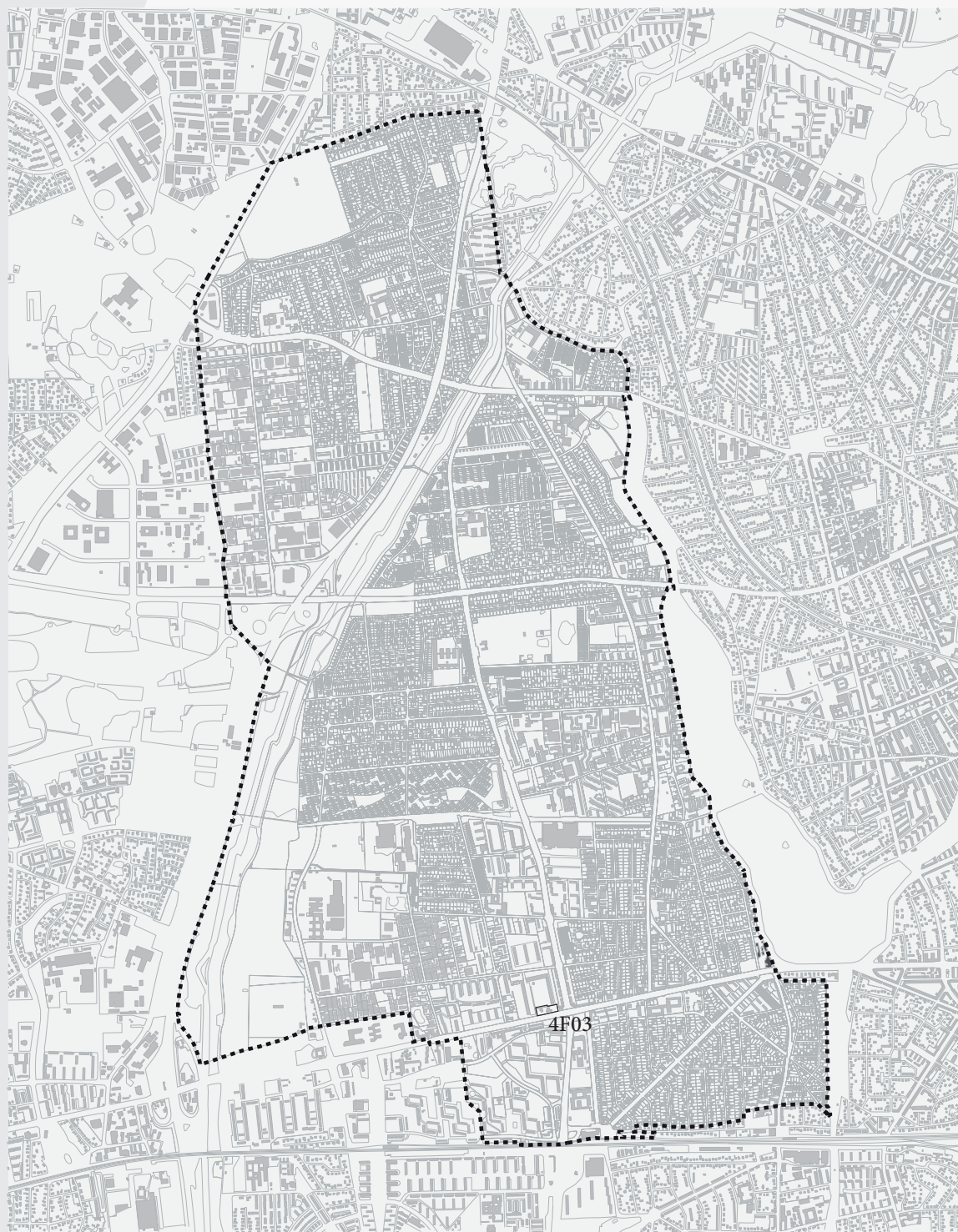


# Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018

Roskildevej 340



# Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

## Redegørelse

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 er udarbejdet for at danne et nødvendigt kommuneplangrundlag for en ny lokalplan; Lokalplan 147 Dagligvarebutik og boliger på Roskildevej 340.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny bebyggelse med en samlet bebyggelsesprocent på 85 % med dagligvarebutik i stueetagen, ovenliggende boliger fra 1. til 4. sal, en hævet taghave i 1. sals højde en tagterrasse på 4. sal samt en parkeringskælder til boligerne og parkering på terræn til dagligvarebutikken.

Derudover er det lokalplanens formål, at området udvikles med fokus på støj, tryghed og det arkitektoniske udtryk. Ligeledes er der lagt vægt på sammenhængen med det bagvedliggende rekreative areal samt resten af Bybjerget, som udviklingen skal tage hensyn til og kobles sammen med.

For at kunne realisere den ønskede udvikling skal der oprettes af et nyt rammeområde og ændres i afgrænsningen af Rammeområde 4B18 *Valhøjskvarteret*.

**Nyt rammeområde og ændring i afgrænsningen af Rammeområde 4B18 *Valhøjskvarteret***  
Kommuneplantillægget omfatter Rammeområde 4B18 *Valhøjskvarteret*, som er udlagt til Boligområde.

Kommuneplantillægget muliggør ændring i rammeområdeafgrænsningen for Rammeområde 4B18, samt oprettelse af et nyt rammeområde: Rammeområde 4F03 *Roskildevej 340*, som udlægges til Blandedt bolig- og erhverv.

Matrikel nr. 8ft samt en del af matrikel 8k i ejerlav Rødovre by, Rødovre udgår fra Rammeområde 4B18 *Valhøjskvarteret* og bliver i stedet til det nye rammeområde 4F03 *Roskildevej 340*.

Rammeområde 4F03 *Roskildevej 340* oprettes med følgende rammebestemmelser:

- Anvendelse: Etagebolig, Lokalcenter (Roskildevej /Tårnvej), Detailhandel.
- Maks. bebyggelsesprocent: 85 %.
- Maks. antal etager: 5 etager.

Fortætningen (forøgelsen af bebyggelsesprocenten fra 65 % i Rammeområde 4B18 til 85 % i det nye Rammeområde 4F03) er valgt på baggrund af områdets skala med omkringliggende bygninger i henholdsvis 5 og 9 etagers højde samt de store veje Roskildevej og Tårnvej.

I retningslinjerne i Kommuneplan 2018 er der fastslået en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for detailhandel. I nærværende lokalplan gives der mulighed for at anlægge ca. 70 parkeringspladser til 1200 m<sup>2</sup> detailhandelsbutik. Lokalplanområdet ligger i udkanten af det stationsnære område langs med Roskildevej, hvorfor det formodes, at bilen vil være det foretrukne transportmiddel.

## **Kommuneplantillægget skal ikke miljøvurderes**

Der er gennemført en vurdering af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK. nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer).

Det er vurderet, at planen ikke vil have væsentlige indvirkninger på miljøet.

Denne afgørelse er sendt i høring hos Kroppedal Museum, HOFOR, Hvidovre Kommune, Københavns Kommune og Rødovre Kommunes forvaltninger, som er vurderet relevante myndigheder.

## **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Rødovre Kommune. På Nævnens Hus hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) under Planklagenævnet er en vejledning til, hvordan man klager.

Når man klager skal der betales et klagegebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. i gebyr for at klage. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fri for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Rødovre Kommune. Hvis Rødovre Kommune fastholder afgørelsen, sendes Rødovre Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du og eventuelt øvrige involverede får besked om videresendelsen.

Spørgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Lov om planlægning, skal være anlagt inden seks måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Klagefristen er fire uger fra afgørelsen er meddelt. Er en afgørelse offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. For kommuneplantillæg sker bekendtgørelsen med annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af at sende planforslaget i offentlig høring

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation er gebyret 1.800 kr.

### **Offentliggørelse**

Kommunalbestyrelsen har den **xx. måned 2019** vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 i offentlig høring..

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 er fremlagt i offentlig høring i otte uger i perioden fra den **xx. måned 2019 til og med den xx. måned 2019**.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 skal senest **den xx. måned 2019** afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under "AKTUELT" eller på [www.rk.dk/politik/høringer](http://www.rk.dk/politik/høringer).

Yderligere oplysninger om Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. nr. 3637 7000.

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

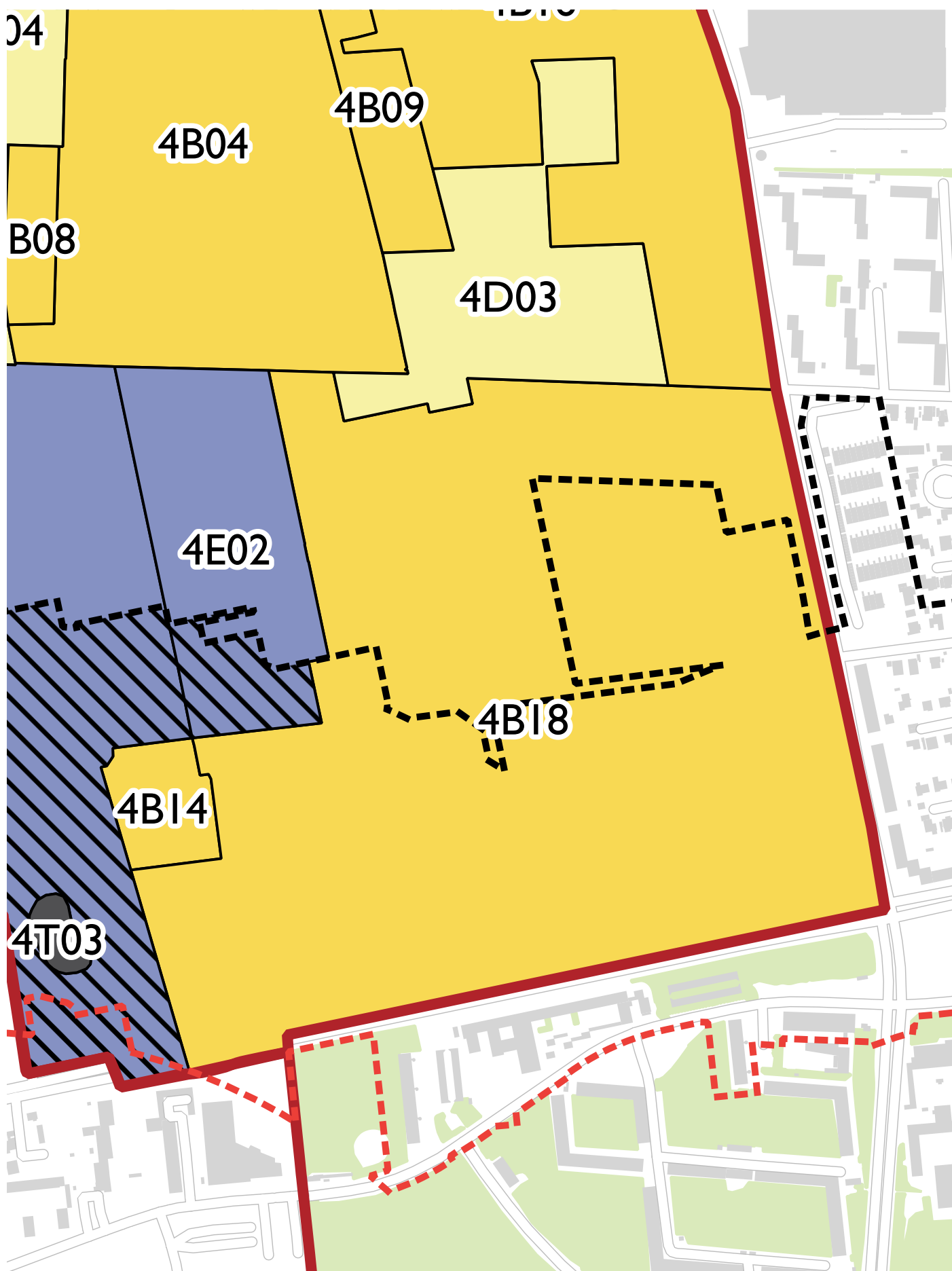
Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 kan også ses på [www.rk.dk](http://www.rk.dk) under "AKTUELT" eller på [www.rk.dk/politik/høringer](http://www.rk.dk/politik/høringer).

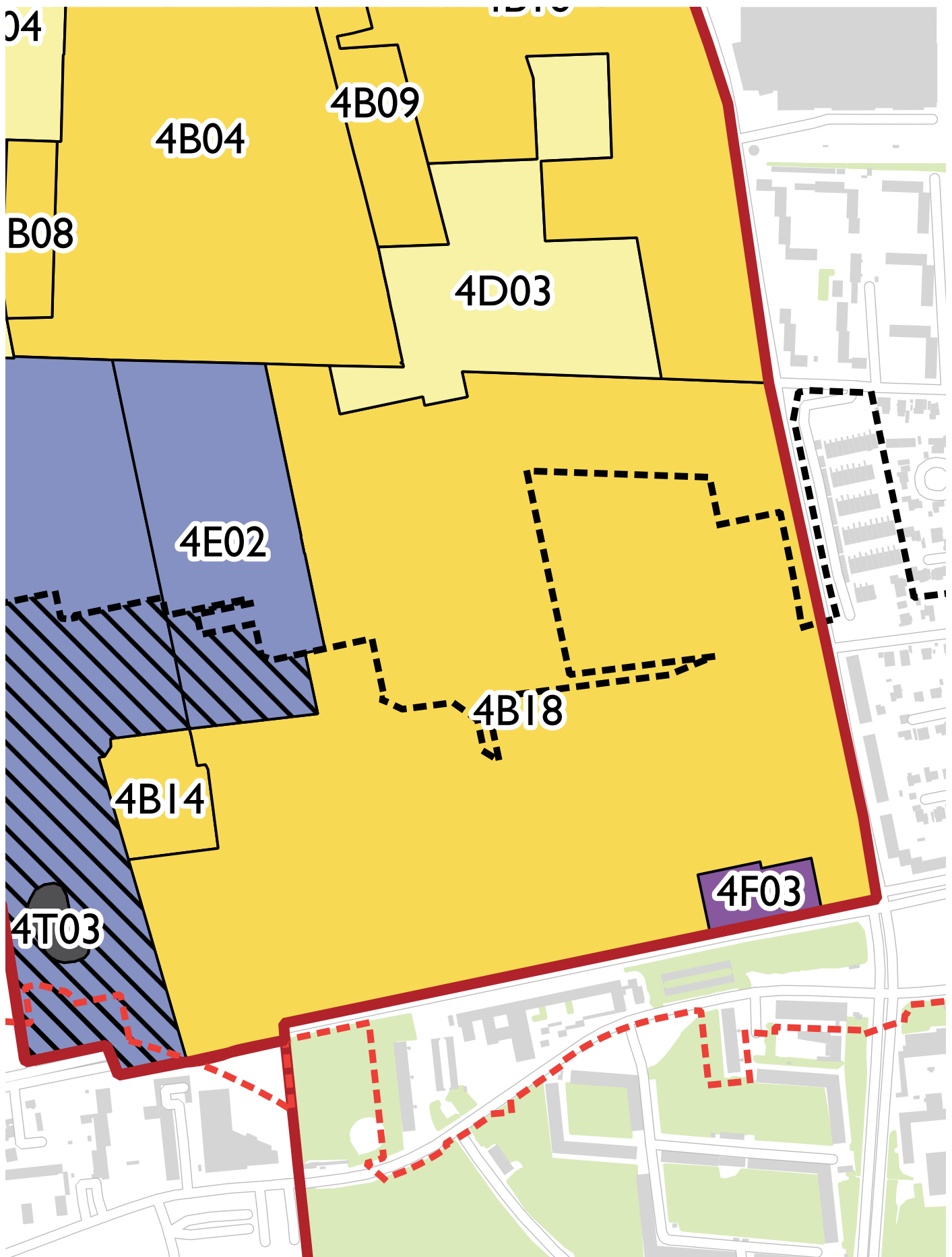
Erik Nielsen  
Borgmester

/

Anders Agger  
Kommunaldirektør







## Boligområder - Hittidige rammebestemmelser

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarerationer
<b>4B18</b> Valhøjskvarteret	Stationsnært område for en del.  Etagebolig Tæt-lav bolig Åben-lav bolig  Lokalcenter (Bybjerget Valhøjs Allé og Roskildevej/Tårnvej)	65 % for etageboliger 40 % for tæt-lav bolig 30 % for åben-lav bolig	9 etager for etageboliger 2 etager for åben og tæt-lav bolig	Indeholder lokalcenter Roskildevej/Tårnvej og Bybjerget.  Indenfor hvert lokalcenter gælder følgende:  Udvidelsesmulighed Roskildevej/Tårnvej: 3000 m <sup>2</sup>  Udvidelsesmulighed Bybjerget: 1500 m <sup>2</sup>  For begge lokalområder gælder:  Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 500 m <sup>2</sup>  Maks. butiksareal i m <sup>2</sup> inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m <sup>2</sup> .  Se side 132.	Etagehuse Parcelhuse Dagligvarebutik Udvalgsvarer-butik	Byplan 6 af 10.03.1956  Tillæg I til Byplan 6 af 28.09.1960  Lokalplan 43 af 21.07.1991 (for en del)  Lokalplan 79 af 04.06.2003 (for en del)  Lokalplan 94 af 10.03.2004 (for en del)  Lokalplan 123 af 22.09.2010



## Boligområder - Fremtidige rammebestemmelser

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarerationer
<b>4B18</b> Valhøjskvarteret	Stationsnært område for en del, se side 80.  Etagebolig Tæt-lav bolig Åben-lav bolig  Lokalcenter (Bybjerget Valhøjs Allé)	65 % for etageboliger 40 % for tæt-lav bolig 30 % for åben-lav bolig	9 etager for etageboliger 2 etager for åben og tæt-lav bolig	Indeholder lokalcenteret Bybjerget.  Indenfor lokalcenteret gælder følgende:  Udvidelsesmulighed: 1500 m <sup>2</sup>  Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 500 m <sup>2</sup>  Maks. butiksareal i m <sup>2</sup> inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m <sup>2</sup> .  Se side 132.	Etageboliger Parcelhuse Dagligvarebutik Udvalgsvarer-butik	Byplan 6 af 10.03.1956  Tillæg I til Byplan 6 af 28.09.1960  Lokalplan 43 af 21.07.1991 (for en del)  Lokalplan 79 af 04.06.2003 (for en del)  Lokalplan 94 af 10.03.2004 (for en del)  Lokalplan 123 af 22.09.2010

## Blandede bolig- og erhvervsområder - Nyt rammeområde med følgende rammebestemmelser

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarerationer
<b>4F03</b> Roskildevej 340	Stationsnært område for en del, se side 80.  Etageboliger  Dagligvarebutik	85 %	5	Indeholder lokalcenteret Roskildevej/Tårnvej  Indenfor lokalcenteret gælder følgende:  Udvidelsesmulighed: 3000 m <sup>2</sup>  Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 500 m <sup>2</sup>  Maks. butiksareal i m <sup>2</sup> inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m <sup>2</sup> .  Se side 132.	Nedlagt tankstation	Byplan 6 af 10.03.1956  Tillæg I til Byplan 6 af 28.09.1960  Lokalplan 123 af 22.09.2010

