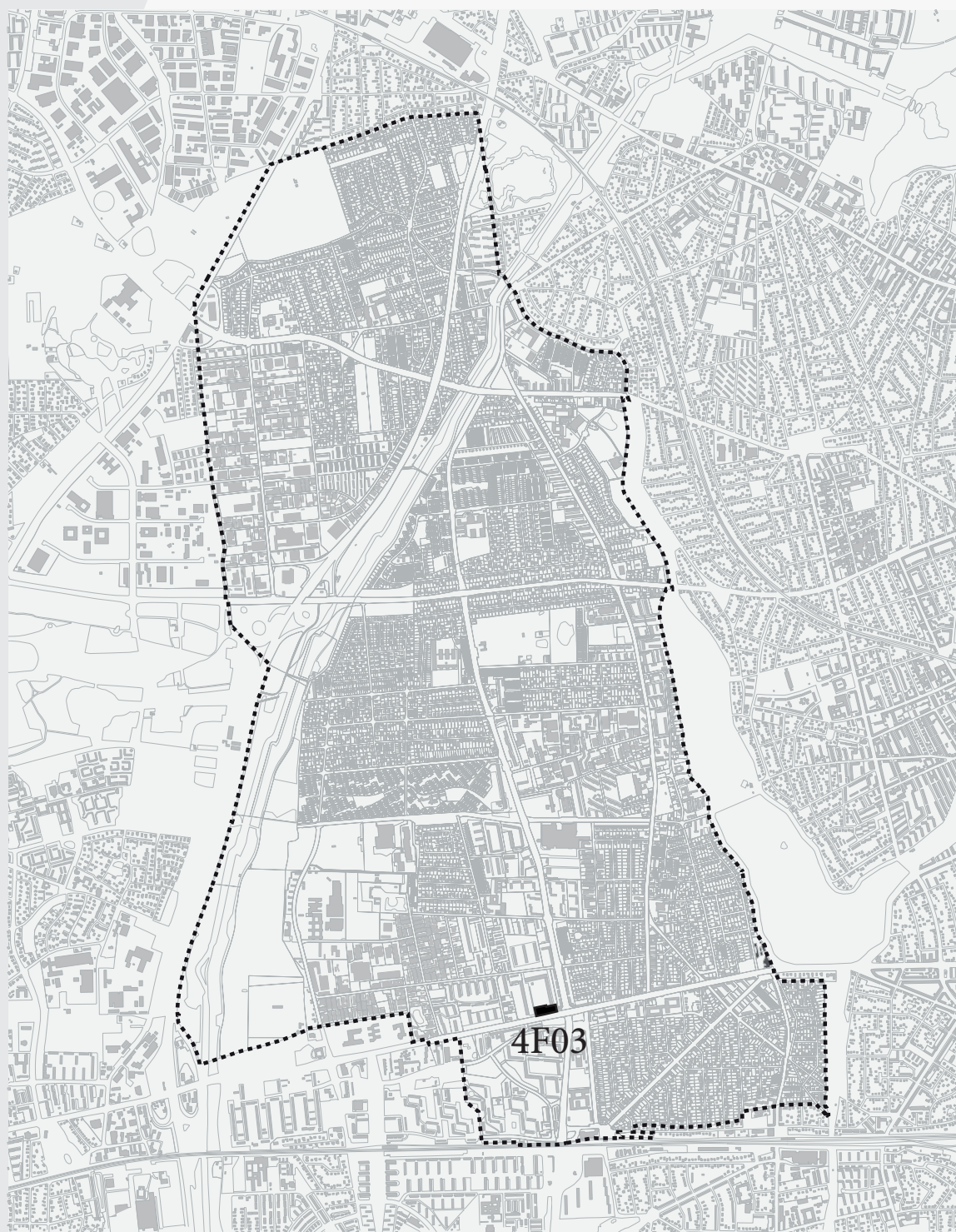


Tillæg 4 til

Kommuneplan 2018

Roskildevej 340



Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Resultat af den offentlige høring

Tillæg 4 til Kommuneplan 2018 Roskildevej 340. har været i offentlig høring i perioden fra den 8. august 2019 til den 3. oktober 2019.

I høringsperioden er der indkommet syv høringssvar fra enkeltpersoner og Banedanmark.

I høringssvarene udtrykkes der generelt en positiv holdning til den forestående udvikling. Derudover omhandler høringssvarene følgende emner: Træer og beplantning, vareindlevering, kæledyr samt åbenhed og synlighed. De indkomne høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i planerne, da de forholder sig positivt til udviklingen og planerne.

Vedtagelse

Dette kommuneplantillæg er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den **xx. måned 20xx** og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den **xx. måned 20xx**.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Tillæg 4 til Kommuneplan 2014

Redegørelse

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 Blandet 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.

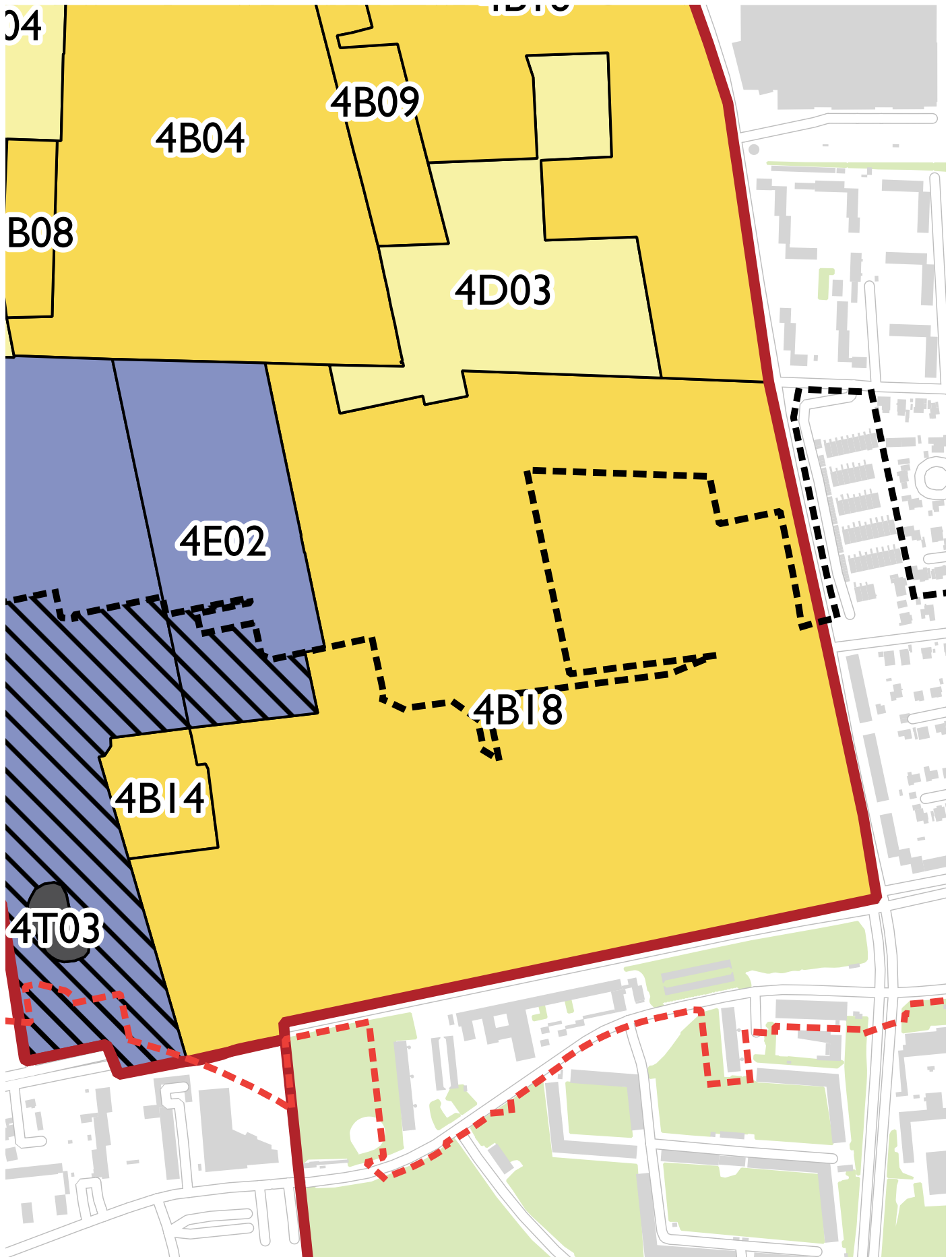
Fortætningen (forøgelsen af bebyggelsesprocenten fra 65 % i Rammeområde 4B18 til 85 % i det nye Rammeområde 4F03) er valgt på baggrund af områdets skala med omkringliggende bygninger i henholdsvis 5 og 9 etagers højde samt de store veje Roskildevej og Tårnvej.

I retningslinjerne i Kommuneplan 2018 er der fastslået en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal for detailhandel. I nærværende lokalplan gives der mulighed for at anlægge ca. 70 parkeringspladser til 1200 m² detailhandelsbutik. Lokalplanområdet ligger i udkanten af det stationsnære område langs med Roskildevej, hvorfor det formodes, at bilen vil være det foretrukne transportmiddel.

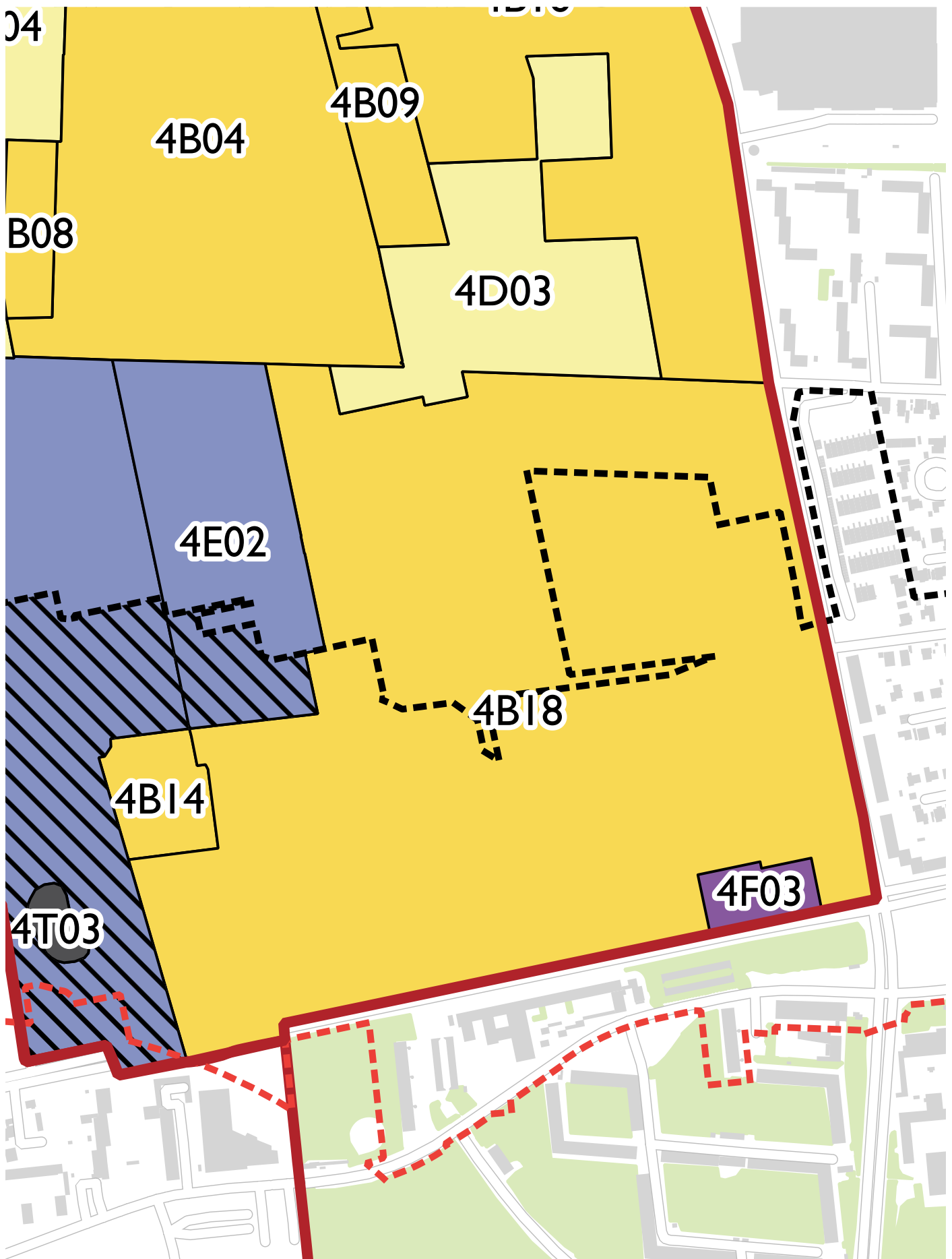
Kommuneplantillægget er ikke miljøvurderet

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.



Fremtidige rammeafgrænsninger og -områder



Boligområder - Hittidige rammebestemmelser

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarerationer
4B18 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 ² Udvidelsesmulighed Bybjerget: 1500 m ² For begge lokalområder gælder: Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m ² Udvalgsvarer 500 m ² Maks. butiksareal i m ² inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m ² . 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 deklarationer
4B18 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 ² Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m ² Udvalgsvarer 500 m ² Maks. butiksareal i m ² inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m ² . 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 deklarationer
4F03 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 ² Maks. etageareal pr. butik: Dagligvarer 1200 m ² Udvalgsvarer 500 m ² Maks. butiksareal i m ² inkl. udvidelsesmuligheder 3000 m ² . 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

