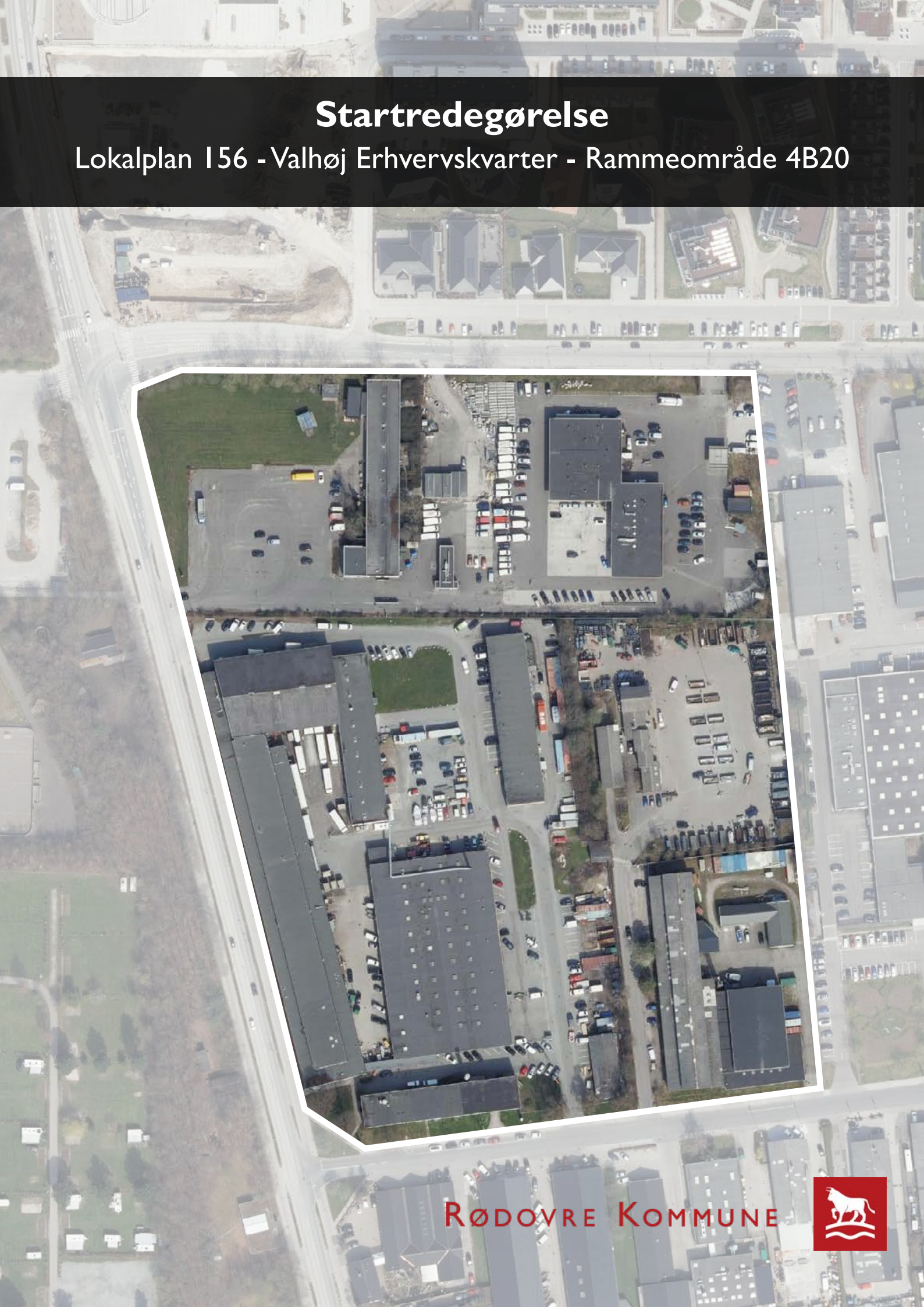
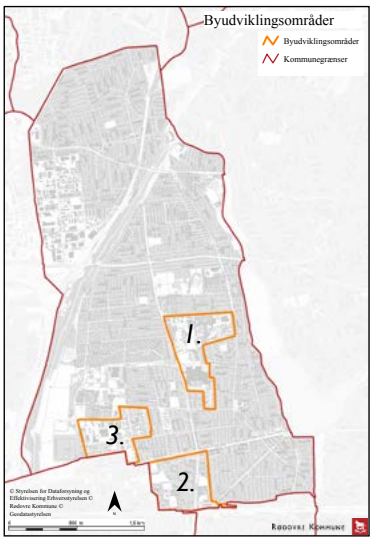
Startredegørelse

Lokalplan 156 - Valhøj Erhvervskvarter - Rammeområde 4B20



RØDOVRE KOMMUNE

Lokalplan for Valhøj 4B20



Valhøj Erhvervskvarter er udpeget byudviklingsområde i Kommuneplan 2022.

1. Bykernen
2. Rødovre syd
3. Valhøj Erhvervskvarter

Baggrund

I kommuneplan 2022 er Valhøj Erhvervskvarter udpeget som byudviklingsområde. Området skal udvikles med gode fremtidige rammer for erhvervsliv og borgere, som understøtter Rødovre Kommunes grønne og sociale profil.

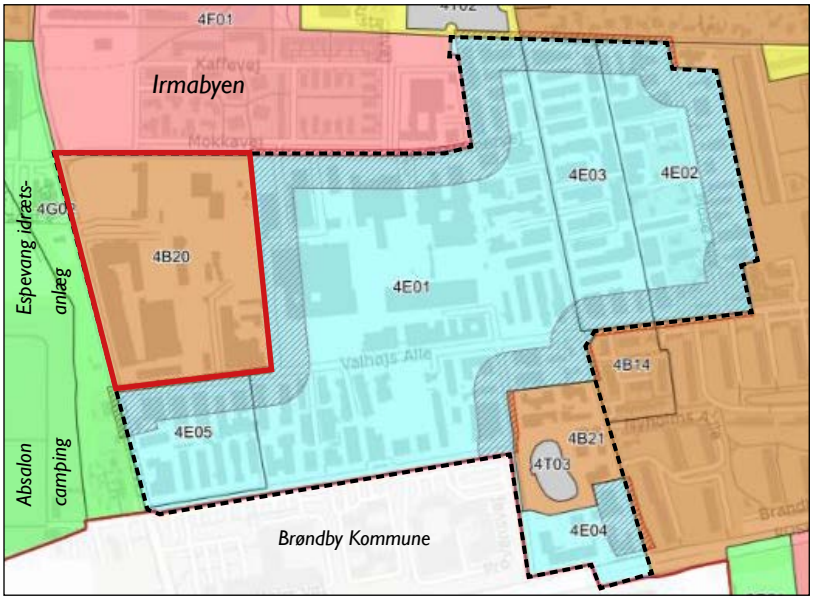
Den fremtidige udvikling forudsætter at der udarbejdes nye plangrundlag, der fastsætter bestemmelser for de fremtidige muligheder i de forskellige rammeområder.

ALFA Development har henvendt sig til Rødovre Kommune med ønske om at opføre et nyt attraktivt grønt og blandet boligområde på ALFA Developments ejendom i Rammeområde 4B20. Lokalplanen foreslås lavet på baggrund af en samlet udviklingsplan for hele rammeområdet. ALFA Development er åbne for, at der kan etableres almene boliger i Rammeområde 4B20, hvis Rødovre Kommune ønsker det.

Rammeområdet 4B20 består af fire matrikler med fire forskellige ejere: Korsdalskvarteret ApS (ALFA Development), Ejendomsselskabet Valhøjs Allé 180, Onyx Denmark Propco K/S og Rødovre Kommune.

ALFA Development ejer den nordligste matrikel ved Fjeldhammer vej syd for Irmabyen (se kortbilag 3).

Rammeområde 4B20 (Boligområde)



Kommunegrænser
- Kommunegrænser
- Lokalplanområde
- Byudviklingsområde

Rødovre Vest lokalområde
- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Område til butiksformål
- Rekreation/fritidsformål
- Offentlige formål
- Tekniske anlæg

Afstandszoner
- Afstandszoner

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens rammer

Lokalplanafgrænsningen følger samme afgrænsning som Rammeområde 4B20 - Rødovre Vest - Korsdalsvej/Fjeldhammervej/Valhøjs Allé (se kort modsatte side og kortbilag 1).

Hvis Rødovre Kommune ønsker almene boliger, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, med angivelse af muligheden for etablering af alemene boliger i de detaljerede rammebestemmelser for området.

Udover retningslinjerne i kommuneplanen gør følgende rammebestemmelser sig gældende for Rammeområde 4B20:

Anvendelse	Tæt-lav, etagebolig, sports- og fritidsanlæg. En café kan tilknyttes sports- og idrætsanlæg.
Bebyg.procent	Maks. 85
Højde	Maks. 5 etager.
Opholds-areal	Min. 50 % opholdsareal i forhold til etageareal boligbebyggelse (Opholdsareal: Den del af en ejendom eller et områdes friareal/ubebyggede areal, der anvendes eller planlægges anvendt til udendørs ophold, f.eks. i forbindelse med nærrekreative aktiviteter).
Generelt (se Kommuneplan 2022 for hele indholdet i generelle rammer)	Parkering: Tæt-lav Min. 1½ p-pladser pr. bolig. Maks. 3 p-pladser pr. bolig. Cykelparkering: min. 2 stk. pr. bolig. Etageboliger Min. 1 p-plads pr. bolig. Højst 1 p-plads pr. bolig i stationsnære områder. Cykelparkering: min. 2 stk. pr. bolig. Ladestandere: Der skal etableres ladestandere til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i dag som en delvist aktiv del af Valhøj Erhvervskvarter. Nogle af virksomhederne i lokalplanområdet har flyttet deres aktiviteter ud, mens nogle stadig er fuldt aktive. Rødovre genbrugsstation ligger midt/øst i området.

Lokalplanområdet ligger lige syd for Irmabyen, afgrænset af Fjeldhammervej mod nord, Valhøjs Allé mod syd, Korsdalsvej mod vest og Valhøj Erhvervskvarter mod øst (se kortbilag 1).

Vestvolden, Espevang idrætsanlæg og Absalon Camping ligger som ummidelbare naboer mod vest, og boliger og dagligvarebutik i Irmabyen ligger som nærmeste naboer mod nord. Mod øst og syd ligger erhvervskvarteret, som fremover skal forblive et aktivt og attraktivt erhvervskvarter. Som nærmeste naboer øst og syd for lokalområdeafgrænsningen, ligger hovedsageligt kontor, service, engros samt lettere industri- og håndværksvirksomheder.

Forventet indhold

Lokalplanlægningen vil tage udgangspunkt i et overordnet greb, som trækker det grønne/rekreative ind i byen/lokalplanområdet, med udgangspunkt i Vestvoldens grønne forbindelse. Dette er en fortsættelse af lignende træk som man bl.a. finder i forbindelse med Carlsro, Rødovrehallen og Irmabyen.

Lokalplanområdet

Overordnet plangreb: Det grønne trækkes ind i byen/lokalplanområdet, i forlængelse af Vestvolden og de tilstødende rekreative arealer.

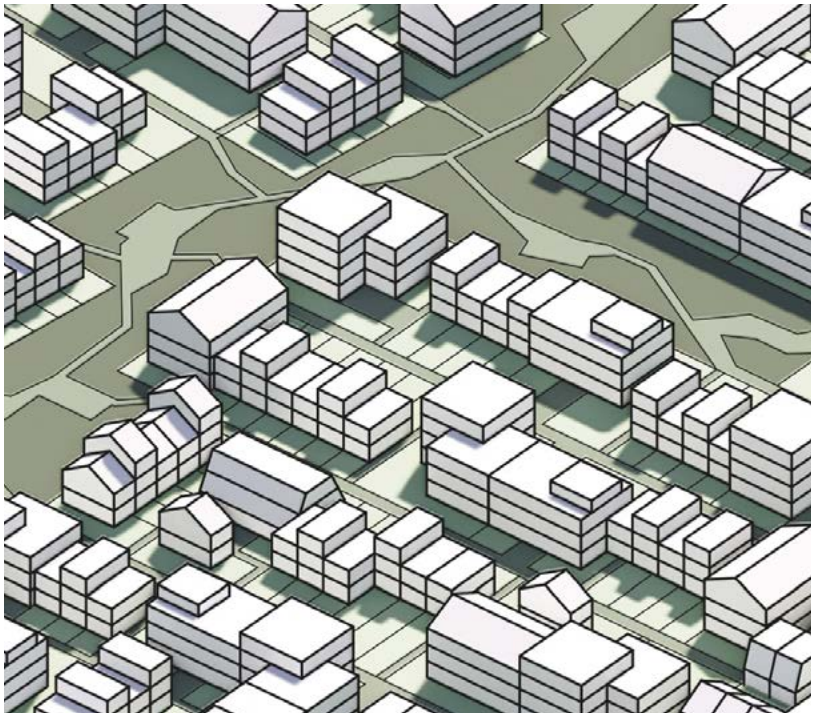
Illustr.: ADEPT

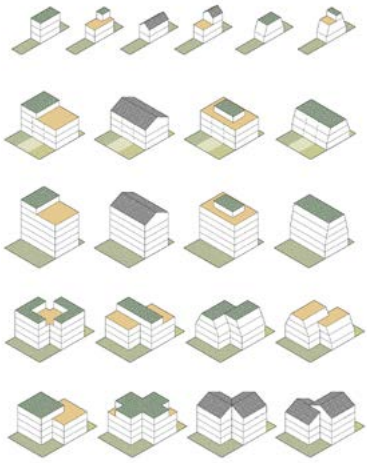
Lokalplanens formål
I overensstemmelse med Kommuneplan 2022 er lokalplanens overordnede formål, at danne det planmæssige grundlag for, at lokalplanområdet kan udvikles til et attraktivt, grønt og blandet boligområde. Det er også lokalplanens formål, at sikre rammer der varetager klimatilpasning, hensyn til eksisterende kvaliteter og sammenhænge, og at området kan kobles godt, attraktivt og sikkert op på den omkringliggende by.

Anvendelse og omfang
Anvendelsen skal fastsættes til boligformål, og forventes at overholde kommuneplanens rammebestemmelser med en samlet bebyggelsesprocent på maks. 85 % og en maks. højde på mellem 2-5 etager. Den højeste del af bebyggelsen forventes at ligge ud mod Korsdalsvej, hvor bebyggelsen skal fungere som støjskærm.

I planprocessen vil der være fokus på at tilrettelægge for en bebyggelse, der skal tilbyde et alternativ til Karrébyen og Irmabyen. I det nye boligområde skal der være fokus på en bebyggelse i en lavere skala. For at sikre fokus på grønne opholdsarealer forventes en blanding af forskellige bebyggelsestyper, bestående tæt-lav og lavt etagebyggeri.

Rødovre Kommune skal afklare, om der skal stilles krav til almene boliger i lokalplanområdet.





Eksempler på miks af (bolig)typologier og kombinationer af tæt-lav og etagebyggeri.

Illustr.: ADEPT

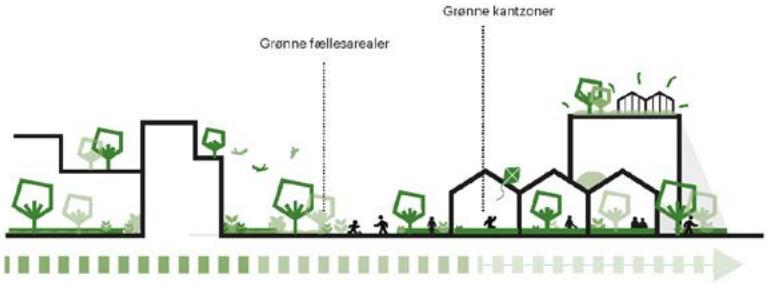
Gaderummet som frugtlund - ADEPT

Grønne rum som understøtter nye fællesskaber - ADEPT

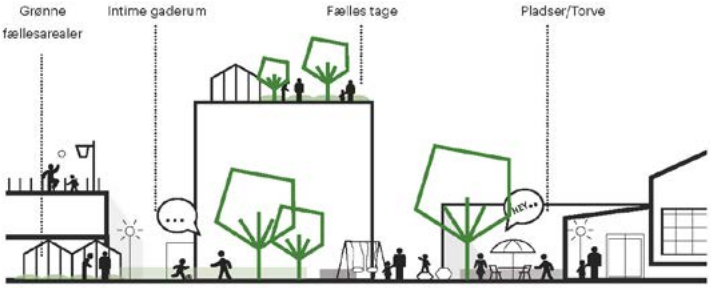
Rækkehuse med trygge, grønne fællesrum - ADEPT

Diversitet i arkitektur, typologi og boligtyper - ADEPT

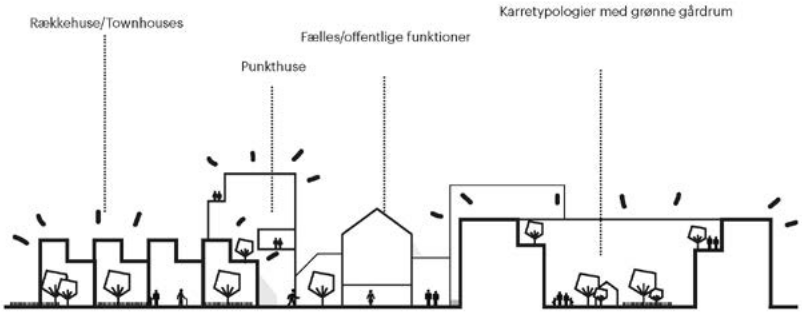
Udover de tre fokusområder illustreret til højre og ovenfor vil planlægningen også have fokus på: 1. Sammenkoblinger og 2. Afsæt i eksisterende kvaliteter.



3. Integreret landskab i bebyggelsen (Illustr.:ADEPT)



4. Steder, aktiviteter og fællesskaber (Illustr.:ADEPT)



5. Diversitet og blandede boligtyper (Illustr.:ADEPT)

Almene boliger
Det foreslås at fastlægge i lokalplanen, at en vis andel af boligerne skal være almene boliger, således at der sikres et bredt og varieret boligudbud i det fremtidige boligkvarter. Kravet om almene boliger kan højst være 25 %. Det anbefales dog at tilpasse kravet til de konkrete forhold, således at de almene boliger i praksis kan realiseres.

Mulighed for idrætsanlæg
Rammebestemmelserne i Kommuneplanen giver mulighed for opførelse af sports-/idrætsanlæg i lokalplanområdet. Der lægges i det forestående lokalplanarbejde op til, at området skal tilrettelægges med uderum- og faciliteter, der understøtter et sundt og aktivt liv på lokalt niveau. Placering og omfang i forbindelse med opførsel af en multihal, vil indgå i planprocessen i dialog med Børne- og kulturforvaltningen og udviklere/ejere i lokalplanområdet.

Støj
Området har som Irmabyen udfordringer med vejstøj fra Korsdalsvej og Motorring 3. I forbindelse med kapacitetsudvidelse af Motorring 3, er Vejdirektoratet igang med en Miljøkonsekvensvurdering, som omfatter vurderingen af en række forskellige tiltag. Miljøkonsekvensrapporten offentliggøres sommer/medio 2023.

Planlovens § 15 a. siger, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse (som fx boliger), hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.m. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Støjhåndteringen i lokaplanområdet er afhængig af at få støjkilderne vurderet (heriblandt fra M3), så de nødvendige tiltag (f.eks. den rette bebyggelsesstruktur som støjskærm) på lokalplanniveau kan fastlægges.

Erhvervsaktivitet og eventuel støj som følge heraf, skal også håndteres. Der er udlagt en afstandszone på erhvervsejendommene i skellet ind til udlagt boligområde (se kortudsnit på side 2). Afstandszonen stiller krav til fremtidige nye erhvervsaktiviteter. Eventuelle eksisterende støjudfordringer vil derfor skulle håndteres indenfor lokalplanområdet.

Støjdæmpende bebyggelser skal være sammenhængende og i en højde der defineres af en støjanalyse for området.

Eksempel øverst: Sluseholmen (karréstruktur). Eksempel nederst: Jakriborg, Sverige (mindre skala bebyggelse)

Grønne legegader - ADEPT

Arkitektur og bevaring
Det er visionen for området, at den nye bebyggelse får en identitet, som er genkendelig for netop dette boligkvarter. Her vil arkitekturen spille en vigtig rolle, både når det gælder udformning af bygninger, by- og gaderum, ligesom funktioner, rammer for fællesskaber og valg af materialer er med til at definere hvad der kommer til at kendetegne området. Idéen om små grønne stræder og byrum der hægter sig på et større grønt areal, skal undersøges nærmere. Her med henblik på at tilrettelægge for en god variation af uderum, hvor forskellige aktiviteter kan udfolde sig. F.eks lokale faciliteter for at holde sig sund og aktiv, men i ligeså høj grad hyggelige arealer og nicher hvor man kan sidde uforstyrret.

Bevaring af eksisterende bevaringsværdig(e) bygning(er), er ofte en stor gevinst i forhold til at bygge videre på et områdes identitet. Der pågår pt. en SAVE registrering af udpegede områder i kommunen, hvoraf Valhøj Erhvervskvarter er et af dem. Eksisterende bygninger, i blandt andet lokalplanområdet, vil derfor blive vurderet med henblik på at kunne sikre bevaring hvis der peges på en bygning/bygninger der har stor bevaringsværdi.

Beplantning
Områdets grønne profil er en central del af hovedgrebet for planlægningen af lokalplanområdet. Planlægningen af en struktur for området hvor det grønne har mulighed for at smelte sammen med bebyggelsen og danne smukke, behagelige og funktionelle rammer for mennesker, planter og dyr/insekter, vil derfor være i fokus. Det er ALFA Developments ambition at udvikle et grønt boligområde på deres ejendom i lokalplanområdet. Ét redskab til at opfylde dette er at plante ét træ pr. bolig, der opføres.
Klimatilpasning
Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 2022 i udpeget risikoområde, hvilket betyder at området er udsat for lokale oversvømmelser ved skybrud. Lokalplanprocessen skal koordineres med HOFOR's udarbejdelse af Masterplan for klimatilpasning (Rødovre syd), så en eventuel håndtering af risikoområdets regnvand sikres integreret hensigtsmæssigt i lokalplanområdet.

Parkering
Endnu en vision for området er, at boligkvarteret bliver bilfrit. Det betyder at parkering i området samles i parkeringshus(e)/konstruktion, og at det kun bliver muligt at komme ind i området med bil, strategisk placerede steder, i forhold til afsætning

etc. Parkeringsløsning og konkret placering skal undersøges nærmere i det videre arbejde.

Trafik (herunder bil- og tung trafik samt forbindelser for cyklister og fodgængere)
Lokalplanområdet, som i dag er en del af et stort og aktivt erhvervsområde, vil når det er færdigudviklet blive nabo til et fortsat aktivt erhvervsområde. Det betyder at boligområdet vil komme til at dele tilkørselsforhold til området med virksomhederne samt Irmabyen nord for lokalplanområdet.

Udviklingen af et nyt boligkvarter, mellem Irmabyen og erhvervsområdet, vil derfor kræve omhyggelig analyse af nuværende og fremtidige trafikforhold for hele Valhøj Erhvervskvarter (hele det udpegede byudviklingsområde). På baggrund heraf, vil der i planprocessen blive udarbejdet en *Helhedsplan for trafik og forbindelser,* som vil danne grundlag for fastlæggelsen af den fremtidige trafikhåndtering i hele byudviklingsområdet for alle trafikarter (fodgængere, cykler, biler og lastvogne).

DK 2020 - Klimahandlingsplan
Lokalplanlægningen vil have fokus på at understøtte målsætninger i Rødovre Kommunes Klimahandlingsplan, idet planlægningen direkte eller indirekte vil berøre forhold der relaterer sig til indsatserne; grøn mobilitet, udbygning af cykelstinet, mere biodiversitet i erhvervskvarterene og Masterplan for Rødovre Syd.

For ALFA Developments ejendom i lokalplanområdet er det ambitionen at udvikle og bygge, så der kan opnås DGNB Guld certificering for det planlagte byggeri.

Punkt der skal afklares
Almene boliger og kommuneplantillæg: Hvor stor en andel af almene boliger skal lokalplanen sikre?

Inddragelse
Udviklingen af lokalplanområdet, vil berøre erhvervsdrivende og beboere i Irmabyen i forskellig grad. Der foreslås derfor følgende inddragelse i forbindelse med lokalplanprocessen:

1. **Informations-/orienteringsmøde** om den kommende proces for planlægning og udvikling samt de indledende visioner og tanker. Mødet er for alle interesserede i/omkring området og holdes i opstartsfasen. Teknisk Forvaltning er vært.

2. **Møde om helhedsplan for trafik** afholdes for erhvervs drivende og berørte i området. Mødet foreslås afholdt når trafikanalysen (se afsnit om *Trafik* s. 8) er gennemført, så drøf telser, synspunkter og forslag til løsninger baseres på konkret data, kortlægning og analyse. Hovedmålgruppen vil her være de erhvervsdrivende og berørte naboer (april/maj). Teknisk Forvaltning er vært.

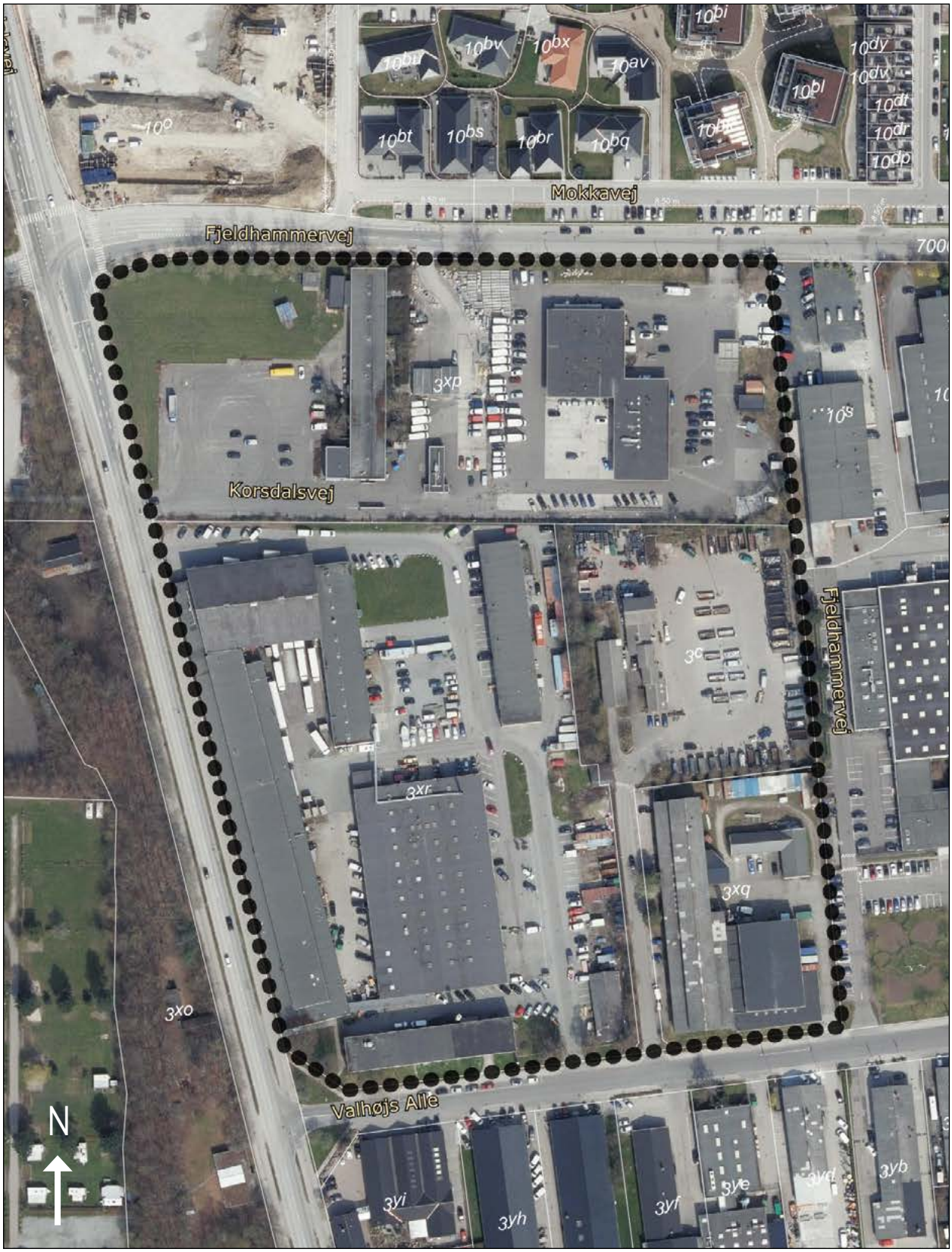
3. **Møde i forbindelse med høringen** hvor planforslaget præsenteres, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål i forbindelse med evt. indsendelse af høringssvar. Mødet vil finde sted med politisk deltagelse.

Tidsplan

Infomøde	marts 2023
Inddragelse af ejere/naboer/ erhvervsdrivende	april/maj 2023
Miljøkonsekvensrapport offentliggøres	sommer/medio 2023
Vedtagelse af forslag til lokalplan	efterår/vinter 2023
Høring i otte uger	vinter 2023
Orienteringsmøde (høring)	I høringsperioden
Endelig vedtagelse af lokalplanen	forår/sommer 2024
Offentliggørelse	sommer/efterår 2024

Derudover forventes en dialog med de øvrige udviklere/ grundejere *indenfor* lokalplanområdet i den indledende fase og ved behov derefter.

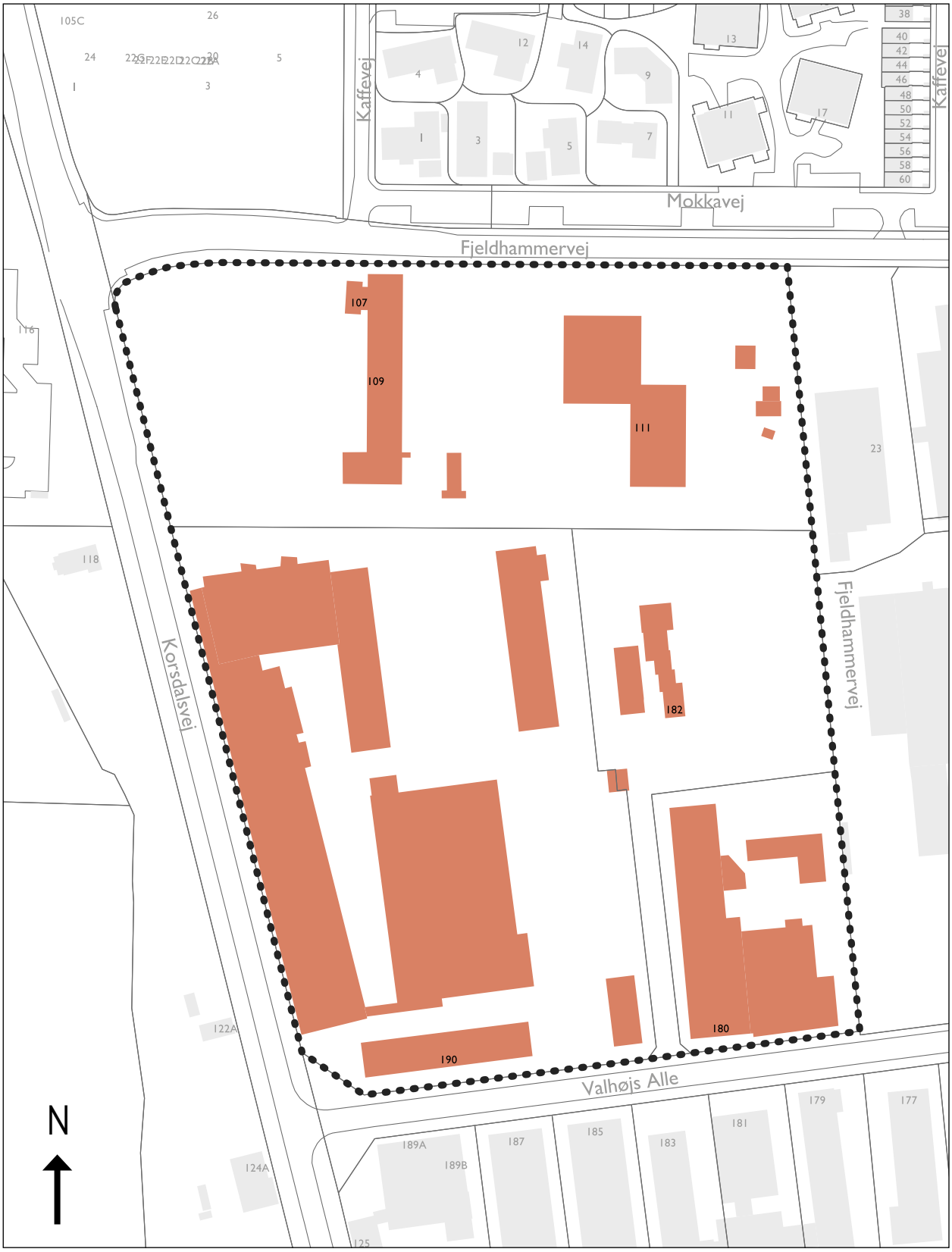
Kortbilag 1 - Ortofoto



Ortofoto med lokaplanafgrænsning 1:2000

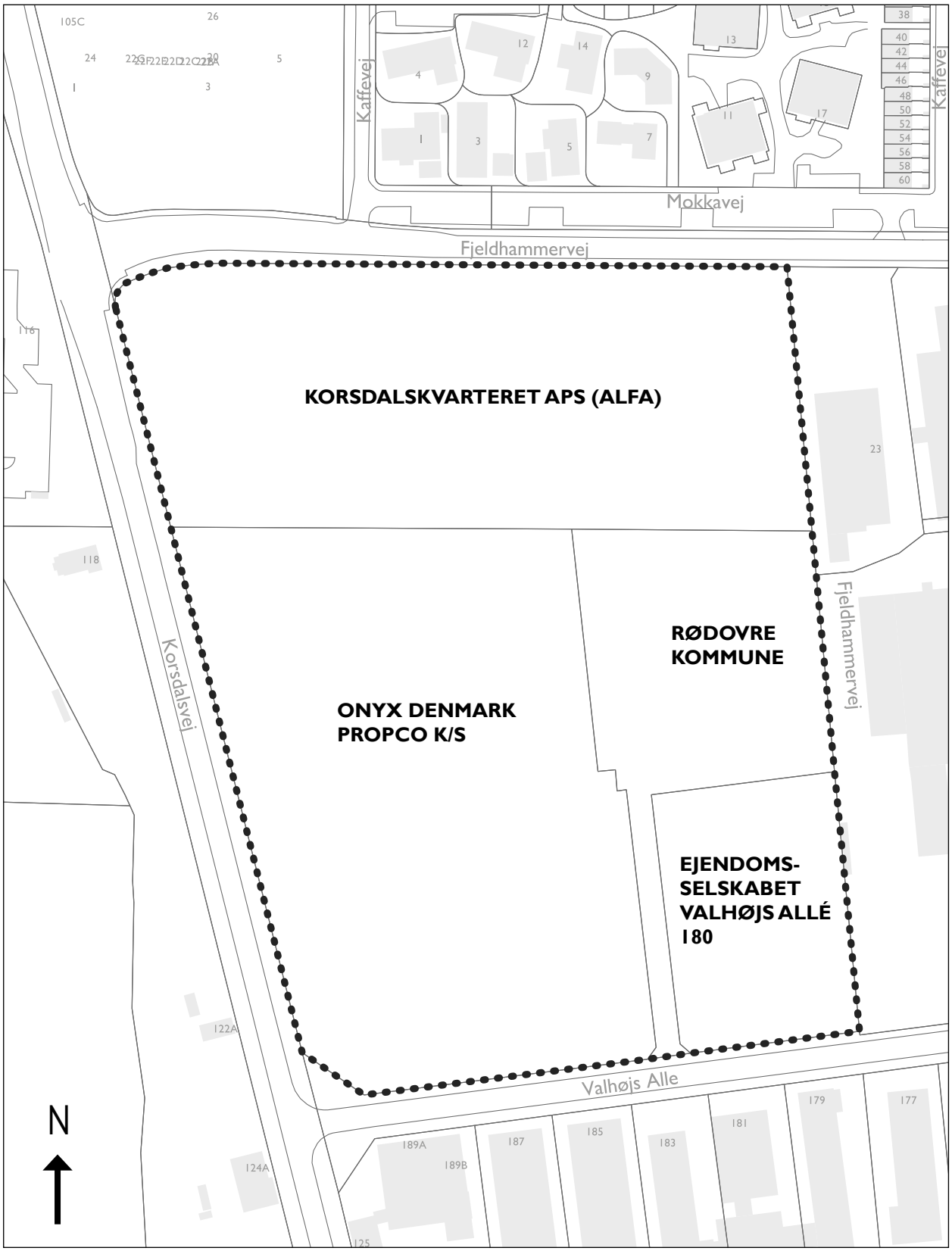
Lokalplanområdets areal: 60382 m²

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



Eksisterende forhold 1:2000

Kortbilag 3 - Ejerforhold



Ejerforhold 1:2000