Startredegørelse

Lokalplan 152 Islev Torv

RØDOVRE KOMMUNE

Lokalplan for Islev Torv

Baggrund

Byudviklingsmuligheder for Islev Torv
Inden for det seneste år er der sket forandringer på Islev Torv. Der er åbnet en ny Netto og Coops dagligvarebutik er lukket og har fået ny ejer. Ligeledes er der i Islev generelt i de seneste år sket en udvikling af bydelen med flere nye boliger af forskellig art. Udviklingen i Islev gør det relevant at sætte fokus på Islev Torv og undersøge mulighederne for en samlende planlægning, der kan styrke og fremhæve torvet som bydelens centrale samlingspunkt.

Helhedsplan Islev
Byudvikling i Islev skal foretages i henhold til Islev Helhedsplan af 2013. Den overordnede vision for byudviklingen i Islev er at skabe smukke og funktionelle byrum, der bidrager til at styrke områdets identitet og attraktion samt at skabe sammenhæng mellem områdets mange funktioner og kvaliteter.

ID-linjen
ID-linjen er helhedsplanens rygrad og er planlagt, som et langstrakt byrum der strækker sig fra Vestvolden i øst til den kommende letbanestation i vest. Langs denne identitetsgivende linje skal Islevs attraktioner samles visuelt, funktionelt, landskabeligt og trafikalt. Islev Torv er med sin funktion som Islevs bydelscenter en væsentlig attraktion på linjen.

Kommuneplan 2018

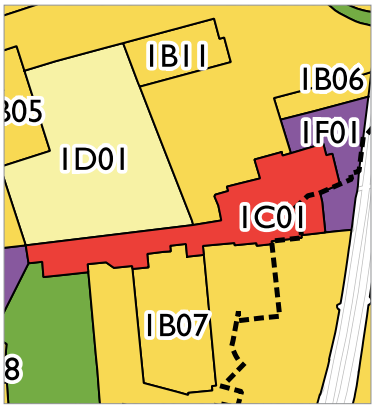
Detailhandel
Islev Torv er udlagt til bydelscenter med detailhandel, og det er intentionen, at torvets funktioner skal kunne trives. Det betyder både, at der skal sikres gode muligheder for butikkerne og for de servicefunktioner, der understøtter butikslivets attraktivitet. Af denne årsag udvidede Kommuneplan 2010-2022 bydelscentrets afgrænsning, således at også den østlige side af krydset ved Viemosevej og Islevbrovej indgår, som del af bydelscentret - se Kommuneplan 2018 side 132-157 om Retningslinjer for detailhandel.

Se skema med kommuneplanrammer på side 3.

Kommuneplan 2018 - rammebestemmelser

Rammebestemmelserne nedenfor gør sig gældende for Islev Torv - *se Kommuneplan 2018 side 332-333 og 335*

Anvendelse	Rammeområde 1C01 er et stationsnært område (for en del) - side 80-87. Må anvendes til bydelscenter, detailhandel, bolig, liberalt erhverv, administration, publikumsorienterende serviceerhverv.
Bebyggelses-procent	Maksimal bebyggelsesprocent er 60.
Højde	Max. højde 2 etager.
Kulturhistorie	Omkring Islev Torv findes bydelens centrum med dagligvarebutik, svømmehal og nogle etagehuse i to etager med butikker og restaurant i stueetagen omkring en lille gågade. I Islev Skolekvarteret er der udpeget seks kulturmiljøer (nr. 1, 2, 3, 7, 8 og 10) og en del bevaringsværdige ejendomme, jf. de røde markeringer på kortudsnittet.
Generelt	Generelle rammebestemmelser for centerområde i kommunen findes i Kommuneplan 2018 - side 312-317. I de generelle rammebestemmelser findes bl.a. bestemmelser om antal parkeringspladser, opholdsarealer, skiltning mv.



Rammeområde 1C01 (Centerområde)

Der er udpeget kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i rammeområdets nærområder - se Kommuneplan 2018 side 333.

Lokalplanområdet

Beliggenhed
Lokalplanområdet omfatter følgende ejendomme:
Islevbrovej 21A og 21B, 23 samt 25A og 25B (beliggende på den sydlige side af Islevbrovej.
Islevbrovej 24, 26, 30 og 32A og 32B (beliggende på den nordlige side af Islevbrovej). Lokalplanafgrænsningen svarer til Lokalplan 4.

Lokalplaner i området
I dag er området ved Islev Torv lokalplanlagt i henhold til Lokalplan 4 af 1979 og Tillæg 1 til Lokalplan 4 af 2012.

Rødovre Kommunes Registrant Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre - se side 50 -51.

Islev Torv

Islev Torv er opstået i forbindelse med udbygningen af boligkvarteret op gennem 1940érne. Butikkerne centrerede sig omkring vejkrydset Islevbrovej/Viemosevej, så det var den gang som nu, naturligt at anlægge torvet på dette sted. Torvet blev etableret omkring 1980 på de lokale beboeres initiativ, midt i det tidligere gaderum og torvet blev lukket for biltrafik. Torvet afsluttedes dengang mod Viemosevej af en forsænket torvehave med bænke og en muret pergola, som indtog gaderummet og derved dannede torvet.

I 2016 blev Islev Torv omdannet og tilpasset ID-linjen med ny belægning, beplantning og belysning, samt ombygget trafikalt til et såkaldt "shared space", hvor bilister, cyklende og gående deler torvet.

Status for forarbejdet

Coops dagligvarebutik er lukket

FJ Invest Ejendomme ApS har købt og overtaget Coops tidligere dagligvarebutik på Islevbrovej 24 og TMU har den 14. april 2020 godkendt en dispensation til, at ejendommen midlertidigt kan anvendes til andre formål – bl.a. til en Blå Kors genbrugsbutik.

På lægnere sigt ønsker FJ invest, at der udarbejdes en lokalplan, som giver mulighed for at etablere ny bebyggelse i 2 til 3 etager på Islevbrovej 24, med butikker, erhverv eller fælleslokaler i stueetagen ud til torvet og boliger i overliggende etager. Det er TFs opfattelse, at lokalplanområdet for en ny lokalplan bør svare til den nugældende lokalplan 4.

Startredegørelsens tal, fakta og rammer for udviklingsprojektet, er baseret på informationer hentet fra FJ Invest samt hos Teknisk Forvaltning i Rødovre Kommune.

Forventet indhold

Lokalplanens formål
Formålet med lokalplanen er at skabe planmæssigt grundlag for en fortsat udvikling af Islev Torv, med tiltag der styrker bylivet og bidrager til at bevare Islev, som et attraktivt sted at bo og drive forretning.

Islevbrovej / ID-linjen spiller en markant rolle, som bydelens centrale bygade med torvet, som et særligt punkt på linjen - her vil et tættere gadebillede, flere boliger og butikker samt publikumsorienterede servicefunktioner synliggøre torvet og styrke grundlaget for mere byliv omkring torvet.
Det skal sikres, at der udvikles iht. helhedsplanen og ID-linjen, hvor byrum skal udformes, så de skaber ramme for ophold og giver borgerne en mulighed for at mødes i det offentlige rum.

Anvendelse og omfang
Lokalplanen vil tage udgangspunkt i, at der skal sikres åbne funktioner som detailhandel, liberalt erhverv, administration og publikumsorienterede serviceerhverv i bygningernes underetager og mulighed for at etablere boliger i overliggende etager.
Boligerne kan eksempelvis være senioregnede boliger eller bofællesskaber med fælleslokaler i stueetagen.

Det skal sikres, at der kan ske en fortætning, ved f.eks. at muliggøre etablering af bygninger i op til tre etager, som vil øge det bymæssige udtryk og tilføre mere byliv omkring Islev Torv.

Arkitektur
Bebyggelsen som i dag omkranser Islev Torv er opført over en årerække - fra 1924 til 1981 og det afspejles i en noget forskelligartet arkitektur. I forbindelse med udviklings- og lokalplanen skal der søges et mere tidssvarende og indbydende arkitektonisk udtryk.

Torvets materialer og beplantning
Efter ændringer i bebyggelsen omkring torvet og eventuel trafikomlægning vil der blive et behov for tilpasning af torvet, som skal sikres forankring i ID-linjens allerede etablerede røde fortov, beplantninger og byrumsinventar.

Trafik
Islevbrovej / ID-linjen er forbindelsesledet på tværs gennem byområdet og Islev Torv, hvor der skabes en naturlig og let forbindelse mod øst til de rekreative områder ved Vestvolden og mod vest til Nordre Ringvej, med den kommende letbanestation; Rødovre Nord.

Der skal i lokalplanprocessen tages stillig til om Islev Torv skal

lukkes permanent for kørende trafik eller om det fortsat skal fungere, som et "shared space" (et areal der er indrettet så forskellige trafikgrupper kan deles om det samme areal).

Parkering
Der er i dag parkeringspladser på torvet og bag ved bebyggelserne som omkranser torvet. Ved en fortætning og etablering af flere boliger i tilknytning til torvet skal der i lokalplanprocessen være fokus på parkeringsløsninger, som er tilpasset den kommende situation.

Skilte
Skiltning og reklamering skal tilpasses den enkelte bygning, dens facadeudtryk og den bymæssige sammenhæng samt det budskab, skiltet skal formidle.

Miljømæssig bæredygtighed
Grønne facader på bygninger kan være en måde at skabe mere biodiversitet i området.

Rødovre Kommune opfordrer altid private bygherrer til at anvende bæredygtige løsninger og materialer i byggeriet og der skal indarbejdes bestemmelser herom i lokalplanen.

Klimatilpasning
Klimatilpasning skal indarbejdes i den detaljerede planlægning f.eks. i forhold til befæstelsesgrad og håndtering af regnvand på egen grund.

Rødovrestrategi 2020

Udviklingen af Islev Torv og bebyggelserne omkring torvet giver gode muligheder for at understøtte visioner og mål i Rødovre Strategi 2020.

I det indledende arbejde kan nævnes, at det er hensigten med udviklingsplanerne for Islev Torv, at arbejdet skal bidrage til et sundt og levedygtigt lokalsamfund i Islev. I et socialt bæredygtigt lokalsamfund er der opmærksomhed på at skabe fysiske rammer, som sikre inklusion og diversitet, boligtilbud til alle og trygge omgivelser. En fortætning og bearbejdning af torvet samt tilførsel af flere boliger vil bidrage til dette.

Islev Torv skal udvikles i dialog mellem kommunen, borgere, erhvervsdrivende, beboere og private bygherrer.

Der skal der skabes et torv med mødesteder, som er interessante og behagelige at opholde sig i. Byrummet skal desuden indbyde til mangfoldighed, hvor man kan mødes og dele oplevelser på tværs af sociale lag og generationer.

Ovenstående er fokusområder, der med de rette løsninger, kan understøtte visionerne indenfor blandt andet demokratisk-, miljømæssig-, kulturel- og social bærdygtighed.
Lokalplanen skal danne det planmæssige grundlag for, at disse ambitioner kan gennemføres inden for rammerne i Kommuneplan 2018.

Punkter der skal afklares

Tillæg til Kommuneplan 2018
I det indledende arbejde undersøges løsninger for en fortætning med bebyggelse i op til tre etager og en eventuel forøgelse af bebyggelsesprocenten.

Dette ligger ikke inden for rammerne af Kommuneplan 2018, som kun giver mulighed for op til to etager og en bebyggelsesprocent på 60, og vil derfor kræve et kommuneplantillæg.

Tidsplan og inddragelse

Dialog med ejendommene omkring torvet indledes efterår 2020.

Åbent borgermøde om trafikløsning og udviklingsplan i løbet af 2021.

Vedtagelse af forslag til lokalplan - september 2021
Høring i otte uger - oktober/november 2021
Endelig vedtagelse af lokalplan - februar 2022