

# LOKALPLAN

Stationsplads, bolig og  
erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3

# 132



# Indholdsfortegnelse

<b>Læsevejledning</b>	<b>1</b>
Hvad er en lokalplan?	1
<b>Offentliggørelse</b>	<b>2</b>
Vedtagelse af lokalplanen	2
Resultat af den offentlige høring	2
Lokalplanen er miljøvurderet	5
Mindretalsudtalelse	5
<b>Redegørelse</b>	<b>7</b>
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	9
Nærliggende områder	10
Lokalplanområdet i dag	12
Lokalplanens indhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	19
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	24
<b>Bestemmelser</b>	<b>29</b>
§ 1 Formål	29
§ 2 Område og zonestatus	29
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	30
§ 5 Vej- og stiforhold	30
§ 6 Parkering	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 9 Skiltning og belysning	39
§ 10 Ubebyggede arealer	41
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener	43
§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	44
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	46
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	46
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	46
Vedtagelse	47
<b>Bilag</b>	<b>48</b>
Kortbilag 1. Matrikelkort	48
Kortbilag 2. Delområder	49
Kortbilag 3. Situationsplan med byggefelter	50
Kortbilag 4. Byggelinjer	52
Kortbilag 5. Kontekst og plan for letbanestationen (forløbig)	54
Bilag 6. Principskitse 1	56
Bilag 7. Principskitse 2	58
<b>Sammenfattende redegørelse</b>	<b>60</b>
<b>Udarbejdelse af planer</b>	<b>67</b>

# 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 og 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 og beplantning mv. Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig beplantning. Bestemmelserne suppleres med en række noter, der uddyber intentionerne med bestemmelserne.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold. Der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra en lokalplan, når det ikke er i strid med planens principper. Det drejer sig om de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Principperne i planen, formålsbestemmelserne og anvendelsesbestemmelser kan der ikke dispenseres fra. Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Du kan se mere om lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen mv. bagerst i lokalplanen under afsnittet "Udarbejdelse af planer".

# Offentliggørelse

## Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.20xx vedtaget Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3.

## Resultat af den offentlige høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i otte uger fra den 16. august 2018 til den 11. oktober 2018. I perioden er der kommet ni høringssvar, der omhandler 53 hovedpunkter. På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende 24 ændringer (angivet med rød skrift) i den endelige lokalplan:

1.  
Følgende tilføjes til afsnittet "Nærliggende områder" på side 10: *"I Glostrup Kommune parallelt med Islevdal Erhvervsvarter ligger et mindre parcelhusområde (Ejbyholm og Ydergrænsen) og syd for det et kolonihaveområde bestående af Islevdal Haveforening og Ejbyholm Haveforening."*

*"Ved siden af værket ligger det store rekreative område Ejby Mose."*

2.  
Formuleringen på side 17 omkring hegn uddybes med *"lukkede"*. Så der står: *"der må ikke opsættes faste lukkede hegn."*

3.  
Følgende afsnit tilføjes til afsnittet 'Lyste dokumenter' på side 20: *"I forbindelse med etableringen af letbanen pålægges der en servitut om rådighedsindskrænkning langs Ring 3. Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden kan foretages noget på ejendommene beliggende op af letbanelinjeføringen, der kan skade letbaneanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed."*

4.  
At det i § 3.2 tilføjes, at erhverv skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-2.

5.  
Lagerhotel ændres til lagerhotel/selfstorage i bla. § 3.3.

6.  
Følgende tilføjes til § 3.3: *"I forbindelse med et lagerhotel/self-storage kan der etableres en mindre butik til salg af produkter forbundet med brugen af lagerhotellet/self-storage. Butikken må maks."*

være 250 m<sup>2</sup> inkl. lager.”.

7.

Følgende tilføjes i § 5.2.7: ”Der kan anlægges én vejadgang mellem Delområde 1 og 2. Placeringen af vejadgangen skal tage hensyn til indretningen af stationspladsen og skal placeres og designes i samarbejde med kommunen, så der opnås god fremkommelighed og trafiksikkerhed på stationspladsen. Vejadgangen mellem Delområde 1 og 2 må ikke spærres med port eller andre lignede tiltag, som begrænser trafikens udnyttelse af vejadgangen fra Delområde 1. Udkørsel skal være til Slotsherrensvejsrampen.”.

8.

Der laves en ny ”§ 5.2.8 Varelevering” med følgende ordlyd: ”Varelevering til Delområde 2 og 3 skal ske via den private fællesvej i Delområde 3 med adgang og udgang fra til Slotsherrensvejsrampen.”.

9.

I § 6.1 tilføjes: ”Se § 6.2 og 6.3 vedrørende antallet af parkeringspladser”.

10.

Parkeringsantallet (15) i § 6.2.1 opjusteres til mindst 25 parkeringspladser.

11.

Følgende tilføjes til § 6.3.1: ”Der skal i umiddelbar nærhed til bebyggelsen i Delområde 2 reserveres det nødvendige antal parkeringspladser jf. parkeringsnormen i § 6.3 til brugere og beboere i bebyggelsen i Delområde 2. Se Kortbilag 3 for placeringen af de reserverede parkeringspladser.”.

12.

Følgende tilføjes som note til § 7.1: ”Placeringen af kiosk/servicebygninger skal vælges med fokus på fremkommelighed på stationspladsen, og således at bebyggelse ikke er til gene for naboerne i Delområde 2.”.

13.

Gennemsnitsstørrelsen for lejlighederne fjernes i § 7.2.4.

14.

§ 9 om bevaringsværdig beplantning udgår og alle §’er efterfølgende bliver et nummer lavere. Ligeledes udgår Kortbilag 4.

15.

§ 10.4.4 (nu § 9.4.4) ændres til: "Skilte, der belyses fra bagsiden, skal udføres således, at alene bogstaver og logo fremtræder belyste. Skilte, der belyses forfra, skal udføres med lys tekst på mørk baggrund. Belysning af skilte eller lys fra skilte skal udformes, så der ikke sker blænding af trafikanter eller af naboejendomme."

16.

Følgende ændres i § 10.4.1 (nu § 9.4.1): "Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade..." ændres til: "Der må maks. skiltes med to navneskilte for hver facade."

17.

Følgende samt note tilføjes i § 11.3 (nu § 10.3): "Der kan i forbindelse med hegn mod Slotsherrensvejsrampen og Nordre Ringvej med 15 meters mellemrum opsættes betonsøjler med top i 2½ meters højde. Betonsøjlerne skal udføres i overensstemmelse med eksemplet vist i noten."

18.

De to første afsnit i § 11.4 (nu § 10.4) slettes.

19.

§ 11.4.2 (nu § 10.4.2) ændres til: "Der skal i forbindelse med terrænregulering udarbejdes en samlet koteplan, der skal godkendes af Rødovre Kommune."

20.

§ 11.5 (nu § 10.5) ændres til: "Der skal etableres et grønt forløb langs skel mod Nordre Ringvej og Slotsherrensvejsrampen i Delområde 2 og 3 med græs og solitære træer som princippet vist på Kortbilag 3."

"I den sydlige del af Delområde 2 skal der dimensioneres og etableres et grønt friareal, som skal udføres og indhegnes, så der opstår et privat gård/havemiljø med mulighed for ophold og leg for beboelsens beboere og virksomheder, se Kortbilag 3."

21.

Følgende tilføjes til § 13.1 (nu § 12.1): "Hvis Bygherre eller andre ønsker området konverteret til kollektiv forsyning med fjernvarme, skal der udarbejdes et projektforslag efter projektbekendtgørelsen. Projektforslaget skal udvise, at der opnås positiv samfundsøkonomi ved en konvertering."

22.

Der tilføjes en note til § 13.3 (nu § 12. 3), hvori der står: ”I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det kunne dokumenteres, at § 12.3 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige.”.

23.

Kortbilag 3 ændres, så det viser de reserverede parkeringspladser nævnt i ændring 11.

24.

Bilag 8 ændres, således at der ikke længere ses to personer, der spiller bold på den anden side af Slotsherrensvejsrampen.

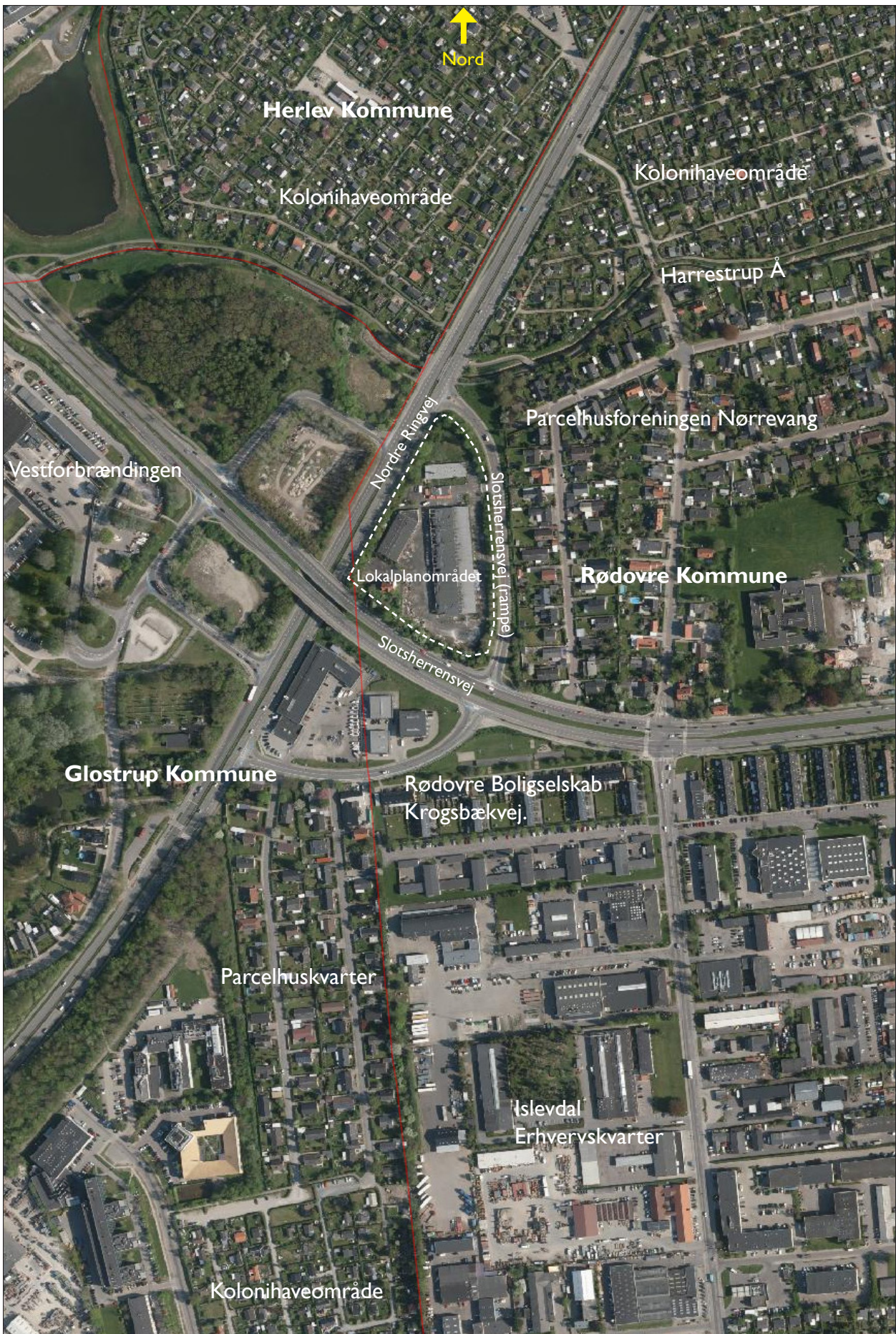
### **Lokalplanen er miljøvurderet**

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget. Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der bl.a. gjort rede for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning.

Den sammenfattende redegørelse fremgår på side 60.

### **Mindretalsudtalelse**

I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslaget foreslog Gruppe C minimum 45 P-pladser i Delområde 1, samt 2 P-pladser pr. bolig i Delområde 2. Forslaget blev sat til afstemning på Kommunalbestyrelsens møde. Forslaget faldt med 14 stemmer imod (A, F, O, V, Ø) og 3 for (C).



Lokalplanområdets afgrænsning og placering i nærområdet.



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

I forbindelse med det regionale letbaneprojekt langs Ring 3 fra Lyngby til Ishøj er der planlagt en letbanestation i Rødovre Kommune. Til stationen er det planen, at der skal etableres en stationsplads i krydset ved Slotsherrensvej og Nordre Ringvej (der er en del af Ring 3), i Islev.

Udover station og stationsplads giver lokalplanen mulighed for, at grunden kan udnyttes mere intensivt til erhverv og bolig som følge af den nytilkomne status som stationsnært kerneområde. I den forbindelse ønsker grundejer Escot Fast Ejendom A/S at opføre boliger, erhverv og et lagerhotel/selfstorage.

## Styrkelse af Islevs centrale byrum

I september 2013 godkendte Kommunalbestyrelsen i Rødovre "Helhedsplan for Islev" udarbejdet i et samarbejde mellem Sleth Arkitekter og Rødovre Kommune. Den bærende vision var at skabe en identitetslinje, fra Vestvolden ad Islevbrovej og Slotherrensvej til den kommende letbanestation ved Ringvejen, der samler Islev visuelt, funktionelt, landskabeligt og trafikalt. Det var tanken at gøre strækningen mere attraktiv med nye spændende byrum og en identitetsskabende træække.

I marts 2014 godkendte Kommunalbestyrelsen projektforslaget "ID linjen" udarbejdet i et samarbejde mellem GHB Landskabsarkitekter og Rødovre Kommune. Projektforslaget er en viderebearbejdelse af idéforslaget med fokus på at få de bærende elementer gjort realiserbare og få omsat de gode ideer fra helhedsplanen til konkrete og bæredygtige løsninger.

ID linjen skaber rygraden i Islevs nye identitet og er planlagt som et langstrakt byrum, der vil forbinde Islevs centrale funktioner og attraktive steder. ID linjen er således et centralt element i områdets udvikling. De første etaper er udført. Der er foretaget en omdannelse af arealerne foran Islev Skole, en omdannelse af Islev Torv, og der er udarbejdet en lokalplan (Lokalplan I30) for et bolig- og erhvervsbyggeri på Islevgård Allé 5 på ejendommen med det tidligere "Statens Pædagogiske Forsøgscenter". En del af bebyggelsen, som er omfattet af lokalplanen, er pt. under opførelse.

Den kommende letbanestation skal efter planen stå færdig i 2024.

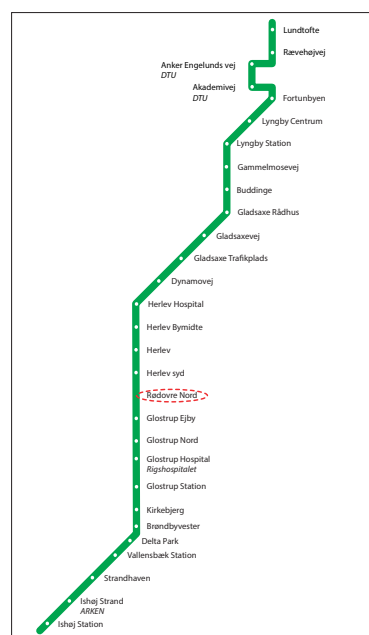
## Note

Projektforslaget "ID Linjen" er en viderebearbejdelse af vinderforslaget "Helhedsplan for Islev" og de mange input, der indkom fra borgerne i forbindelse med to afholdte cafédebat-ter.

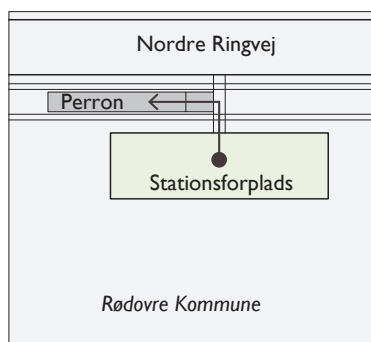
Visionerne for Islev fremgår af Kommuneplan 2018.



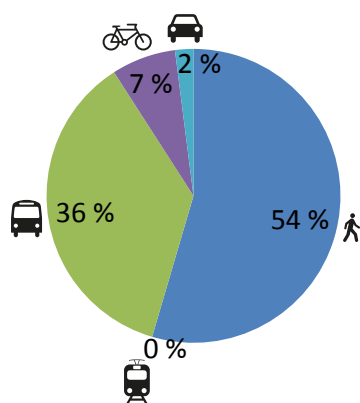
Projektforslaget "ID Linjen" kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk)



Den samlede letbanestrækning med alle 29 stationer. Rødovre Nord St. i Rødovre ligger midt på strækningen.



Med sidelagt ø-perron menes, at perronen ligger langs med Nordre Ringvejs side (mod Rødovre Kommune). Der er tale om en ø-perron, da perronen ligger mellem de to letbanespor.



Hovedstaden letbane forventer, at 0 % kommer med tog, 2 % med bil, 7 % på cykel, 36 % med bus og 54 % på gåben. Tallene stammer fra kataloget: Koncept for stationspladser, december 2015, Hovedstaden Letbane.

## En ny letbanestation

Rødovre Kommune har gennem længere tid indgået i et samarbejde, med Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk og Vallensbæk Kommune samt Region Hovedstaden, Erhvervsstyrelsen, Hovedstadens Letbane og Transport- og Bygningsministeriet om at etablere en kollektiv letbane langs Ring 3. I den forbindelse har Rødovre Kommune arbejdet på at få etableret en letbanestation i krydset ved Slotsherrensvej og Nordre Ringvej ved navn Rødovre Nord Station. Navnet Rødovre Nord, der er fundet i en navnekonkurrence afholdt i Rødovre Kommune, refererer til stationens placering i den nordlige del af Rødovre.

Etableringen af letbanestationerne blev muliggjort den 31. maj 2016, da Folketinget vedtog anlægsloven om Hovedstadens Letbane.

Lokalt er formålet med letbanen at styrke tilgængeligheden og attraktiviteten for livet i Islev og resten af Rødovre. I et større perspektiv er det at gøre Region Hovedstaden endnu mere konkurrencedygtig. Regionen skal styrkes, hvor en kollektiv infrastruktur binder forstadskommunerne sammen. Derved skabes der et grundlag for vækst, attraktivitet og beskæftigelse.

Letbanen planlægges at stoppe ved en sidelagt ø-perron i Rødovre. Stationspladsen skal placeres i lokalplanområdets sydlige del (delområde 1) lige øst for Nordre Ringvej på Slotsherrensvej 400 (se illustration og forklaring til venstre, principperne på side 16 samt Kortbilag 2 for placering af delområde 1).

Hovedstaden Letbane har estimeret stationsstørrelserne på letbanestrækningen. Rødovre Nord station kategoriseres som en lille station (d.v.s. under 700 påstigninger per hverdagsdøgn) med 500 forventede påstigere per hverdagsdøgn. Figuren til venstre viser, hvordan Hovedstaden Letbane forventer, at passagerne ankommer til Rødovre Nord Station.

Hovedstaden Letbane har ud fra det forventede antal påstigere samt ankomstfordelingen beregnet, at der er brug for 25 cykel-parkeringspladser.

Fra stationen bliver der forbindelse til Lyngby og DTU i nord og Ishøj i syd med i alt 28 stationer på strækningen.

Langs Ring 3 er der planlagt en supercykelsti mellem Lyngby

og Ishøj. Der arbejdes med at overholde en minimumsbredde på 2,5 m, som er den vejledende bredde for supercykelstier. Kortbilag 5 illustrerer, hvordan cykelstien kan komme til at løbe i Rødovre Kommune, hvor det er planen, at den skal være dobbeltrettet og beliggende på den østlige side af Nordre Ringvej. I forbindelse med etableringen af letbanen og supercykelstien, som etableres af Hovedstaden Letbane, vil en del af lokalplanområdet blive eksproprieret af Hovedstadens Letbane til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen i lokalplanområdet vil flytte sig længere mod øst. Den endelige skelgrænse er ikke fastlagt endnu.

Som en del af letbanen er det planen at etablere et kontrol- og vedligeholdelsescenter i Glostrup Kommune på den anden side af Nordre Ringvej vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til retningslinjerne og anbefalingerne i ringbyssamarbejdets rapport "Byrumsprogram for stationer og strækninger langs letbanen på Ring 3" af maj 2015, Hovedstadens Letbanes katalog "Koncept for stationspladser" af december 2015 og udbudsmaterialet leveret af Hovedstadens Letbane af oktober 2016.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er for det første at muliggøre etableringen af en station med tilhørende stationsplads i forbindelse med den kommende letbane langs Nordre Ringvej (der er en del af Ring 3). Derudover skal lokalplanen muliggøre, at der kan etableres boliger og større erhvervsenheder som f.eks. kontorbyggeri eller et lagerhotel/selfstorage.

Der fastlægges bl.a. bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse udformes i en størrelse og med en kvalitet i arkitektur og materialer, der indgår i en bebyggelsesmæssig helhed og tager hensyn til det omkringliggende villaområde og stationspladsen. Der fastsættes ligeledes bestemmelser, der sikrer, at til- og frakørsel kan foregå trafiksikkert.

Stationspladserne til letbanen vil få betydning for oplevelsen af brugen af letbanen, hvor en velfungerende stationsplads bl.a. indeholder gode omstignings- og parkeringsforhold. Der skal skabes gode adgangsforhold til lokalplanområdet, så brugerne af letbanen og/eller eventuelle erhvervsenheder nemt og hurtigt kan komme til og fra området. Der fastsættes derfor bestemmelser, der sikrer en god tilgængelighed til og fra området med

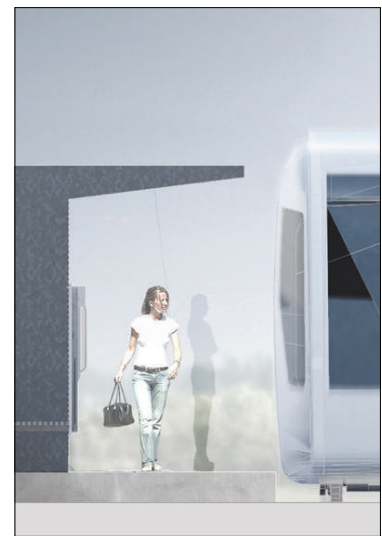


Illustration af letbanen. Se også principskitserne på side 16 og 25.



Åbningen til Åmosevej i villaområdet mod øst.



Vestforbrændingen

Åmosevej - parcelhusområdet øst for lokalplanområdet



Harresturp Å

en velfungerende vej- og stistruktur, der kan afvikle områdets trafikbehov.

Det skal ligeledes sikres, at lokalplanområdet og herunder stationspladsen udformes, så det bliver trygt at færdes og opholde sig i. Indretningen af lokalplanområdet skal derfor ske med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger.

Grundet den kommende letbane er området i Fingerplan 2017 udpeget som stationsnært kerneområde.

Der er lagt vægt på en bæredygtig udvikling i lokalplanen, hvor tilgængelighed, sikkerhed, frisarealer og materialer har været nogle af fokuspunkterne i udarbejdelsen af lokalplanen. Derudover skal lokalplanen være med til at fastholde områdets grønne karakter mod naboområderne.

### **Nærliggende områder** se oversigtskortet på side 4

Øst for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde, der oprindeligt er udstykket fra jorde, der tilhørte Islevgård. Parcelhusområdet hører under Parcelhusforeningen Nørrevang. Parcelhuskvarteret er forbundet med Slotsherrensvejrampen og lokalplanområdet gennem en åbning i Åmosevej.

Syd for området (syd for Slotsherrensvej) ligger først en række matrikler, der er udlagt til erhverv, og syd for dem ligger Rødovre Boligselskabs afdeling på Krogsbækvej samt Rødovre Kommunes store erhvervsområde Islevdal Erhvervsquarter.

I Glostrup Kommune parallelt med Islevdal Erhvervsquarter ligger et mindre parcelhusområde (Ejbyholm og Ydergrænsen) og syd for det et kolonihaveområde bestående af Islevdal Haveforening og Ejbyholm Haveforening.

Vest for lokalplanområdet i Glostrup ligger forbrændings- og kraftvarmeverket Vestforbrændingen med sin markante bygningsvolumen og høje skorsten. Ved siden af værket ligger det store rekreative område Ejby Mose.

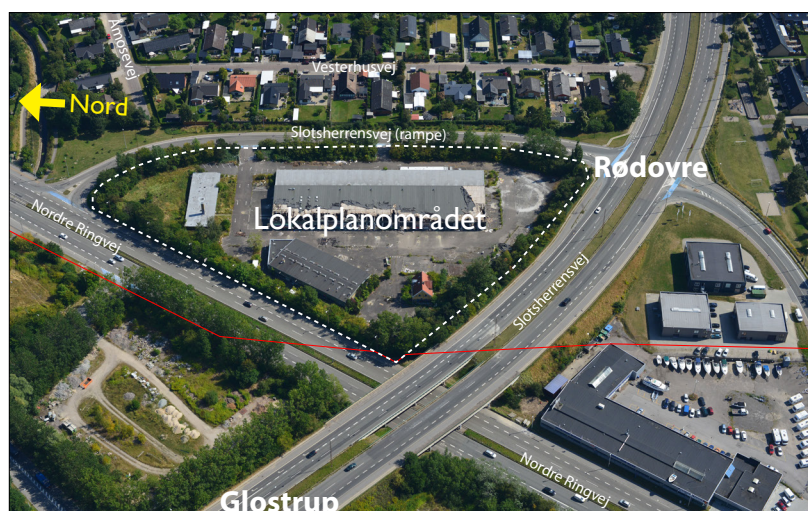
Nord for lokalplanområdet ligger Rødovre Kommunes største kolonihaveområde bestående af flere forskellige haveforeninger: Haveforeningerne Sommerhuskolonien Afdeling A, B og C samt Haveforeningen Islegård (der også ligger i Herlev) og Haveforeningen De 21.

Harresturp Å, der løber nord for lokalplanområdet, forgrener sig ind gennem den nordlige del af Rødovre. Her kan gående og cyklende færdes i rekreative omgivelser. Stiforløbet har forbindelse til to af byens andre store rekreative områder: Vestvolden og Damhusengen.

I forbindelse med letbanen er det planen, at midterhellen på Slotsherrensvej skal åbnes, og der skal anlægges et lyskryds, så det er muligt at tilgå stationen og stationspladsen, uanset hvilken side af Slotsherrensvej man kommer fra. Derudover er det planen, at den sydlige Slotsherrensvejsrampe lukkes, da det bliver muligt at tilgå Nordre Ringvej fra den nordlige Slotsherrensvejsrampe, hvor der også etableres et lyskryds, fra begge sider af Slotsherrensvej (se forklaring og placeringer i noten til højre).



Hellen på Slotsherrensvej åbnes og der anlægges et nyt lyskryds. Den sydlige Slotsherrensvejsrampe lukkes. Der anlægges et nyt lyskryds på nordre ringvej ved den tilbageværende rampe. De tre kryds markerer, hvor ændringerne finder sted.



Lokalplanområdet beliggende ved kommunegrænsen (rød) i et trafikalt knudepunkt ved Nordre Ringvej og Slotsherrensvej.

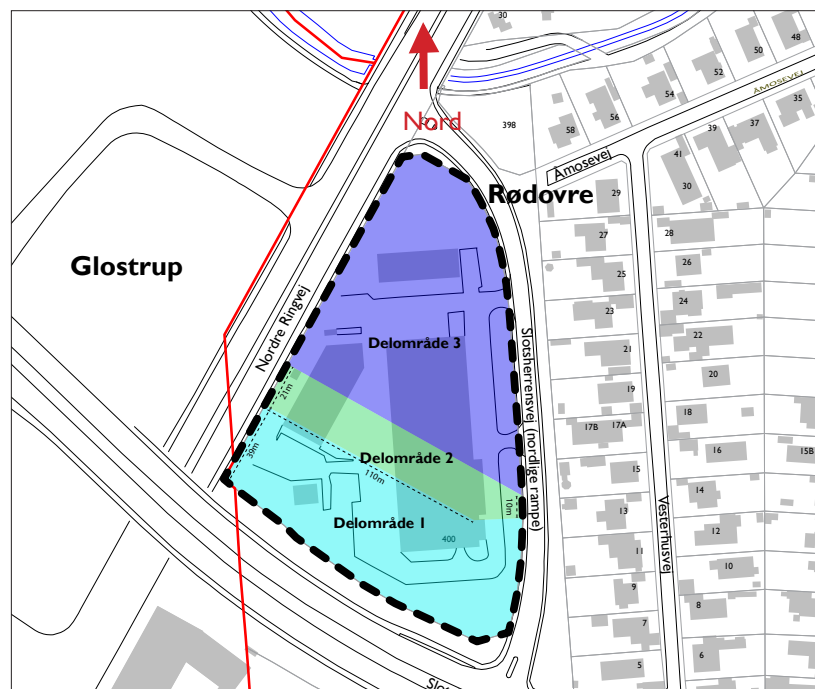


Lokalplanområdets placering i kommunen.

## Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet består af matrikel 1e af Islev By, Islev, der i følge BBR udgør et areal på 19.428 m<sup>2</sup>. Området er beliggende i den nordvestlige del af Rødovre på grænsen til Glostrup og Herlev Kommune og er udlagt til offentligt område og blandet bolig og erhverv. Den eksisterende bebyggelse på området er en reminiscens af det, der tidligere var Københavns Amts materielgård. Bebyggelsen består af fire bygninger og et udhus, der tilsammen udgør et areal på 4.966 m<sup>2</sup>. Grunden er hele vejen rundt omkranset af et sammenhængende beplantningsbælte bestående af en sammenhængende træække, øvrige høje træer og buske. Grunden ligger lavt i forhold til det omkringliggende område, hvorfor grundens kantzone er en lang skråning med forskellig hældning og faldhøjde, som omkranser hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i et trafikalt knudepunkt, der mod vest er afgrænset af Nordre Ringvej, som forbinder Hovedstadens Ringbykommuner fra Lyngby i nord til Ishøj i syd. Mod øst og nord er lokalplanområdet afgrænset af Slotsherrensvejsrampen, der forbinder Slotsherrensvej med Nordre Ringvej. Mod syd afgrænses området af Slotsherrensvej, som strækker sig fra øst mod vest gennem den nordlige del af Rødovre Kommune. Slotsherrensvej forbinder området med København mod øst og Ballerup mod vest. Vejadgangen til lokalplanområdet sker via Slotsherrensvejsrampen fra områdets østlige side.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en redegørelse samt bestemmelser og tilhørende bilag, som tilsammen skal sikre den fremtidige udvikling af området, til et område med stationsplads, bolig og erhverv. Supplerende fotos er sat ind til forklaring og/eller inspiration.

## Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder med hver sine bestemmelser om anvendelse og højde m.fl..

**Delområde I** udgør et areal på 6.956 m<sup>2</sup> og udlægges til offentlige formål for den kommende letbanestation med stationsplads samt serviceerhverv i forbindelse med stationspladsen.

Området skal etableres som et offentligt tilgængeligt område med en adgangsvej for biler, busser og cykler samt en gangsti for gående. Gangstien og adgangsvejen skal forbindes til Slotsherrensvejsrampen langs lokalområdets østlige skelgrænse og skal udformes, så de klart og tydeligt identificeres, som adgangsveje til letbanestationen. Synligheden skal sikres i kræft af åbne arealer og kan suppleres med skiltning til letbanen.

I forbindelse med udformningen af stiforbindelsen skal det sikres, at stien indgår i en klar sammenhæng med den kommende ID linje. Stien skal endvidere udformes, så der skabes en tryk atmosfære eksempelvis ved at være oplyst på mørke tidspunkter og ved at åbne sig op mod stationspladsen og Slotsherrensvej.

Inden for Delområde I skal der etableres offentlige parkeringspladser og en vendeplads med mulighed for af- og påstigning. Vendepladsen skal udformes så busser kan komme rundt.

Mellem vendepladsen og stationen skal der etableres et omstigningsareal, som er forbeholdt fodgængere og indrettet med mulighed for overdækket cykelparkering. Omstigningsarealet skal etableres som et byrum med en karakter af stationsplads (inspiration kan findes i udbudsmaterialet fra Hovedstadens Letbane af oktober 2016 med forbehold for senere ændringer).

Der skal etableres nem adgang fra letbanestationen til Delområde I og 2.

Der skal skabes gode og trygge udearealer for gående, som skal indrettes med gode vindforhold og klart definerede og velbelyste byrum med en tryk atmosfære.

Lokalplanområdets sydlige skel skal planlægges, så skellet fremstår grønt ud mod Slotsherrensvej.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se Kortbilag 5).

**Delområde 2** udgør et areal på 2329 m<sup>2</sup> og udlægges til bolig og erhverv. Bebyggelsen i dette delområde skal placeres og udformes, så den ligger i mellem bebyggelsen i Delområde 3 og stationspladsen i Delområde 1 og samtidigt er med til, at stationspladsen føles tryk at opholde sig på.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se Kortbilag 5).

Den fremtidige bebyggelse i Delområde 2 og 3 vil være noget af det første man ser, når man ankommer til kommunen med letbane eller bil fra Ring 3 eller Slotsherrensvej. Det er derfor vigtigt, at fremtidig bebyggelse byder velkommen og repræsenterer kommunen på bedst mulig vis. For at sikre dette fastsættes der bestemmelser for materialer, facadeudtryk, skiltning, beplantning og friarealer mm. for de to delområder.

Derudover fastlægges der bl.a. bestemmelser for varierende højder i delområdet med faldende højde fra Nordre Ringvej mod villaerne på Vesterhusvej. Dette gøres for at opnå en støjafskærmning og samtidigt minimere skyggegenerne for villaområdet mod øst.

**Delområde 3** udgør et areal på 10.143 m<sup>2</sup> og udlægges til erhverv og lagerhotel/selfstorage. Udover anvendelse til lagerhotel/selfstorage kan området indrettes og anvendes til kontor- og serviceerhverv, herunder mulighed for mindre iværksættervirksomheder i eksempelvis kontorhotel.

En del af delområdet reserveres da den kommende letbanestation og cykelsti m.m. anlægges på et areal, der ligger inden for lokalplanområdet. Hovedstadens letbane eksproprierer dette areal til offentligt vejareal, hvorfor skelgrænsen vil flytte sig i forhold til den nuværende (se Kortbilag 5).



Ligesom i Delområde 2 fastlægges der også her bestemmelser for varierende højder i delområdet med faldende højde fra Nordre Ringvej mod villaerne på Vesterhusvej.

### **Bæredygtig udvikling**

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

Udviklingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i principperne fra 'Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der bl.a. sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept. I lokalplanen fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af stationspladsen og områderne til bolig og erhverv. Stationspladsens udformning tager udgangspunkt i den menneskelige skala, hvor der fokuseres på, at ophold og bevægelse gennem området skal gøres attraktiv med behagelige opholdspladser.

I forhold til klimatilpasning og håndtering af regnvand giver det mest mening at forsinke regnvandet og ikke nedsive det inden for dette lokalplanområde. Det skyldes, at en del af lokalplanområdet er forurenede, at området er separatkloakeret, og at området desuden ligger meget tæt på Harrestrup Å. For at fremme en grøn og attraktiv by og samtidigt have fokus på klimatilpasning fastsættes der bestemmelser om, at der skal etableres grønne tage på de tage i Delområde 2 og 3, der er synlige fra etager i højere bygninger. Grønne tage fremmer den grønne profil og forsinket vandet i dets vej til kloakken og Harrestrup Å.

Grønne tage kan optage mellem 50-80 % af den årlige nedbør afhængigt af, hvilken type tag der anlægges, og hvor tykt vækstmediet er. Grønne tage beskytter desuden effektivt mod UV-strålernes nedbrydende virkning på tagkonstruktionen, dvs. at en begrønning kan være med til at forlænge levetiden på taget. Herudover vil der være besparelser på energiudgiften til opvarmning og nedkøling.

#### *Stationsnærhed og transport*

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



*Referencefoto af et grønt tag*

### Støj

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 og virksomheder.

### Bevaringsværdig beplantning

I lokalplanområdet er bevaringsværdig beplantning registreret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. De på Kortbilag 4 angivne bevaringsværdige træer og træerækker i lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden Rødovre Kommunes tilladelse. Såfremt der gives tilladelse, kan der blive stillet krav om genplantning, så den eksisterende beplantningskarakter bevares. Så vidt muligt skal øvrige store, raske, karakteristiske og æstetisk smukke træer, der har værdi for sine omgivelser, bevares.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Slotsherrensvejsrampen, som forbinder lokalplanområdet til Slotsherrensvej og Nordre Ringvej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og cykelstier i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre, at området forbindes med resten af Islev gennem ID linjen, at Delområde 1 og 2 bindes sammen, og at ankomsten til letbanestationen laves så smidig og effektiv som mulig.

I Delområde 2 stilles der i bestemmelserne krav til, at der skal udlægges og anlægges 0,8 p-plads pr. etagebolig og 0,8 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv. Dette er i den høje ende af parkeringsnormen i henhold til kommuneplanens rammer for stationsnære kerneområder. Dette gøres for at undgå, at p-pladserne på stationspladsen og de omkringliggende villaveje, som er forbeholdt pendlere og beboerne på villavejene, anvendes af ansatte og beboere i Delområde 2 og 3.

### Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

Delområde 1 og 2 skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap, så alle kan komme ubesværet til og fra letbanen og boligerne.

Stationspladsen og opholdsarealer i øvrigt skal desuden udformes med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, hvor der er fokus på sikkerhed i alle døgnets timer og

for alle brugere stationspladsen mm.

### Byrum og ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser for den grønne struktur i området samt udformningen af pladserne i området. Dette gælder både for stationspladsen (Delområde 1) og andre pladser til ophold i Delområde 2 og 3.

### Erhverv


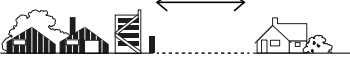
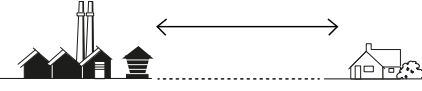
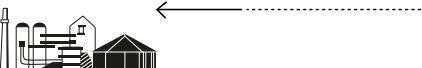
Nyetablerede virksomheder skal overholde hensigtsmæssig afstand til boliger og anden miljøfølsom anvendelse.

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004 er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de syv miljøklasser, som erhverv inddeles i. Se skemaet nedenfor.

### Note

"Håndbog om Miljø og Planlægning" kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside [www.naturstyrelsen.dk](http://www.naturstyrelsen.dk)

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1 - 3. Lagerhotel/selfstorage, liberale erhverv, serviceerhverv og administration, som der gives mulighed for at etablere, klassificeres alle inden for miljøklasse 1 - 3.

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

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



Principper for Ø-perronen. Ø-perronen skal ligesom stationspladsen have gode oversigtsforhold og være belyst, så den er tryk at opholde sig på både om dagen og om aftenen.

## Ubebyggede arealer

Områdets grønne karakter er af stor betydning for den gode oplevelse. De fritvoksende buske og træer er med til at styrke dette. Lokalplanen skal derfor sikre bestemmelser for områdets ubebyggede arealer, så de fremstår grønne. Der er f.eks. fastsat regler om opsætning af levende hegn og der må ikke opsættes **faste lukkede hegn** i det areal, der ligger mellem vejen og byggelinjen (kaldet byggelinjearealet). Byggelinjerne kan ses på Kortbilag 4 i henhold til § 7.3 i bestemmelserne.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2017

Lokalplanområdet indgår i "Fingerplan 2017 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning". Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det ydre storbyområde svarende til byfingrene.

I forbindelse med planerne for etablering af en letbanestation ved Nordre Ringvej og Slotsherresvej 400 ændrer området, i henhold til fingerplanen, status til Stationsnært kerneområde. Det betyder, at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet: Byfunktioner af regional karakter og intensive byfunktioner, som eksempelvis kontorbygninger med et etageareal over 1.500 m<sup>2</sup>, skal fortrinsvist lokaliseres her. Der skal desuden inddrages virkemidler til begrænsning af biltrafikken, eksempelvis ved begrænsning af udbuddet af parkeringspladser, hvilket kan fremme brugen af cykel og gang til stationen samt ved at forbedre den kollektive trafik til og fra stationen. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

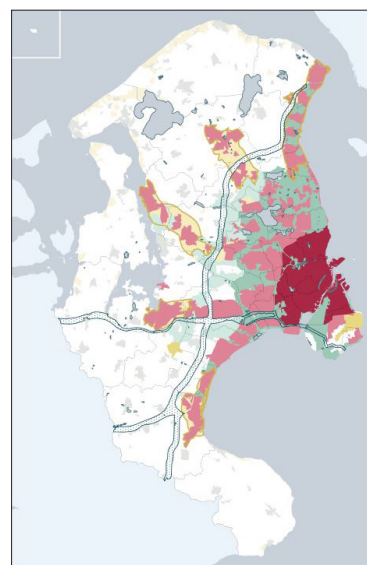
## Kommuneplan 2018

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018.

Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde ID02 og IF06. ID02 er udlagt som offentligt område, mens IF06 er udlagt til blandet bolig og erhverv. Følgende rammebestemmelser gør sig gældende for de to rammeområder, se desuden kort på side 18 for deres fysiske afgrænsning:

### ID02 Letbanestation (Rødovre Nord)

- Fremtidig anvendelse: Stationsnært kerneområde, station, stationsplads, kiosk.
- Maksimum bebyggelsesprocent: Se kolonne "andet"



Fingerplan 2017 kan findes på Planinfo under Erhvervsstyrelsen på hjemmesiden [www.planinfo.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.planinfo.erhvervsstyrelsen.dk)

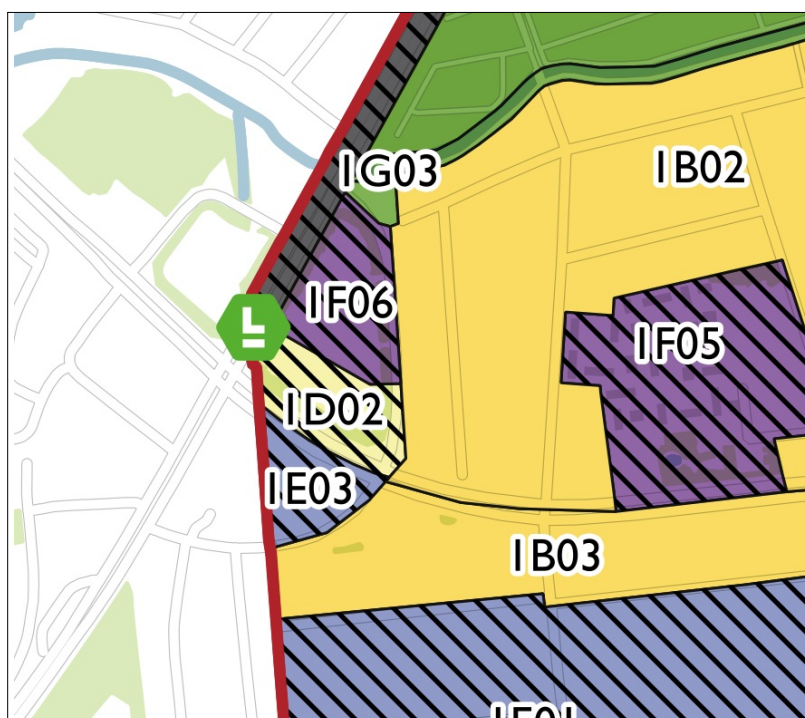


Kommuneplan 2018 kan ses på kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

- Maksimum antal etager: Se kolonne ”andet”
- Andet: I forbindelse med en kommende letbane kan der udover perron og stationsplads bygges mindre servicebygninger på maks. 250 m<sup>2</sup>.

### **IF06 Slotsherrensvej 400**

- Fremtidig anvendelse: Stationsnært kerneområde, boliger, administration, serviceerhverv, liberale erhverv og opbevaringscenter
- Maksimum bebyggelsesprocent: 120 %
- Maksimum antal etager: 5 etager
- Andet: 1-5 etager med faldende bygningshøjde fra Nordre Ringvej mod Slotsherrensvej (nordlige rampe).



Kommuneplankort 2018 med Rammeområde ID02 og IF06

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **Lyste dokumenter**

Inden for lokalplanens område findes en servitut, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servituten er tinglyst.

Alle deklARATIONER, som kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERNE, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens

bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Følgende deklaration, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanens område ophæves ved endelig vedtagelse af af lokalplanen jf. Planlovens § 15:

- Deklaration af den 23.01.1968 (tinglysning af bebyggelsesplan).

#### Letbaneservitut

I forbindelse med etableringen af letbanen pålægges der en servitut om rådighedsindskrænkning langs Ring 3. Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden kan foretages noget på ejendommene beliggende op af letbanelinjeføringen, der kan skade letbaneanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

#### Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker, så vidt muligt, på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj i perioden 2018-2023 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2018-2023.

For at minimere støjgener indenfor samt øst for lokalplanområdet gives der i Delområde 2 og 3 mulighed for at bygge højest ud mod Nordre Ringvej for på den måde at skærme for støjen.

#### Spildevandsplan 2013-2020

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.

Området er separatkloakeret og regnvand udledes til Harrestrup Å umiddelbart nord for lokalplanområdet.

#### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdet's 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.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen, for at et område skifter fra varmforsyning med naturgas til kollektiv forsyning med fjernvarme, er, at Kommunalbestyrelsen vurderer, at projektet er det mest fordelagtige ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv.

### **Ledningsanlæg**

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på bygearbejder. Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber der dækker det pågældende område.

### **Affaldsplan 2014-2024**

Private husstande og erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativer for affald samt i henhold til den nationale lovgivning.

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produceret i private husholdninger og på den enkelte ejendom og virksomhed. Affald fra private og erhverv skal kunne holdes adskilt. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af affaldet.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, restaffald, madaffald og farligt affald. Derudover kan der være øvrige fraktioner afhængig af de pågældende virksomheder og deres produktion. Til de private husstande skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering og afhentning af papir, plast, glas, metal, pap, restaffald, madaffald, storskrald og haveaffald.

Ved stationspladsen skal der, grundet den høje frekvens af forbi passerende, etableres affaldsløsninger med kildesortering i gadeplan. Udformningen af skraldespandende skal ske efter de



principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Der er fastsat bestemmelser for placeringen af affaldsstationerne for delområde 2 og 3. Dette er gjort for at sikre en overkommelig afstand til stationerne og for at undgå, at erhvervs- og boligaffaldet bliver smidt ud på stationspladsen.

### **Park og Naturplan 2011**

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by. De grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk.

Rødovre skal have en sund og mangfoldig træbestand, levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal beskyttes og forbedres, og der skal være en god tilgængelighed til de grønne områder. Mangfoldigheden og oplevelsesmulighederne i byens grønne rum skal fremmes.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en miljøvurdering af planforslaget. Når en plan vedtages endeligt afløses miljøvurderingen af en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse er der bl.a. gjort rede for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de bemærkninger, der er indkommet i den offentlige høring, er taget i betragtning.

Den sammenfattende redegørelse fremgår på side 60.

### Miljøbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet kan der opføres erhvervsbebyggelse til eksempelvis et lagerhotel/selfstorage, boliger og en stationsplads for den kommende letbane. Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres en mindre butik i forbindelse med stationspladsen. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. Tallene i skemaet på næste side er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

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)

### Byggeloven

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen, der skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes. Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser mm., 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"). Dette gælder især for stationspladsen, hvor alle skal have nem adgang til og fra stationen.

## **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 tjærekomponenter (PAH) kan findes på [www.rk.dk](http://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 kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire 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. 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.

Der er registreret et V2-kortlagt areal på ejendommen, hvorfor der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes, eller arealanvendelsen skal ændres til følsom anvendelse.

### **Varmeforsyningsloven**

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.

### **Museumsloven**

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven - Lov nr. 1505 af 14. december 2006 (med senere ændringer)). Oplysninger kan eventuelt fås på museet, inden arbejdet påbegyndes.

### **Vejloven**

Etablering samt udformning og placering af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej fra en ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

### **Vandløbsloven**

Lokalplanområdet grænser op til Harrestrup Å mod nordøst.

I henhold til Vandløbslovens § 6 må ingen uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

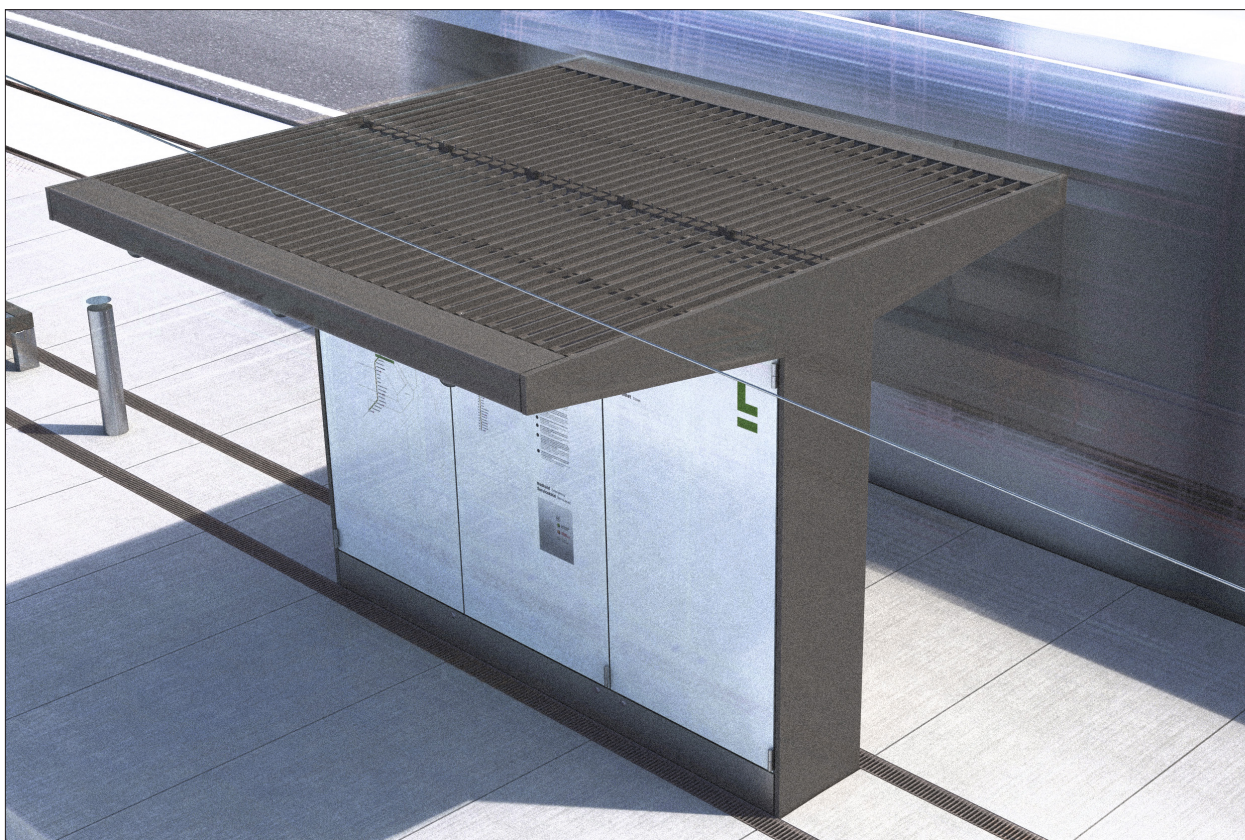
Lovens regler om vandløb finder også anvendelse på grøfter, kanaler, rørledninger og dræn samt søer, damme og andre lignende indvande. Loven finder kun anvendelse på vandløb, hvor flere har interesse i vandløbets tilstedeværelse og vedligeholdelse.

### **Planloven**

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af Planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, Lov om Planlægning med senere ændringer.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Opførelse af byggeri inden for vejviddelseslinjen kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til Vejlovens § 42.



Principper af ø-perronen fra Hovedstadens Letbane



# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- udlægge området til station, stationsplads, boliger og erhverv,
- sikre høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet,
- sikre trygge muligheder for adgang og ophold,
- understøtte en bæredygtig udvikling af området.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1 Matrikler

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1e af Islev By, Islev samt alle parceller, der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 2.

Delområde 1: Offentligt område (Station og stationsplads til letbanen).

Delområde 2: Blandet bolig- og erhvervsområde.

Delområde 3: Erhvervsområde.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til stationsplads, hvortil der kan etableres en kiosk og andre servicebygninger, der hver må være maks. 100 m<sup>2</sup> og samlet set 250 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til liberale erhverv, serviceerhverv, administration og etagebolig. Virksomheder, der etableres i området, skal kunne klassificeres inden for **miljøklasse 1-2**.

### 3.3 Delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til liberale erhverv, serviceerhverv, administration og lagerhotel/selfstorage. Virksomheder, der etableres i området, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-3.

### Note

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik.

### Note

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse f.eks. hegn og beplantning.

Princippet i planen er anvendelses- og formålsbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører, arkitekt og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

I forbindelse med et lagerhotel/selfstorage kan der etableres en mindre butik til salg af produkter forbundet med brugen af lagerhotellet/selfstorage. Butikken må maks. være 250 m<sup>2</sup> inkl. lager.

### **3.4 Spillehal, casino m.m.**

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. Der kan i forbindelse med anden aktivitet som f.eks. kiosk forhandles Tips, Lotto og lignende.

## **§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold**

### **4.1 Delområde 1**

I Delområde 1 må der udstykkes maks. 250 m<sup>2</sup> til servicebygninger som f.eks. kiosk og toiletter mm.

### **4.2 Delområde 2 og 3**

Delområde 2 og 3 må udstykkes svarende til afgrænsningen af delområderne (se Kortbilag 2 og 3).

Der må ikke foretages yderligere matrikulære udstykninger på nær til et vejudlæg til privat fællesvej.

Alle ejendomme skal have vejadgang til Slotsherrensvejsrampen via privat vej eller privat fællesvej, som alle har vejret til.

## **§ 5 Vej- og stiforhold**

### **5.1 Indretning**

Ombygning af offentlige vej- og stiarealer og indretning af disse arealer med byinventar som belysningsarmaturer, vejnavneskilte, bænke, affaldskurve m.m. skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

Ovenstående gælder ikke for letbanestationen og stationsperonen, der udføres efter Hovedstadens Letbanes stationsprincipper.

### **5.2 Adgangsforhold**

#### **5.2.1 Ankomstsmuligheder**

Der skal sikres adgang til lokalplanområdets delområder for fodgængere, cyklister, bilister samt for busser til stationspladsen (Delområde 1).



### 5.2.2 Slotsherrensvejsrampen

Gangstier og adgangsveje skal forbindes til Slotsherrensvejsrampen øst for lokalplanområdet og skal udformes, så de klart og tydeligt identificeres som adgangsveje til delområderne.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Slotsherrensvejsrampen.

### 5.2.3 Sammenhæng mellem delområderne

Der skal sikres direkte adgang fra letbanestationen og stationspladsen til boligerne i Delområde 2 (se dog § 5.2.7).

Der skal ligeledes sikres direkte adgang mellem Delområde 2 og 3.

### 5.2.4 ID linjen

Der skal etableres en hovedsti, som bevæger sig ned gennem eller langs med stationspladsen og har en klar sammenhæng med ID linjen.

### 5.2.5 Tryghed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udføres med udgangspunkt i Det Kriminalpræventive Råds anbefalinger, således at de er trygge at færdes i og opholde sig på i alle døgnets timer.

### 5.2.6 Kørende trafik - Nordre Ringvej

Der må ikke anlægges direkte adgang til og fra Nordre Ringvej fra planområdet for kørende trafik såsom biler, varevogne eller lastbiler.

### 5.2.7 Kørende trafik mellem Delområde 1, 2 og 3

**Der kan anlægges én vejadgang mellem Delområde 1 og 2.**

**Placeringen af vejadgangen skal tage hensyn til indretningen af stationspladsen og skal placeres og designes i samarbejde med kommunen, så der opnås god fremkommelighed og trafiksikkerhed på stationspladsen.**

**Vejadgangen mellem Delområde 1 og 2 må ikke spærres med port eller andre lignede tiltag, som begrænser trafikkenes udnyttelse af vejadgangen fra Delområde 1.**

**Udkørsel skal være til Slotsherrensvejsrampen.**

### § 5.2.8 Varelevering

**Varelevering til Delområde 2 og 3 skal ske via den private fæl-**

#### **Note**

*Det kriminalpræventive råd har udarbejdet en række konkrete anbefalinger til, hvordan man skaber trygge byer og områder. De konkrete anbefalinger kan findes på [www.dkr.dk](http://www.dkr.dk)*

lesvej i Delområde 3 med adgang og udgang fra/til Slotsherrensvejsrampen.

#### 5.2.9 Tilgængelighed

Lokalplanområdet skal planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap. Der skal sikres niveaufri adgang fra stationspladsen i Delområde 1 til boligerne og erhvervet i Delområde 2.

### 5.3 Overkørsler

Etablering og ændring af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af kommunen. Overkørsler må anlægges i en bredde på maks. 8 m.

### 5.4 Lokal afledning af regnvand

I forbindelse med større bygge- og anlægsarbejder skal mulighederne for at forsinke regnvand indtænkes i videst muligt omfang.

Lokalplanområdet er dækket af kendelse af kloakering af opland "Islev Nord" i Rødovre Kommune af 11. december 1958. I overensstemmelse med kendelsen skal følgende afløbskoefficienter overholdes ved en regnintensitet på 100 l/s/ha i 15 minutter, med mindre Rødovre Kommune giver tilladelse til andet:

- Parcelhus, offentligt formål og højhuse: 0,28
- Industri: 0,50
- Offentlig vej: 0,90
- Privat vej: 0,75

## § 6 Parkerering

### 6.1 Parkeringsbehov og anlægskrav

I hvert delområde skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov. Parkeringspladserne skal anlægges, når kommunen kræver det.

Se § 6.2 og 6.3 vedrørende antallet af parkeringspladser.

### 6.2 Delområde 1

#### 6.2.1 Bilparkering

Inden for Delområde 1 skal der udlægges og anlægges areal til **minimum 25** parkeringspladser svarende til 5 % af de estimerede 500 påstigninger pr. hverdagsdøgn.

#### Note til § 6

Hovedstadens Letbane har estimeret antal brugere af de forskellige stationer i letbanetracé per hverdagsdøgn. Rødovre Nord station kategoriseres som en lille station med omkring 500 daglige påstigninger. Undersøgelsen har desuden udregnet, hvordan folk forventes at ankomme til stationen. Det skønnes at 2 % (10 personer) ankommer i bil og 7 % (35 personer) på cykel.

Tallene danner baggrund for lokalplanens bestemmelser til parkeringspladser m.m., hvor antallet af især cykelparkeringspladser er sat højt i forhold til anbefalingerne og ankomstskønnet

#### Note til § 6

I forbindelse med etablering af parkeringsarealer kan disse oprettes, som forsinkelsesbassiner for tilbageholdning af regnvand ved skybrud.

### 6.2.2 "Kys og kø" (afsætningsområde)

Der skal etableres og anlægges "kys og kø" zone til brugerne af letbanen.

### 6.2.3 Cykelparkering

Der skal etableres minimum 50 cykelparkeringspladser ifm. stationspladsen svarende til 10 % af de estimerede 500 påstigninger pr. hverdagsdøgn.

### 6.2.4 Busholdepladser

Der skal etableres busholde- og vendeplads til betjening af letbanen.

### 6.2.5 Omstigningsareal

Mellem busholde- og vendepladsen og stationen skal der etableres et omstigningsareal, som er forbeholdt fodgængere og indrettet med mulighed for overdækket cykelparkering. Omstigningsarealet skal være en integreret del af stationspladsen.

## 6.3 Delområde 2 og 3

### 6.3.1 Bilparkering

Der skal udlægges og anlægges 0,8 parkeringsplads per 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, der ikke er lagerhotel/selfstorage.

Til lagerhotel/selfstorage skal der udlægges og anlægges 0,4 parkeringsplads per 100 m<sup>2</sup> etageareal.

For boliger skal der udlægges og anlægges 0,8 parkeringsplads per bolig.

Bilparkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen. Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

Der skal i umiddelbar nærhed til bebyggelsen i Delområde 2 reserveres det nødvendige antal parkeringspladser jf. parkeringsnormen i § 6.3 til brugere og beboere i bebyggelsen i Delområde 2. Se Kortbilag 3 for placeringen af de reservede parkeringspladser.

### 6.3.2 Cykelparkering

Der skal udlægges og anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser per bolig og minimum 1 ½ cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, der ikke er lagerhotel/selfstorage.

### Note § 6

Ved tilbygning og nybyggeri skal minimumskravet til parkeringspladser opfyldes/anlægges, hvis kravet ikke allerede er opfyldt.

Dette gælder både for parkeringspladser til cykler og biler.

### Note til § 6.2.3

Hovedstadens letbane har estimeret et cykelparkeringsbehov svarende til 25 parkeringspladser. For at begrænse uønsket parkering af cykler er kravet sat til det dobbelte.

### Note til § 6.3

Parkeringskravet i delområde 2 og 3 er lavere sat end normalt for bolig og erhverv. Dette sker i henhold til kommuneplanens rammer for stationsnære områder jf. Fingerplan 2017.

## 6.4 Natparkering

Køretøjer med en tilladt totalvægt over 3500 kg (lastbiler, busser, autocampere m.v.), påhængskøretøjer (trailer, campingvogne m.v.), motorredskaber og traktorer må i tidsrummet kl. 19.00-07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. gældende bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune.

## 6.5 Parkering i bygge- og vejbyggelinjearealet (vejvidelseslinjearealet)

Der kan etableres parkeringspladser i byggelinjearealet og vejbyggelinjearealet (vejvidelsesarealet). Se i øvrigt § 7.4 og § 10.5.

### Note til § 7.1

Placeringen af kiosk/servicebygninger skal vælges med fokus på fremkommelighed på stationspladsen, og således at bebyggelse ikke er til gene for naboerne i Delområde 2.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Delområder I

#### 7.1.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde I kan der, udover perron og stationsplads i forbindelse med den kommende letbane, bygges mindre servicebygninger på maks. 250 m<sup>2</sup> totalt set.

#### 7.1.2 Bygningshøjde

Bygningshøjden på bebyggelse må ikke overstige 6 m.

### 7.2 Delområde 2

#### 7.2.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde 2 må den samlede bebyggelse ikke overstige 5000 m<sup>2</sup> inklusiv småbygninger, carporte, småskure, overdækninger og lignende. Bebyggelsen skal placeres inden for viste byggefeltter på Kortbilag 3.

#### 7.2.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i maks. 5 etager plus tagterrace i maks. 16,5 meters højde faldende til 3 etager plus tagterrace i maks. 10 m højde fra Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 3. Teknikhuse, trappe- og elevatortårne og andre installationer er ikke indbefattet af den maksimale bebyggelseshøjde.

#### 7.2.3 Tagudhæng, altaner, gesimser, trapper og fremspring

Der må etableres tagudhæng, gesimser og fremspring med en maks. dybde på 0,5 m. Altaner med en maks. dybde på 1,5 m må opsættes på facaden fra 1. sal mod stationspladsen udover skelgrænsen til Delområde I.

### Note

Bebyggelsesprocenten for Delområde 2 og 3 må tilsammen ikke udgøre mere end 120 %

#### 7.2.4 Lejlighedsstørrelse

Lejligheder skal have en min. størrelse på 60 m<sup>2</sup>, en maks. størrelse på 150 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.5 Gennemlyste lejligheder

Boliger skal være gennemlyste.

#### 7.2.6 Adgang til trappeopgange

Der skal være adgang til trappeopgange fra såvel nord- som sydfacade.

### 7.3 Delområde 3

#### 7.3.1 Bebyggelsens omfang

I Delområde 3 må den samlede bebyggelse ikke overstige 10.000 m<sup>2</sup> inklusiv småbygninger, carporte, småskure, overdækninger og lignende. Bebyggelsen skal placeres inden for viste byggefelt på Kortbilag 3.

#### 7.3.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager plus tagterrasse i maks. 10 meters højde faldende til 1 etager plus tagterrasse i maks. 6,5 meters højde fra Nordre Ringvej som vist på Kortbilag 3. Teknikhuse, trappe- og elevatortårne og andre installationer er ikke indbefattet af den maksimale bebyggelsehøjde, se i øvrigt § 8.8.

#### 7.3.3 Tagudhæng, altaner, gesimser, trapper og fremspring

Der må etableres tagudhæng, gesimser og fremspring med en maks. dybde på 0,5 m. Trapper med en maks. dybde på 1,5 m må opsættes på både facader og gavle udover byggelinjen.

### 7.4 Vejudlæg og byggelinjer

For lokalplanområdet gælder følgende vejudlæg og byggelinjer:

- Nordre Ringvej er anlagt i en bredde på 32 m. Langs vejen gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på 25 m fra vejmidte og en byggelinje på 16 m fra eksisterende vejskel (i forbindelse med den kommende letbanestation vil matrikelskellet blive flyttet ind i planområdet).
- Slotsherrensvej er anlagt i en bredde på 55 m. På den nordlige side af vejen gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på 4,75 m og 10 m fra vejskel. Langs vejen gælder der en byggelinje på 4,75 m og 10 m fra vejskel.
- Den nordlige Slotsherrensvejsrampe er anlagt i en bredde på 18 m. Langs rampens vestlige side gælder der en vejbyggelinje (vejudvidelseslinje) på henholdsvis 7 og 10 m fra vejskel og en byggelinje på 7 og 10 m fra vejskel.

#### Note

*Byggelinjen langs Nordre Ringvej vil ikke flytte sig, selvom skellet flyttes.*

Se Kortbilag 4 for en visualisering af ovenstående byggelinjer.

Al bebyggelse, herunder carporte, garager, småbygninger og lignende, skal placeres bag byggelinjerne.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1 Generelt**

#### **8.1.1 Glaspartier og reflekterende materialer**

Ingen overflader må fremstå reflekterende med et glanstal på over 30. Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Solfangeranlæg kan opsættes i.h.t. § 13.2.

#### **8.1.2 Vinduer**

Vinduer skal have rammer og karme af træ, metal eller en kombination af disse materialer.

Vinduer må hverken helt eller delvist blændes.

#### **8.1.3 Grønne facader**

Facader kan begrønnes med beplantning.

#### **8.1.4 Opdeling af lange facader**

Facader, der i længden overstiger 1½ gange facadehøjden, skal opdeles med lodrette markeringer i form af vinduespartier, altaner, balkoner, murfremspring, bygningsforskydninger o.lign.

#### **8.1.5 Bæredygtighed**

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens / tagfladens arkitektur.

#### **8.1.6 Materialer**

Materialer, bygningsdele og aptering må ikke udføres som efterligninger af andre materialer og eller bygningskomponenter.

### **8.2 Delområde I**

#### **8.2.1 Materialer, udformning og farve**

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der har karakter af stationsplads, er i overensstemmelse med helhedsplanen for ID-linjen og skaber en god helhedsvirkning med omgivelserne i øvrigt.

## 8.3 Delområde 2

### 8.3.1 Materialer, udformning og farve

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der skaber en god helhedsvirkning med stationspladsen i Delområde 1 og omgivelserne i øvrigt.

Der skal anvendes facadematerialer i hvide og lyse nuancer.

Bygningsoverflader skal fremstå i lyse tegl, hvidskuret eller hvidmalet tegl, pudset tegl, skærmtegl eller indfarvet beton. Facadefarverne skal reflektere lys i varme farver og skal være gennemfarvede (ikke engoberede).

På mindre områder må desuden anvendes træ, kobber, zink eller røde tegl. Anvendes træbeklædning må det kun være ubehandlet eller behandlet i ufarvet og transparent olie eller lak.

Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Facadematerialets farve, type og omfang skal godkendes af Rødovre Kommune.

Se principskitserne for visualiseringer på Bilag 6 og 7.

### 8.3.2 Vinduespartier

Bebyggelsens vinduespartier skal placeres så de skaber variation i facademotivet og samtidigt afspejler bebyggelsens variation i boliger, kontorer etc.

Mod stationspladsen skal bebyggelsen åbnes op med større vinduespartier og karnapper, der skaber et mere varieret og åbent udtryk end mod bebyggelsens øvrige facader.

Se principskitserne for visualiseringer på Bilag 6 og 7.

### 8.3.3 Altaner

Altaner skal m.h.t. materialevalg og udformning fremstå integreret i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Altanerne skal udformes med åbne værn i stål og eller glas.

### 8.3.4 Tage

På hele tagfladearealet skal der etableres tagterrasser med mulighed for ophold, se Kortbilag 3.

## 8.4 Delområde 3

### 8.4.1 Materialer, udformning og farve

Bygningers udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, der skaber en god helhedsvirkning og et arkitektonisk samspil med bebyggelsen i Delområde 2.

Bygningsoverflader skal fremstå i røde eller lyse tegl, pudset tegl, skærmtegl eller indfarvet beton, som indgår i et samspil med facaderne i Delområde 2, se Bilag 6. Facadefarverne skal reflektere lys i varme farver.

Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Facadematerialets farve, type og omfang skal godkendes af Rødovre Kommune.

### 8.4.2. Tage

Tage, der er synlige fra etager i højere bygninger, skal udføres som grønne tage eller tage med tagterrasser og mulighed for ophold.

## 8.5 Værn på tagterrasser

Terrasser på tagetager skal udformes med transparente værn i stål og/eller glas.

## 8.6 Tage på tilbygninger

Ved opvarmede tilbygninger skal taget på tilbygningen tilpasses taget på hovedbygningens stil og karakter således, at tilbygningen og hovedbygningen udgør et samlet harmonisk arkitektonisk udtryk.

## 8.7 Småbygninger generelt (uopvarmede)

Småbygninger, herunder carporte, garager, skure, udhuse, overdækninger, drivhuse, udestuer og lignende, skal udføres med samme facadematerialer som hovedbygning eller i lette materialer som træ, plader og stål (glas for drivhuse).

### 8.7.1 Udformning og farvevalg

Småbygninger må kun være ubehandlede, olierede eller i jordfarver, hvid, sort eller disse farvers indbyrdes blanding. Desuden skal småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg være i harmoni med den øvrige bebyggelse og området som helhed.

### Note

*Med grønne tage menes der levende tage, som f.eks. kan være med græs, sedum, urter eller blomster med græs m.fl.*



## 8.8 Trappe, elevator, teknikhuse og andre installationer

Trappe- og elevatortårne til tageetager samt teknikhuse og andre installationer skal indpasses i bygningens arkitektoniske formsprog.

## § 9 Skiltning og belysning

### 9.1 Skiltning generelt

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Rødovre Kommunes skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygningens arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

#### 10.1.1 Facade- og skiltebelysning

Facadebelysning, skiltning og lignende må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledeets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

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.

#### 10.1.2 Skiltning på vinduer og tagflader

Vinduer må ikke tildækkes helt eller delvist af skiltning. Skiltning på tagflader er ikke tilladt.

### 9.2 Skilte i Delområde 1

Skilte i delområde 1 skal etableres i henhold til Designmanual for byrum i Rødovre Kommune. Der gælder dog, at henvisningsskilte til letbanestationen kan etableres efter Hovedstadens Letbanes Designmanual.

Derudover gives der mulighed for, at der kan etableres et skilt/pylon på stationspladsen som en del af en fælles skiltningssaftale i Loop City samarbejdet, der skal oplyse om togafgange og forskellige begivenheder i letbanekommunerne.

### 9.3 Skilte i Delområde 2

Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade pr. virksomhed, på de facader virksomheden orienterer sig mod.

Skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den andel af den enkelte facades areal, som det pågældene erhverv råder over.



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på [www.rk.dk](http://www.rk.dk).

#### **Note**

Med ejendommens hovedvirksomhed, mener der, den virksomhed, der alene eller primært ejer ejendommen.

### **9.4 Skilte i Delområde 3**

#### **9.4.1 Facadeskilte**

Der må maks. skiltes med to navneskilte for hver facade for ejendommens hovedvirksomhed, som hovedvirksomheden orienterer sig mod. Skiltene skal udformes i overensstemmelse med princippet vist på Bilag 6 og 7.

Skilte må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facades areal.

Facadeskilte skal udformes med fritstående bogstaver og opsættes direkte på facaden, så facaden kan ses gennem bogstaverne.

#### **9.4.2 Henvisningsskiltning**

Der må kun opstilles ét skilt pr. indkørsel. Fælles og individuelle henvisningsskilte kan udføres med skiltning på begge sider af standen, så de er synlige fra begge retninger.

#### **9.4.3 Øvrig skiltning**

Bortset fra den i § 10.3.3 nævnte henvisningsskiltning må der ikke opsættes skilte på terræn, herunder firmaflag eller andre former for reklameskiltning.

#### **9.4.4 Skiltning mod Ring 3 og Delområde 2**

Skilte, der belyses fra bagsiden, skal udføres således, at alene bogstaver og logo fremtræder belyste.

Skilte, der belyses forfra, skal udføres med lys tekst på mørk baggrund.

Belysning af skilte eller lys fra skilte skal udformes, så der ikke sker blænding af trafikanter eller af naboejendomme.

### **9.5 Belysning af interne veje, stier og opholdarealer**

#### **9.5.1 Generelt**

Belysningen skal være retningsbestemt og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

Belysningen skal medvirke til at give bebyggelsen en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

Belysningen skal virke kriminalpræventivt og forhindre, at der opstår uoplyste kroge og hjørner i bebyggelsen.

#### **Note**

For at bidrage til en bæredygtig udvikling anbefales det, at der anvendes energibesparende belysning.

Belysningsdesign og valg af mast, pullert og armatur skal være gennemgående for hele bebyggelsen og valg af armaturer, mast/pullert skal godkendes af Rødovre Kommune. Lyssætning skal ske i overensstemmelse med Designmanual for byrum i Rødovre Kommune

Belysningen i området skal overholde de respektive belysningsklasser jvf. 'Håndbog for kommunernes vej- og byrumsbelysning', Vejdirektoratet og KTC, 2009.

Der skal tages hensyn til nattehimplens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### **9.6 Anden belysning**

Der må ikke opsættes projektørlys eller anden belysning til oplysning af bebyggelse, der kan virke skæmmende eller generende på omgivelserne.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

De ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, beplantning, møblering, belysning m.v. disponeres således, at området fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne. Indretning af udearealer skal ske efter en samlet plan for hvert delområde, dog kan delområde 2 og 3 eventuelt udføres samlet. Se desuden § 11.8 vedrørende de ubebyggede arealer i Delområde 2.

### **10.1 Friarealer**

Der skal udarbejdes en "Plan for friarealer", der skal indeholde forslag til en koterings, beplantning, belægninger, afvanding herunder forslag til LAR, belysning, inventar mv.

#### **10.1.1 Friareal krav**

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet til boliger. For erhverv skal det være 15 % af etagearealet. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.

#### **10.1.2 Altaner og tagterrasser**

Altaner og tagterrasser skal f.eks. ved afskærmning og placering overholde gældende støjgrænseværdier for opholdsarealer og vil derefter kunne indgå i beregningen af friarealet.

#### **Note**

'Håndbog for kommuners vej- og byrumsbelysning' kan findes på Vejdirektoratets hjemmeside: [www.vejdirektoratet.dk](http://www.vejdirektoratet.dk)

#### **Note**

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"

**Note**

Panelhegnet er et godt eksempel på et solidt hegn med slanke søjler til at understøtte hegnforløbet.

**Note**

Eksempel på hegn med betonsøjler hver 15 m.



### 10.1.3 Udformning

Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området et helhedspræg i høj kvalitet. Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

### 10.2 Vedligeholdelse og oplag

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et vedligeholdt udseende.

Der må ikke være udendørs oplag af kølbåde, campingvogne, pølsevogne, større anhængere, biler med salg for øje eller udlejning, affald, permanent oplag af byggematerialer og lignende, med mindre dette er direkte relateret til virksomhedens funktion.

### 10.3 Hegn

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt-skilte eller lignende. Der kan dog i skel mod vej og stationsplads (i byggelinjearealet) etableres buske, hæk eller træer. Buske og hæk må ikke overstige 2 m i højden. Beplantningen skal holdes på egen matrikel inden for skellinjen. Der kan i sammenhæng med (bagved) hæk opsættes hegn på maks. 2 m, der skal adskilles af stolper i slank profil (se note).

I Delområde 1 og 2 må hegn og søjler ikke være højere end beplantningen.

I Delområde 3 skal hækken som minimum dække halvdelen af hegnets højde.

Der kan i forbindelse med hegn mod Slotsherrensvejsrampen og Nordre Ringvej med 15 meters mellemrum opsættes betonsøjler med top i 2½ meters højde. Betonsøjlerne skal udføres i overensstemmelse med eksemplet vist i noten.

### 10.4 Terrænregulering

Ved terrænregulering må forurennet jord ikke flyttes fra et delområde til et andet.

#### 10.4.1 Delområde 1

Mod Slotsherrensvej kan den eksisterende skråning modelleres, men det forudsætter en samlet landskabsplan for delområdet.

#### 10.4.2 Delområde 2 og 3

Der skal i forbindelse med terrænregulering udarbejdes en samlet koteplan, der skal godkendes af Rødovre Kommune.

#### 10.5 Grøn skelgrænse

Der skal etableres et grønt forløb langs skel mod Nordre Ringvej og Slotsherrensvejsrampen i Delområde 2 og 3 med græs og solitære træer som principet vist på Kortbilag 3.

I den sydlige del af Delområde 2 skal der dimensioneres og etableres et grønt friareal, som skal udføres og indhegnes, så der opstår et privat gård/havemiljø med mulighed for ophold og leg for beboelsens beboere og virksomheder, se Kortbilag 3.

#### 10.6 Letbanens grønne struktur

Grænsen mod Nordre Ringvej skal forholde sig til den overordnede grønne struktur for letbanen.

#### 10.7 Grønt forløb mellem delområde 1 og 2

I Delområde 1 skal der etableres et grønt forløb mod Delområde 2, hvor der indtænkes regnvandshåndtering og arbejdes med eventuelle terrænspring, se Kortbilag 3 og eksemplet til højre.

#### 10.8 Ubebyggede arealer i Delområde 2

Ubebyggede arealer skal udføres således, at de ved træ- og hækbeplantning er med til at skærme stationspladsen (Delområde 1) mod bebyggelsen i Delområde 3 og på en sådan måde, at de ubebyggede arealer i Delområde 2 fremstår grønne og frodige. Dette skal fremgå i "Plan for friarealer".

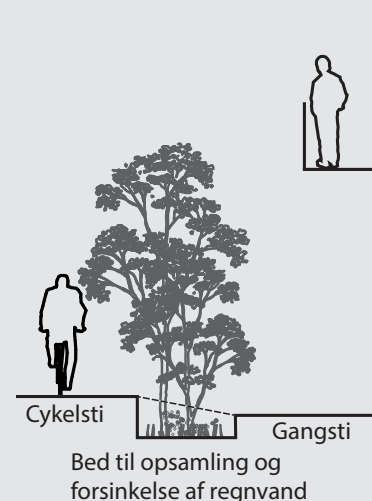
## § 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

### 11.1 Jord

Når der opføres nye gårdanlæg, legeplads o.lign., der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

### 11.2 Grundvand

Da lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland fra Kilde VII i Herlev Kommune kan der jf. retningslinje 40 i Vandplan 2.4 Køge Bugt som udgangspunkt ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af



*Eksempel på, hvordan der kan arbejdes med regnvandshåndtering og terrænspring*

#### Note

*Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af udearealer bør der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler.*

eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

### **11.3 Støj fra erhverv**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal placeres, udføres, indrettes og anvendes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser. Endvidere skal vareindlevering til eksempelvis dagligvarebutikker indrettes således, at det medfører mindst mulige gener for naboerne.

### **11.4 Støj fra vejtrafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal i overensstemmelse med gældende lovgivning og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet 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, at boliger og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger de vejledende grænseværdier. Pt. er Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje gældende.

#### **Note**

*Den specifikke varmforsyning man er tilknyttet kan findes via Rødovre kommunens hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk).*

## **§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.**

### **12.1 Energi**

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan dispensere for bebyggelser, der overvejende forsynes med alternativ energi.

Hvis Bygherre eller andre ønsker området konverteret til kollektiv forsyning med fjernvarme, skal der udarbejdes et projektforslag efter projektbekendtgørelsen. Projektforslaget skal udvise, at der opnås positiv samfundsøkonomi ved en konvertering.

### **12.2 Solenergi**

Solenergianlæg kan kun opsættes på bygninger bag byggelin-

jen, se § 7.3, hvor de skal integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning. 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 2 meter fra facaden med en maks. hældning på 15° og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

### **12.3 Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg**

Tekniske anlæg skal enten integreres i bebyggelsen eller skjærmes, så de ikke er synlige fra vej og stationsplads og er til mindst mulig gene for omgivelserne.

### **12.4 Antenner**

Der må opsættes maks. en antenne/parabol el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

### **12.5 Renovation**

#### **12.5.1 Delområde 1**

Ved stationspladsen skal der, grundet den høje frekvens af forbi passerende, etableres affaldsløsninger med kildesortering i gadeplan. Udformningen af skraldespandende skal ske efter de principper, der er beskrevet i Designmanual for byrum i Rødovre Kommune.

#### **12.5.2 Delområde 2 og 3**

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Affaldsbeholdere og antal af disse er bestemt af Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholderne skal indhegnes i overensstemmelse med § 11.3 eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og er tilgængelige for alle.

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.

Se Kortbilag 3 for placering af affaldsstationerne.

#### *Note til § 12.3*

*I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det kunne dokumenteres, at § 12.3 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige.*

#### **Note**

*Standplads og kørevej for beholdere skal have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.*

**Note**

Der er for området udarbejdet kendelser for afledning af spildevand og regnvand. Eventuel afvigelse fra disse kendelser kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

**Note til § 13 b**

Ny bebyggelse i Delområde 3 må således først tages i brug, når de ubebyggede arealer i Delområde 2 er beplantet i overensstemmelse med § 10.8.

**12.6 Transformestationer**

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformestationer 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. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal godkendes af kommunen.

**12.7 Kabler**

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

**12.8 Vindmøller**

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

**§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6.3 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- b) Når de i § 10.1 ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse med "Plan for friarealer" inklusiv beplantning, belægning og belysning og overholder gældende grænseværdier for støj.
- c) Når de i § 12.5 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- d) Når den er tilsluttet kloaksystemet efter gældende myndigheds anvisninger.

**§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter****14.1**

Deklaration af den 23.01.1968 aflyses for hele området (tinglysning af bebyggelsesplan).

**§ 15 Lokalplanens retsvirkninger**

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt og offentliggjort den, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., 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 give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer, der afviger fra lokalplanens principper dvs. formål og anvendelse, kan kun gennemføres, hvis der laves en ny lokalplan.

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

### **Vedtagelse**

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er offentliggjort på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), [www.rk.dk](http://www.rk.dk) og Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.20xx

Erik Nielsen  
Borgmester



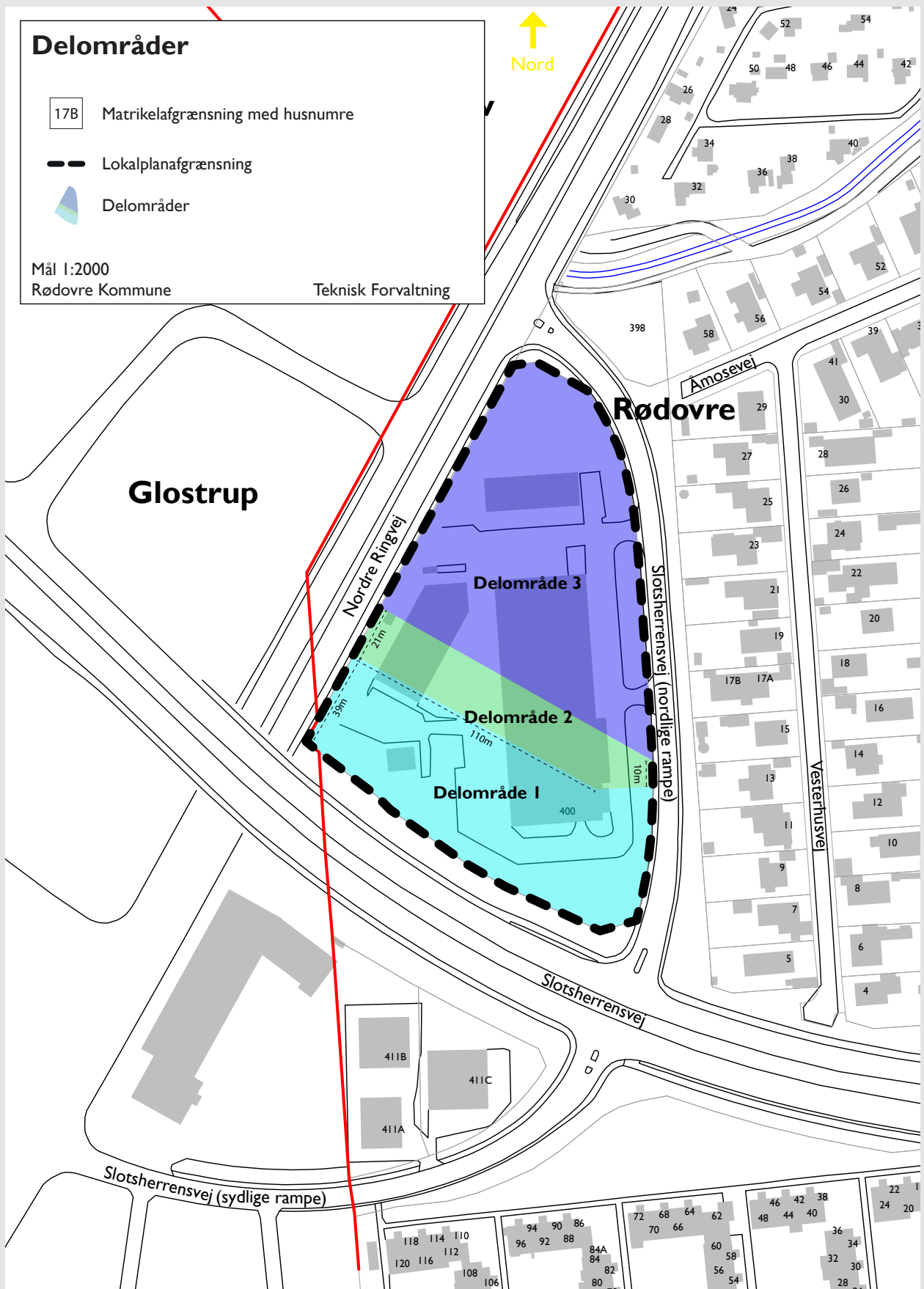
/

Anders Agger  
Kommunaldirektør





# Kortbilag 2



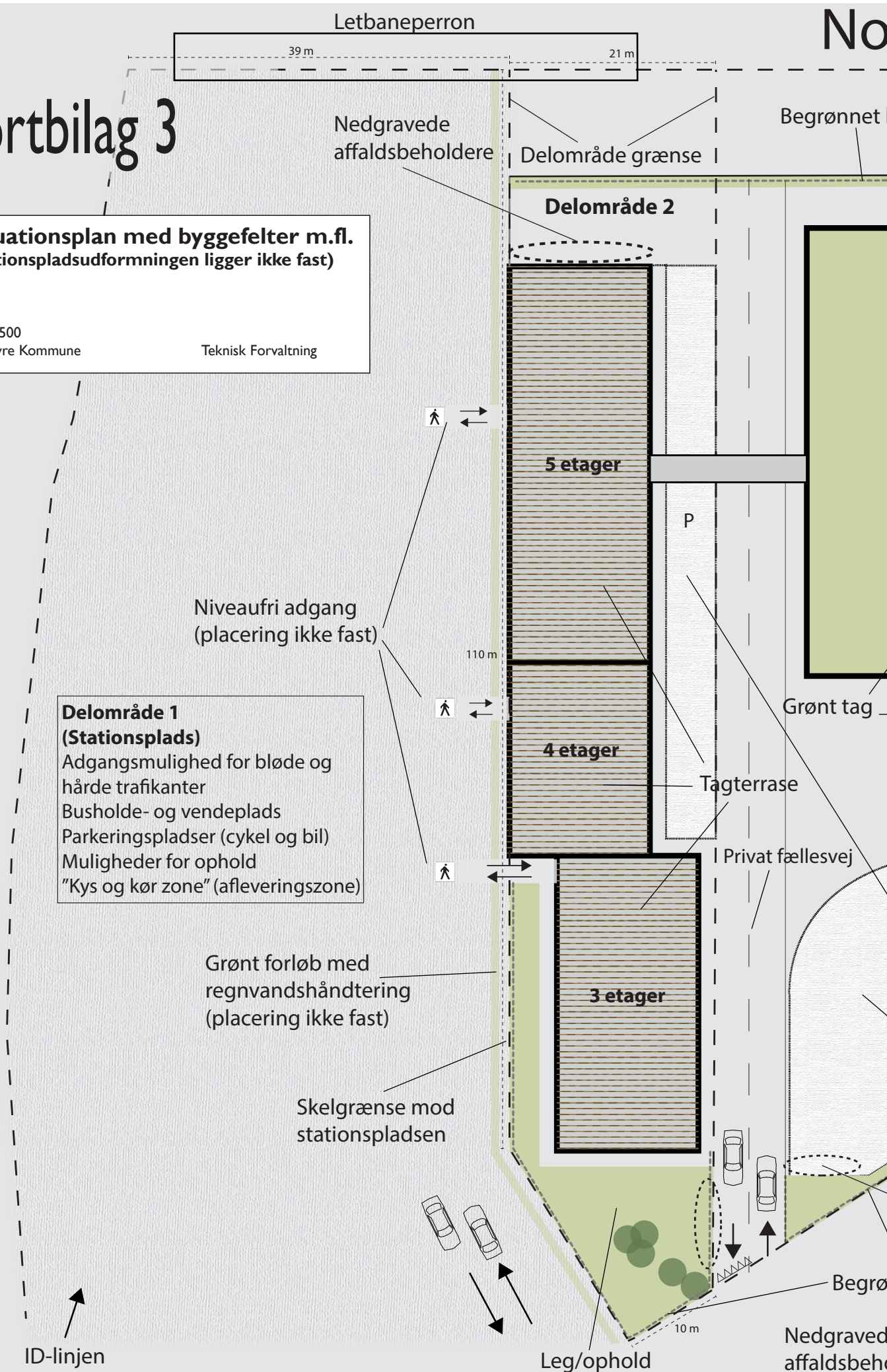
# Kortbilag 3

## Situationsplan med byggefelter m.fl. (stationspladsudformningen ligger ikke fast)

Mål 1:500

Rødovre Kommune

Teknisk Forvaltning



**Delområde 1  
(Stationsplads)**  
Adgangsmulighed for bløde og hårde trafikanter  
Busholde- og vendeplads  
Parkeringspladser (cykel og bil)  
Muligheder for ophold  
"Kys og kør zone" (afleveringszone)

Niveaufri adgang  
(placering ikke fast)

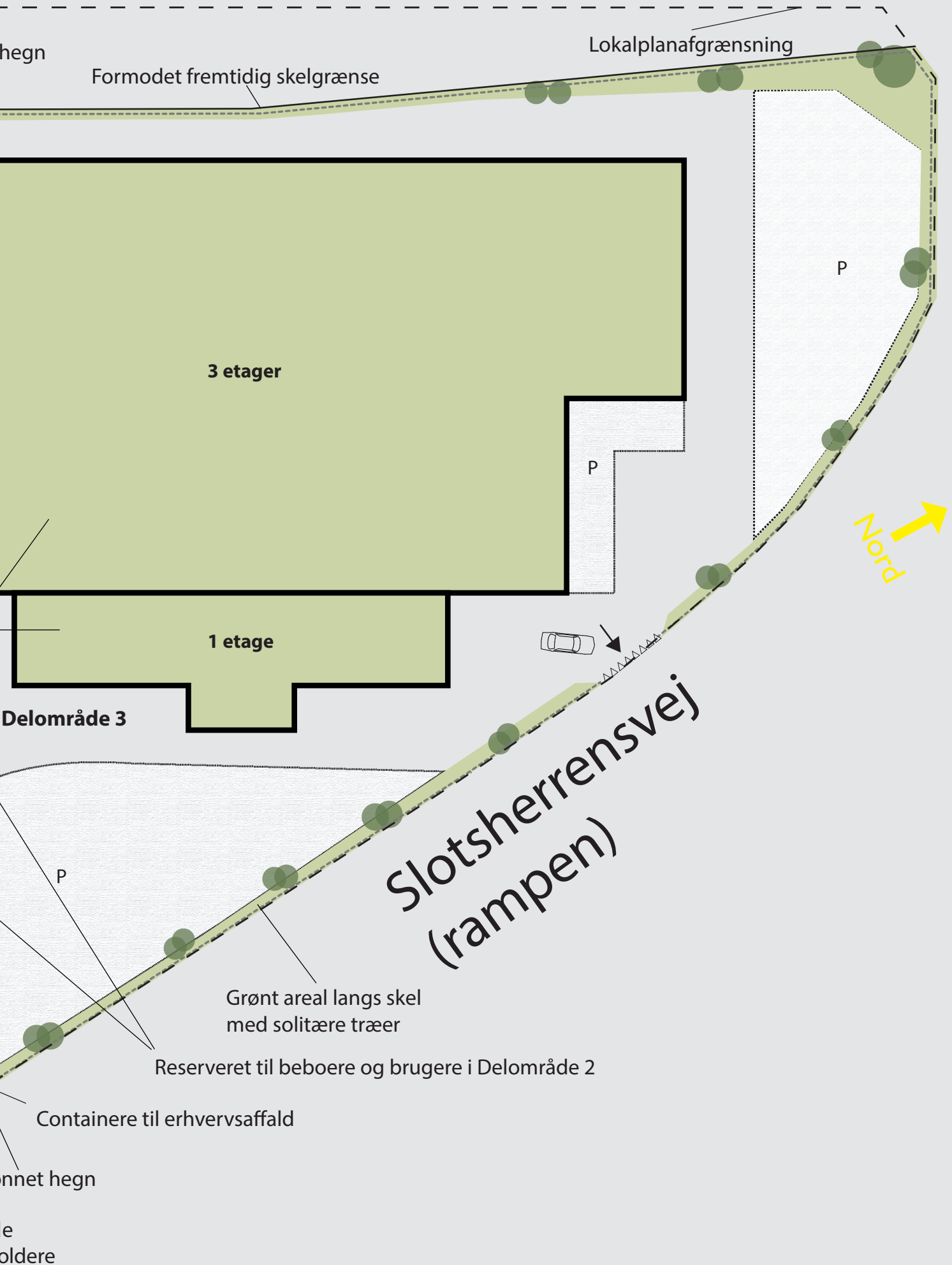
Grønt forløb med  
regnvandshåndtering  
(placering ikke fast)

Skelgrænse mod  
stationspladsen

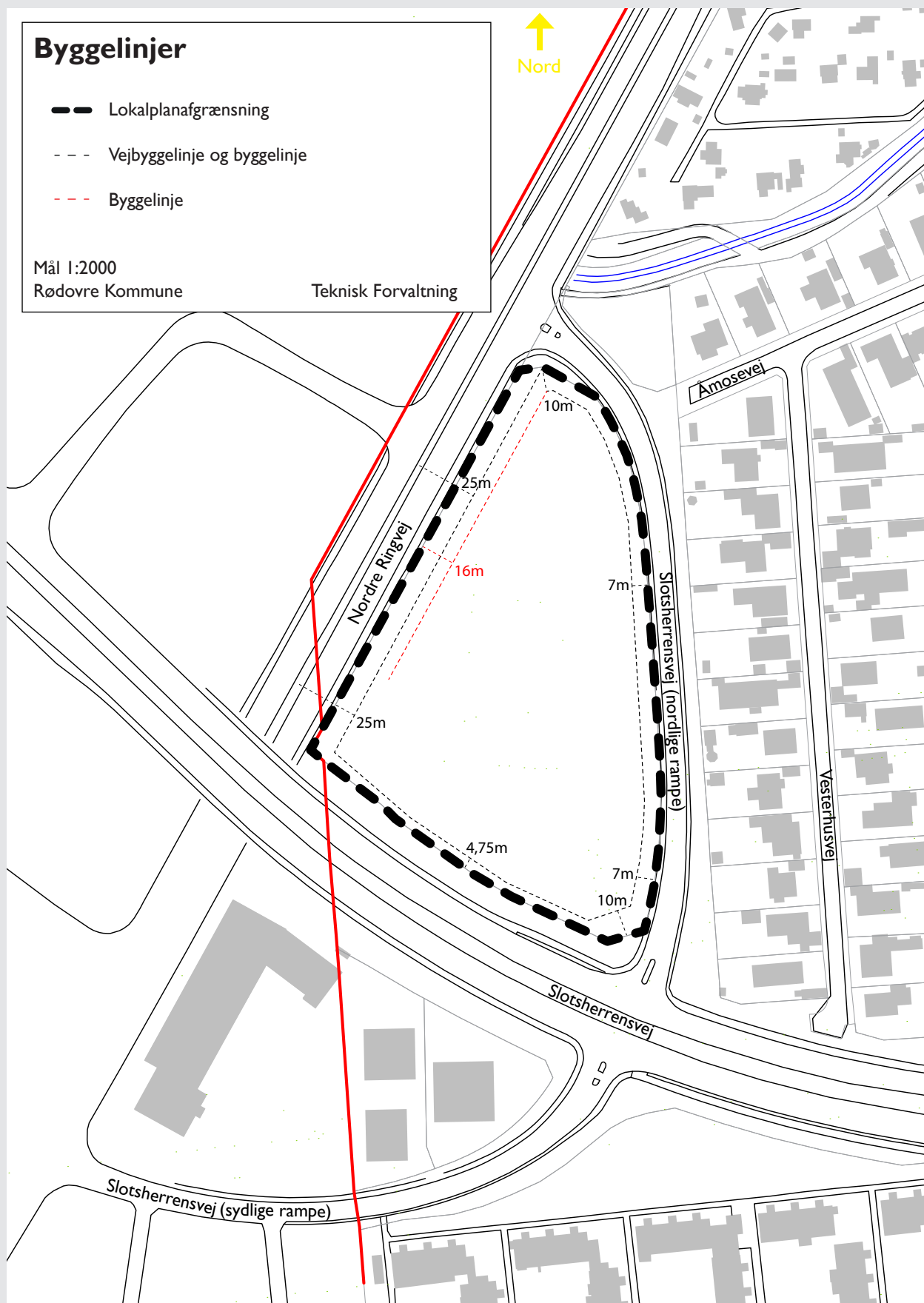
Leg/ophold

ID-linjen

# Østlige Ringvej

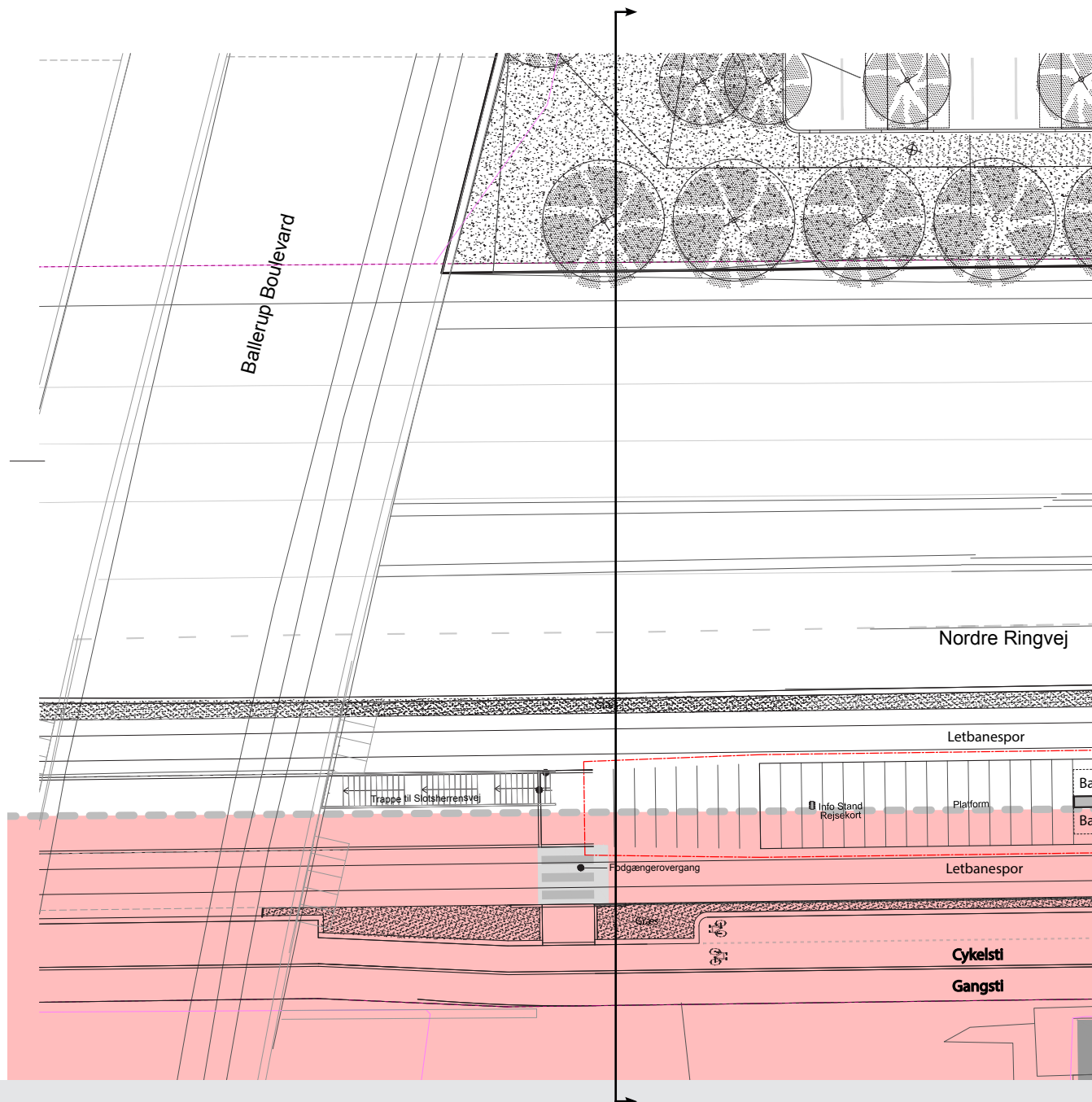
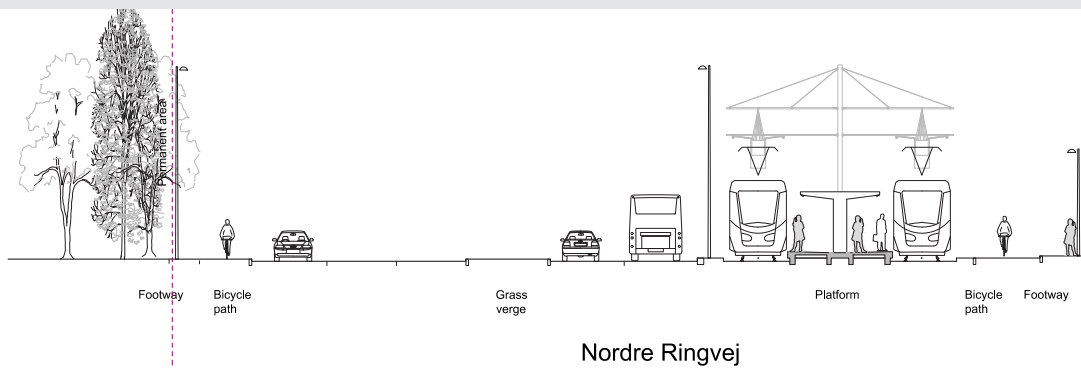


# Kortbilag 4





# Kortbilag 5





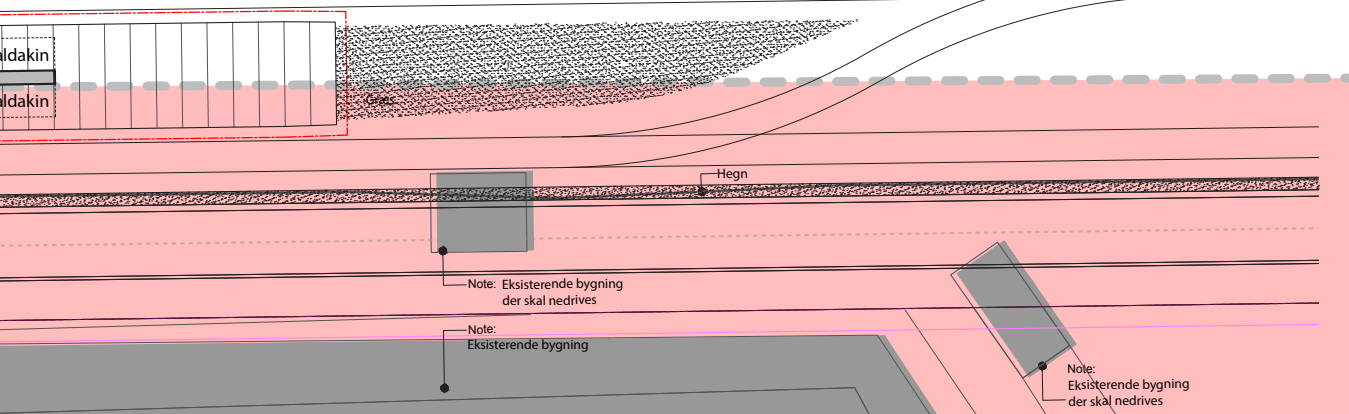
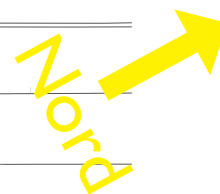
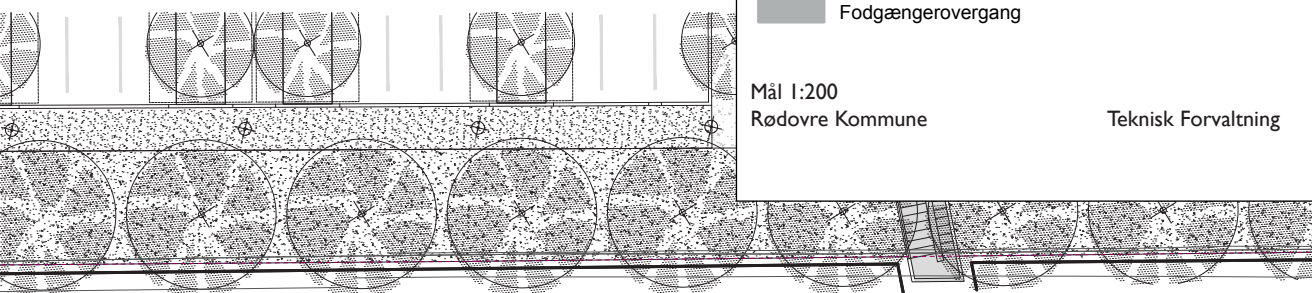
## Kontekst og plan for letbanestationen (foreløbig)

Udleveret af Hovedstadens Letbane

-  Lokalplanområdet
-  Eksisterende træ
-  Nyt træ
-  Hegn
-  Busk
-  Fodgængerovergang

Mål 1:200  
Rødovre Kommune

Teknisk Forvaltning



# Bilag 6

## Principskitse I

Perspektiv set mod nord-øst ved Nordre Ringvej

Rødovre Kommune

Teknisk Forvaltning





Rambøll Arkitektur & Integreret Design  
Dato: 03.11.2017 - chr.

# Bilag 7

## Principskitse 2

Perspektiv set mod syd-vest fra  
Slotsherrensvej 400 (rampen)

Rødovre Kommune

Teknisk Forvaltning





Rambøll Arkitektur & Integreret Design  
Dato: 03.11.2017 - chr.

# Sammenfattende redegørelse

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3.

## 1 - Indledning

Forslag til Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3 har været i offentlig høring i otte uger fra den 16. august 2018 til den 11. oktober 2018.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Ifølge lovens § 13 skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan, der er miljøvurderet, udarbejdes en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse skal der redegøres for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet og
- hvordan myndigheden vil overvåge væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagne plan.

## 2 - Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven. Udarbejdelsen af planforslaget og miljøvurderingen er foregået sideløbende, således at der har været en reel mulighed for at påvirke udviklingen af planen og indtænke miljøhensyn i planen.

Miljøvurderingen er udarbejdet med henblik på at sikre integration af miljøforhold i planen. Allerede i forbindelse med opstart af processen med lokalplanforslaget har miljøforhold indgået som en væsentlig del af planlægningen. Miljøvurderingen har bidraget til at sikre, at dette arbejde er dokumenteret, og at den nødvendige hensyntagen til miljø- og naturbeskyttelse er indgået i planprocessen.

### 3 - Høringsvar

I høringsperioden er der indkommet ni høringsvar. Høringsvarene indeholder bemærkninger og indsigelser til følgende emner:

- Plangrundlag
- Parkering
- Trafikforhold
- Støj
- Højder
- Indkigsgener
- Friarealer
- Tilgængelighed
- Udformningen på letbanestationen
- Offentlig transport
- Beplantning
- Klimatilpasning
- Adgangsforhold.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget flg. 24 ændringer i Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Slotsherrensvej og Ring 3:

1.

Følgende tilføjes til afsnittet "Nærliggende områder" på side 10: *"I Glostrup Kommune parallelt med Islevdal Erhvervsquarter ligger et mindre parcelhusområde (Ejbyholm og Ydergrænsen) og syd for det et kolonihaveområde bestående af Islevdal Haveforening og Ejbyholm Haveforening."*

*"Ved siden af værket ligger det store rekreative område Ejby Mose."*

2.

Formuleringen på side 17 omkring hegn uddybes med *"lukkede"*. Så der står: *"der må ikke opsættes faste lukkede hegn."*

3.

Følgende afsnit tilføjes til afsnittet 'Lyste dokumenter' på side 20: *"I forbindelse med etableringen af letbanen pålægges der en servitut om rådighedsindskrænkning langs Ring 3. Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden kan foretages noget på ejendommene beliggende op af letbanelinjeføringen, der kan skade letbaneanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed."*

4.

At det i § 3.2 tilføjes, at erhverv skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1-2.

5.

Lagerhotel ændres til lagerhotel/selfstorage i bla. § 3.3.

6.

Følgende tilføjes til § 3.3: *"I forbindelse med et lagerhotel/self-storage kan der etableres en mindre butik til salg af produkter forbundet med brugen af lagerhotellet/selfstorage. Butikken må maks. være 250 m2 inkl. lager."*

7.

Følgende tilføjes i § 5.2.7: *"Der kan anlægges én vejadgang mellem Delområde 1 og 2. Placeringen af vejadgangen skal tage hensyn til indretningen af stationspladsen og skal placeres og designes i samarbejde med kommunen, så der opnås god fremkommelighed og trafiksikkerhed på stationspladsen. Vejadgangen mellem Delområde 1 og 2 må ikke spærres med port eller andre lignede tiltag, som begrænser trafikken udnyttelse af vejadgangen fra Delområde 1. Udkørsel skal være til Slotsherrensvejsrampen."*

8.

Der laves en ny *"§ 5.2.8 Varelevering"* med følgende ordlyd: *"Varelevering til Delområde 2 og 3 skal ske via den private fællesvej i Delområde 3 med adgang og udgang fra/til Slotsherrensvejsrampen."*

9.

I § 6.1 tilføjes: *"Se § 6.2 og 6.3 vedrørende antallet af parkeringspladser"*.

10.

Parkeringsantallet (15) i § 6.2.1 opjusteres til mindst 25 parkeringspladser.

11.

Følgende tilføjes til § 6.3.1: *"Der skal i umiddelbar nærhed til bebyggelsen i Delområde 2 reserveres det nødvendige antal parkeringspladser jf. parkeringsnormen i § 6.3 til brugere og beboere i bebyggelsen i Delområde 2. Se Kortbilag 3 for placeringen af de reserverede parkeringspladser."*

12.

Følgende tilføjes som note til § 7.1: *"Placeringen af kiosk/ser-*



vicebygninger skal vælges med fokus på fremkommelighed på stationspladsen, og således at bebyggelse ikke er til gene for naboerne i Delområde 2.”

13.

Gennemsnitsstørrelsen for lejlighederne fjernes i § 7.2.4.

14.

§ 9 om bevaringsværdig beplantning udgår og alle §'er efterfølgende bliver et nummer lavere. Ligeledes udgår Kortbilag 4.

15.

§ 10.4.4 (nu § 9.4.4) ændres til: ”Skilte, der belyses fra bagsiden, skal udføres således, at alene bogstaver og logo fremtræder belyste. Skilte, der belyses forfra, skal udføres med lys tekst på mørk baggrund. Belysning af skilte eller lys fra skilte skal udformes, så der ikke sker blænding af trafikanter eller af naboejendomme.”

16.

Følgende ændres i § 10.4.1 (nu § 9.4.1): ”Der må kun skiltes med ét navneskilt for hver facade...” ændres til: ”Der må maks. skiltes med to navneskilte for hver facade.”

17.

Følgende samt note tilføjes i § 11.3 (nu § 10.3): ”Der kan i forbindelse med hegn mod Slotsherrensvejsrampen og Nordre Ringvej med 15 meters mellemrum opsættes betonsøjler med top i 2½ meters højde. Betonsøjlerne skal udføres i overensstemmelse med eksemplet vist i noten.”

18.

De to første afsnit i § 11.4 (nu § 10.4) slettes.

19.

§ 11.4.2 (nu § 10.4.2) ændres til: ”Der skal i forbindelse med terrænregulering udarbejdes en samlet koteplan, der skal godkendes af Rødovre Kommune.”

20.

§ 11.5 (nu § 10.5) ændres til: ”Der skal etableres et grønt forløb langs skel mod Nordre Ringvej og Slotsherrensvejsrampen i Delområde 2 og 3 med græs og solitære træer som princippet vist på Kortbilag 3.”

”I den sydlige del af Delområde 2 skal der dimensioneres og etableres et grønt friareal, som skal udføres og indhegnes, så der opstår et

*privat gård/havemiljø med mulighed for ophold og leg for beboelsens beboere og virksomheder, se Kortbilag 3.”.*

21.

*Følgende tilføjes til § 13.1 (nu § 12.1): ”Hvis Bygherre eller andre ønsker området konverteret til kollektiv forsyning med fjernvarme, skal der udarbejdes et projektforslag efter projektbekendtgørelsen. Projektforslaget skal udvise, at der opnås positiv samfundsøkonomi ved en konvertering.”.*

22.

*Der tilføjes en note til § 13.3 (nu § 12. 3), hvori der står: ”I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det kunne dokumenteres, at § 12.3 overholdes, så ingen tekniske installationer er synlige.”.*

23.

*Kortbilag 3 ændres, så det viser de reserverede parkeringspladser nævnt i ændring I I.*

24.

*Bilag 8 ændres, således at der ikke længere ses to personer, der spiller bold på den anden side af Slotsherrensvejsrampen.*

#### **4 - Alternativer**

Formålet med at foretage en miljøvurdering er at klarlægge planens indvirkning på miljøet. For at kunne gøre det er det nødvendigt med et sammenligningsgrundlag. Der er sammenlignet med 0-alternativet, som er et udtryk for, hvordan udviklingen vil foregå, hvis Lokalplan 132 ikke vedtages.

0-alternativet vil medføre, at områderne vil bevares som de er, dvs. uden en vedtagelse af Lokalplan 132.

#### **5 - Overvågning**

For hver af de 2 parametre, der indgår i miljøvurderingen er det vurderet, hvorvidt en fremtidig overvågning er påkrævet.

#### **Trafik**

Med realiseringen af Lokalplan 132 vil trafikmængden i området øges. Stigningen i trafikken kan påvirke kapaciteten på vejnettet og støjgenerne ved bebyggelse langs vejene.

Med de anbefalede afværgeforanstaltninger er kapaciteten på strækninger og i kryds vurderet at være tilstrækkelig. Området indgår i kommunens almindelige overvågning af vejtrafikken.

I Rødovre Kommune sker overvågning af trafik og trafiksikkerhed i forbindelse med arbejdet med kommunens trafikplan. Den seneste trafikplan er fra 2016.

### **Trafikstøj**

Den øgede trafikmængde vil skabe øget støj ved bebyggelse langs vejene.

Da Rødovre Kommune hører under betegnelsen ”større sammenhængende byområde” jf. Bekendtgørelse om kortlægning af vej- og trafikstøj, er kommunen forpligtet til at kortlægge trafikstøjen hvert femte år. Overvågning af vejtrafikstøj foregår således gennem kommunens arbejde med støjkortlægning og udarbejdelse af en støjhandlingsplan for vejtrafikstøj.

Den seneste støjkortlægning er udført i sommeren 2017, og den seneste støjhandlingsplan dækker perioden 2018-2023.

## Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder hvis bebyggelse skal nedrives.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring i min 2 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 fire uger efter høringsperiodens udløb.

**Fingerplanen 2017** 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 2017.

**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 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den 16. august 2018.

**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 Plandata.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt

Udgivet af: Rødovre Kommune 2018  
Forsidefoto: Jens V. Nielsen

Fotos: Rødovre Kommune,

Tekniske kort: Rødovre Kommune og Styrelsen for Dataforsyning og  
Effektivisering

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanen hos  
Teknisk Forvaltning  
Tæbyvej 77  
2610 Rødovre  
tlf. 36 37 70 00  
- eller på kommunens hjemmeside: [www.rk.dk](http://www.rk.dk)

A detailed urban map of Rødovre Kommune, Denmark. The map shows a dense network of streets and building footprints. A large, irregular area is outlined with a thick dashed black line, representing the scope of Lokalplan 132. In the top right corner, the text 'Rødovre Kommune' and 'Lokalplan 132' is displayed. In the bottom left corner, contact information for the technical administration and urban planning department is provided. A small, specific area on the left side of the dashed boundary is highlighted with a solid black line.

**Rødovre Kommune**

**Lokalplan 132**

**Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen**

**Tæbyvej 77**

**2610 Rødovre**

**Telefon: 36 37 70 00**

**E-mail: [rk@rk.dk](mailto:rk@rk.dk)**