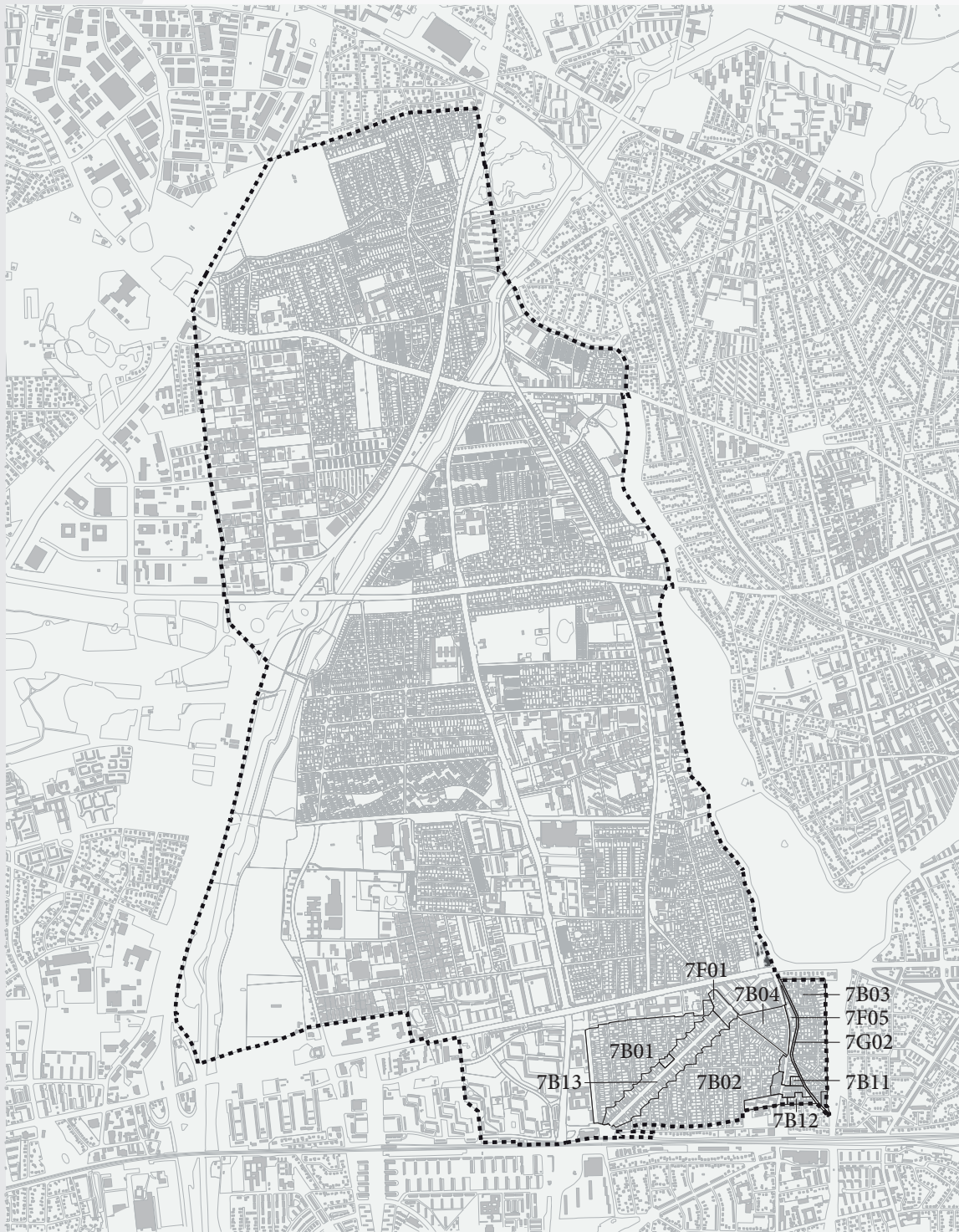


Tillæg 3 til

Kommuneplan 2018

Hendriksholmskvarteret



Tillæg 3 til Kommuneplan 2018 - Hendriksholmskvarteret

Redegørelse

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2018 er udarbejdet for at danne et nødvendigt kommuneplangrundlag for en ny lokalplan; Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret.

Lokalplanforslaget har til formål at modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de bebyggelser, der er omfattet af lokalplanforslaget samt at bevare og opretholde de bærende kvaliteter i lokalplanområdet.

Kommuneplan 2018

En stor del af ejendommene ud til Damhus Boulevard, Randrupvej og Hvidovrevej, ønskes i Forslag til Lokalplan 129 udlagt til rent "åben-lav" boligområde med maks. 2 etager og maks. 1½ etage (én etage med udnyttelig tagetage) for ejendommene ud til Randrupvej og Hvidovrevej.

I gældende kommuneplan er der krav om min. 2 etager for de ejendomme der ligger ud til førnævnte veje (Damhus Boulevard, Randrupvej og Hvidovrevej). En ændring af rammebestemmelsens krav fra min. 2 etager til henholdsvis maks. 2 og 1½ etager kræver et Kommuneplantillæg.

Samtidig justeres rammebestemmelserne for de øvrige boligområder, så maks. 2 etager ændres til maks. 1½ etage.

Justering af rammeområder og rammebestemmelser i Tillæg 3 til Kommuneplan 2018

Den del af rammeområde 7F01, som ønskes fastholdt til åben-lav boligområde, ændres således til ovenstående.

Det betyder, at rammeområde(r) for "blandet bolig og erhverv" fremover udgøres af ejendommene for enden af Randrupvej og Damhus Boulevard (nærmest Roskildevej/Damhus Torv) (7F01) samt på østsiden af Hvidovrevej (7F05). Ejendomme med mulighed for blandet bolig og erhverv, vil derved ligge mere samlet omkring bydelscenteret Damhustorvet.

Nye rammeområder

Justeringen af rammeområde 7F01 medfører et nyt rammeområde 7F05, som følge af, at 7F01 opdeles.

Der indføres et nyt rammeområde 7B13 for ejendommene ud til Damhus Boulevard, hvor "åben-lav" boligbebyggelse ønskes fastholdt.

Der indføres desuden et nyt rammeområde 7G02 (Rekreativt område), hvor Harrestrup Å løber gennem villaområdet ved Vigerslevparken. Her vil der være mulighed for en fremtidig stiforbindelse.

Som følge af udlagt rammeområde 7G02 opstår to nye rammeområder, 7B11 og 7B12, da rammeområde 7B03 opdeles.

Vurdering i forhold til Kommuneplanens hovedstruktur og-principper

Ejendommene omkring Damhus Boulevard, Randrupvej og Hvidovrevej er udpeget *muligt* udviklingsområde (stationsnære områder med *mulighed* for fortætning i henhold til Fingerplanens stationsnærhedsprincip) i Kommuneplan 2018 (side 290).

Der er i forbindelse med Forslag til Lokalplan 129, foretaget en nærmere undersøgelse og vurdering af eksisterende forhold og kvaliteter i lokalplanområdet. Herunder bymiljøet langs de førnævnte veje. Begrundelsen for at ændre hovedparten af rammeområde 7F01 fra blandet bolig/erhverv med maks. 60% til boligområde med maks. 25 % er, at det pågældende område med ganske få undtagelser fremstår som et velfungerende og attraktivt villaområde. Der har ikke hidtil været nævneværdig interesse fra grundejerne i forhold til at etablere randbebyggelse i to etager. Derfor er det vurderet mere hensigtsmæssigt, dels at samle muligheden for blandet bolig og erhverv nær Roskildevej/Damhustorvet (bydelscenter) og derudover kanalisere efterspørgslen af erhvervslokaler mod Rødovre Syd og Bykernen (som er udpegede fokus områder i Kommuneplan 2018 i forhold til udvikling og omdannelse, se s. 98-100), og dels at fastholde den kvalitet, den eksisterende villabebyggelse giver områderne i dag. Langs med Damhus Boulevard gives der dog mulighed for at bygge op til 2 fulde etager. Ændringen af kommuneplanrammerne vil være med til at styrke det grønne og åbne villapræg, der karakteriserer og udgør en stor bærende kvalitet for store dele af lokalplanområdet og derved også bidrage til at styrke Rødovre Kommunes grønne profil (se Retningslinjer, Kommuneplan 2018 side 72, Bymønster og byformål).

Kommuneplantillægget skaber derved:

1. Et bedre plangrundlag for fastholdelse af det åbne og grønne bymiljø, der karakteriserer villakvarterene i dag og bidrager til at styrke Rødovre Kommunes grønne profil. Desuden at fokus på omdannelse til blandet bolig og erhverv kanaliseres mod de udpegede fokusområder for byudvikling (blandt andet Bykernen og Rødovre Station).

Desuden synliggør Tillæg 3 til Kommuneplan 2018 muligheden for, at etablere en nord-sydgående rekreativ forbindelse (sti) i forlængelse af eksisterende stiforbindelse langs Damhussøen (der hvor Harrestrup Å løber gennem Damhusdalen villaområde i dag). Dette er i tråd med retningslinjerne i Kommuneplan 2018 for Rødovres grønne struktur og friluftsliv (Kommuneplan 2018 side 166, "Rødovres grønne struktur" og 182 "Friluftsliv og fritidsanlæg").

Kommuneplantillægget fastlægger følgende forhold i kommuneplanens rammer

1. *Justering af Rammeområde afgrænsning:*

Kommuneplantillægget justerer rammeafgrænsningerne for 7F01, 7B02, 7B03, 7B04 og 7B06. Rammeområderne afgrænses som beskrevet nedenfor.

7F01: Medtager matriklerne 3ev, 3et, 3es, 3da, 3db, 3eu, 3dc, 3dg, 3df, 3de, 3di, 3dh, 3dd.

Resten af matriklerne overføres til henholdsvis 7B02, 7B04 og til de nye rammeområder 7F05, 7B13 og 7G02.

7B02: Rammeområdet udvides til at medtage matriklerne som ligger på vestsiden af Randrupvej (fra sydøst for Skærbækvej) samt vestsiden af Hvidovrevej (fra syd for Randrupvej).

7B03: Rammeområde 7B03 afgiver matriklerne (60a, 60b, 60c), for Harrestrup Å, til det nye rammeområde 7G02 (rekreativt område). De pågældende matrikler ejes af Rødovre Kommune. Som følge heraf opdeles eksisterende 7B03, så der opstår to nye rammeområder vest for 7G02, nemlig 7B11 og 7B12.

7B04: Rammeområdet udvides, så det medtager matriklerne vest for Hvidovrevej (fra Vedstedvej og ned til Randrupvej) (dog ikke matrikel 3oq, 3kk og 3ki) samt matriklerne øst for Randrupvej (fra Vedstedvej og ned til Hvidovrevej).

7B06: Rammeområdet afgiver matriklerne 60b for Harrestrup Å (som ejes af Rødovre Kommune) til det nye rammeområde 7G02 (rekreativt område).

2. *Justeringen af rammeafgrænsningerne medfører fire nye rammeområder. Desuden indføres et nyt rammeområde med anvendelsen "Rekreativt område".*

7F05 (Blandet bolig og erhverv): Rammeområdet udgøres af matriklerne 12ak, 12al, 13ak, 13al, 13c, 14d, 14æ, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3g, 3ki, 3kk, 3oq, 4e, 7bn, 7bo, som ligger ud til Hvidovrevej på øst siden af vejen (delvist på vestsiden), og ned til Løvevej.

7B11 (Boligområde): Rammeområdet består af matriklerne 7bp, 7bq, 7br, 6t (tidligere del af rammeområde 7B03).

7B12 (Boligområde): Rammeområdet består af matriklerne 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 6ek (tidligere en del af rammeområde 7B03).

7B13 (Boligområde): Rammeområdet består af matriklerne 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cz, 3cæ, 3cø, 3dl, 3dm, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3ep, 3eq, 3er, 4dh, 4di, 4dk, 4dl, 4dm, 4dn, 4do, 4eq, 4er, 4es, 4et, 4eu, 4ff, 4fg, 4fh, 4fo, 4fp, 4fq, 4hd, 4he, 4hf, 4hg, 4hh, 4hi, 4hk, 4ie, 4if, 4ig, 4ih, 4ii, 4ik, 4il, 4is, 4it, 4iu, 4iv, 4ix, 4iy, 4iz, 4ks, 4kv, 4ny, 4nz, 4næ, 4nø, 4oa, 4ob, 4oc, 4ov, 4ox, 4oy, 4oz, 4oæ, 4oø, 4pa, 4pb, 4pc, 4pd, 4pe, 4rn, 4ro, 4tm, 4tn (tidligere en del af rammeområde 7F01).

7G02 (Rekreativt område): Rammeområdet består af matriklerne 60a, 60b, 60c (tidligere del af rammeområde 7B03, 7B06 og 7F01).

3. *Ændringer i rammebestemmelser*

Rammeområde 7B01, 7B02, 7B03, 7B04

- Maks. bygningshøjde: maks. 1½ etager (ændret fra maks. 2 etager)

Rammeområde 7F01

- Hvidovrevej fjernes fra "Rammeområde" kolonnen.

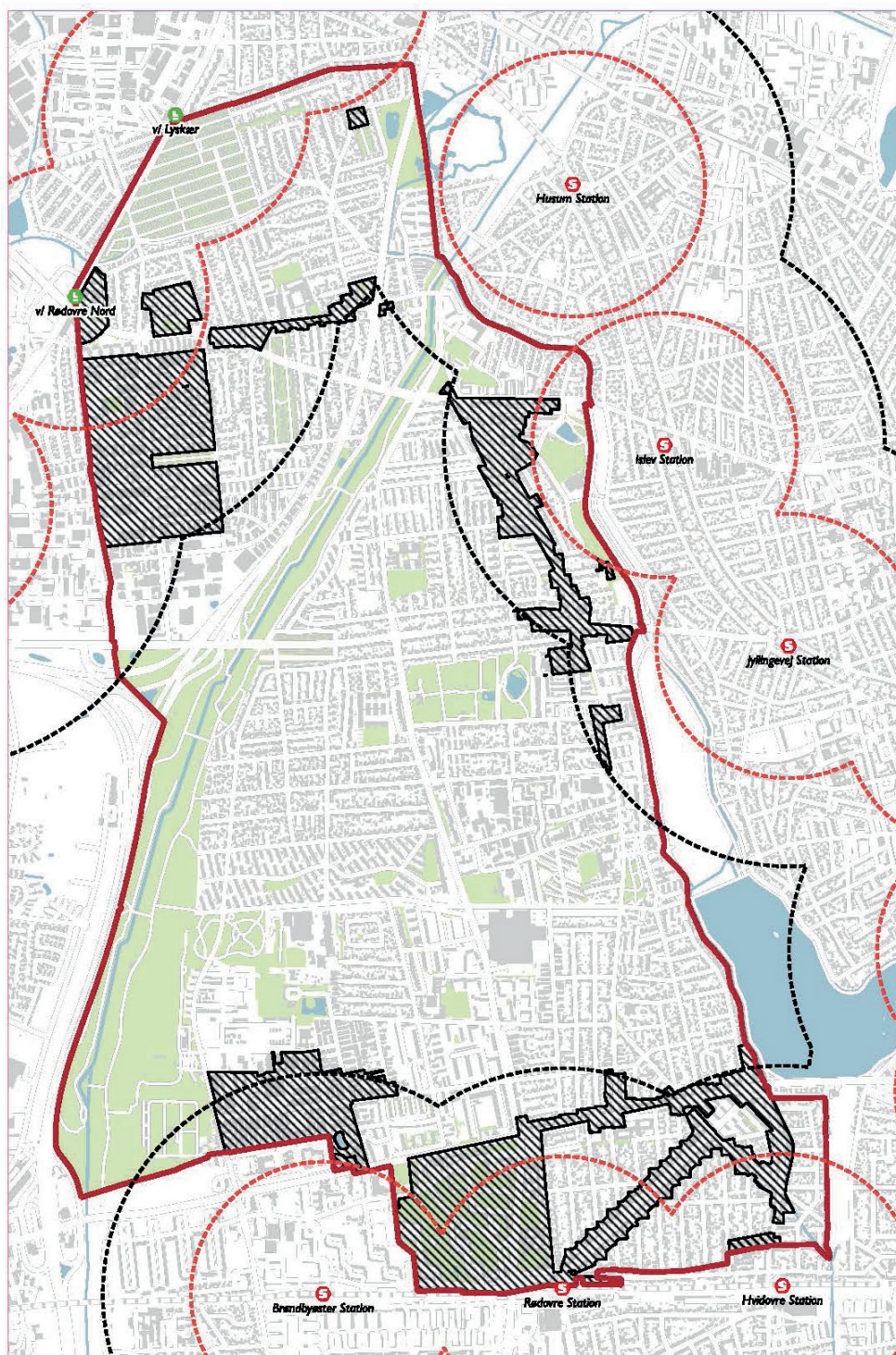
4. *Nye rammebestemmelser*

Se ændringer for rammebestemmelser på side 8 - 10.

Kommuneplantillæggets forhold til anden planlægning - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning

Ejendommene ud til Damhus Boulevard, Randrupvej og Hvidovrevej, er som nævnt, udpegede stationsnære områder, med mulighed for fortætning i henhold til Fingerplanens stationsnærhedsprincip (se side 80 i Kommuneplan 2018).

Området er vurderet i forhold til mulighed for fortætning og funktioner (se side 2-3 i Tillæg 3 til Kommuneplan 2018 "Vurdering i forhold til Kommuneplanens hovedstruktur og-principper").



Retningslinjekort 2a

Stationsnærhed samt principiel beliggenhed af stationsnære kerneområder.

Skraverede områder er udpegede stationsnære områder med mulighed for fortætning i henhold til Fingerplanens stationsnærhedsprincip.

- Stationsnære områder
- Stationsnære kerneområder
- Planlagt letbane-station

Kommuneplantillægget er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en vurdering af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 488 af 10.maj 2017 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.

Resultat af den offentlige høring

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i otte uger fra den 6. juni 2019 til den 1. august 2019. I denne periode er der indkommet 49 høringssvar ialt. Ingen af de indkomne høringssvar har medført ændringer i Tillæg 3 til Kommuneplan 2018.

Retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse jf. Planlovens § 12. På baggrund af vedtagelsen og bekendtgørelsen kan Kommunalbestyrelsen udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne, og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Vedtagelse

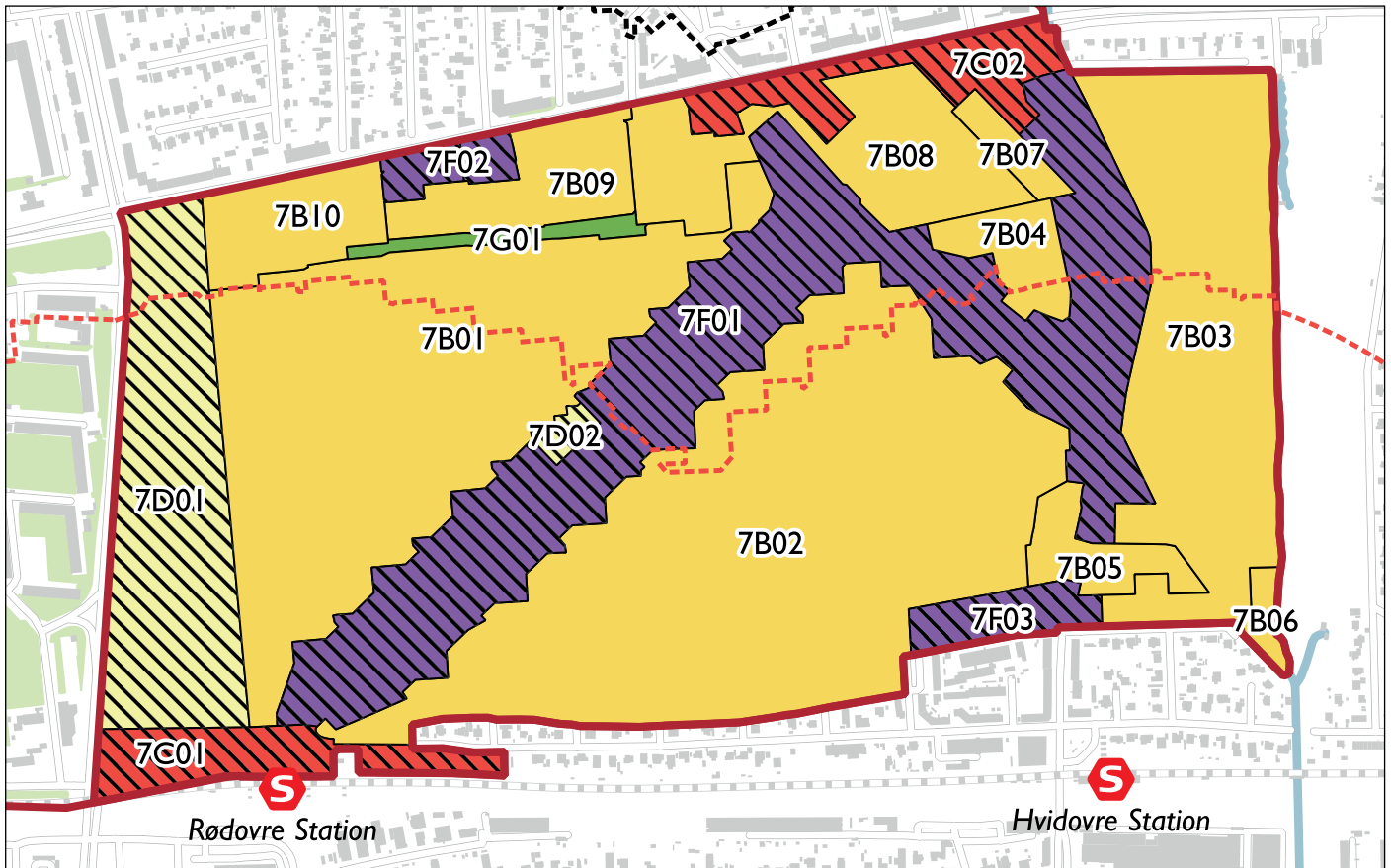
Dette kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx, og offentliggjort på www.plandata.dk, www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.20xx.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Hidtidige rammeafgrænsninger og -områder

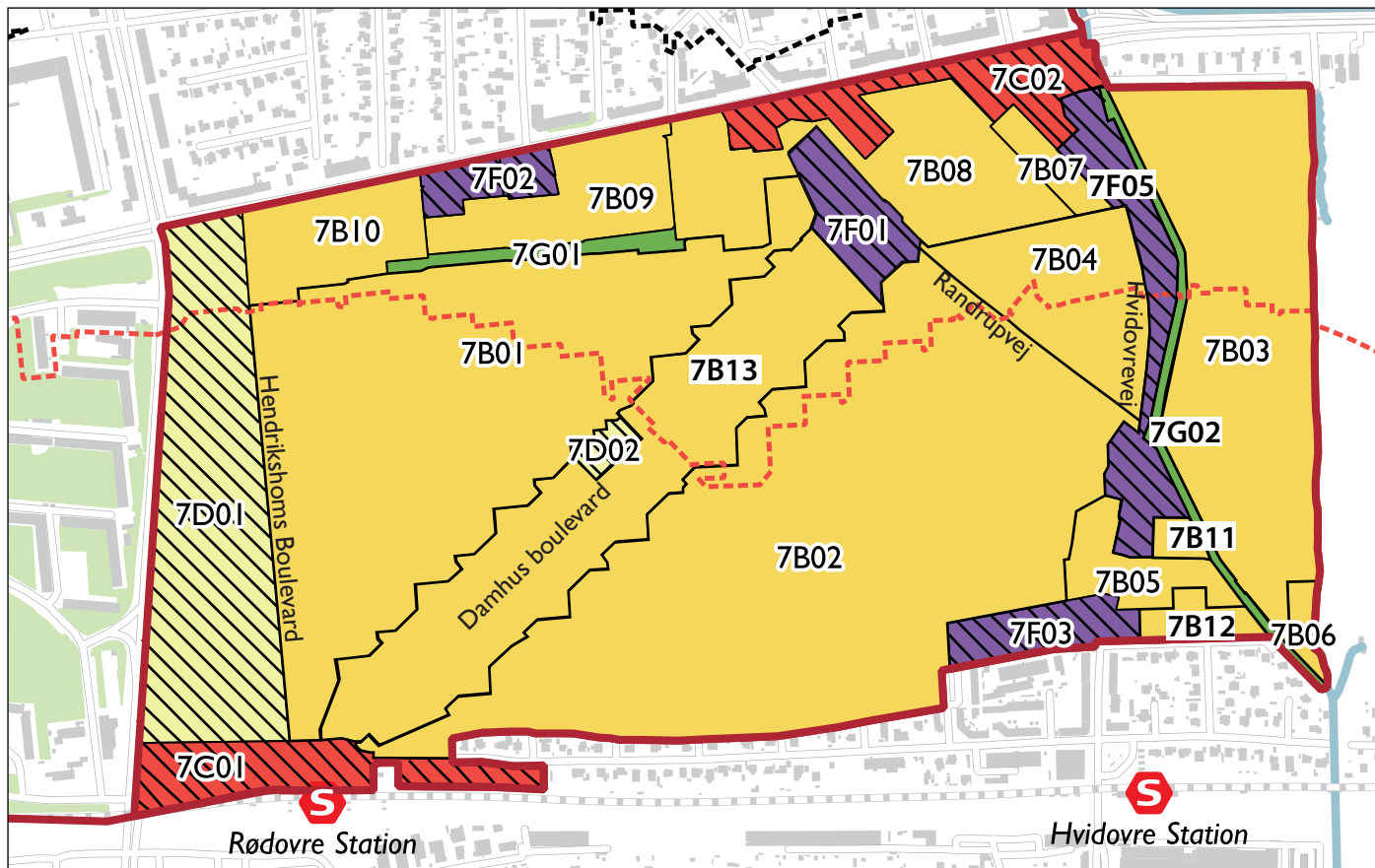


Rammeområder for Lokalområde 7: Hendriksholm (Rødovre Kommuneplan 2018, side 378)

Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Rekreative områder
- Offentlige områder
- Centerområder
- Stationsnært kerneområde
- Stationsnært område
- Stationsnært udviklingsområde

Fremtidige rammeafgrænsninger og -områder



Områdetyper:

- Boligområder
- Blandede bolig- og erhvervsområder
- Rekreative områder
- Offentlige områder
- Centerområder
- Stationsnært kerneområde
- Stationsnært område
- Stationsnært udviklingsområde

Boligområder - Hittidige rammer

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
7B01 Hendriksholm nord for Damhus Boulevard	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område, se side 80. Åben-lav bolig	25 %	2	Kulturmiljø se side 112.	Parcelhuse	Byplan 22 af 09.08.1963 (for en del) Byplan 20 af 22.06.1962 (for en del) Deklarationer
7B02 Hendriksholm syd for Damhus Boulevard	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område, se side 80. Åben-lav bolig	25 %	2		Parcelhuse	Deklaration (for en del)
7B03 Damhusdalen	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område, se side 80. Åben-lav bolig	25 %	2	Pumpestation damhusdalen er placeret i området. Byggelinje 5 m langs kommunegrænsen (deklaration 31.7.1947).	Parcelhuse	Byplan 2 af 01.05.1950 (for en del) Deklarationer
7B04 Vedstedvej Toftlundvej	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område, se side 80. Åben-lav bolig	25 %	2		Parcelhuse	Deklarationer

*) Med 1½ etage menes én etage med udnyttelig tagetage.

Boligområder - Fremtidige rammer

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
7B01 Hendriksholm nord for Damhus Boulevard	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Åben-lav bolig	25 %	1½*	Kulturmiljø se sid 112.	Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklarationer
7B02 Hendriksholm syd for Damhus Boulevard	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Åben-lav bolig	25 %	1½*		Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklaration (for en del)
7B03 Damhusdalen	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Åben-lav bolig	25 %	1½*	Pumpestation damhusdalen er placeret i området. Byggelinje 5 m langs kommunegrænsen (deklaration 31.7.1947).	Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklarationer
7B04 Vedstedvej Toftlundvej	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område, Åben-lav bolig	25 %	1½*		Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklaration

Boligområder - Nye rammeområder med fremtidige rammer

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
7B11 Damhusdalen	Stationsnært kerneområde Åben-lav bolig	25 %	1½*		Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklarationer
7B12 Damhusdalen	Stationsnært kerneområde Åben-lav bolig	25 %	1½*		Parcelhuse	Lokalplan 129 Deklarationer
7B13 Damhus Boulevard	Stationsnært kerneområde Åben-lav bolig	25 %	2		Parcelhuse med værksteder Serviceerhverv	Lokalplan 129 Deklarationer

*) Med 1½ etage menes én etage med udnyttelig tagetage.

Blandede bolig- og erhvervsområder - Hittidige rammer

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
7F01 Damhus Boulevard Randrupvej Hvidovrevej	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	60 %	Min. 2 Maks. 3		Parcelhuse med værksteder Serviceerhverv	Byplan 2 af 01.05.1950 (for en del) Tillæg 1 til Byplan 2 af 19.09.1972 (for en del) Byplan 20 af 22.06.1962 (for en del) Byplan 22 af 09.08.1963 (for en del) Byplan 24 af 06.08.1966 (for en del) Deklarationer

Blandede bolig- og erhvervsområder - Fremtidige rammer

7F01 Damhus Boulevard Randrupvej	Stationsnært område. Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	60 %	Min. 2 Maks. 3		Parcelhuse med værksteder Serviceerhverv	Lokalplan 129 Deklarationer
---	---	------	-------------------	--	---	--------------------------------

Blandede bolig- og erhvervsområder - Nyt rammeområde med fremtidige rammer

7F05 Hvidovrevej	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	60 %	Min. 2 Maks. 3		Parcelhuse med værksteder Serviceerhverv	Lokalplan 129 Deklarationer
----------------------------	---	------	-------------------	--	---	--------------------------------

Rekreative områder - Nyt rammeområde med fremtidige rammer

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklARATIONER
7G02 Harrestrup Å	Stationsnært kerneområde (for en del). Stationsnært område. Grøn forbindelse Sti Vandløb				Vandløb	Lokalplan 129

