

Miljøvurdering

Af Forslag til Kommuneplan 2018



Oktober 2017

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2018
– SAMMEN OM ET BÆREDYGTIGT RØDOVRE

INDHOLD

1	Indledning.....	2
2	Forslag til Kommuneplan 2018.....	2
3	Plangrundlag.....	5
4	Screening og scoping	5
5	Miljøvurderingens detaljeringsgrundlag	6
6	Miljøvurderingens lovgrundlag	6
7	Miljøvurderingens fem faser	6
8	Ikke-teknisk resumé	7
9	Midlertidig anvendelse	9
9.1	Nuværende forhold	9
9.2	0-alternativ	9
9.3	Miljøvurdering.....	10
9.4	Anbefalinger	11
10	Bevaringsværdige bygninger og områder	12
10.1	Nuværende forhold	12
10.2	0-alternativ	12
10.3	Miljøvurdering.....	13
10.4	Anbefalinger	14
11	Bebyggelsesprocent i åben-lav boligområder	15
11.1	Nuværende forhold	15
11.2	0-alternativ	15
11.3	Miljøvurdering.....	16
11.4	Anbefalinger	16
12	Detailhandel	17
12.1	Nuværende forhold	17
12.2	0-alternativ	18
12.3	Miljøvurdering.....	19
12.4	Anbefalinger	20
13	Overvågning.....	21
14	Referenceliste	24

1 INDLEDNING

Rødovre Kommune har udarbejdet Forslag til Kommuneplan 2018. Sideløbende er der gennemført en miljøvurdering af planforslaget, således at der i planforslaget er taget hensyn til de miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af planen. Miljøvurderingen sker i overensstemmelse med miljøvurderingsloven (LBK nr. 448 af 10/05/2017) og omfatter således en vurdering af planernes indvirkninger i forhold til det brede miljøbegreb, der er defineret i loven.

2 FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2018

Kommuneplanen udtrykker Kommunalbestyrelsens visioner og mål for kommunens samlede udvikling for en 12-årig periode. Med udgangspunkt i den politiske vision "Sammen om Rødovre" er kommuneplanen revideret med fokus på bæredygtig byudvikling. De overordnede temaer i Kommuneplan 2018, der udspringer fra temaerne i Kommuneplanstrategi 2016 er følgende:

- Bæredygtig byudvikling
- Mobilitet og tilgængelighed
- Attraktive fælles byrum
- Mangfoldige boligområder
- Erhverv i udvikling
- Oplevelser og Kulturarv

I forlængelse af arbejdet med den politiske vision "Sammen om Rødovre" er bæredygtighedsbegrebet i kommuneplanen udvidet til også at omhandle kultur og demokrati. Tidligere har der været arbejdet med bæredygtighed i forhold til de tre traditionelle bæredygtighedsparametre miljø, sociale forhold og økonomi.

Med den kommende letbane i Ring 3 opstår der nye muligheder for at udnytte de områder, der bliver stationsnære. Dette udnyttes bl.a. ved at udarbejde nye rammer for et område i Islev, der udlægges til blandet bolig og erhverv samt område til stations-forplads. Området var før udlagt som rent erhvervsområde.

For at skabe mere attraktive og fælles byrum er der i Kommuneplan 2018 fokus på at skabe rammerne for velfungerende, oplevelsesrige og trygge byrum. Der er samtidig fokus på at skabe rammerne for en kommune, der opleves grøn og giver forskellige oplevelser, når man bevæger sig rundt i kommunen.

Boligområderne i kommunen afhænger i høj grad også af, hvordan arealerne mellem husene udformes og indgår i byen i øvrigt. Det er bl.a. vigtigt, at der er gode udendørs opholdsarealer tilknyttet de enkelte boliger. I Kommuneplan 2018 skærpes rammerne for etablering af opholdsarealer i forbindelse med boliger. For parcelhusområderne er der desuden skærpede krav til den fremtidige bebyggelsesprocent – så områderne for fremtiden planlægges med henblik på at bevare den åbne karakter. Samtidig stilles krav til en højere tæthed i de stationsnære områder og i byudviklingsområder, hvor der kan etableres række-huse og/eller etageboliger.

Erhvervsområder i kommunen skal skabe gode rammer for udvikling af erhvervslivet. I planlægningen skal der være fokus på samarbejdet med erhvervslivet, og der skal sikres plads til erhverv inden for forskellige brancher i erhvervsområderne. Med de nye ændringer i Planloven stilles der desuden krav om, at der i kommuneplanen udpeges konsekvensområder omkring områder med produktionserhverv. Disse områder er udpeget omkring områderne, hvor der kan ligge produktionserhverv i henholdsvis Valhøj Erhvervs kvarter og Islevdal Erhvervs kvarter.

Kommuneplan 2018 sætter fokus på, at lokale initiativer til oplevelser i byrummene kan støttes. Derudover skal de værdifulde naturområder i kommunen sikres, så de er tilgængelige for alle og kan tilbyde oplevelser til alle. Som et eksempel på dette skabes der mulighed for at planlægge for midlertidige aktiviteter, hvor der f.eks. kan etableres øvelokaler, kunststillinger, musikarrangementer, sportsaktiviteter m.m.

I forbindelse med Kommuneplan 2018 er der udarbejdet en ny registrering af bevaringsværdige bygninger for en del af kommunen. Dette er gjort for at få et mere retvisende billede af, hvordan byen ser ud i dag, og for at få bygningerne, der er opført senere end 1940, vurderet. I Kommuneplan 2018 er det desuden kun enkeltstående bygninger, der har en høj bevaringsværdi (SAVE karakteren 1-3), der er taget med.

Udover de gennemgående temaer i kommuneplanen er der udpeget tre byudviklingsområder, hvor der er mulighed for omdannelse og fortætning: Rødovre Nord, Bykernen og Rødovre Syd.

Udover de nye stationsnære områder i Rødovre Nord, hvor der bl.a. etableres stations-forplads, udvides bydelscenteret Islev Butikcenter med to matrikler på den østlige side af Viemosevej.

I Bykernen er ønsket at styrke bylivet, særligt i områderne nord for Rødovre Parkvej og vest for Sibeliusparken. Derfor ændres et større område i Bykernen øst for Sibeliusparken fra blandet bolig- og erhvervsområde til rent boligområde for at samle de bymæssige aktiviteter omkring et hovedstrøg fra Rødovre Centrum til Tæbyvej vest for Sibeliusparken.

I Rødovre Syd er intentionen at bygge videre på kvaliteterne i området og få udviklet en bæredygtig bydel, hvor der vil være fokus på en alsidig blanding af funktioner, forskønnelse af området og arkitektur af høj kvalitet.

Der skal skabes trygge og sunde rammer for at bo og arbejde i Rødovre Syd. Potentialet for en grøn struktur ligger langs hhv. Hendriksholms Boulevard, Damhus Boulevard, i Milestedet samt langs jernbaneforløbet.

I forbindelse med etableringen af den nye bydel; Rødovre Port bliver der udarbejdet et dispositionsforslag, som skal danne grundlag for indretningen af rødovre Stationsplads og sammenbindingen til den nye bydel.

I forbindelse med kommuneplanarbejdet er der blevet udarbejdet en detailhandelsanalyse. Analysen viser i store træk, at den eksisterende detailhandelsstruktur bør fastholdes med nogle få justeringer. De nye ændringer i Planloven giver mulighed for større butikker og flere kvadratmeter butiksareal end tidligere. Med Kommuneplan 2018 gives der derfor mulighed for butikker på op til 1200 m² mod tidligere 1000 m² i lokalcentrene. I alle lokalcentre gives der mulighed for 3000 m² butiksareal mod tidligere 1500 - 3000 m² alt efter lokalcenter. I Rødovre Centrum gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker på op til 5000 m² mod tidligere 3500 m². Uden for centerstrukturen gives der mulighed for, at eksisterende enkeltstående butikker, efter en konkret vurdering, kan udvides op til maksimalt 1200 m². Derudover fjernes grænsen for, at der i lokalcentrene samlet set maksimalt må bygges 10.800 m² butiksareal. Det maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder i bydelscentrene er rettet, så det stemmer overens med bydelscentrenes egentlige samlede maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder, der tilsammen giver 16.900 m².

Udover de større temaer og byudviklingsområder er der mindre justeringer i kommuneplanen i forhold til det tidligere plangrundlag. F.eks. er et offentligt område ved Vårfluevej udvidet med en enkelt matrikel i det eksisterende boligområde, for at skabe mulighed for at udvide daginstitutionen Skibet.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer og rammer, der kan danne grundlag for fremtidige byggeretsgivende lokalplaner.

3 PLANGRUNDLAG

Med udgangspunkt i den politiske vision "Sammen om Rødovre" er Kommuneplan 2018 revideret med fokus på bæredygtig byudvikling.

Rødovre er en del af Region Hovedstaden, og planlægningen af kommunen skal forholde sig til en lang række planer og retningslinjer.

I dag er det Erhvervsministeriet, ved Erhvervsstyrelsen, der udstikker de overordnede retningslinjer for landsplanlægningen. Det er så kommunernes opgave at oversætte de overordnede retningslinjer og visioner til fysisk planlægning gennem kommuneplaner og lokalplaner.

Visionen i Kommuneplan 2018 vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplan 2017, Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet, Regional vækst- og udviklingsstrategi og Landsplanredegørelse 2013.

Kommuneplan 2018 er en fuld revision af Kommuneplan 2014 (som Kommuneplan 2010-2022 er en del af). Planen vil således efter endelig vedtagelse erstatte Kommuneplan 2014.

4 SCREENING OG SCOPING

Den indledende screening og scoping er gennemført med udgangspunkt i det brede miljøbegreb, jf. lovens § 1 og bilag 1, punkt f.

Miljøscreeningen og scoping af planerne viser, at der kan være væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til følgende fire parametre:

- Midlertidig anvendelse
- Bevaringsværdige bygninger og områder
- Bebyggelsesprocent i åben-lav boligområder
- Detailhandel

Miljøvurderingen er derfor afgrænset til at omfatte en vurdering af indvirkningen på disse parametre.

Screeningen og scoping har været i høring hos relevante myndigheder og interessenter. Bemærkningerne har givet anledning til enkelte præciseringer.

5 MILJØVURDERINGENS DETALJERINGSGRUNDLAG

Miljøvurderingen har en detaljeringsgrad, der er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018's planlægningsniveau. Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang tager afsæt i kommuneplanens detaljeringsniveau, og hvad der med rimelighed kan forlanges med udgangspunkt i den aktuelle viden og ved brug af gængse metoder.

Miljøvurderingen af de afgrænsede fire parametre sker på baggrund af eksisterende, tilgængeligt materiale, herunder gældende plangrundlag, temaplaner, tilgængeligt GIS-data, materialet på referencelisten samt øvrigt tilgængeligt materiale.

6 MILJØVURDERINGENS LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen har hjemmel i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 448 af 10/5/2017), der har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Lovens § 3, stk. 1 stiller krav om, at visse planer og programmer, som tilvejebringes i medfør af lovgivning, skal miljøvurderes. Det gælder, når planen muliggør anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4, når planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser, eller hvis planen på baggrund af en screening vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Ved planrevisioner er kun ændringer omfattet af miljøvurderingskravet. Rødovre Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Kommuneplan 2018.

Miljøvurderingen er udarbejdet i overensstemmelse med lovens § 7, hvor der stilles krav til selve miljørapportens indhold og afgrænsning. Som en del heraf har Rødovre Kommune forud for miljørapportens udarbejdelse lavet en afgrænsning af miljøvurderingen gennem en screening og en scoping, der har været i høring hos berørte myndigheder.

7 MILJØVURDERINGENS FEM FASER

Når der er truffet afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering, indledes miljøvurderingsprocessen, der samlet set består af fem faser:

Første fase bruges til at fastlægge indholdet af miljøvurderingen (scoping) og høre berørte myndigheder for at afdække relevant viden i arbejdet med miljøvurderingen.

Anden fase består i selve miljøvurderingen og udarbejdelse af miljørapporten. Miljøvurderingen indeholder en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige indvirkning på de miljøparametre, der er afgrænset ved den forudgående scoping. Bilag 1 til loven angiver minimumskravet til rapportens indhold. Kravet til kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan forlanges og svarer til planens detaljeringsniveau.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden og berørte parter får mulighed for at udtale sig om planforslaget og miljøvurderingen.

Fjerde fase består i planens endelige godkendelse eller vedtagelse, planmyndighedens sammenfattende redegørelse offentliggørelse sammen med offentliggørelsen af den vedtagne plan.

Femte fase er den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med et eventuelt overvågningsprogram, der fastlægges i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen med udgangspunkt i miljøvurderingen.

8 IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Kommuneplan 2018 udtrykker Kommunalbestyrelsens visioner og mål for kommunens samlede udvikling for en 12-årig periode. Med udgangspunkt i den politiske vision "Sammen om Rødovre" er kommuneplanen revideret med fokus på bæredygtig byudvikling.

Miljøscreeningen og scoping af kommuneplanen viser, at der kan være væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til følgende fire parametre:

- Midlertidig anvendelse
- Bevaringsværdige bygninger og områder
- Bebyggelsesprocent i åben/lav boligområder
- Detailhandel

Miljøvurderingen er derfor afgrænset til at omfatte disse parametre.

0-alternativet er, at planforslaget ikke realiseres. Derved opretholdes det nuværende plangrundlag uden vedtagelse af Kommuneplan 2018.

Midlertidig anvendelse

Hvis Kommuneplan 2018 vedtages, vil der kunne ansøges om dispensation til midlertidige anvendelser, der ligger uden for den umiddelbare fastlagte hovedanvendelse i rammeområderne.

Muligheden, for at der kan planlægges for midlertidige anvendelser, kan skabe rum for, at der kan opstå nye fællesskaber i de forskellige kvarterer, da de midlertidige anvendelser ofte vil være anvendelser eller aktiviteter af rekreativ karakter.

Bevaringsværdige bygninger og områder

Den nye udpegning betyder en markant ændring i, hvilke bygninger der er medtaget som bevaringsværdige. Der er udpeget nye bevaringsværdige bygninger, og en del der tidligere var udpeget er udgået. Der indgår flere kulturmiljøer, bl.a. fordi rækkehuse med jævn arkitektonisk kvalitet også indgår i registreringen.

Nybyggeri som Danmarkshusene er medtaget som kulturmiljø, idet der i forbindelse med nybyggeri skal tænkes i robusthed og fremtidig bevaringsværdi.

I Kommuneplan 2018 er bæredygtighedsbegrebet udvidet til også at omhandle kultur som kulturarv og kulturtilbud samt demokrati. De nye parametre er indsat for at fremme identitetsfølelse og fællesskab og for at aktivere og motivere borgerne til at deltage i lokalsamfundet.

Bebyggelsesprocent i åben-lav boligområder

I Kommuneplan 2018 er der for åben-lav boligbebyggelse planlagt skærpede krav til den fremtidige bebyggelsesprocent, så områderne fremadrettet planlægges med henblik på at bevare den åbne karakter, hvor der er luft og lys mellem husene, og hvor der fortsat skal være plads til det grønne. Kommuneplanen nedsætter således bebyggelsesprocenten fra 30 % til 25 % i åben-lav boligområder. Samtidig stilles der krav til en høj tæthed i de stationsnære områder og i byudviklingsområderne, hvor der kan etableres rækkehus- og/eller etageboliger.

Detailhandel

Med de nye ændringer i planloven (juni 2017) er der mulighed for at planlægge for større butikker. Kommuneplan 2018 følger de nye bestemmelser i planloven

for dagligvarebutikker om, at detailhandelen skal kunne leve op til den stigende efterspørgsel.

Centerområderne skal fortsat være de primære indkøbssteder for både dagligvarer og udvalgsvarer. Butikker uden for centerstrukturen skal således ikke konkurrere med butikkerne i centerområderne. Det er vigtigt, at Rødovre bymidte fastholder så mange funktioner som muligt for at sikre den daglige kundestrøm, herunder ikke mindst dagligvarebutikker.

9 MIDLERTIDIG ANVENDELSE

I dette kapitel beskrives og vurderes de nye muligheder for at planlægge for midlertidige aktiviteter.

Med Kommuneplan 2018 gives mulighed for at planlægge for midlertidige aktiviteter, selvom aktiviteterne ligger uden for det pågældende områdes rammer for fremtidig anvendelse. Den midlertidige anvendelse tidsbegrænses til tre år (studieboliger 10 år) jf. planlovens § 19 stk. 1. Muligheden for dispensation fra den fastlagte anvendelse er en undtagelse fra Planlovens almindelige regel om, at afvigelser fra planens principper kun kan foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Formålet med dispensationsmuligheden er at muliggøre, at ubrugte områder kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står tomme hen.

9.1 Nuværende forhold

I Kommuneplan 2014 er den fremtidige anvendelse bl.a. reguleret af retningslinjer for byformål, den fremtidige arealanvendelse i hovedstrukturen, generelle rammer og detaljerede rammer. I rammerne beskrives, til hvad og hvordan der må planlægges i de forskellige områder.

I dag kan der ikke planlægges for midlertidige aktiviteter, der ligger uden for den fremtidige anvendelse, der er beskrevet i kommuneplanens detaljerede ramme.

9.2 0-alternativ

0-alternativet er scenariet, hvor Kommuneplan 2018 ikke vedtages. Planlægningen af den fremtidige anvendelse af kommunens områder vil derfor fortsat være reguleret af hovedstruktur, retningslinjer, rammer og detaljerede rammer i Kommuneplan 2014. I dette scenarie vil der ikke være mulighed for at søge om dispensation fra den fremtidige anvendelse i de detaljerede rammer, og der vil

derfor ikke være mulighed for at planlægge for midlertidige aktiviteter, der ligger uden for disse.



PIXL Park i Roskilde er et eksempel på en midlertidig anvendelse.

9.3 Miljøvurdering

Hvis Kommuneplan 2018 vedtages, vil der kunne ansøges om dispensation til midlertidige anvendelser, der ligger uden for den umiddelbare fastlagte hovedanvendelse i rammeområderne. Dette vil gælde for nedenstående områder:

- I områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere.
- I områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan, f.eks. hvis den eksisterende plan angår en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

Som eksempler på anlæg og aktiviteter af midlertidig karakter kan f.eks. nævnes: øvelokaler, kunststillinger, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter, miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan f.eks. benyttes til rekreative formål og faciliteter, energiformål samt dyrkningsformål.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, f.eks. til renovation, toilet- og badeforhold m.v.

De midlertidige funktioner vil være underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt. Dispensationer må f.eks. ikke stride mod uforenelige hensyn i forhold til støj.

Muligheden for, at der kan planlægges for midlertidige anvendelser, kan skabe rum for, at der kan opstå nye fællesskaber i de forskellige kvarterer, da de midlertidige anvendelser ofte vil være anvendelser eller aktiviteter af rekreativ karakter.

Eksisterende grundejere og/eller lejere i naboerområder og ansøgeren til en midlertidig aktivitet kan dog have modsatrettede interesser i forhold til brugen af et område, hvilket kan skabe konflikter, der skal tages højde for i planlægningen.

9.4 anbefalinger

Det anbefales, at Kommuneplan 2018 muliggør, at der planlægges for midlertidige aktiviteter. Dog skal der være særligt fokus på nedenstående punkter i behandlingen af dispensationsansøgninger til midlertidige aktiviteter, der ligger uden for hovedanvendelsen for et område:

- Der skal være fokus på, at en dispensation fra anvendelsen ikke vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af et område. Der må derfor f.eks. ikke dispenseres til anlæg eller andet, der ikke kan fjernes igen.
- Der skal tages hensyn til de eksisterende aktiviteter i området. I den forbindelse vil der evt. skulle foretages partshøring i henhold til forvaltningsloven eller naboorientering efter Planlovens § 20 alt efter omfanget af den enkelte aktivitet.
- Det bør altid undersøges, om der er et behov for at tilvejebringe en ny lokalplan, hvis plangrundlaget er forældet.

10 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG OMRÅDER

I dette kapitel beskrives og vurderes ændringerne vedrørende bevaringsværdige bygninger og områder i Kommuneplan 2018.

Ud over rettelser i den eksisterende registrering er der udarbejdet en ny registrering af bevaringsværdige bygninger og områder for en del af kommunen. Der er anvendt en ny vurderingsnøgle i den nye registrering, hvor der er fokus på rækkehusbebyggelser, og på hvad der kan bære kommunens historie videre. Bebyggelser fra efter 1940 indgår også, i modsætning til tidligere, som en del af den nye registrering.

I Kommuneplan 2018 vil det kun være de bevaringsværdige bygninger med en SAVE karakter på 1-3, der fremgår. SAVE er en metode til at registrere bygningers bevaringsværdier med en karakterskala på 1-9, hvor 1 er højeste værdi. Vurderingen er baseret på arkitektonisk-, kulturhistorisk-, miljømæssig-, originalitets- og tilstandsværdi. Udpegningerne kan enten være samlede bebyggelser, der udpeges som kulturmiljøer eller enkelte bygninger.

10.1 Nuværende forhold

I Kommuneplan 2014 er bevaringsværdige bygninger og områder bl.a. reguleret af retningslinjer for kulturarv og bevaring i byudviklingen og i de generelle og detaljerede rammer i planen.

Registreringen af kulturarven i Kommuneplan 2010-2022 (der er en del af Kommuneplan 2014) bygger på en registrering, der er foretaget i 1980'erne, hvor de udpegede bygninger og bebyggelser udelukkende er fra før 1940. Alle de bebyggelser, der er medtaget, har en karakter på 1-4 efter SAVE metoden. Der er nogle uoverensstemmelse mellem listen over de registrerede adresser og de indtegnede bebyggelser på kortet i Kommuneplan 2010-2022.

I Kommuneplan 2010-2022 er Rådhuset, de fleste parker, Vestvolden og Valhøj (gravhøj) fredet.

10.2 0-alternativ

0-alternativet er scenariet, hvor Kommuneplan 2018 ikke vedtages. Det vil betyde, at en væsentlig del af Rødovres historie efter 1940 ikke bliver registreret som en del af kommunens kulturarv. Alle bygninger, der er registreret med karakteren 4, vil fortsat være bevaringsværdige. De fejl, der er i den eksisterende

kommuneplan, vil ikke blive rettet, og de bebyggelser, der allerede har undergået en større forandring og derfor ikke længere er vurderet bevaringsværdige, vil stadig fremstå som bevaringsværdige.



Rækkehusbebyggelsen Islev Vænge er bevaringsværdig.

10.3 Miljøvurdering

Den nye registrering er udført for at få et mere retvisende billede af, hvordan byen ser ud i dag, og for at få bygninger, der er opført senere end 1940, vurderet. I Kommuneplan 2018 er det desuden kun enkeltstående bygninger, der har en høj bevaringsværdi (SAVE karakteren 1-3), der er medtaget i kommuneplanen. Bygninger med karakteren 4 er udgået for at få en skarpere udpegning af enkeltbygninger. Kulturmiljøer som rækkehusbebyggelser er derimod medtaget med karakteren 4, fordi de som typologi repræsenterer velfærdssamfundets udvikling, der er særlig fint repræsenteret både over tid og kvalitetsmæssigt i Rødovre.

Det betyder, at der er udpeget nye bevaringsværdige bygninger, og at en del, der tidligere var udpeget, er udgået. Der indgår flere kulturmiljøer, bl.a. fordi rækkehuse med jævn arkitektonisk kvalitet også indgår.

Tinderhøjparken er som det eneste kulturmiljø udgået, efter bebyggelsen fik fjernet alle skorstene i forbindelse med en renovering. De høje skorstene var en af de mest markante detaljer ved bebyggelsen og er kendetegnende for hele området, men efter renoveringen ikke for Tinderhøjparken.

Et af de særlige kendetegn for Rødovre Kommune er de mange rækkehuse, hvorfor rækkehuset som typologi og bolig vil have særlig fokus i arbejdet med kulturarven. En del af rækkehusbebyggelserne er opført som mindre bysamfund med et socialt fælles sigte, med institutioner, butikker og fælles anlæg, hvilket falder godt i tråd med visionen "Sammen om Rødovre".

Nybyggeri som Danmarkshusene er medtaget som kulturmiljø, idet der i forbindelse med nybyggeri skal tænkes i robusthed og fremtidig bevaringsværdi.

Det forventes, at renovering af bebyggelser fra 50'erne og frem vil blive udført i et stigende omfang i de kommende år. Den nye registrering i Kommuneplan 2018 er med til at sikre, at renoveringen ikke sker med uhensigtsmæssige forandringer som følge og derfor fortsat kan være med til at fortælle en tidsperiodes kulturhistorie.

Kulturarven har en værdiskabende effekt, både socialt og økonomisk, idet den kan være grundlag for, at folk føler identitet og stolthed over det område, de bor i. Undersøgelsen "Værdien af bygningsarven" Realdania marts 2015, påviser desuden, at den økonomiske værdi stiger, når et område udpeges som bevaringsværdigt, idet attraktiviteten af området øges. Ved at der i den nye registrering er kommet flere samlede bebyggelser, kan kulturarven være med til at øge en fælles bevidsthed om det kvarter man bor i.

I Kommuneplan 2018 er bæredygtighedsbegrebet udvidet til også at omhandle kultur som kulturarv og kulturtilbud samt demokrati. De nye parametre er indsat for at fremme identitetsfølelse og fællesskab og for at aktivere og motivere borgerne til at deltage i lokalsamfundet.

10.4 anbefalinger

Det anbefales, at Kommuneplan 2018 vedtages med den tilhørende registrering af bevaringsværdige bygninger og områder. Kommuneplan 2018 skal danne grundlag for den fremtidige registrering af kulturarven i Rødovre Kommune, så hele kommunen på sigt bliver registreret på et ensartet grundlag.

Nogle af bebyggelserne fra efter 1940, der er medtaget i den nye registrering, står overfor en renovering, hvorfor det er vigtigt at få dem udpeget nu, så renoveringen kan ske med respekt for historien.

Udpegningen skal bruges som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner, for at få den historiske sammenhæng med i en fremadrettet planlægning, så der kom-

mer balance mellem bevaring og udvikling. Med en registrering af bebyggelse bygget efter 1940 bliver den nyere kulturarv inddraget i fortællingen om Rødovres udvikling. Dermed bliver historien om velfærdsudviklingen en synlig del af Rødovres historie.

Det anbefales, at udpegningen følges op med inddragelse af borgere og med formidling og dialog om, hvad der er det særlige ved de enkelte bebyggelser.

11 BEBYGGELSESPROCENT I ÅBEN-LAV BOLIGOMRÅDER

I dette kapitel beskrives og vurderes ændringerne i de generelle rammer for bebyggelsesprocenten i åben-lav boligområderne i Rødovre (parcelhus- og villaområder).

I Kommuneplan 2018 er der for åben-lav boligbebyggelse planlagt skærpede krav til den fremtidige bebyggelsesprocent, så områderne fremadrettet planlægges med henblik på at bevare den åbne karakter, hvor der er luft og lys mellem husene, og hvor der fortsat skal være plads til det grønne. Kommuneplanen nedsætter således bebyggelsesprocenten fra 30 % til 25 % i åben-lav boligområder. Samtidig stilles der krav til en høj tæthed i de stationsnære områder og i byudviklingsområderne, hvor der kan etableres rækkehus- og/eller etageboliger.

11.1 Nuværende forhold

I kommuneplan 2014 er boliger opdelt i tre typer: Åben-lav boliger (parcelhuse og villaer), tæt-lav boliger (rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse) og etageboliger. I Rødovre er godt halvdelen af de eksisterende boliger etageboliger, mens de resterende boliger er fordelt nogenlunde ligeligt på parcelhuse/villaer og rækkehuse.

På nuværende tidspunkt er bebyggelsesprocenten i åben-lav boligområderne fastsat til 30 %. Dette er i henhold til Byggeloven / Bygningsreglement 2015 (BR15), hvor der er en byggeret på 30 % for fritliggende enfamiliehuse med vandrette lejlighedsskel.

11.2 0-alternativ

0-alternativet er scenariet, hvor Kommuneplan 2018 ikke vedtages og der dermed ikke stilles skærpede krav til bebyggelsesprocenten i åben-lav boligområ-

der. Der vil således fortsat være en bebyggelsesprocent på 30 % i åben-lav boligområderne.

I dette scenarie vil kommunen have begrænsede muligheder for at bremse den fortætning, som en bebyggelsesprocent på 30 % medfører - især i områder med små grunde.

11.3 Miljøvurdering

Boligudvikling er en vigtig faktor i forbindelse med byudvikling i Rødovre. Det er målet at kunne tilbyde attraktive boligområder, der kan fastholde og tiltrække flere borgere og samtidigt have et varieret boligudbud, der kan være med til at sikre en balanceret befolkningssammensætning.

Kvaliteten i boligområderne afhænger i høj grad af, hvordan arealerne mellem husene udformes og indgår i byen i øvrigt. Det er bl.a. vigtigt, at der er gode udendørs opholdsarealer tilknyttet de enkelte boliger. Ved at styrke parcelhus- og villaområderne grønne profil kan byen gøres smukkere og mere klimarobust.

For at sikre friarealer i boligområder, er der i kommuneplanen fastlagt generelle rammer med bestemmelser for en minimums friarealprocent, som er i relation til de enkelte boligtyper. I de detaljerede rammer er der desuden fastlagt bestemmelser for den maksimale bebyggelsesprocent i hvert boligområde.

En bebyggelsesprocent på 30 % i åben-lav boligområderne vil ofte medføre meget tætte boligområder. Dette kan have en række konsekvenser for dem, der bor i områderne, hvoraf nogle af dem er:

- begrænset luft og lys mellem husene
- øgede indkigsgener
- områderne fremstår meget lidt grønne, grundet den begrænsede plads til have og beplantning

11.4 Anbefalinger

Det anbefales, at Kommuneplan 2018 vedtages med en tilhørende bebyggelsesprocent på maksimum 25 % i åben-lav boligområder.

På den måde vil fortætningen med dertilhørende konsekvenser blive bremset i parcelhus- og villaområderne. I forbindelse med byudvikling anbefales det desu-

den, at der skabes fysiske sammenhænge til resten af byen, hvor vejene f.eks. gøres grønnere med vejtræer, hække eller bede. I alle byens forskellige kvartaler er det vigtigt, at det grønne element tænkes ind, så områderne får et grønt islæt.

12 DETAILHANDEL

I dette kapitel beskrives og vurderes ændringerne i rammerne for detailhandel i Kommuneplan 2018. Der er siden sidste kommuneplan lavet lovændringer på området og desuden gennemført en detailhandelsanalyse af ICP (Institut for Centerplanlægning).

Med Kommuneplan 2018 gives der mulighed for butikker på op til 1200 m² i lokalcentrene. I alle lokalcentre gives der mulighed for 3000 m² butiksareal. Derudover fjernes grænsen for, at der i lokalcentrene samlet set maksimalt må bygges 10.800 m² butiksareal. I Rødovre Centrum gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker på op til 5000 m². Uden for centerstrukturen gives der mulighed for, at eksisterende enkeltstående butikker, efter en konkret vurdering, kan udvides op til maksimalt 1200 m². Det maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder i bydelscentrene er rettet, så det stemmer overens med bydelscentrenes egentlige samlede maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder, der tilsammen giver 16.900 m².

12.1 Nuværende forhold

Detailhandelsanalysen viser i store træk, at den eksisterende detailhandelsstruktur i Rødovre Kommune er velfungerende. I 2016 var der i Rødovre Kommune 204 detailhandelsbutikker med et samlet bruttoareal på 95.100 m². Følgende forhold gjorde sig gældende for lokalcentrene i kommunen i 2016:

	Maks. ramme for bruttoetageareal	Bruttoareal 2016	Udnyttet arealramme
Roskildevej/ Tårnvej	2.000	-	2.000
Carlsro	2.000	900	1.100
Fortvej	3.000	2.200	800
Bybjerget/	2.000	1.500	500

Valhøjs Allé			
Nørrekær/ Milestedet	3.000	700	2.300
Rødovrevej	2.000	1.700	300
Irmagrunden	1.500	-	1.500

Lokalcentre 2016

I lokalcentrene må der bygges dagligvarebutikker på maksimalt 1000 m² (eksklusiv 200 m² til personalefaciliteter, der kan bygges herudover). Samlet varierer det maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder fra 1500 m² til 3000 m² alt efter, hvilket lokalcenter der er tale om. Dog må det samlede areal til butikker i lokalcentrene ikke overstige 10.800 m², men skal deles i mellem lokalcentrene. De angivne udvidelsesmuligheder og maksimale butiksarealer for hvert lokalcenter skal således ses i sammenhæng med det samlede butiksareal for alle lokalcentre tilsammen.

I Rødovre Centrum kan der bygges dagligvarebutikker på maksimalt 3500 m².

Uden for centerstrukturen gives der mulighed for, at der kan placeres enkeltstående butikker (i begrænset omfang) på maksimalt 250 m².

Det maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder i bydelscentrene er samlet 18.400 m².

12.2 0-alternativ

0-alternativet er scenariet, hvor retningslinjerne for detailhandel fra Kommuneplan 2010-2022 fastholdes. Som udgangspunkt er detailhandelsstrukturen i Rødovre Kommune velfungerende, hvorfor man ville kunne fastholde strukturen, som den er. Dog vil en konsekvens ved en fastholdelse af de eksisterende retningslinjer ifølge ICP være, at detailhandelen vil få svært ved at kunne følge med efterspørgslen i fremtiden.



Rødovre Centrum har den største koncentration af detailhandel i kommunen.

12.3 Miljøvurdering

Frem mod 2030 forventes en befolkningsvækst på ca. 30 %, en forventet stigning i dagligvareforbruget på ca. 33 % samt en forventet stigning i udvalgsvarerforbruget på ca. 46 % (Rødovres Befolkningsprognose 2017, Helhedsplanen for Bykernen og ICP Detailhandelsanalyse 2016). Det foreslåede arealudlæg bunder i et ønske om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at kunne opfylde de lokale borgeres behov for dagligvarer og udvalgsvarer nu og i fremtiden.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nye lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal både til dagligvarer og udvalgsvarer.

Med de nye ændringer i planloven (juni 2017) er der mulighed for at planlægge for større butikker. Kommuneplan 2018 følger de nye bestemmelser i planloven for dagligvarebutikker om, at detailhandlen skal kunne leve op til den stigende efterspørgsel.

Ændringen vil dog ikke have nogen reel betydning for dagligvarebutikkerne i lokalcentrene, da der fremover vil kunne planlægges for butikker på op til 1200 m² inkl. personalefaciliteter, hvor der før kunne planlægges for dagligvarebutikker på op til 1000 m² ekskl. 200 m² personalefaciliteter, der efterfølgende kunne tilføjes.

I alle lokalcentre gives der mulighed for, at der samlet set kan være 3000 m² butiksareal. Derudover fjernes grænsen for, at der i lokalcentrene samlet set må bygges maksimalt 10.800 m² butiksareal. Dette vil betyde, at der i nogle lokalcentre kan etableres mellem 1000 og 1500 flere m² butiksareal uanset de andre lokalcentres størrelse. På den måde, vil man i disse lokalcentre, når og hvis der opstår et behov, kunne udvide med en butik. Dette kan på sigt medføre en øget mængde biltrafik til og fra lokalcentrene. Samtidigt kan det også medføre, at flere vælger at tage cyklen eller gå til den nærmeste butik, frem for at tage bilen til nærmeste bydelscenter eller bymidten. De trafikale konsekvenser vurderes ikke at få væsentlig betydning.

I Rødovre Centrum gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker på op til 5000 m². Dette vil styrke centerets dagligvarekonkurrence med andre centre i nabokommunerne. Udnyttes denne planlægningsmæssige mulighed, kan det betyde en øget trafikmængde til centeret. En udvidelse af denne størrelse kan desuden påvirke det omkringliggende område visuelt.

Uden for centerstrukturen gives der mulighed for, at eksisterende enkeltstående butikker, efter en konkret vurdering og i begrænset omfang, kan udvides op til maksimalt 1200 m². Dette kan have en mindre påvirkning af støj, trafik samt det visuelle miljø. Påvirkningen afhænger af den konkrete situation.

Det maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder i bydelscentrene er rettet, så det stemmer overens med bydelscentrenes egentlige samlede maksimale butiksareal inkl. udvidelsesmuligheder, der tilsammen giver 16.900 m² og ikke 18.400 m² som Kommuneplan 2010-2022 angiver. Der er således tale om en korrekturrettelse.

12.4 anbefalinger

Med udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra ICP og den forventede befolknings- og forbrugsvækst anbefales det, at Kommuneplan 2018 overordnet set fastholder den nuværende velfungerende detailhandelsstruktur, dog med mulighed for butiksarealudvidelser som nævnt ovenfor.

Det er ligeledes vigtigt, at der fortsat arbejdes på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen, der understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i lokalområderne. Det er væsentligt, at der i planlægningen tilføres detailhandelen i Rødovre Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Centerområderne skal fortsat være de primære indkøbssteder for både dagligvarer og udvalgsvarer. Butikker uden for centerstrukturen skal således ikke konkurrere med butikkerne i centerområderne. Det er vigtigt, at Rødovre bymidte fastholder så mange funktioner som muligt for at sikre den daglige kundestrøm, herunder ikke mindst dagligvarebutikker.

I de konkrete planlægningsmæssige situationer, hvor en eksisterende butik skal udvide eller ved planlægning af en ny butik, skal butikkens indvirkning på det omgivende miljø vurderes i forhold til støj, trafik samt påvirkning af det visuelle miljø, så butikkerne er til mindst mulig gene for omgivelserne. I forbindelse med lokalplanlægning for et område med butikker skal der desuden altid vurderes på detailhandelens påvirkning af bymiljøet jf. Planlovens § 16 stk. 5.

13 OVERVÅGNING

For hver af de 4 parametre, der indgår i miljøvurderingen er det vurderet, hvorvidt en fremtidig overvågning er påkrævet.

Midlertidig anvendelse

Egentlig overvågning vurderes ikke at være relevant, men det anbefales at have fokus på følgende punkter i det fremtidige planlægningsarbejde:

- Der skal være fokus på, at en dispensation fra anvendelsen ikke må medføre en permanent ændring eller påvirkning af et område. Der må derfor f.eks. ikke dispenseres til anlæg eller andet, der ikke kan fjernes igen.
- Der skal tages hensyn til de eksisterende aktiviteter i området. I den forbindelse vil der evt. skulle foretages partshøring i henhold til forvaltningsloven eller naboorientering efter planlovens § 20 alt efter omfanget af den enkelte aktivitet.

-
- Det bør altid undersøges, om der er et behov for at tilvejebringe en ny lokalplan, hvis plangrundlaget er forældet.

Bevaringsværdige bygninger og områder

Egentlig overvågning vurderes ikke at være relevant, men det anbefales at have fokus på følgende punkter i det fremtidige planlægningsarbejde:

- Nogle af bebyggelserne fra efter 1940, der er medtaget i den nye registrering, står overfor en renovering. Derfor er det vigtigt at få dem udpeget nu, så renoveringen kan ske med respekt for historien.
- Udpegningen skal bruges som grundlag for udarbejdelse af fremtidige lokalplaner, for at få den historiske sammenhæng med i den fremadrettede planlægning, så der kommer balance mellem bevaring og udvikling. Med en registrering af bebyggelse bygget efter 1940 bliver den nyere kulturarv inddraget i fortællingen om Rødovres udvikling. Dermed bliver historien om velfærdsudviklingen en synlig del af Rødovres historie.
- Det anbefales, at udpegningen følges op med inddragelse af borgere og med formidling og dialog om, hvad der er det særlige ved de enkelte bebyggelser.

Bebyggelsesprocent i åben-lav boligområder

Egentlig overvågning vurderes ikke at være relevant, men det anbefales at have fokus på følgende punkter i det fremtidige planlægningsarbejde:

- Ved at styrke parcelhus- og villaområderne grønne profil kan byen gøres smukkere og mere klimarobust.
- I forbindelse med byudvikling anbefales det desuden, at der skabes fysiske sammenhænge til resten af byen, hvor vejene f.eks. gøres grønnere med vejtræer, hække eller bede. I alle byens forskellige kvarterer er det vigtigt, at det grønne element tænkes ind, så områderne får et grønt islæt.

Detailhandel

Egentlig overvågning vurderes ikke at være relevant, men det anbefales at have fokus på følgende punkter i det fremtidige planlægningsarbejde:

-
- Det er vigtigt, at der fortsat arbejdes på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen, der understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i lokalområderne. Det er væsentligt, at der i planlægningen tilføres detailhandelen i Rødovre mulighed for dynamik og at der udlægges arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.
 - Centerområderne skal fortsat være de primære indkøbssteder for både dagligvarer og udvalgsvarer. Butikker uden for centerstrukturen skal således ikke konkurrere med butikkerne i centerområderne. Det er vigtigt, at Rødovre bymidte fastholder så mange funktioner som muligt for at sikre den daglige kundestrøm, herunder ikke mindst dagligvarebutikker.
 - I de konkrete planlægningsmæssige situationer, hvor en eksisterende butik skal udvide eller ved planlægning af en ny butik, skal butikkens indvirkning på det omgivende miljø vurderes i forhold til støj, trafik samt påvirkning af det visuelle miljø, så butikkerne er til mindst mulige gene for omgivelserne.
 - I forbindelse med lokalplanlægning for et område med butikker skal der desuden altid vurderes på detailhandlens påvirkning af bymiljøet jf. planlovens § 16 stk. 5.

14 REFERENCELISTE

1. *Rødovre Kommune Detailhandelsanalyse September 2016*, ICP (Institut for Center-Planlægning), 2016.
2. *Rødovres befolkningsprognose marts 2017*, Rødovre Kommune, 2017, https://www.rk.dk/fileadmin/user_upload/dokumenter/topmenu/Om_Kommunen/Befolkningsprognose-2017.pdf.
3. *Bykernen - Forundersøgelser og helhedsplan*, Rødovre Kommune, 2017, https://www.rk.dk/fileadmin/user_upload/news-press/Dokumenter-2017/Helhedsplan_for_Bykernen.pdf.
4. *Værdien af bygningsarven*, Realdania i samarbejde med Incentive, 2015, <https://realdania.dk/projekter/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi>.