

LOKALPLAN 135

Dagligvarebutik ved
Islevbrovej / Viemosevej



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan	2
Offenliggørelse	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	5
Nærliggende områder	8
Lokalplanområdet	9
Lokalplanens indhold	10
Trafikforhold	11
Bebyggelsens omfang og placering	12
Erhverv	12
Bæredygtighed	13
Stationsnærhed og transport	14
Veje-, sti- og parkeringsforhold	14
Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	19

Bestemmelser	22
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkeringsforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Beplantning	26
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 10 Ubebyggede arealer	28
§ 11 Skiltning og belysning	30
§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener	31
§ 13 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	32
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	33
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	33
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	34
Vedtagelse	35

Kortbilag	36
1. Matrikelkort og lokalplanens afgrænsning	36
2. Arealanvendelse og højder	37
3. Situationsplan	38
4. Retningsgivende facade-opstalter	39
5. Retningsgivende facade-detaller	40
6. Eksisterende forhold	41

Udarbejdelse af planer	42
-------------------------------	-----------

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse og udformning af bebyggelse og arealer for et udpeget geografisk område.

Lokalplanen består af to dele - en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold sammen med de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen.

Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, 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 bebyggelse og beplantning.

Bestemmelserne suppleres også 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.

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. måned 201x** vedtaget Lokalplan 135 Dagligvarebutik ved Islevbrovej / Viemosevej.

Resultat af den offentlige høring

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i otte uger, i perioden fra den 11. oktober til den 6. december 2018. I denne periode er der indkommet 3 høringssvar, som omfatter 10 punkter: På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende ændring:

På side 29 i §10.3.2 er tilføjet:

Hegning i skel mod øst- **og nordlig** nabo skal udføres som støjskærm, hvis dette vurderes nødvendig, for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier i forhold til naboer. Støjforanstaltningen kan udføres i træ eller mur, som skal begrønnes mod lokalplanområdet så det fremstår frodigt.

Desuden er der foretaget en redaktionel rettelse på side 24 i § 7.1.2 **så teksten om bygningshøjder, er i overensstemmelse med Kortbilag 2 og facadeopstalterne på Kortbilag 4.**

Lokalplanen er ikke miljøvurderes

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lbk. nr. 488 af 10. maj 2017 med senere ændringer).

Planen muliggør en omdannelse af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse til en dagligvarebutik i et stationsnært område. Området er udlagt til Centerområde og er en del af Islev Bydelscenter.

Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S, Kroppe-dal Museum og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.



Lokalplanområdets afgrænsning og placering i nærmiljøet

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen har med nærværende lokalplan valgt at imødekomme et ønske om at muliggøre etablering af en dagligvarebutik.

Islev er beliggende i Rødovre nord i ”Kommuneplanens Lokalområde / Islev”.

I overensstemmelse med helhedsplanen for udviklingen i Islev, muliggør nærværende lokalplan etablering af en dagligvarebutik på hjørnet af Islevbrovej / Viemosevej. En dagligvarebutik er en centerfunktion, som vil styrke Islev bymidte og skabe et mere synligt byliv langs Islevbrovej, der er en del af ID-linjen. En bygning med et vist volumen vil markere hjørnet, styrke en forbindelse til Islevtorv og skabe en port til Islev bydelscenter, der strækker sig langs Islevbrovej.

I Kommuneplan 2010, 2014 og 2018 er Islev - Rødovre Nord - udpeget som ét af kommunens byudviklingsområder, hvor der ønskes en styrkelse af Islevs centrale byrum.

Kommunalbestyrelsen vedtog i september 2013 en helhedsplan for Rødovre Nord ”Islev Helhedsplan”.

Helhedsplanen - I helhedsplanen er den bærende vision en identitetslinje (ID-linjen), der vil samle Islev visuelt, funktionelt, landskabeligt og trafikalt. Det er tanken med ID-linjen at gøre strækningen langs linjen mere attraktiv med nye spændende byrum og en identitetsskabende træække.

ID-linjen - I 2015-2017 er første etape af ID-linjen blevet realiseret på strækningen fra Vestvolden og frem til Islev Skole og rundkørslen. Strækningen forbindes bl.a. af et rødt fortov, der binder forskellige oplevelser og byrum sammen og synliggør sammenhængen. Det er planen, at ID-linjen og det røde fortov skal fortsættes på strækningen fra rundkørslen ved Nørrevangen, ud langs Slotsherrensvej og frem til den kommende letbanestation ved Slotsherrensvej 400.

Det er intentionen, at byrummene langs ID-linjen skal bidrage til, at give hele Islev identitet og mulighed for fælleskaber på tværs af generationer.



Projektforslaget ”ID-linjen” kan findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk

Del af ID-linjen og mere liv til området

Når der etableres en ny butik, bør man i højere grad være opmærksom på, om byen samtidig tilføres kvalitet og liv. Det kan eksempelvis gøres, med facader der åbner sig mod byen, så forbipasserende kan se livet i bygningen.

Den nye bygning for dagligvarebutikken udformes dels med facader, der åbner sig mod byen og dels med forarealer, der tilpasses eksisterende forhold ud mod Islevbrovej. Herved opnås det, at forbipasserende kan se liv i og omkring bygningen. Liv som skaber aktivitet til hele området, i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen. I den forbindelse er det hensigtsmæssigt, at ind-/udgangen til butikken vender ud mod hjørnet Islevbrovej / Viemosevej, så der derved opnås en synlig tilknytning til det røde fortov og bygningerne på Islev Torv på den anden side af vejkrydset.

Rødovre Kommunes Arkitekturpolitik ”Rammer om livet”

Lokalplanen er i overensstemmelse med visionen i arkitekturpolitikken, hvor der i kraft af de fysiske rammer skal ske en styrkelse af områdets byliv, og hvor planen skal tage udgangspunkt i eksisterende kvaliteter, samtidig med at der arbejdes for en stærk sammenbinding på tværs af bydelen.

Det er intentionen, at planen for en dagligvarebutik vil styrke det eksisterende bydelscenter, skabe liv på tværs af Islevbrovej og derved berige bylivet i området.

Grøn struktur i Islev

Potentialet for en grøn struktur i Islev ligger langs Vestvolden, Harrestrup Å og langs ID-linjen, som i helhedsplanen foreslås markeret med træer langs hele strækningen.

Lokalplanområdet skal søges integreret i ID-linjen, hvilket kan opnås ved etablering af belægninger, belysning og beplantninger langs skel til Islevbrovej, som forholder sig til de eksisterende forhold, der allerede er etableret i forbindelse med planerne for ID-linjen gennem Islev.

Rødovre Kommunes visioner for detailhandel

Detailhandelsstrukturen i Rødovre Kommune skal bidrage til en samfundsmæssig, bæredygtig udvikling af kommunen. Det er derfor væsentligt, at detailhandel fortinsvist etableres, hvor der

er god tilgængelighed for alle trafikanter, og således at bilafhængigheden i forbindelse med indkøb mindskes.

Derfor er det overordnet hensigten, at fastholde og styrke den nuværende centerstruktur, for at undgå en spredning af butikkerne og for at fremme synergieffekten i centerområderne, hvor flere butikker, servicefunktioner, aktiviteter mv. kan samles. Rødovre bymidte skal fortsat være det primære indkøbssted for både dagligvarer og udvalgsvarer, mens bydelscentrene og lokalcentrene i højere grad skal tilgodese lokalområdernes behov for dagligvarer og mere standardiserede udvalgsvarer.

Etablering af en dagligvarebutik tæt på Islev Torv vil styrke synergien mellem detailhandelsudbuddet og bylivet på Islev Torv og området på den nordlige side af Islevbrovej.

Størrelsen på dagligvarebutikken er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 for Rammeområde IC01 Islev Butikscenter - læs mere om plangrundlaget på side 17.

Detailhandel planlægges i samarbejde

For at styrke detailhandlen i Rødovre Kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (Rødovre Kommune, butikkerne, interesseorganisationer, Erhvervsforeningen, ejendomsbesiddere samt kulturinstitutioner) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar. Nogle opgaver, såsom placering og type af detailhandel, skal som udgangspunkt løses af Rødovre Kommune, mens ansvaret for andre opgaver, som serviceniveau og produktkvalitet, ligger hos detailhandlen eller en af de andre aktører.

Andre opgaver som f.eks. indretning af de ydre rammer, kan kun løses i et samarbejde mellem de forskellige aktører.

Tilgængelighed

En ny dagligvarebutik vil bl.a. fastholde og styrke et velfungerende bydelscenter, hvor det er væsentligt, at der er gode muligheder for dagligvareindkøb i nærområdet, og som med sin beliggenhed betyder, at der er begrænsede transportafstande for borgerne. Det muliggør bl.a. at indkøb kan gøres til fods eller på cykel, hvilket fremmer en mere bæredygtig og aktiv livsstil. Lokalplanplanområdet er desuden beliggende stationsnært i forhold til de kommende letbanestationer Rødovre Nord Station, som er beliggende i Rødovre Kommune og Lyskær Station, som er beliggende i Herlev Kommune.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre etablering af en dagligvarebutik inkl. personalefaciliteter, lager og varegård samt tilhørende udendørs opholdsareal, kundevognsareal, affaldsordning og parkeringsanlæg.

Der fastsættes bestemmelser om materialekvaliteter og arkitektonisk udformning samt om bygningsstørrelse, så det der ved sikres, at den nye bygning kan indgå i en bebyggelsesmæssig sammenhæng med randbebyggelsen op til Islev Torv.

I lokalplanen er der lagt vægt på en bæredygtig udvikling, hvor tilgængelighed, sikkerhed, friareal og materialer har været nogle af fokuspunkter i udarbejdelsen af planen. Derudover skal lokalplanen være med til at fastholde områdets grønne karakter mod naboområderne samt at styrke intentionerne med Helhedsplanen for Islev og ID-linjen.

Nærliggende områder *se oversigtskort på side 6*

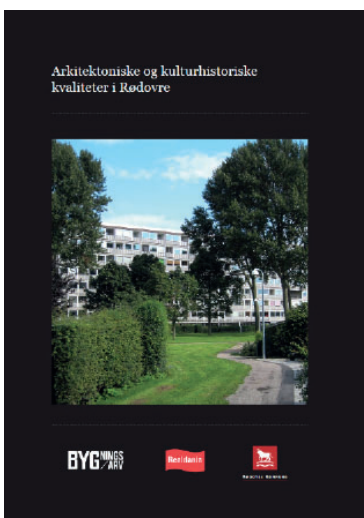
I lokalplanområdet er der i dag tre ejendomme: Islevbrovej 20-22 A-B, som er en del af en eksisterende blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Området er beliggende mellem Mortorring 3 mod øst, Islevbrovej mod syd og Viemosevej mod hhv. vest og nord. På Islevbrovej 16 ligger en stor erhvervsbygning. Islevbrovej 18 og Viemosevej 2 og 4 er alle åben-lav bebyggelser. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet nedrives. Området er beliggende tæt på Islev Torv.

Den nye dagligvarebutik har en facadehøjde på ca. 7 m langs Viemosevej og en facadehøjde på ca. 5 m mod parkeringsanlægget og Islebbrovej. Bygningen har således den høje facade mod vest og hjørnet og den lave facade mod øst og til naboen på hhv. Islevbrovej 16 og 18.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet lys- og skyggediagram, som viser situationer på forskellige årstider og tidspunkter på dagen, se lys- og skyggediagrammerne i miljøscreeningen.

I henhold til Rødovre Kommunes "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" er lokalplanområdet beliggende i Islev Skolekvarter (se side 50-51 i Registranten).

Vest for lokalplanområdet ligger Islev Torv, som udgør områdets bydelscenter. Torvet blev i efteråret 2015 renoveret med



"Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk



Ejendommene, Islevbrovej 20 - 22 A og B, som de tager sig ud fra krydset ved Islev Torv, Viemosevej og Islevbrovej i dag

ny belægning, træer, bænke og skulpturer. Lokalplanen skal fremover være en medspiller til dette torv.

Nord for grænser lokalplanområdet til Viemosevej (nord) med en mindre rækkehusbebyggelse. De 32 gule murstenshuse har sadeltag og står i samme vinkel, med gavlen skråt til vejen, og udgør en enklave mellem Viemosevej og Harrestrup Å, som i Kommuneplan 2018 er udpeget til et bevaringsværdigt kulturmiljø.

200 m nordøst for lokalplanområdet løber en cykelsti langs Harrestrup Å, som udgør et karaktergivende forløb langs Skolekvarterets nordlige grænse og skaber forbindelse på tværs af kvarteret, fra Nordre Ringvej i vest til Mortorring 3 samt Vestvolden i øst.

Ingen af bygningerne indenfor lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omfattet af to grundstykker (mat. nr. 4ay og 4r, Islev by, Islev) på Islevbrovej 20-22 A-B.

Det samlede grundareal for lokalplanområdet udgør ca. 3.201 m². Arealet (Islevbrovej 20-22 A-B) er i Kommuneplan 2018 nyudlagt til centerområde og med stationnær beliggenhed. De øv-

rige ejendomme er stadig udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Lokalplanens indhold

Planen omfatter en 1.200 m² stor bygning i én etage med et butiksareal for dagligvarer, personalefaciliteter og varegård / lager. Desuden omfatter planen indretning af udendørs opholdsareal, kundevognsareal, affaldsordning samt parkeringsanlæg på terræn. Varegården / lageret integreres i bygningen og affaldsordningen placeres i forbindelse med tilkørselsarealet for vareindlevering.

Den nye bygning markerer hjørnet af Islevbrovej / Viemosevej, hvor bygningen danner en ca. 7 m høj facade langs Viemosevej og del af Islevbrovej samt til del af parkeringsarealet. Bygningen danner desuden en ca. 5 m høj facade langs Islevbrovej og mod nord til parkeringsanlægget samt langs østlige naboskel. Se Bilag 2 og 4.

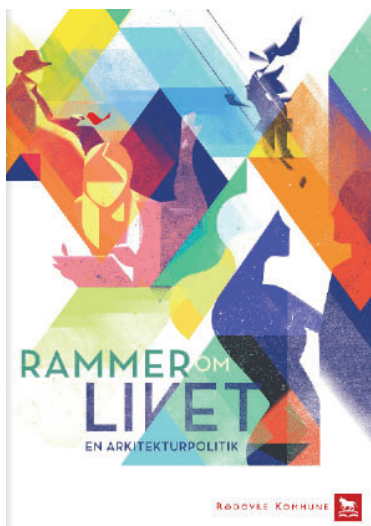
Bygningen er udformet med store vinduespartier langs Viemosevej og med én ind-/udgang på hjørnet af Islevbrovej / Viemosevej. Der er desuden en nordvest ind-/udgang mod parkeringsarealet, her er flaskeindleveringen placeret i vindfanget. Ind- og udkørsel til parkeringsanlægget forgår via Viemosevej vest. I forbindelse med etablering af dagligvarebutikken og parkeringsanlægget - se Kortbilag 3.

Det er intentionen at skabe en bygning og omgivelser med et åbent og grønt udtryk i Nettos nye koncept, hvor bygningen står med et lyst nordisk udtryk, og hvor butikken får et stort dagslysindtag gennem høje vinduespartier mod vest.

Den sydlige facade beklædes delvist med espalier, som planter kan kravle op af, så facaden fremadrettet vil fremstå som et grønt facadeparti.

Langs alle skel anlægges der græsarealer, træer og/eller belægnings, i princippet som vist på situationsplanen - se Kortbilag 3. I skel mod naboer afgrænses lokalplanområdet af faste hegn, som begrønnes med planter mod dagligvarebutik så de fremstår grønne og frodige. I skellet langs Islevbrovej er det væsentligt, at der plantes en træække, som vil styrke ID-linjen gennem Islev.

Træerne plantes som højtstammede træer med samme metal-kant og bundbeplantning, som træerne på hjørnet uden for lo-



Lokalplanen er i overensstemmelse med Rødovre Kommunes arkitekturpolitik "Rammer om livet", som kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

kalplanområdet. Alternativt kan de højtstammede træer plantes med metalkant og træhulsrist.

Belægningen langs Islevbrovej skal være af samme materialer og lægges på samme måde som eksisterende belægnings på Islevbrovej, sådan at gadebilledet ser ensartet ud. Belysningen skal være af samme udseende/type som dem, der er placeret langs Islev Torv, for at opnå et ensartet udtryk og sammenhæng med ID-linjen.

Lokalplanen for en dagligvarebutik er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om at styrke bydelen Islev, og med fokus på at understøtte initiativer, der kan være med til at fastholde og styrke Islevs bydelscenter.

Ved at give mulighed for at etablere dagligvarebutikken indrammes krydset med centerfunktioner som vil skabe en god bymæssig ankomst til Islev bydelscenter: Islev Torv.



Kommuneplan 2018 - ID-linjen som kommer til at forbinde Islev Torv med den kommende letbanestation i vest og Vestvolden i øst. Et eksempel på sammenbinding af veje, byens rum og byområder

Trafikforhold

Lokalplanområdet er omgivet af to større forbindelsesveje. Mod vest grænser Viemosevej, der på dette stræk er offentlig kommunevej.

Syd for grænser lokalplanområdet til den offentlige kommunevej Islevbrovej med tunnel under Motorring 3.

Området er påvirket af trafikstøj fra Motorring 3.

I Vejdirektoratets VVM-redegørelse, der blev udarbejdet i forbindelse med planerne for udbygningen af Motorring 3, fremgår det, at størstedelen af lokalplanområdet i dag er belastet med et støjniveau på 55 - 65 dB(A), og at en smal stribe langs vejen er belastet med mere end 65 dB(A). For at reducere støjen er der, langs Motorring 3, opsat støjskærme.

Der kan etableres vejadgang og overkørsel fra Viemosevej til parkeringsarealet for det nye lokalplanområde.

Bebyggelsens omfang og placering

se situationsplanen - Kortbilag 3

Dagligvarebutikken vil fremstå som en samlet masse - 1.200 m² - i ensartede materialer.

Bebyggelsens placering på grunden giver mulighed for at skabe den ønskede forbindelse til det nuværende Islev Torv, samt mulighed for etablering af udendørsvareroplæg (blomster, frugt og grønt m.m.) foran dagligvarebutikken.

Derudover giver placeringen også mulighed for at etablere et stort fælles parkeringsareal mod nord, kundevognsskur og affaldsstation.



Illustrationsskitse af ny bebyggelse, set fra hjørnet af Islev Torv

Kilde: NorConsult, Skovhus Arkitekter

Note

"Håndbog om Miljø og Planlægning" kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside www.naturstyrelsen.dk



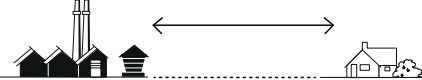
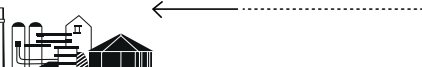
Erhverv

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

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrelsen udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne

indeles 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 indeles i - se skemaet på næste side.

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1. Bydelscenterfunktioner, detailhandel, boliger, liberalt erhverv, administration samt publikumorienterede serviceerhverv, der i henhold til Kommuneplan 2018 gives mulighed for at etablere, klassificeres alle inden for miljøklasse 1 - 3.

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

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

Bæredygtighed

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

Udviklingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der bl.a. sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept.

I lokalplanforslaget fokuseres der bl.a. på en grøn og attraktiv udvikling af området i samspil med Nettos nye koncept, hvor dele af den sydlige facade begrønnes med kravlende planter på espalier, der etableres grønne arealer og træer langs skel og på parkeringsanlægget.

Det overdækkede kundevoognsskur som er placeret på parkeringspladsen i forbindelse med parkeringsarealet udføres med grønt tag (sedumtag), og parkeringsarealets parkeringsbåse udføres med græsarmeringssten som belægning for at styrke det grønne udtryk.

Bygningen projekteres miljørigtigt ift. klimatilpasning og bæredygtige materialevalg.

I planen er der indarbejdet en affaldsordning, for håndtering af sorteret affald, der er enkel og fremtidssikret.

Stationsnærhed og transport

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

Veje-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Viemosevej vest, som forbinder lokalplanområdet til Islevbrovej.

I lokalplanområdet fastlægges parkeringsnorm for biler og cykler i henhold til generelle rammer for centerområde og butiksfunktioner.

Tilgængelighed, sikkerhed og tryghed

Lokalplanområdet planlægges med fokus på god tilgængelighed for personer med forskellige handicap, så alle kan komme ubesværet til og fra butikken.

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

Byrum og ubebyggede arealer

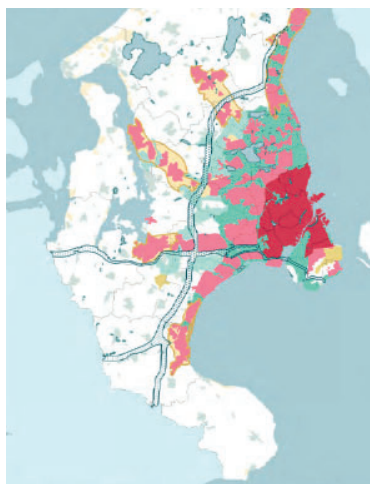
Lokalplanen indeholder bestemmelser for den grønne struktur i lokalplanområdet, for belægning og belysning og disse emners tilknytning til ID-linjens grønne struktur og udtryk i øvrigt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2017

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2017.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor området ligger i det ydre storbyområde, svarende til by-



Fingerplan 2017 kan findes på Erhvervsstyrelsens Planinfo <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/>

fingrene. I forbindelse med planerne for etablering af letbanestationerne: Rødovre Nord og Lyskær, ændrer området, i henhold til Fingerplanen, status til stationsnært område. Det betyder, at området skal udvikles i henhold til stationsnærhedsprincippet, hvor området tæt på en station fortrinsvist skal planlægges for intensive byfunktioner, der tilskynder, at mange benytter den kollektive trafik.

Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde I Islev. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018.

Rammeområde IC01 Islev Butikstov, som er planlagt med følgende rammebestemmelser:

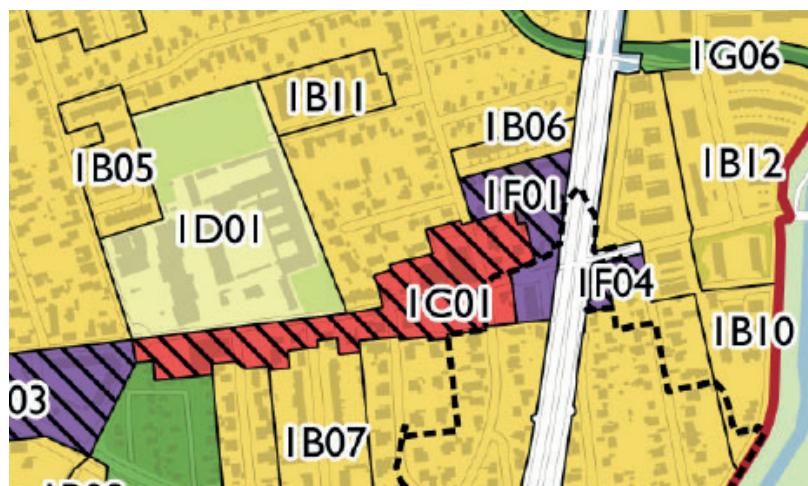
Bydelscenter (Islev Butikcenter), detailhandel, boliger, liberale erhverv, administration, publikumsorienteret serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 60% for en bebyggelse i maksimum to etager.

Nuværende anvendelse er blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Islevbrovej og Viemosevej vest for lokalplanområdet har en status af offentlig kommuneveje. Motorring 3 er under Vejdirektoratets myndighed. Der er i forlængelse af Islevbrovej stiadgang via en tunnel under Motorring 3 til den del af bydelen Islev, som ligger øst for motorvejen. Islevbrovej indgår i kommunens hovedstinet med cykelstier langs vejen.



Kommuneplan 2018 kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.



Kommuneplan 2018 - Rammeområde IC01 Islev Butikstov

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen lokalplan eller byplanvedtægt.

Lyste dokumenter/Servitutter

For deklarerationer inden for lokalplanområdet findes følgende servitutter:

- Deklaration nr. 26374 af 02.10. 1954 omhandler betingelser for anvendelsen til værksted og beboelse. Lokalplan 135 omfatter anvendelse til dagligvarebutik - Deklarationen aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 135.
- Deklaration nr. 30981 af 17.11.1954 - omhandler anbringelse af transformerstation med tilbehør samt fremføring af de dertil nødvendige underjordiske kabler. Deklarationen aflyses efter aftale med den påtaleberettigede i forbindelse med nybyggeri til daglivarebutik efter endelig vedtagelse af Lokalplan 135.
- Deklaration nr. 20851 af 18.08.1955 - omhandler brugsret vedr. en del af matr. nr. 4r Islev By samt placering og flytning af en af en hæk, med påtaleret for ejer af matr. nr. 4ay. Det forudsættes ved nybyggeri til dagligvarebutik, efter endelig vedtagelse af Lokalplan 135, at matr. nr. 4r og 4ay Islev By er ejet af samme ejer og sammenlægges, hvorved deklARATIONEN kan aflyses.
- Deklaration nr. 221 af 12.01, 1961 - omhandler arealerhvervelse mv. til udvidelse og anlæg af Viemosevej - Vejen er etableret og deklARATIONEN aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 135.
- Deklaration nr. 4218 af 15. oktober 1966 - omfatter oversigtslinjer i krydset Islevbrovej / Viemosevej - Der er i dag en anden situation, hvor der er etableret lysregulering i krydset og lokalplanens bestemmelser udlægger byggelinjer, der sikre oversigt - Deklarationen aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 135.

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.

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.

Heraf fremgår det, at de vejledende grænseværdier for boliger, institutioner og rekreative områder er 58 dB, og for liberale erhverv og lignende 63 dB.

For at minimere støjgener fra dagligvarebutikkens funktioner (vareindlevering og afhentning af affald) skal der etableres en støjmur i skel til den østlige bolignabo på Islevbrovej 18 - se placering af støjmuren i situationsplanen - se Kortbilag 3.

Spildevandsplan 2018 - 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 udmiddelbart nord for lokalplanområdet.

Området har således et 2-strengt afløbssystem, og regnvand fra tage og befæstede arealer må ikke ledes til spildevandskloakken.

Regnvand fra tage og arealer med fast belægning kan, alternativt, nedsives på egen grund, hvis der indhentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdetets forsyningselskab (HOFOR). Af hensyn til grundvands-

kvaliteten 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 af bygearbejder. Ejere og bygherre 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 eksempelvis 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.

Park og Naturplan 2011

Det er et af Park og Naturplanens formål, at Rødovre Kommune skal fremstå, 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.

CO₂-handlingsplan 2018-2020

I Rødovre Kommunes CO₂-handlingsplan beskrives de initiativer, der blev igangsat i perioden 2017-2018, for at reducere CO₂-udledningen. Baggrund for planen er, at kommunalbestyrelsen i 2009 vedtog en klimapolitik for Rødovre Kommune. CO₂-handlingsplanen er udarbejdet for at realisere målsætningerne i klimapolitikken.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til bekendtgørelse af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. maj 2017 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøbeskyttelsesloven

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støjgrænser for de forskellige områdetyper kan ses i skemaet herunder. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt på 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
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 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 i anvendelsen af en bygning, skal der inden arbejdet påbegyndes sendes en ansøgning til kommunen. Kommunen skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed / DS håndbog 105 *”Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden”* og DS 3028 *”Tilgængelighed for alle”*.

Overflade- og jordforurening

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet 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 tjærekompener (PAH) kan findes på www.rk.dk.

Flytning af jord skal anmeldes til Rødovre Kommune. Ved flytning af jord skal det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt, jf. jordforureningslovens § 50.

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

Varmeforsyningsloven

Kommunens varmeplan for lokalplanområder er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til en hver 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 *Musset på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup* (med senere ændringer).

Oplysninger kan eventuelt fås på museet, inden arbejdet påbegyndes.

Vejloven

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til ejendom skal godkendes af kommunen. Overkørsler fra en kommunevej, eller overkørsler der er placeret nærmere end 50 m fra en statsvej, skal godkendes af Vejdirektoratet.

Erhverv

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I i tabellen på side 15.

Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal indrette deres aktiviteter således, at støjgrænsen, som vist i skemaet, overholdes i skel mod nabo. Støjgrænserne er forskellige afhængigt af om naboen er en anden virksomhed eller om der er tale om boliganvendelse.

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.

Bestemmelser

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

Note

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

Principperne i planen er anvendelses- og formålsbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen.

Kommunalbestyrelsen har, efter planlovens, bestemmelser mulighed for at dispensere fra 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.

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

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, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2009.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- udlægge området til centerformål - en dagligvarebutik,
- sikre en udvikling, der vil styrke bydelscentret og bylivet i området,
- sikre høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet,
- sikre, at der opnås et harmonisk udtryk i gadebilledet ud til Islevbrovej, som er i sammenhæng md ID-linjen,
- sikre trygge muligheder for adgang og ophold samt
- understøtte en bæredygtig udvikling af området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Matrikler

Lokalplanområdet afgrænses som ejendommene matr. nr.: 4ay og 4r - begge af Islev by, Islev.

2.2 Lokalplanområdet

2.2.1 Lokalplanområdet omfatter området, som vist på Kortbilag 1 og udgør samlet ca. 3.201 m².

2.2.2 Lokalplanområdets opdeling

I lokalplanen behandles lokalplanområdet som ét område, med følgende markeringer for anvendelser: Byggefelt, parkeringsareal og friarealer - se Kortbilag 2.

2.2.3 Nedrivning

I lokalplanområdet er der i dag en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, som nedrives.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til dagligvarebutik med tilhørende varegård og parkeringsanlæg, samt til mindre småbygninger, som f.eks. overdækkede kundevognsarealer m.m., som vist på Kortbilag 3.

3.1 Miljøklasse

Virksomheder, der etableres i området, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse I.

3.2 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 kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Der kan ikke ske yderligere udstykninger af området.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Ankomstforhold

5.1.1 Vejadgang til lokalplanområdet

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra den viste overkørsel på Viemosevej vest - se Kortbilag 3.

5.1.2 Oversigtsforhold

Der skal sikres tilstrækkeligt oversigtsareal til både vejbane, cykelsti og fortov efter gældende vejregler.

5.2 Overkørsler

5.2.1 Eksisterende overkørsler

Etablering af nye eller ændring af eksisterende overkørsler skal godkendes af Rødovre Kommune.

5.2.2 Dimension på overkørsler

Overkørsler skal anlægges i en bredde der sikrer adgangsmulighed for renovationskøretøjer og lignende.

5.3 Offentlig tilgængelig vej- og stiarealer

5.3.1 Genoprettelse

Ombygning af offentlige vej- og stiarealer, samt færdiggørelse af disse arealer med byinventar som: belysningsarmaturer, vejnavneskilte, bænke, affaldskurve, belægningsmateriale m.m. skal ske efter de principper, der er indeholdt i *Designmanualen for Byrum* i Rødovre Kommune.

For arealet mod Islebrovej gælder dog, at det skal udformes i overensstemmelse med principperne for ID-linjen.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Parkeringsnorm

Parkeringsdækningen skal ske i henhold til Kommuneplan 2018 - Generelle rammer for parkering i centerområder:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for detailhandel.
- Cykelparkering 2 stk. pr. 100 m² etageareal for butik og erhverv.
- Parkeringsnormen skal opfyldes på den pågældende ejendom.

6.1.2 Handicapparkering

Der skal desuden sikres 2 stk. handicapparkeringspladser, som skal etableres nær en butiksindgang.

6.2 Indretning af parkeringsanlæg

Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen.

Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

Der må kun etableres parkering på de angivne parkeringsarealer, som vist på Kortbilag 2.

6.3 Bekendtgørelse

Parkering i lokalplanområdet skal ske efter bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune. Bekendtgørelsen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk ”parkeringsregler”.

6.4 Natparkering

Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må ikke finde sted i lokalplanområdet.

Her henvises til ovenstående paragraf 6.3.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsens omfang

7.1.1 Bygningsstørrelse

Dagligvarebutikken må maks. være 1.200 m² etageareal inkl. personalefaciliteter og integreret varegård - se Kortbilag 3.

7.1.2 Bygningshøjde

Den vestlige del af bygningen må maks. have 7 meter i facadehøjde langs Viemosevej-vest og mod del af Islevbrovej samt mod del af parkeringsarealet.

Den resterende del af bygningen må maks. have 5 meter i facadehøjde langs del af parkeringsarealet og del af Islevbrovej samt mod østlige naboskel - Se Kortbilag 2 og 4.

Note til § 6.2

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem.

7.1.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke oversige 60 %.

7.2 Indgang til butikken

Den nye dagligvarebutik skal orienteres med indgang på hjørnet af Viemosevej vest / Islevbrovej, for at opnå sammenhæng med det eksisterende Islev Torv samt for at skabe mere liv i gadebilledet.

7.3 Udendørs vareoplag

Der skal være mulighed for, i forbindelse med bebyggelsen, at etablere et udendørs vareoplag til blomster, frugt og grønt m.m. - se Kortbilag 3.

7.4 Småbygninger

7.4.1 Placering af småbygninger

Der må opføres småbygninger m.m. i forbindelse med dagligvarebutikken, som skal være i overensstemmelse med situationsplanen - se Kortbilag 3 for placering.

Mindre bygninger kan opføres i eller nærmere skel end 2,5 m.

7.4.2 Dimension på småbygning (kundevoognshus)

12,5 m² med en længde og bredde på ca. 5 m x 2,5 m og en maks. højde på 3 m.

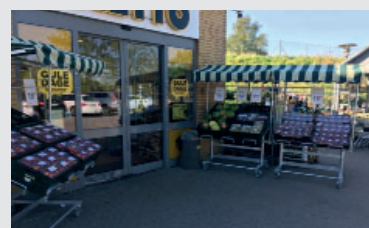
7.5 Byggelinier

7.5.1 Byggelinje langs Viemosevej vest

Der fastsættes en byggelinje langs Viemosevej (vest) på 10 m fra vejmidte, for at sikre oversigtsforholdene - se Kortbilag 2 for placering. Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor byggelinjen. Byggelinjen er dog ikke til hindrer for etablering af befæstelse, cykelparkering, beplantning og byrumsinventar, som ikke er til gene for oversigtsforholdene.

7.5.2 Byggelinje langs Islevbrovej

Der er fastlagt en byggelinje langs Islevbrovej i afstand fra vejskel til Islevbrovej på 2,5 m, for at sikre oversigtsforholdene - se Kortbilag 2 for placering. Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor byggelinjen. Byggelinjen er ikke til hindrer for befæstelse, cykelparkering, beplantning og byrumsinventar, som ikke er til gene for oversigtsforholdene.



Eksempel på udendørs vareoplag.
Billede: Dansk Supermarked.

Note til § 7.4:

Småbygninger kan f.eks. være kundevoognshuse, varegård, overdækninger, affaldssortering m.m.



Eksempel på overdækket kundevoognshus.
Billede: Dansk Supermarked.

7.5.3 Vejbyggelinje (udvidelseslinje) langs Islevbrovej

Der er fastlagt en vejbyggelinje (udvidelseslinje) langs Islevbrovej for en eventuel tunneludvidelse under Motorring 3 - se Kortbilag 2 for placering. Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor vejbyggelinjen. Vejbyggelinjen er dog ikke til hindrer for etablering af befæstelse, cykelparkering, beplantning og byrumsinventar, som ikke er til gene for oversigtsforholdene.

Udvidelsen omfatter plads til 6 m dobbeltrettet cykel- og gangtrafik samt til 6 m dobbeltrettet biltrafik.

7.6 Nedrivning

Der kan først bygges ny bebyggelse, når de eksisterende bebyggelser er nedrevet.

§ 8 Beplantning

8.1 Bevarende beplantning

Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet skal i videst muligt omfang bevares.

8.2 Samlet plan

Der skal udarbejdes en samlet plan for friarealer, med kote- og beplantningsplan, som skal godkendes af Rødovre Kommune.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Materialer, udformning og farver

Bygningens udformning, farve og øvrige fremtræden skal være af høj arkitektonisk kvalitet, der skaber en god helhedsvirkning med den øvrige centerbebyggelse mod hhv. Viemosevej og Islevbrovej - som omfatter bebyggelser, der er en del af Islev Torv.

9.2 Facadematerialer

Facademateriale skal fremstå i facadepuds, stål, glas eller tegl.

Der skal anvendes facadematerialer i lyse nuancer.

Bygningsoverflader skal fremstå i lyse tegl, som reflekterer lys i varme farver og skal være gennemfarvede (ikke engoberede).

Der må ikke anvendes materialer, der udføres som efterligning af andre produkter/materialer. Dette gælder også bygningsdele, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv. Facadematerialets farve, type og omfang skal endeligt godkendes af Rødovre Kommune.

9.3 Facadepartier

På mindre områder må desuden anvendes træ, kobber, zink eller lyse tegl. Anvendes træbeklædning, må det kun være ubehandlet eller behandlet med ufarvet og transparent olie eller lak. Dette gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør, espalier, inddækninger mv.

9.4 Espalier / grønne facader

Facaden lang Islebrovej skal begrønnes. Espalier på sydlig facade skal udføres i træ i henhold til illustrationsskitser af facade set fra Islebrovej - se Kortbilag 5. Espalier skal fremstå frodige.

9.5 Vinduer og døre

Facader, herunder døre, porte, vinduer, karnapper og lignende skal udgøre en arkitektonisk helhed.

Vinduer og døre skal derfor holdes i nuancer, som spiller sammen med den resterende bygning. Som materiale kan anvendes aluminium eller træ.

Bygningens vinduer skal placeres, så der opnås en åbenhed (kig ind i butikken) mod hjørnet Viemosevej vest / Islebrovej samt langs Viemosevej vest.

Glaspartier skal udføres i planglas, og må ikke være spejlende ud over den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Vinduer må ikke tildækkes eller blændes udefra eller indefra.

9.6 Facadeudtryk

For facadeudtryk, placering af vinduer og øvrige facadepartier - se illustrationsskitser af facaderne på Kortbilag 4.

9.7 Reflekterende materialer

Ingen overflader (excl. glas) må fremstå reflekterende med et glanstal på over 30. Solfangeranlæg kan opættes i henhold til §13.5

9.8 Bæredygtighed

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

9.9 Tekniske installationer

Tekniske installationer, der placeres på bygningen, skal afskærmes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Der kan placeres en gaskøler på taget, som integreres i bebyggelsens arkitektur. Der må ikke trækkes synlige rør og lignende på tage eller facader, der kan ses fra terræn eller fra nabobygninger.

9.10 Tag

9.10.1 Tagmaterialer på butiksbygningen

Tagformen skal indgå i et harmonisk samspil med de underliggende facader, der skal udføres som Sedumtag.

9.11 Småbygninger og øvrige funktioner

Kundevognshuse, varegård, affaldsområde og lign. skal opføres i materialer og farver i samspil med dagligvarebutikkens facader. Småbygninger mv. skal placeres som vist på Kortbilag 3.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Tilgængelighed

Fælles udendørsområder, herunder veje-, færdsels- og parkeringsarealer, samt stier og pladser, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standard DS-håndbog 105; *“Udearealer for alle - anvisning for plan lægning og indretning med henblik på handicappedes færden”* og DS 3028; *“Tilgængelighed for alle”*, eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

10.1.1 Arealer langs Islevbrovej

Bygningens sydlige forarealer langs Islevbrovej skal etableres med beplantning, belægning og belysning, som er i overensstemmelse med planerne for ID-linjen. Se også § 9.1.4 Espalier / grønne facader.

10.2 Friarealer

10.2.1 Opholdsarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 10 % af etagearealet til erhverv.

10.2.2 Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt, på de ubebyggede arealer, skal udformes på en sådan måde, at dette medvirker til at give området et helhedspræg og en fremtræden af høj kvalitet og skal ske i overensstemmelse med *Designmanualen for Byrum* i Rødovre Kommune.

Langs Islevbrovej skal forarealerne tilpasses eksisterende be-

lægning, belysning og beplantning, som er etableret i henhold til ID-linjen.

10.2.3 Træer indenfor lokalplanområdet plantes som højtstammede, med samme metalkant og bundbeplantning som de resterende langs ID-linjen. Alternativt kan der benyttes metalkant med træhulsrist.

Træarter ud mod Islebrovej skal være de samme, som der bruges på ID-linjen. Træerne skal sikres et ordentligt rodvolumen, som modsvarer den forventede kronevolumen af det plantede træ. Træerne placeres i princippet som vist på Kortbilag 3.

10.2.4 Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

10.2.5 Forsyningsledninger i området (både eksisterende og nye) kan være forsynet med servitutter, der skal beskytte ledningerne.

10.3 Hegning

10.3.1

Hegning i skel udføres som levende hegn, som skal fremstå frodigt.

10.3.2

Hegning i skel mod øst- og nordlig nabo skal udføres som støjskærm, hvis dette vurderes nødvendigt, for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier i forhold til de naboer. Støjforanstaltningen kan udføres i træ eller mur, som skal begrønnes mod lokalplanområdet så det fremstår frodigt.

10.4 Belægning

Nye belægninger langs Islebrovej skal være af samme materialer og lægges på samme måde som eksisterende belægninger på Islebrovej, sådan at gadebilledet ser ensartet ud.

Parkeringsarealer belægges med SF-sten eller lignende i en grålig nuance. I parkeringsarealer benyttes græsarmeringssten.

Vedr. beplantning langs Islebrovej - se § 10.2.3.

10.5 Terrænregulering

Indenfor området må terrænregulering, i forhold til det eksisterende terræn, kun ske efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.



Designmanual for byrum i Rødovre Kommune kan findes på www.rk.dk.

Note til § 10.5

Kommunen kan efter bygge-loven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre.

Rødovre Kommune vil i den konkrete sag definere niveauplaner for det pågældende område.

10.6 Oplag

Udendørs oplag, såsom campingvogne, store trailere, pølsevogne, både, ikke indregistrerede køretøjer, samt materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommen.

§ 11 Skiltning og belysning

11.1 Skiltning og belysning generelt

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

11.1.2 Skilte må ikke være til gene for omgivelserne.

11.1.3 Skiltning i området må kun opsættes, så det ikke er til gene for trafikafviklingen.

11.1.4 Skilte må ikke opsættes uden forudgående godkendelse af Rødovre Kommune.

11.1.5 Der må ikke opsættes flagstænger eller flagborge til vimpler, banner eller flag med reklamer indenfor lokalplanområdet.

11.1.6 Interne færdsels- og parkeringsarealer skal udføres i overensstemmelse med vejreglerne.

11.2 Facadeskiltning

11.2.1 Skilte på facader skal tilpasses bygningens størrelse, fagdeling, farve og facadeudformning, så de bliver en del af helheden og facade- og gadeforløbet.

Omfanget af skiltningen, skal være i henhold til det, der er vist på Kortbilag 4.

11.2.2 På syd-, vest- og nordfacaden må der skiltes med butikens navn og logo.

Facadeskilte må have en maksimal højde på 0,80 m.

11.2.3 Vinduer må ikke tildækkes.

11.2.4 Facadeskilte må ikke have karakter af facadebeklædning.



Eksempel på skiltepylon med en højde på 5 m. Pylonen placeres ved indkørsel fra Viemo-sevej, som vist på Kortbilag 3.
Billede: Dansk Supermarked.

11.2.5 Skilte må ikke placeres over facade eller tag.

11.3 Pylon

11.3.1 Der må opsættes én skiltepylon ved indkørslen fra Viemosevej - for placering se Kortbilag 3.

Pylonen må maks. have følgende dimensioner: 1,5 m i bredden og 5 m i højden.

11.4 Belysning (på parkeringsarealet)

11.4.1 Belysningen mod Islevbrovej skal etableres, som på Islev Torv med en parkmast med et parkarmatur af typen Thorn ADELIE I6L70 XPG2 830 CL2, LED, som opsættes på en rundkonisk Adelle rørmast på 3 m.

11.4.2 Parkeringsarealet skal være tilstrækkeligt oplyst, uden mørke og utrygge områder - se i øvrigt § 11.4.1.

11.4.3 Belysningen må ikke være til gene for de omkringboende.

11.5 Belysning langs Islevbrovej

Belysningsarmaturer langs Islevbrovej skal være af samme type, form og farve, som eksisterende på Islev Torv og i henhold til ID-linjen.

11.6 Udendørs belysning

Udendørs belysning på parkeringsarealet skal etableres som parkbelysningsarmaturer.

Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

Belysningsarmaturer skal være af samme type, form og farve som det resterende Islev Torv for sammenhæng med ID-linjen.

11.7 Armaturer

Udvendige belysningsarmaturer skal være ens i hele lokalplanområdet, og det fælles parkeringsareal skal være tilstrækkeligt oplyst, uden mørke og utrygge områder.

§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener

12.1 Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser

Det skal dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder kan overholdes hos naboerne.

12.2

Når der etableres ny dagligvarebutik, parkeringsarealer og lignende, der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal de

øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenterede rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

§ 13 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

Note til § 13.1

Forsyningselskabernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

13.1 Energi

Kommunens varmeplan angiver hvilken mulighed for kollektiv varmforsyning, der er til rådighed i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres elopvarmning. Der er tilslutningspligt til varmforsyningen for ejendomme med en effekt større end 0,25 MW.

13.2 Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen og dennes arkitektoniske formsprog eller placeres, så de ikke er synlige.

13.3 Afløbsforhold

Kloakering / afløbskoefficienter

Landvæsenskommissionen har afsagt kendelser for kloakering i det mester af Rødovre Kommune. Lokalplanområdet er dækket af kendelser af 4. maj 1957 for opland nr. A IIIa. I overensstemmelse med kendelsen fastsættes følgende afløbskoefficient for området:

- Industri (dagligvarebutik): 0,50 ved en regnintensitet på 100 l/s/ha i 15 min.

Eventuel afvigelse fra afløbskoefficienten kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

13.4 Overfladevand

Overfladevand skal afledes til fælles regnvands-/spildevandsystem via sandfang. Regnvand på terræn må ikke ledes over matrikelskel til naboer og vej.

13.5 Affald

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsløsninger. Disse skal indhegnes eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til kildesortering, standplads og adgangsvej. Det gældende *Regulativ for Erhvervsaffald* skal følges.

13.6 Solenergi

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forud-

sætning af:

- at anlæggene integreres i tagfladerne,
- at anlæggene har matte eller antirefleksbehandlede overflader,
- at baggrunde, rammer og stativer mv. er mørke,
- at anlæggene placeres, så der ikke opstår refleksionsgener.
- at solenergianlæg på flade tage placeres mindst 2 m fra facaden og med en maksimal hældning på 15 grader.

13.7 Transformestation

Indenfor området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformestationer mv. 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 kunne godkendes af kommunen.

13.8 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

13.9 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når de indeholdende de i § 6, stk. 1 nævnte parkeringsarealer og -pladser er etableret og godkendt af Rødovre Kommune.
- b) Når de i § 10.2.3 nævnte friarealer er etableret i overensstemmelse med situationsplan - Kortbilag 3.
- c) Når de i § 13.4 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret - se også Kortbilag 3 for placering.
- d) Når støjforanstaltning mod østlige naboer er etableret og det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for erhverv kan overholdes.
- e) Nye anvendelser må ikke tages i brug før de er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- f) Når eksisterende bebyggelse er nedrevet.

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter

15.1

Følgende servitutbestemmelser med Rødovre Kommunebestyrelse og byherre som påtaleberettiget ophæves:

Alle ejendomme af Islev by, Islev:

- Tinglyst den 2. oktober 1954 vedrørende betingelser for anvendelsen til værksted og beboelse.
- Tinglyst den 17. november 1954 vedrørende anbringelse af transformerstation med tilbehør samt fremføring af de dertil nødvendige underjordiske kabler.
- Tinglyst den 18. august 1955 vedrørende brugsret af en del af matr. nr. 4r, Islev By samt placering og flytning af en hæk med påtaleret for ejer af matr. nr. 4ay.
- Tinglyst den 12. januar 1961 vedrørende arealerhvervelse mv. til udvidelse og anlæg af Viemosevej.
- Tinglyst den 15. oktober 1966 vedrørende oversigtslinjer i krydset Islevbrovej / Viemosevej.

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

§16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

16.2 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).

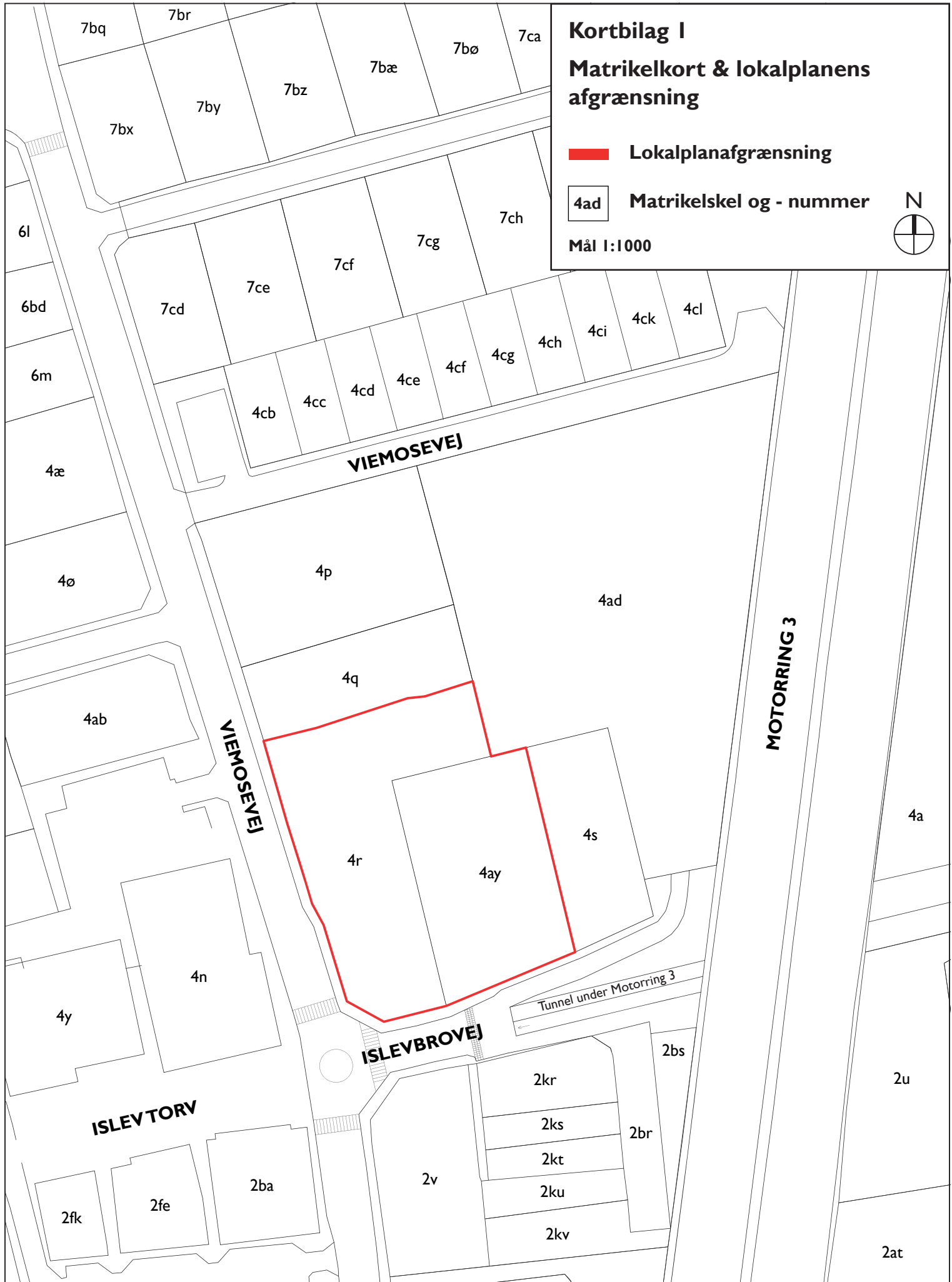
Vedtagelse

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx. måned 201x** og er offentliggjort på www.rk.dk og Rødovre Lokalnyt den **xx. måned 201x**.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør



Kortbilag 2

Arealanvendelse & højder

↔ Vejadgang

 Byggefelt

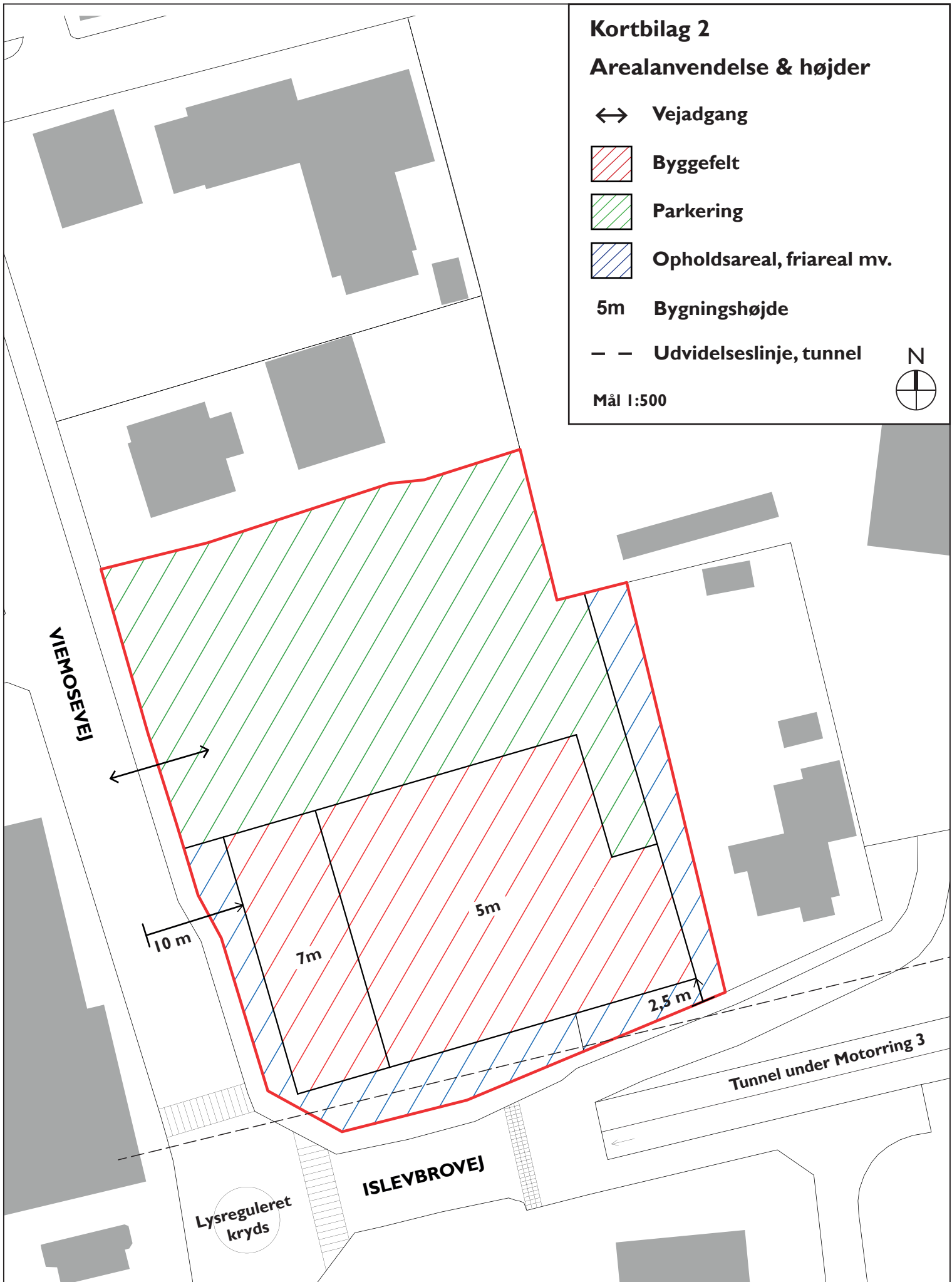
 Parkering

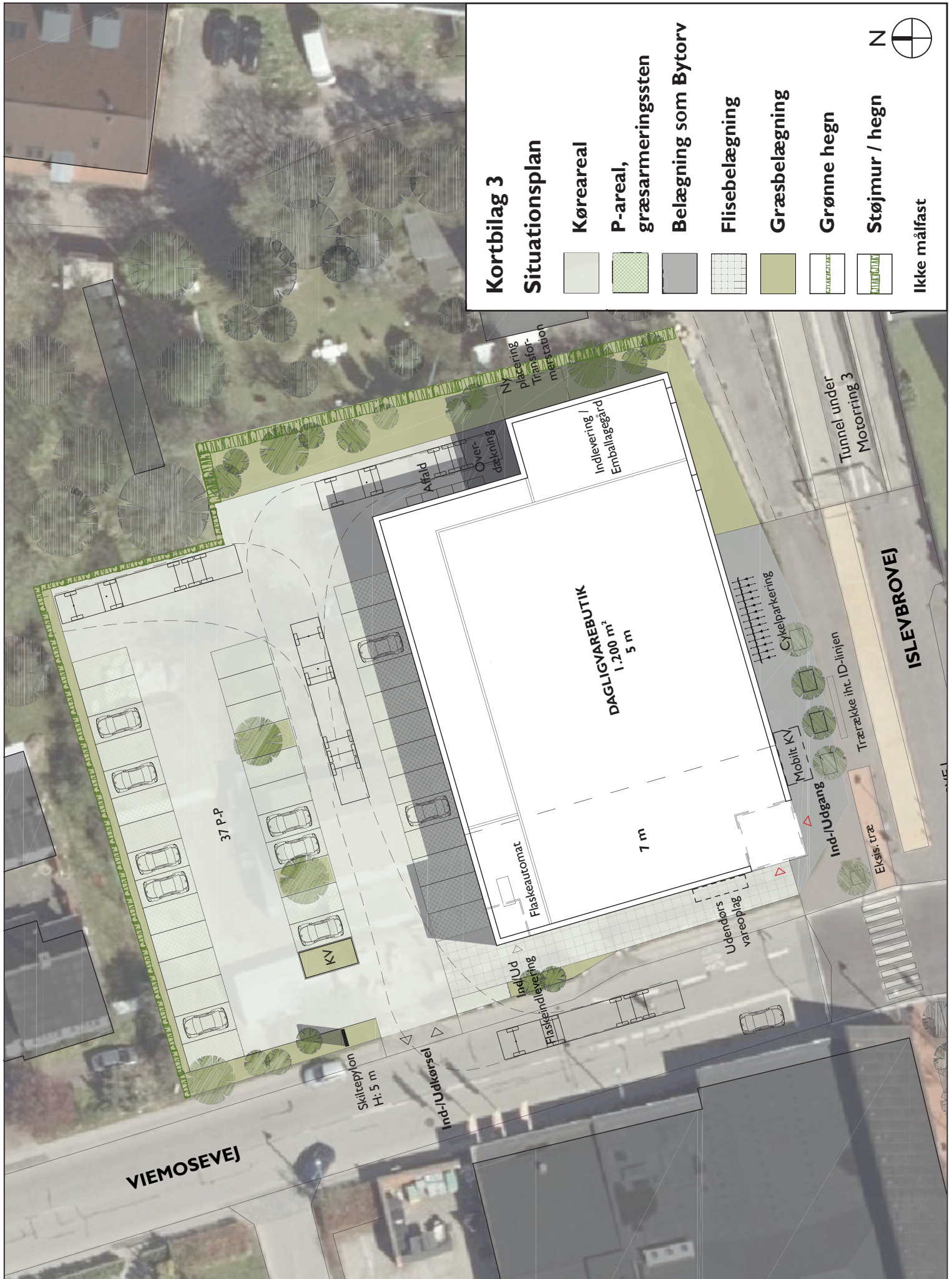
 Opholdsareal, friareal mv.

5m Bygningshøjde

- - Udvidelseslinje, tunnel

Mål 1:500







Kortbilag 4
Retningsgivende
facade-opstalter
 Ikke målfast



DETALJE 1



DETALJE 2

Zink inddækning

Gule tegl

Lakeret metalprofil,
koksgrå

Alupart, koksgrå



DETALJE 3

Tilbagetrukket tegl,
ca. 1-2 cm

Lakeret metalprofil,
koksgrå

Trælister

Tilbagetrukket tegl,
ca. 5-6 cm



Kortbilag 5 Retningsgivende facade-detajler

Ikke målfast

Kortbilag 6

Eksisterende forhold



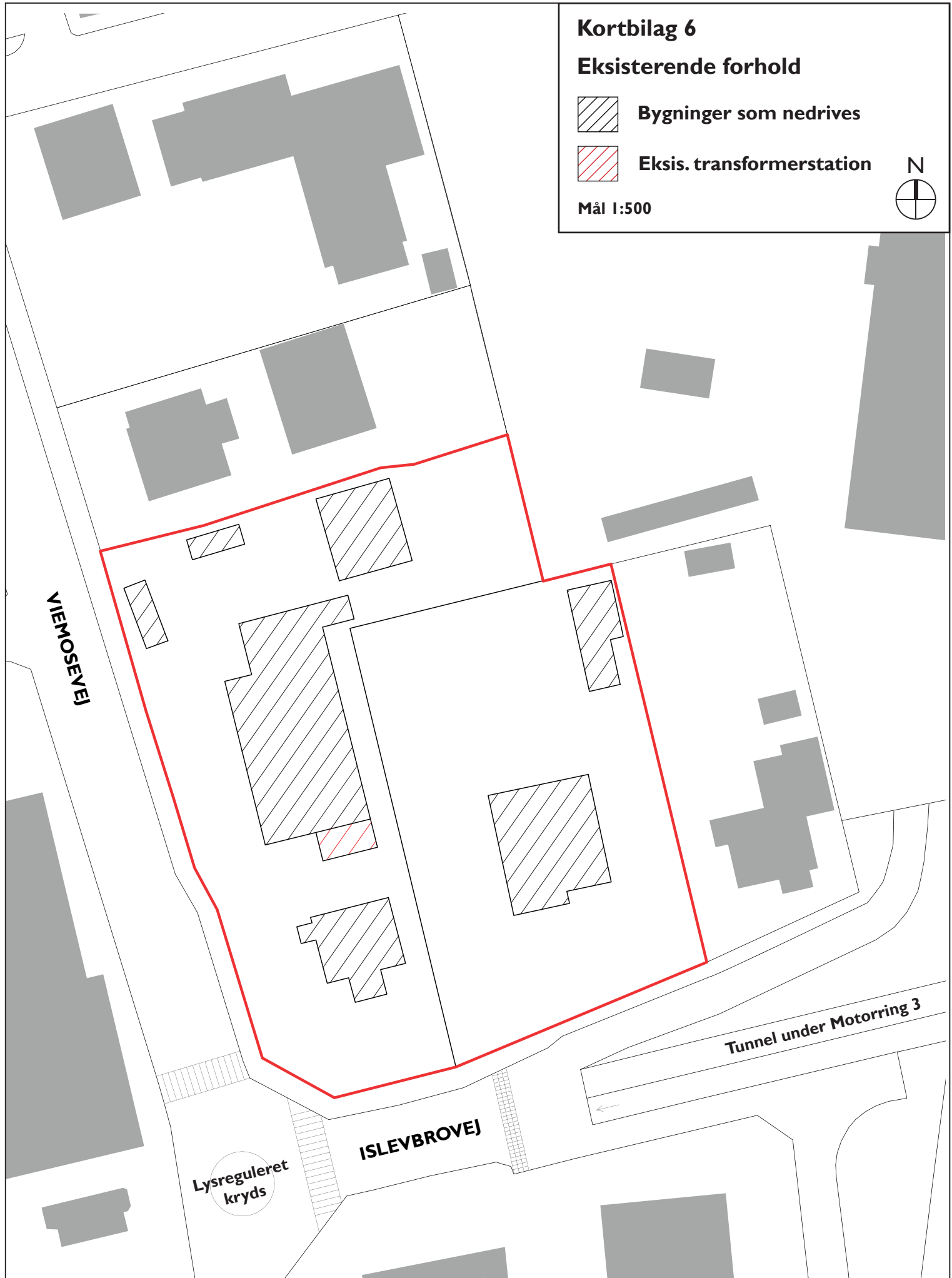
Bygninger som nedrives



Eksis. transformerstation



Mål 1:500



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 minimum 8 uger, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2013 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010 og offentliggjort den 6. oktober 2010.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af: Rødovre Kommune xx.xx. 201x

Udarbejdet af: 2T Arkitekt & Ingeniør i samarbejde med Rødovre Kommune

Forsidefoto: Rødovre Kommune

Fotos: Side 12 2T Arkitekt & Ingeniør
Side 25 og 30 Dansk Supermarked
Øvrige fotos af Rødovre Kommune

Tekniske kort: Bilag side 36, 37 og 41 2T Arkitekt & Ingeniør
Bilag side 38, 39 og 40 NorConsult, Skovhus Arkitekter

Illustrationer: Side 12 NorConsult, Skovhus Arkitekter
Øvrige illustrationer af Rødovre Kommune

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

Teknisk Forvaltning, Byplansafdelingen
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk

Rødovre Kommune
Forslag til Lokalplan 135



Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen
Tåbyvej 77
2610 Rødovre
Telefon: 36 37 70 00 e-mail: rk@rk.dk