

Forslag til LOKALPLAN 124

FOR DAMHUSPARKEN, DAMHUSKROEN
OG DAMHUSTORVET

UDKAST

4. udkast 19 maj 2015, AMK
Til politisk behandling i juni 2015



Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om anvendelse og udformning af bebyggelse og arealer for et udpeget geografisk område.

Lokalplanen består af to dele - en redegørelse og en række bestemmelser (grå sider).

Redegørelsen består af en gennemgang af planens forudsætninger, områdets eksisterende forhold sammen med de fremtidige intentioner for området.

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen. Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

Bestemmelserne suppleres med bindende kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning, opdeling og andre forhold som f.eks. en fremtidig bebyggelsesplan. I lokalplanens bilag kan også findes andre supplerende oplysninger som udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

Bestemmelserne suppleres også med en række noter, der uddyber intentionerne med bestemmelserne.

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft. Det betyder, at en lokalplan alene fastsætter bestemmelser for fremtidige forhold. Der er med andre ord ikke handlepligt for grundejere. Dette kan du se mere om i lokalplanens retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for lovliggørelse af ulovlige forhold.

Du kan se mere om lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen mv. bagerst i lokalplanen under afsnittet *Udarbejdelse af planer*.

Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
-------------------------	----------

Redegørelse	3
--------------------	----------

Indledning	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdet og nærliggende områder	8
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	9
Bevaringsbestemmelser	11
Bebyggelsens omfang og placering	11
Ubebyggede arealer	11
Vej- og stiforhold	11
Bæredygtig udvikling	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	18

Bestemmelser	22
---------------------	-----------

§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Parkeringsforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning	28
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 10 Ubebyggede arealer	30
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener	31
§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	32
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	34
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	34
§ 15 Grundejerforening	34
§ 17 Retsvirkninger	35
Vedtagelse	35

Bilag	36
--------------	-----------

1. Matrikelkort	36
2. Delområder	37
3. Bebyggelsesregulerende byggelinier, stier og frieareal	38
4. Bevaringsværdige træer og fredningsgrænse	39
5. Illustrationsplan for principiel bebyggelse	40
6. Tegninger af Damhuskroen, 1935	41

Udarbejdelse af planer	42
-------------------------------	-----------

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den DATO vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 124 for Damhus Tivoli, Damhuskroen og Damhustorvet. Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 10 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt. Forslag til Lokalplan 124 er offentliggjort i perioden fra den DATO til den DATO.

I perioden, fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Bestemmelserne fremgår af § 17 på side 35. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den DATO sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse
Rådhuset
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
mærket: "Lokalplan 124"

eller mailles til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 124".

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Plan- og Byggesagsafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7000. Lokalplanforslaget kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne. Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lbk. nr. 939 af 03.07.2013 med senere ændringer).

Planen muliggør, at der kan bygges nye boliger på ejendommen. Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der bliver skabt et attraktivt byrum på Damhustorvet og en ny park på tivoli-grunden. Tiltagene vurderes at være positive for beboerne og brugerne af området, men ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne afgørelse er sendt i høring hos Kroppedal Museum, Københavns Kommune og i Rødovre Kommunes forvaltninger,

som er de eneste berørte myndigheder.

Københavns Kommune har kommet med bemærkninger i høringsperioden. De deltager gerne i et samarbejde om området, men tager dog forbehold for at der endnu ikke er taget stilling til finansiering af de foreslåede anlæg og at der kan opnås de nødvendige tilladelser.

Der kan klages over afgørelsen om, at planen ikke har en væsentlig indflydelse på miljøet, jf. Planlovens § 60, stk. 1. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jævnfør planlovens §§ 58 og 59. Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse. Klager skal som udgangspunkt indgives via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal. En vejledning i brug af klageportalen kan findes ved at følge nedenstående link:
<http://nmkn.dk/klage/hvordan-klager-du/>

Redegørelse

Indledning

Damhuskroen udgør sammen med Damhustorvet en vigtig byport til Rødovre. Lokalplanen skal være med til at forskønne denne ankomst til Rødovre.

Torvet og kroen markerer, udover kommunegrænsen, et krydsfelt i forholdet mellem trafik (gennemskæres af Roskildevej) og det rekreative område (Damhusengen/-søen og forbindelsen videre til Vigerslevparken). Området rummer således interessante muligheder som igangsætter for en positiv byudvikling, både på arealet, hvor Damhus Tivoli har været, og for torvet som helhed. Denne placering åbner mulighed for at skabe en markant og værdifuld tilknytning til Damhussøen, som Damhus Tivoligrunden og Damhuskroen i dag 'vender ryggen til'.

Lokalplanen har til hensigt at bevare den karakteristiske bygning og træk i området omkring Damhuskroen og at omdanne området med det tidligere Damhus Tivoli til en blanding af boliger og offentlig tilgængelig park i tilknytning til Damhussøen. På den måde kommer området til at gavne flere end bare de kommende beboere på ejendommen, så der genereres liv i området. Det er vigtigt, at den fremtidige udvikling tilgodeser den attraktive placering ved Damhussøen.

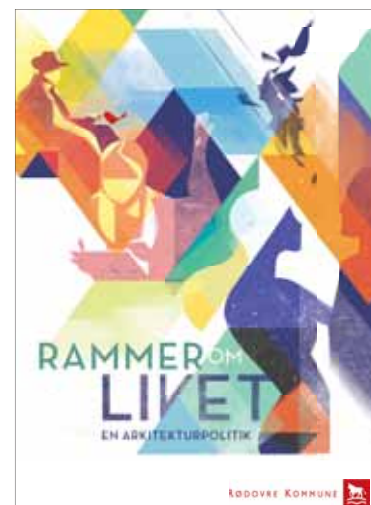
Det er intentionen, at en lokalplan skal sikre, at Damhuskroen bevares som det markante historiske element, der definerer byporten til Rødovre og at Damhustorvet bidrager til denne byport gennem en fornyelse af torvet. Samtidig skal en lokalplan sikre, at området omkring Damhuskroen og det tidligere Damhus Tivoli fastholdes som et sted, hvor borgerne i Rødovre har ret og lyst til at komme.

Lokalplanens baggrund

Damhuskroen er i Kommuneplan 2010-2022 udpeget som bevaringsværdig. Bygningen blev udpeget i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Rødovre.

Damhuskroen og Damhus Tivoligrunden er i dag omfattet af Byplan 14, der udlægger området til offentlige formål – forlystelsespark.

Denne lokalplan skal danne grundlag for en udvikling af arealet, hvor Damhuskroen er og Damhus Tivoli har været, samtidig med, at der sikres bestemmelser for, hvordan Damhuskroen skal bevares som en del af Rødovres kulturarv. I forbindelse med en udvikling af grunden med Damhus Tivoli og Damhus-



Lokalplanen er udarbejdet i henhold til vores arkitekturpolitik "Rammer om livet". I "Rammer om livet" beskrives, hvordan arkitekturen og indramningen af byen skal bidrage til at styrke bylivskvaliteten i Rødovre.



Bevaringshensynet til Damhuskroen er i overensstemmelse med "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" - der kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Oversigten over arkitektoniske og Kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre blev udarbejdet i 2011 og indeholdt anbefalinger for to områder. Efterfølgende udarbejder Rødovre Kommune nye anbefalinger til bebyggelser i forbindelse med lokalplaner og andre større projekter. Disse lægges dels som bilag til lokalplanen eller projektet, og tilføjes også den samlede oversigt.

kroen skal også Damhustorvet opgraderes, sådan at funktionerne omkring torvet kan benytte sig af torvet til andet end kun parkering.

Ejeren af Damhuskroen og det tidligere Damhus Tivoli har flere gange udtrykt ønske om at udvikle grunden med boliger, da det ikke længere er økonomisk muligt at drive tivoliet.

Der har tidligere været gennemført en offentlig høring af et lokalplanforslag for området. Lokalplanforslaget blev ikke endeligt vedtaget og nuværende lokalplanforslag foreslår en anden bebyggelse på det område, hvor Damhus Tivoli har været.

Hvorfor sikre kulturarven?

Kommunens kulturarv kan være med til at styrke den lokale identitet og kan være en medvirkende faktor, når mennesker vælger bosted eller placering af en virksomhed.

Rødovre har gennemgået en markant forandring gennem det forrige århundrede - fra at være en landsby til at være en udbygget forstad. Der er ikke mange spor tilbage af det gamle landbrugslandskab.

Rødovre Kommune ønsker, at kulturarven kan indgå i udviklingen af byen som en ressource, der kan være med til at give lokalområderne identitet. Der skal sættes fokus på Rødovres værdier, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, der kan være med til at forankre kommunens identitet i kulturarven.

Damhuskroen, 1914



Damhuskroens historie

- som beskrevet af Lokalhistorisk Samling i Rødovre

Damhuskroens historie går helt tilbage til første fjerdedel af 1600-tallet, hvor Christian IV lod et beskedent vagthus opføre ved dæmningen over Damhussøen. Vagthuset var bolig for en opsynsmand, der skulle føre tilsyn med slusen ved dæmningen.

Første gang vi hører, at der bliver drevet kro ved vagthuset er i 1682, hvor der i en beskrivelse af Rødovre står: "Ved bemeldte by ligger et Krohus 'Langvejs Damhus'".

Det bebos af Simon Jochumsen, som har Hans kongelige Majestæts Bevilling paa at skulle nyde det frit, formedelst Indseende med Slusen. Bemeldte Simon Jochumsen er blevet bedt om at indlevere en Kopi af Bevillingen på bemeldte Hus, men har ikke været i Stand til det".

Det var åbenbart så som så med bevillingen og det lykkedes først så sent som i 1757 at få kongeligt privilegium på at holde kro efter en hård kamp med myndighederne og ejerne af de privilegerede kroer længere ude ad Roskildevej.

I 1728 havde kromanden i Damhuset også kastet sig over landbruget, da han overtog noget jord fra to gårde i Rødovre. I 1775 købte han desuden en ødegård i Rødovre, som den tidligere ejer havde opgivet på grund af "Armod og tilstødende Vanheld". Damhuskroens jord omfattede et grundstykke nord for Roskildevej rundt om kromkomplekset samt et areal syd for Roskildevej fra grænsen mod København og Hvidovre til hen omkring Rødovrevejs udmunding i Roskildevej.

Damhuskroen bestod på den tid af et grundmuret, teglhængt stuehus i to etager samt fire udhuse i bindingsværk. Til kroen hørte 88 tønder agerjord samt 12 tønder eng.

Efter anlæggelsen af jernbanen fra København til Roskilde i 1847 gik landevejstrafikken tilbage og det gjorde det også for Damhuskroen. Værelserne blev stort set ikke udlejet, og kroen blev mest besøgt af prangere, studedrivere og torvebønder, der fik sig en tår øl på vejen.

Mod slutningen af 1800-tallet fik kroen en renæssance. Det blev moderne for københavnere at rejse derud og nyde landlivets glæder ved bredden af Damhussøen, de begyndte at ligge på landet på Damhuskroen og lejede sig ind på kroens værelser på førstesalen. Forfatterne Holger Drachmann og Viggo Stuckenberg hørte blandt andre til kroens gæster.



1900



1907



1920



1921



1922



1945



1998

Senere gik det igen tilbage for kroen. Omkring 1930 blev den beskrevet som en temmelig lurvet knejpe med rejselade og slyngelstue og et tvivlsomt publikum. Imidlertid fik nye ejere rettet op på stedets renommé, bl.a. familien Stephansen, der overtog kroen i 1936. Fra den tid kom kroen til at lægge lokaler til mange foreningsarrangementer, baller, dilettantforestillinger, juletræsfester m.m.

I de senere år blev Damhuskroen kendt for sine enkeballer, nu under titlen "Ladies Night". Kroen er også kendt for sine julefrokostarrangementer og for skiftende optræden af skuespillere og entertainere.

Damhus Tivolis historie

I sommeren 1934 åbnede en forlystelsespark i Damhuskroens have - først som mobile telte og vogne og fra 1936 overtog Stefansendynastiet og udviklede det til et permanent tivoli med skydetelte, lykkehjul, radiobiler, spilleautomater og underholdning fra friluftscene. Haven tiltrak mange besøgende, især fra København. Specielt duevæddeløbet, som foregik hver fredag fra juli til november, var en stor attraktion. De seneste år har tivoliet dog ikke været økonomisk rentabelt.



Brevduebanen, 1985

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 3ab, Roskildevvej 244, Rødovre By, Rødovre og Damhustorvet. Damhustorvet afgrænses af kommunegrænsen mod øst og af bygningsfacaderne mod syd og vest. Lokalplanområdet udgør i alt 17.850 m².

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder. Delområde A, der omfatter Damhuskroen, delområde B, der omfatter et område udlagt til grønt område, delområde C, der omfatter et område med tæt-lav og etageboligbebyggelse og delområde D, der omfatter Damhustorvet (se bilag 2).

Hensigten med at opdele lokalplanområdet i fire delområder er, at Rødovre Kommune kan sikre, at Damhuskroen bevares og at der samtidig åbnes for udviklingsmuligheder for Damhus Tivoligrunden og Damhustorvet.

Lokalplan 124 bygger på en helhedsplan "Damhusparken" (se bilag 5) udarbejdet af Gröning Arkitekter ApS. Visionen med projektet "Damhusparken" er at åbne det kommercielle og privatejede område op mod Damhussøen og skabe et parkareal mellem bebyggelsen og vandet, til glæde for mange borgere i Rødovre.

Afgrænsning af lokalplanområdet



Disponeringen i bebyggelsesplanen giver mulighed for et større grønt areal, der sikrer et offentligt tilgængeligt område med forbindelse mellem byen og Damhussøen tværs gennem lokalplanområdet.

Lokalplanområdet og nærliggende områder

Lokalplanområdet ligger i den syd-østlige del af kommunen ved Damhussøen. Området er afgrænset af kommunegrænsen til Københavns Kommune samt Damhussøen mod øst, bygningsfacaderne langs Damhustorvet mod syd og vest, Auroravej mod vest og et boligområde mod nord. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Hele området langs Damhussøen indgår i et forløb af fredede områder langs med kommunegrænsen til Rødovre Kommune. Det fredede areal ligger et stykke inde i lokalplanområdet, se bilag 4. Naturbeskyttelsesloven jf. § 16 om Sø- og åbeskyttelseslinjer fastlægger beskyttelseslinjer for Damhussøen og Harrestrup Å. Disse er dog afgrænsede til kommunegrænsen og ligger ikke i lokalplanområdet. Der er med denne lokalplan intentioner om at skabe en bedre fysisk og visuel forbindelse mellem planområdet og det fredede område i Københavns Kommune i samarbejde med Københavns Kommune.

Rødovre Kommune arbejder på et projekt omkring Damhustorvet og Roskildevej. Det er målet med projektet at få skabt et flottere vejforløb med mulighed for at indrette en mere attraktiv bygade samt forbedre opholds- og anvendelsesmulighederne ved Damhustorvet. Derudover omhandler projektet også en forbedring af forholdene for de bløde trafikanter.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre den bevaringsværdige Damhuskro med dens oprindelige arkitektoniske udtryk som den fremstod i 1914, se billede på side 4.

Derudover er det formålet at lokalplanen skal skabe rammerne for en fremtidig udvikling af arealet, hvor Damhus Tivoli har været. Grunden skal omdannes til en blanding af varierede boliger og rekreativ park, der åbner op for adgangen til Damhussøen og de omkringliggende rekreative arealer.

For Damhustorvet skal der sikres en bedre sammenhæng mellem torvet, torvets funktioner, Damhuskroen og det bagvedliggende areal med park og boliger, samt ny anvendelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at Damhuskroen bevares som en del af Rødovres kulturarv ved at fastsætte bestemmelser for, hvordan bygningens udseende skal sikres fremover. Hvis ejeren af bygningen ønsker at istandsætte eller vedligeholde bygningen skal dette fremadrettet ske i overensstemmelse med denne lokalplan. Damhuskroen er med denne lokalplan også sikret mod nedrivning.

Lokalplanen fastlægger derudover en disponering af arealet hvor Damhus Tivoli har været. Disponeringen sikrer, at der kan gives mulighed for en udvikling med nye boliger, samtidig med at der sikres forbindelse mellem området og Damhussøen.

Det er intentionen, at "familiehaven", beliggende vest for kroen ved Roskildevej, skal have en visuel forbindelse til Damhustorvet gennem en transparent væg. Her skal være udeservering i tilknytning til Damhuskroen. Den visuelle forbindelse giver forbi passerende mulighed for at betragte livet i haven og omvendt.

Gennem "familiehaven" løber en sti, der fysisk forbinder Damhustorvet med det bagvedliggende parkområde med forbindelse.

Parken skal tilbyde et aktivt udeliv for Rødovre og indrettes med forskellige muligheder for aktiviteter og ophold. Til støtte for aktiviteterne kan der opføres en pavillion, der kan fungere som cafe, iskiosk eller måske klub for nogle af aktiviteterne i parken.

Boligerne består af en blanding af rækkehuse og lejligheder der indpasser sig i lokalområdet ved at være lavest ud mod villaområdet (2 etager) og bliver højere ind mod området (3-4 etager, et enkelt sted 5). Længst mod syd ved Damhuskroen og boligbyggeriet på hjørnet af Auroravej og Roskildevej bliver mulighed for etageboligbebyggelse i 6 etager.

I alt forventes det at der bliver mellem 48 og 50 nye boliger i området.

For Damhustorvet fastsætter lokalplanen bestemmelser for, hvordan torvets omkringliggende funktioner kan styrkes ved at give mulighed for udeservering og forskellige midlertidige, publikumsorienterede aktiviteter på torvet.



Bevaringsbestemmelser

Damhuskroen, beskrevet på side 5-6, må ikke ændres eller nedrives. Ved ombygning og renovering skal bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden s. 26 følges, sådan at bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk bevares.

På modsatte side ses en illustrationsplan for projektet Damhusparken. Den røde stiplede linje viser mulige fremtidige matrikelgrænser.

Bebyggelsens omfang og placering

Udover mindre tilbygninger til Damhuskroen og en mulighed for at bygge op til 120 m² i parken, vil nybyggeriet ligge i delområdet C.

Gröning Arkitekter ApS. har udarbejdet et forslag (se bilag 5) til en disponering af de nye boliger i delområde C. Her foreslås en todeling af boligtyperne. Byggeriet består af en lav bebyggelse i 2 etager i form af rækkehuse langs Auroravej, som en skalamæssig spejling af de eksisterende villahuse på den anden side af vejen, og etageboligbebyggelse i 3-6 etager ind mod parken.

Rækkehusene og etageboligbebyggelsen vil fremstå som en samlet bebyggelse i ensartede materialer. Bebyggelsens placering på grunden giver mulighed for, at en stor del af grunden udlægges som offentlig tilgængelig park. Bebyggelsesprocenten vil for delområde B og C samlet ligge på 85%.

Ubebyggede arealer

Det er intentionen, at de ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende og grøn karakter. Ved at give adgang igennem området via offentlige passagemuligheder kan der etableres grønne og rekreative sammenhænge mellem Damhuskroen, Damhussøen og boligbebyggelsen langs Auroravej.

Beplantningen i delområde A, B og C består overvejende af sunde, fuldkrøgede træer med stor artsvariation. Så velformede, sunde træer opleves sjældent i tætte bymiljøer, hvorfor det er intentionen i videst mulige udstrækning at bevare træerne og den kvalitet deres variation og alder bidrager med til stedet. Træerne mod Damhussøen er en meget væsentlig del af randbeplantningen omkring de fredede områder og derfor i særlig høj grad bevaringsværdige. Fældning af markerede træer kan kun ske i forbindelse med en samlet plan for de udendørs områder.

Vej- og stiforhold

Stykket af Roskildevej mellem Damhuskroen og Damhustorvet skal gøres nemmere at krydse for de bløde trafikanter, så der

opnås en bedre sammenhæng mellem torvet og området. Det er intentionen, at der skal skabes gode forbindelser mellem lokalplanområdet og Damhussøen over Harrestrup Å. Damhussøen og Harrestrup Å ligger i Københavns Kommune og de skal derfor tage stilling til anlæggelse af broer over åen samt en eventuel uddykning i den beplantningen langs søen, som det fremgår af illustrationsplanen på bilag 5.

Stierne gennem området binder sig samtidig op på den eksisterende stiforbindelse langs vestsiden af Harrestrup å

Bæredygtig udvikling

I relation til kommuneplanen har Rødovre visioner om at være en bæredygtig forstad. Ved at samle bebyggelsen i den ene side af grunden frilægges et stort, grønt areal, hvor regnvand kan nedsive.

Stier gennem lokalplanområdet fra Roskildevej og Auroravej skal sikre gode forbindelser for gående mellem lokalplanområdet og de rekreative stier og områder langs med Damhussøen og -engen, i princippet som vist på bilag 3. Dette skulle gerne opfordre byens borgere og andre til at bevæge sig til fods.

Illustration af boligbebyggelsen ud mod Auroravej.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning - på grænsen af det indre og det ydre storbyområde (håndfladen og byfingrene). Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.

Kommuneplan 2010-2022

Kommuneplan 2010-2022 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2010. Lokalplanens område omfatter kommuneplanens rammeområder 5E01, 5C02 og 7C02. Rammeområde 5E01 er i kommuneplanen udpeget som forlystelsespark med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og maks. 2,5 etager svarende til 8,5 m. Med en omdannelse fra forlystelsespark til boligområde vil det kræve et kommuneplantillæg, idet både anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde skal revideres. Også selve afgrænsningen af rammeområdet ændres, sådan at hele bebyggelsen for Damhuskroen bliver en del af rammeområde 5E01. Se Forslag til tillæg 1 til Kommuneplan 2010-2022. Bestemmelserne for rammeplanområder 5C02 og 7C02 er fortsat gældende.

Lokalplanen vil herefter være i overensstemmelse med Kommuneplan 2010 - 2022.

Byplan 14

Dele af lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplan 14 af 2. juni 1959, som med denne lokalplans vedtagelse vil udgå for lokalplanens område.

Lyste dokumenter

Følgende deklarationer, der er tinglyst på ejendommen inden for lokalplanens område ophæves af lokalplanen jf. planlovens §15:

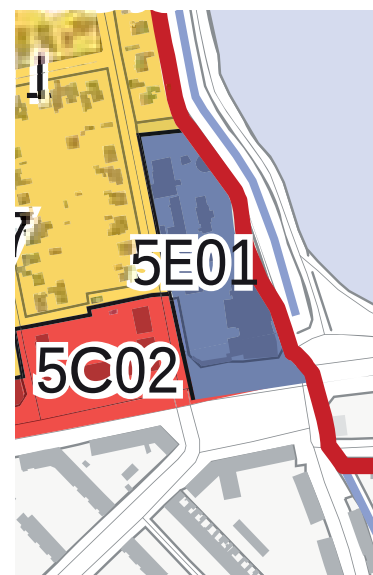
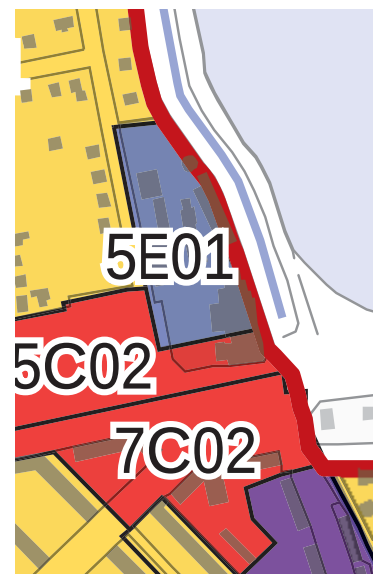
Deklaration af 7. juni 1921, nr. 895 (byggelinjer).

Deklaration af 28. august 1923, nr. 2683 (bebyggelsesplan, anvendelsesforhold).

Deklaration af 10. september 1953, nr. 21611 (offentlige toiletter).

Deklaration af 12. maj 1992, nr. 3228 (offentlige tværparkeringspladser).

Deklaration af 18. januar 2006, nr. 928 (vendeplads på Auroravej).



Øverst de eksisterende kommuneplanrammer og nederst de nye rammer.

Afvandingsforhold

Det er kommunens målsætning at fremme grundvandsdannelsen. Der opfordres derfor til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmerede flader. En stor del af lokalplanområdet er udlagt til park og der er derfor gode muligheder for at regnvand kan nedsives.

Nedsivning af tagvand og regnvand fra veje og parkering kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Spildevand og evt. regnvand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Det samlede afløb må ikke overstige den vandmængde, der svarer til de gældende afløbskoefficienter, se evt. den gældende spildevandsplan.

Støjhandlingsplan

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. maj 2013 Støjhandlingsplan 2013-2018. Støjhandlingsplanen er en samlet plan for at begrænse vejtrafikstøj i Rødovre.

Planen er baseret på kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Kortlægningen indeholder støjbidrag dels fra veje (kommuneveje og statsveje) inden for kommune-grænsen dels fra veje (kommuneveje og statsveje) i nabokommunerne.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om Støj fra veje. Heraf fremgår, at de vejledende grænseværdier for boliger, institutioner og rekreative områder er 58 dB, og for liberale erhverv o.l. 63 dB.

På de udendørs arealer, som udlægges til boliger og offentlige arealer på Damhus Tivoli-grunden, er støjniveauet op til 63 dB, hvilket betyder, at støjniveauet nogle steder er over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB. I randområdet helt ud mod Roskildevej er støjniveauet enkelte steder op til 73 dB. Når der opsættes støjafskærmning i det sydvestlige hjørne, forventes støjbidraget ved boliger og opholdsarealer at få et acceptabelt niveau.

Spildevandsplan

Spildevand og regnvand skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med gældende spildevandsplan for Rødovre Kommune.

Der er tinglyst kloakkendelser for lokalplanområdet for afledning af spildevand og regnvand og afløbskoefficienter, der fastlægger hvor meget overfladvand, der må ledes til den offentlige kloak. Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak, skal det godkendes af kommunen.

Vandforsyningsplan 2008-2018

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af HOFOR A/S. HOFOR A/S blev dannet i 2012 ved fusion af de tidligere kommunale vandforsyningselskaber i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, København, Rødovre og Vallensbæk.

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) i Rødovre Kommune, men en stor del af kommunens areal ligger indenfor indvindingsoplande til almene vandværker. Størstedelen af lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland. Kun det nordvestlige hjørne af grunden, hvor Damhus Tivoli har været, og den vestligste del af Damhustorvet ligger inden for indvindingsoplandet fra Hvidovre Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af Vandplan 2.4 Køge Bugt. De statslige vandplaner fastlægger nye retningslinjer for grundvandsbeskyttelse i OSD områder og i indvindingsoplande til almene vandværker. Af særlig relevans for lokalplanområdet er retningslinje 40 og 41 om grundvand, idet en del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Hvidovre Vandværk. Retningslinje 40 medfører, at der som udgangspunkt ikke må etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 41 medfører, at området så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Den byudvikling, der er planlagt indenfor lokalplanområdet, består i opførelse af nye boliger og udlægning til park. Der vil ikke forekomme aktiviteter, der truer grundvandet.

Rødovre Kommunes vandhandleplan

De statslige vandplaner blev offentliggjort 30. oktober 2014. Senest 30. oktober 2015 skal Rødovre Kommune have vedtaget en vandhandleplan, der udmønter indsatserne i Vandplan 2.4 Køge Bugt. I vandhandleplanen kan Rødovre Kommune evt. fastlægge supplerende retningslinjer for grundvandsbeskyttelse, som også vil gælde for lokalplanområdet.

Projekt for Roskildevej og Damhustorvet

Rødovre Kommune er i gang med at udarbejde et projekt for fornyelse af Roskildevej samt Damhustorvet for bl.a. at mindske ulykker, sænke hastigheden, forbedre tilgængeligheden for fodgængere og forskønne bymiljøet.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på bygearbejder. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Illustration af facaden på boligbebyggelsen ud mod parken.



Affaldsplan - affaldshåndtering

Rødovre Kommune har en affaldsordning, der betyder, at borgerne skal sortere deres affald i beholdere til plast, papir, glas, metal samt mad- og restaffald. Erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, som bliver produceret på den enkelte ejendom. Udover plads til opsamling af kildesorteret dagrenovation, skal der afsættes plads til opsamling af storskrald i større affaldsbeholdere og VIP-containere og der skal i den forbindelse afsættes tilstrækkelig plads foran VIP-containere, så renovationsbilen kan bakke ind og tømme containeren.”

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til opsamling af papir, pap, glas, plast, metal, elektronik og farligt affald, foruden restaffald og madaffald.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas.

Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen for at område skifter fra kollektiv varmforsyning med naturgas til fjernvarme er, at Kommunestyrelsen, ud fra en konkret vurdering, vurderer, at projektet er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige.



Park- og Naturplan 2011

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by, de grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk. Inden for lokalplanområdet tilstræbes det at sikre det grønne udtryk ved, at udlægge en stor del af området til offentlig tilgængelig park. Derudover udpeges bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet som vist på bilag 4.

Flagermus

Der er konstateret forekomst af flagermus i området omkring Harrestrup Å lige ved lokalplanområdet. Det drejer sig om troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus og vandflagermus. Der er ikke konstateret hverken sommeropholdssteder eller vinteropholdssteder indenfor lokalområdet. I betragtning af at der kun er enkelte gamle træer indenfor lokalområdet, og at størstedelen findes langs Harrestrup Å, skønnes det, at der kan opretholdes en økologisk funktionalitet i området generelt.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 939 af 03.07.2013 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Illustration af bygningshøjder i forhold til omgivelserne. Set fra Nord.



Naturbeskyttelsesloven

De fredede arealer langs planområdet ligger i Københavns Kommune. Fredningen omfatter blandt andet Harrestrup Å, Damhussøen og de rekreative stier og arealer langs med vandområderne. Harrestrup Å er tillige omfattet af Vandløbsloven. Det er lokalplanens intention at skabe forbindelse mellem lokalplanområdet og de fredede arealer i København. Dette skal ske i samarbejde med Københavns Kommune, som også er plejemyndighed. Såfremt det forudsættes i fredningen skal Fredningsmyndigheden inddrages.

Byggelov

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller ændre anvendelsen af en bygning, skal der, inden arbejdet påbegyndes, sendes en ansøgning om byggetilladelse til kommunen, der skal sikre, at lokalplanens bestemmelser samt gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Jordforureningslov

Det har vist sig, at overfladejord i Danmarks storbyer er forurenet med tungmetaller og tjærestoffer, som stammer fra industri og trafik. I Rødovre har analyser af jorden vist, at overfladejorden i hele kommunen er forurenet med bl.a. tungmetallerne bly og cadmium. I Rødovre Kommune stammer forureningen især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekomponenter (PAH) kan findes på www.rk.dk.

Flytning af jord skal anmeldes til Rødovre Kommune. Ved flytning af jord skal det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt, jf. Jordforureningslovens § 50.

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og myndigheden skal kontaktes. Myndigheden tager inden for en frist på 4 uger stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71. Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, mens kortlægning på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening.

På nuværende tidspunkt har kommunens Miljøkontor ikke kendskab til kortlagte ejendomme iht. jordforureningsloven i

lokalplanområdet.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses og anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 (med senere ændringer)).

Oplysninger kan eventuelt fås på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Vejlov

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlig vej til en ejendom skal godkendes af kommunen. Overkørsler fra en kommunevej, eller overkørsler, der er placeret nærmere end 50 m fra en statsvej, skal godkendes af Vejdirektoratet.

Varmeforsyningsloven

Kommunens varmeplan for lokalplanområdet er bestemt af varmforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på, at mindske varmforsyningens afhængighed af fossile brændstoffer, samt at fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Lov om gevinstgivende spilleautomater

Det er tilladt at opsætte op til tre spilleautomater i restauranter med alkoholbevilling, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 26. juni 2006.

Planlov

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, Lov om Planlægning (med senere ændringer).

Udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanforslaget indgår ejer af ejendommen med matr.nr. 3ab en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens regler her for, jf. § 21b. Udbygningsaftalen indgås efter ønske fra grundejeren med henblik på at opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur i området.

Foto på modsatte side:
Damhustorvet og Damhuskroen ligger
som indgang til Rødovre.



Bestemmelser

Note

Kommunalbestyrelsen har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Det skal tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum som beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2009.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- At bevare Damhuskroen som kro og med dens oprindelige arkitektoniske udtryk.
- At skabe en bedre forbindelse mellem byen og Damhusøen ved anlæggelse af en offentligt tilgængelig park.
- At tilbyde et varieret udbud af boliger i lokalplanområdet.
- At skabe en bedre sammenhæng mellem Damhuskroen og Damhustorvet.
- at skabe mulighed for et multifunktionelt Damhustorv.

§ 2 Område og zonestatus

stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter ejendommene matr. nr.: 3ab samt dele af tilhørende vejarealer 7000ae, 7000 as, 7000 e og 7000 k (Damhus Boulevard, Auroravej, Hvidovrevej og Roskildevej) Rødovre by, Rødovre samt alle parceller, der efter den DATO udstykkes fra de nævnte ejendomme.

stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområderne A, B, C og D som vist på bilag 2.

stk. 3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

stk. 1

Delområde A må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner i form af restaurant, hotel, underholdning og lign. samt mindre småbygninger, som f.eks. cykelskure, affaldsskure m.m. Den nordligste del af delområdet indgår i et samlet offentlig tilgængeligt rekreativt areal.

stk. 2

Delområde B må kun anvendes til rekreative, grønne formål med offentlig adgang og ophold samt publikumsorienterede funktioner i form af café, iskiosk eller lignende i en mindre pavillionbygning.

Pavillionbygningen kan også anvendes til støttefunktioner til

parkens aktiviteter f.eks. klublokale i tilknytning til aktiviteter der udøves i parken.

stk. 3

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af rækkehusbebyggelse og etageboliger, samt mindre småbygninger, som f.eks. cykelskure, affaldsskure, depot mm., til områdets beboere.

stk. 4

Delområde D udlægges til kulturelle formål og publikumsorienterede erhvervsformål såsom markedsplads, udeservering og anden handel samt parkering og vejareal.

stk. 5

Inden for lokalplanområdets delområde A kan der indrettes bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende.

stk. 6

Inden for lokalplanområdets delområde B, C og D må der ikke opføres eller indrettes bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. I tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Der kan dog i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

stk. 7

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

stk. 1

Udstykninger må ikke ske i strid med lokalplanens formål og principper.

stk. 2

Området kan udstykkes efter princippet i opdelingen på illustrationsplanen på bilag 5 - markeret med stiplede rød linje.

§ 5 Vej- og stiforhold

stk. 1

Der fastlægges følgende bebyggelsesregulerende byggelinje i af-

stand fra vejmidte som vist på bilag 3:

Afstand fra vejmidte af Auroravej til bebyggelse skal minimum være 10 m.

Note til § 5 stk. 2

Offentlige stier skal forstås som en sti udlagt på private vej-, sti- eller fællesarealer, hvortil offentligheden har fri passage i dagtimerne.

Formålet med stierne er på sigt at skabe sammenhæng for gående og cyklister fra Damhustorvet, Auroravej og de omkringliggende områder til de nye aktiviteter på ejendommen hvor Damhus Tivoli har været og til de store rekreative arealer og stiforbindelser ved Damhussøen.

Principperne for de fremtidige stier er skitseret på kortbilag 3.

stk. 2

- a) Der skal etableres offentlige stier i området principielt som vist på bilag 3, i en minimumsbredde på 3 meter.
- b) De offentlige stier skal etableres på det reservede areal, jf. bilag 3.

stk. 3

Ombygning af offentlige vej- og stiarealer og færdiggørelse af disse arealer med byinventar som belysningsamaturer, vejnavneskilte, bænke, affaldskurve, belægningsmateriale m.m. skal ske efter de principper, der er indeholdt i Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune.

stk. 4

Hvis der skal etableres eller ændres på eksisterende overkørsler inden for lokalplanområdet, kræver det godkendelse fra Rødovre Kommune. Etablering af nye eller ændring af eksisterende overkørsler skal foretages af Rødovre Kommune mod betaling fra grundejeren efter de gældende gebyrer i Rødovre Kommune.

§ 6 Parkeringsforhold

stk. 1

Parkeringsdækningen skal min. være:

- 1,5 p-plads pr. rækkehus.
- 1 p-plads pr. etagebolig.
- 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 pr. 100 m² erhvervsareal.

stk. 2

Bilparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Parkeringspladser skal afmærkes på belægningen.

Parkeringspladser på terræn må ikke overdækkes.

Parkeringsarealer for biler skal anlægges med et grønt præg - ved indpasning af solitære træer eller afgrænsning med levende hegn og lignende.

Note til § 6 stk. 2

Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem eller nedsivning.

stk. 3

Natparkering (i tidsrummet kl. 19-07) af køretøjer med mere end 3500 kg totalvægt må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

stk. 1

Bebyggelsesprocenten for delområde A (se bilag 2) må ikke overstige 75 med en bygningshøjde på maks. 3 etager inklusiv tagetage for den bevaringsværdige del af Damhuskroen og en bygningshøjde på maks. 2 etager for øvrigt byggeri.

Ingen ny bygningsdel må overstige den bevaringsværdige krobygnings tagryg. Ny bebyggelse må opføres indenfor det på bilag 3 angivne byggefelt, sådan at den samlede bebyggelse for delområde A ikke overstiger 2800 m² bruttoetageareal.

stk. 2

I delområde B kan der kun opføres en mindre pavillionbygning som vist med byggefelt på bilag 3 og på illustrationsplanen på bilag 5.

Bygningen må ikke overstige 120 m² bruttoetageareal i overensstemmelse med bilag 3.

stk. 3

Bebyggelsesprocenten for delområde C (se bilag 2) må ikke overstige 135 % for området under ét med en maksimal bygningshøjde på 6 etager i overensstemmelse med illustrationsplanen på bilag 5.

Bebyggelsen må opføres indenfor de på bilag 3 angivne byggefelter. Småbygninger til områdets beboere skal opføres indenfor de retningsgivende byggefelter, jf. bilag 3.

Facadelinjen mod Auroravej og parken skal varieres i princippet som vist på bilag 5.

stk. 4

Bebyggelse i delområde B skal overholde byggelinien på 5 m fra områdets østlige skel, jf. bilag 3.

stk. 5

I delområde D kan der til støtte for torvets aktiviteter opføres en overdækning eller bygning af transparent karakter på maksimalt 400 m².

Note til § 7 stk. 2 og 3

Bebyggelsesprocenten for delområde B og C må tilsammen ikke udgøre mere end 85 %.

Note til § 7 stk. 2 og 3

Der skal sikres opbevaringsrum til lejlighederne jf. Bygningsreglementet kapitel 3.3.1.

Note til § 7 stk. 2 og 3

Småbygninger kan f.eks. være cykelskure, overdækninger, skure.

Note til § 7 stk. 4

Mellem byggelinien og kommunegrænsen langs lokalplanområdets østlige grænse ligger en fredningslinie for Damhus-søen og Harrestrup Å.

§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Note til § 8 stk. 1

Når der efterfølgende i bestemmelserne omtales 'det oprindelige arkitektoniske udtryk' henvises der til foto fra 1914 på side 4.

stk. 1

Bygningen, markeret på bilag 3, er i Kommuneatlas Rødovre udpeget som en bygning med høj bevaringsværdi og må derfor ikke ændres uden tilladelse fra Rødovre Kommune. Også indgangen til det tidligere Damhus Tivoli og muren langs Auroravej skal bevares. Det gælder også ændringer udført i forbindelse med almindelig vedligeholdelse, som f.eks. udskiftning af tagbeklædning, vinduer, udvendige døre, maling af facader og skiltning. Bygningen skal bevares og ved ombygning skal bygningens arkitektoniske udtryk og materialevalg i videst muligt omfang føres tilbage til det oprindelige.

stk. 2

Beplantning i delområde A, B, og C, angivet på bilag 4 er vurderet bevaringsværdig og må ikke fældes uden tilladelse fra Rødovre Kommune.

De bevaringsværdige træer skal under anlægsfasen beskyttes med hegning i rodzonen.

stk. 3

Øvrig beplantning i delområde A, B og C angivet på kortbilag 4, skal bevares i den udstrækning, at det ikke har konsekvenser for realisering af bebyggelsen.

stk. 4

De sporebeskårede plantaner på Damhustorvet er et element, der kan bevares, hvis det passer ind i den fremtidige plan for torvet.

stk. 5

En samlet plan for friarealer, med kote- og beplantningsplan, skal godkendes af Rødovre Kommune.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Damhuskroen, delområde A:

stk. 1

Ved ombygning, renovering og udskiftning af bygningsdele, dvs. alle udvendige ændringer ved Damhuskroen (se markering af bevaringsværdig del af Damhuskroen på bilag 3) skal der opnås godkendelse fra Rødovre Kommune, før arbejdet påbegyndes, således at kroens bevaringsværdige arkitektur sikres.

stk. 2

Facade

- a) Facaden skal være pudset og malet/kalket hvid.
- b) Alt træværk, såsom døre og vinduer, på facaden skal males i en mørk farve, f.eks. sort, mørkegrøn, mørkeblå eller mørkerød, som kontrast til den lyse facade.
- c) Overgangen mellem tag og facade skal markeres med gesims.
- d) Tagrender og nedløb samt øvrige inddækninger skal udføres i zink eller kobber.
- e) Facadens linjer og huller skal bevares som det oprindelige udtryk.
- f) Der må ikke påsættes facadebeklædning eller opmures ekstra skalmur på facaden eller lignende.
- g) Facaderne skal fremstå ensartede. Der må derfor ikke opsættes altaner, antenner, karnapper, solfangere, solcelleanlæg, tekniske anlæg, markiser mv. Endvidere må der ikke opstilles flagstænger, pyloner eller lignende foran bygningen.
- h) Handicaprampe skal placeres på andre dele af Damhuskroens bebyggelse end den bevaringsværdige del.
- i) Facader bortset fra den bevaringsværdige del, som er markeret på bilag 3, skal begrønnes.

stk. 3

Tag

- a) Tagets oprindelige hældning skal bevares.
- b) Tagbeklædningen skal udføres i røde uglaserede vingetegl.
- c) Brandkamme skal bevares og være belagt med samme røde vingetegl som resten af taget.
- d) Den eksisterende skorsten skal bevares som muret og pudses samt males/kalkes hvid som facaderne.
- e) Der må ikke placeres solfanger eller solcelleanlæg på tagfladerne.

stk. 4

Vinduer

- a) Tagvinduer skal være 4 stens støbejernsvinduer som VVS-nr. 278618 045. Der må maks. være 11 tagvinduer på hver tagflade. De skal placeres på lige linje 7 tagsten oppe ovenfor hvert 1. sals vindue og i en indbyrdes afstand på 2 m målt fra tagvinduets midtpunkt, som vist på bilag 6.
- b) Etablering af kviste er ikke tilladt.
- c) Facadevinduer skal være af træ, males i en mørk farve, jf. stk. 2, og have samme udformning som det oprindelige udtryk, dvs. dannebrogsvinduer med fire åbninger, to mindre for oven og to større forneden. De nederste skal i midten have

en vandret gennemgående sprosse.

- d) Indgangsdøren mod Roskildevej skal være af træ og udformes så der over døren er to vinduer svarende til de øverste vinduer i resten af facaden.
- e) Vinduer og døre må ikke blændes.

stk. 5

Skiltning

- a) Skilte skal males på facaden og skiltet med "Damhus-Kroen" på facaden mod Roskildevej skal tilstræbes samme typografi og størrelse som i det oprindelige udtryk. Det er ikke tilladt at opføre anden skiltning end skiltet med "Damhus-Kroen".
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anvendelse, må ikke finde sted.
- c) Der må ikke opsættes billboards på facaden.
- d) Skiltning på andre facader end den mod Roskildevej må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facade og må maks. have en højde på 800 mm.
- e) Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner el.lign. foran bygningen.
- f) Skiltning skal kunne godkendes af Rødovre Kommune.

stk. 6

Belysning

- a) Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne og skal afstemmes efter gadebelysningen.
- b) Belysning af facaden skal skabe en oplevelse af en samlet facade.
- c) Belysningen skal være diskret, dæmpet, jævn og tilpasset facadens farve og karakter.

stk. 7

Beplantning

- a) Facadebeplantning skal udføres på en sådan måde, at det ikke skæmmer bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

stk. 8

Tekniske installationer, antenner mv.

- a) Ledninger og andre tekniske installationer skal være skjulte eller integrerede i bygningen.

Nyt byggeri, delområde A, B og C:

stk. 9

Tilbygning til Damhuskroen, delområde A

- a) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom metal, glas, træ, beton, fiberce-ment, tegl, herunder pudset murværk, skærmtegl og natursten. Der må ikke anvendes materialer, der udføres som efterligning af andre produkter/materialer. Bestemmelserne gælder også bygningsdele, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.
- b) Farver på facader og øvrige bygningsdele, herunder udhuse og halvtage, skal være i jordfarver, hvid eller sort eller disse farvers indbyrdes blanding.
- c) Ingen overflader må fremstå reflekterende. Glaspartier skal udføres i planglas, og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Opsætning af solfangeranlæg og solcelleanlæg vil trods mindre refleksioner, evt. kunne godkendes af Rødovre Kommune.
- d) Tekniske installationer placeret på bygningen skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- e) Skiltning, reklamering og andet facadeudstyr må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Skilte må ikke opsættes uden forudgående godkendelse af Rødovre Kom-mune.
- f) Der må kun skiltes med ét skilt for hver virksomhed på ejendommen.
- g) Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anven-delse, må ikke finde sted.
- h) Skiltning på facader må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facade og et skilt må maksimalt have en højde på 800 mm.
- i) Der må ikke opsættes pyloner eller flagstænger udover i krohaven. Pyloner må have en højde på maksimalt 3 m og flagstænger må have en højde på maksimalt 9 m.

stk. 10

Bebyggelse i delområde B

- a) Pavillionen skal udføres i træ, metal og/eller glas.
- b) Træet skal fremstå i træets naturlige farve eller males hvidt, sort eller i lyse jordfarver.
- c) Taget skal udføres som grønt tag.
- d) Stk. 9 punkt c) og d) gælder også for pavillionen.

Note til § 9 stk. 11

Materialeudtryk for boligbebyggelse i delområde C.



Note til § 10 stk. 1

Parken indgår som en del af friarealet i området.

stk. 11

Bebyggelse i delområde C

- a) Bebyggelsen skal udføres med murede facader i blank mur eller vandskuret i grålige nuancer med mulighed for indslag af lette partier i træ og zink. Som vist på illustrationen på side 16 og i noterne her på siden.
- b) Stk. 9 punkt c) og d) gælder også for boligbebyggelsen.

§ 10 Ubebyggede arealer

stk. 1

Friarealer

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet til etageboliger og min. 50 % af etagearealet for rækkehusbebyggelse og 15 % af etagearealet til erhverv og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.
- b) Altaner og tagterrasser vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet.
- c) Fra de enkelte ejendommers ubebyggede arealer skal etableres adgang til de offentlige passagemuligheder.
- d) Der skal skabes minimum tre åbninger i rækken af rækkehuse langs Auroravej for at sikre både fysiske og visuelle forbindelser mellem Auroravej og Damhussøen.
- e) Der skal udlægges legepladsareal på i alt 600 m² i friarealet i delområde B. Legepladsarealer skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæggelse. En godkendelse forudsætter at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.
- f) Til friarealet medregnes de offentlige passagemuligheder, samt dele af interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, eventuelt i form af andele heraf for den enkelte ejendom.
- g) Der fastlægges, jf. § 5, stk. 2, offentlige stier igennem området for fodgængere og cyklister som vist på bilag 3. Fysiske foranstaltninger til forhindring af gennemkørsel med motorkøretøjer skal etableres ved alle overkørsler mellem vej og sti/passagemuligheder i området.
- h) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der kan medvirke til at give området helhedspræg og en fremtræden af høj kvalitet og skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune.
- i) Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes så-

ledes, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

- j) Forsyningsledninger i området (både eksisterende og nye) kan være forsynet med servitutter, der skal beskytte ledningerne.

stk. 2

Hegning

- a) Der må kun etableres levende hegn og klippede hække i tilknytning til bolibebyggelsen i delområde C i en maksimal højde på 1,80 m. Til støtte for det levende hegn, kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m - dog aldrig højere end det levende hegn.
- b) Støjafskærmning mod vej for primære opholdsarealer tillades dog som fast hegn i delområde A. Ved "familiehaven" skal det faste hegn fremstå transparent med murede piller jf. 11 stk. 1.
- c) Hegning skal respektere de, på bilag 3 viste, offentlige stier.

stk. 3

Bevaringsværdig beplantning

Eksisterende træer og større grønne træk skal bevares i videst muligt omfang.

De på bilag 4 angivne træer er bevaringsværdige og må ikke fældes og skal bevares fuldkronede.

stk. 4

Terrænregulering

Indenfor området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter Rødovre Kommunes godkendelse.

stk. 5

Oplag

Udendørs oplag såsom campingvogne, store trailere, pølsevogne, både, ikke indregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholds-

Note til § 10. stk. 3

Eventuel fældning eller beskæring af trækronerne på de bevaringsværdige træer kræver en dispensation fra denne lokalplan.

Hvis der i modstrid med lokalplanens bestemmelser og uden godkendelse fra Rødovre Kommune sker fældning, må det beregnes, at beplantningen kræves genplantet efter Kommunens anvisninger.

Note til § 10 stk. 4

Kommunen kan efter bygge-loven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre. Rødovre Kommune vil i den konkrete sag definere niveauplaner for det pågældende område.

arealer, skal i overensstemmelse med miljølovgivningens krav og bestemmelser og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik. Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB. Hvis det udendørs støjniveau overstiger 58 dB, er der, for forureningsfølsom anvendelse som boliger, krav om, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje", ikke må overstige 46 dB i nye boliger. Hvis det udendørs støjniveau er over 58 dB, er der desuden krav om at orientere boligerne, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Støjniveauet langs Roskildevej er beregnet til at være op mod 73 dB. For at sikre et lavere støjniveau på arealet som udlægges til "familiehaven" og de bagvedliggende boliger, skal der placeres en støjreducerende glasvæg med murede piller mellem "familiehaven" og Roskildevej (jf. bilag 5). Denne skal godkendes af Rødovre Kommune inden opførelse.

§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

Note til § 12 stk. 1

Forsyningselskabernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

Note til § 12 stk. 3

Vand fra gangstier, terrasser og tagflader skal så vidt muligt genanvendes evt. ved at udnytte regnvandet som et landskabeligt element i de ubebyggede arealer.

I forbindelse med etablering af parkeringsarealer kan der med fordel oprettes foranstaltninger for tilbageholdelse af regnvand ved skybrud.

stk. 1

Energi

Kommunens varmeplan angiver hvilken mulighed for kollektiv varmforsyning der er til rådighed i lokaplanområdet. Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbuddet, jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.

stk 2

Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres, så de ikke er synlige fra offentlige arealer.

stk. 3

Afledning af spildevand og regnvand

Der er for området udarbejdet kendelser for afledning af spildevand og regnvand. Eventuel afvigelse fra disse kendelser kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

stk. 4

Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsløsninger enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Disse skal indhegnes eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige og samtidig opfylder krav til standplads og adgangsvej. Det gældende Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald skal følges.

stk. 5

Solenergi

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

- at anlæggene opsættes parallelt med tagfladerne eller integreres heri,
- at anlæggene har matte eller antirefleksbehandlede overflader,
- at baggrunde, rammer og stativer mv. er mørke,
- at anlæggene placeres, så der ikke opstår refleksionsgener for naboer og trafik.
- at solenergianlæg på flade tage placeres mindst 2 meter fra facaden og med en maksimal hældning på 15 grader.

stk. 6

Antenneanlæg

Placering og udformning af fællesantennener, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.

Individuelle antenner må højst have en diameter på en meter, og må ikke opsættes synligt fra offentligt tilgængelige områder.

stk. 7

Transformerstationer

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer mv. der måtte være nødvendige for at sikre områdets energiforsyning, under forudsætning af at disse bygninger gives et udtryk, der svarer til den eksisterende bebyggelses materialer og farver. Placering og udformning af disse tekniske anlæg skal kunne godkendes af kommunen.

stk. 8

Ledningsanlæg

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

stk. 9

Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6, stk. 1- 2 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- b) Når de i § 10, stk. 1 nævnte friarealer er etableret.
- c) Når tilslutning til de kollektive forsyningsanlæg er godkendt af forsyningsselskaberne og taget i brug.
- d) Når der er etableret støjafskærmning, så det kan dokumenteres, at det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer og bebyggelsens indendørs støjniveau er i overensstemmelse med § 11, stk. 1.
- e) Når de i § 12, stk. 3 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

stk. 1

Byplan 14, vedtaget i Rødovre Kommunalbestyrelse den 21. oktober 1958, ophæves indenfor lokalplanens område.

Deklarationer, der er modstridende med lokalplanen, aflyses indenfor lokalplanens område.

§ 15 Grundejerforening

stk. 1

Der skal oprettes en grundejerforening, hvortil samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne A, B og C har medlemspligt.

stk. 2

Grundejerforeningen skal oprettes når, mere end halvdelen af de udstykkede ejendomme er solgt.

stk. 3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer og de i § 10 nævnte friarealer, herunder anlægge og vedligeholde de offentlig tilgængelige arealer.

stk. 4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal kunne godkendes af kommunen.

§17 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**stk. 1**

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Rødovre Kommune, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

stk. 2

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

stk. 3

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

stk. 4

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den DATO og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den DATO til den DATO, jf. § 24 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Bilag 1

Matrikelkort

-  Lokalplanafgrænsning
-  Kommunegrænse
-  Matrikelskel og -nummer

AURORAVEJ

3ab

7000k

ROSKILDEVEJ

7000ae

7000e

DAMHUS BLVD.

Målestok 1:1000

25m

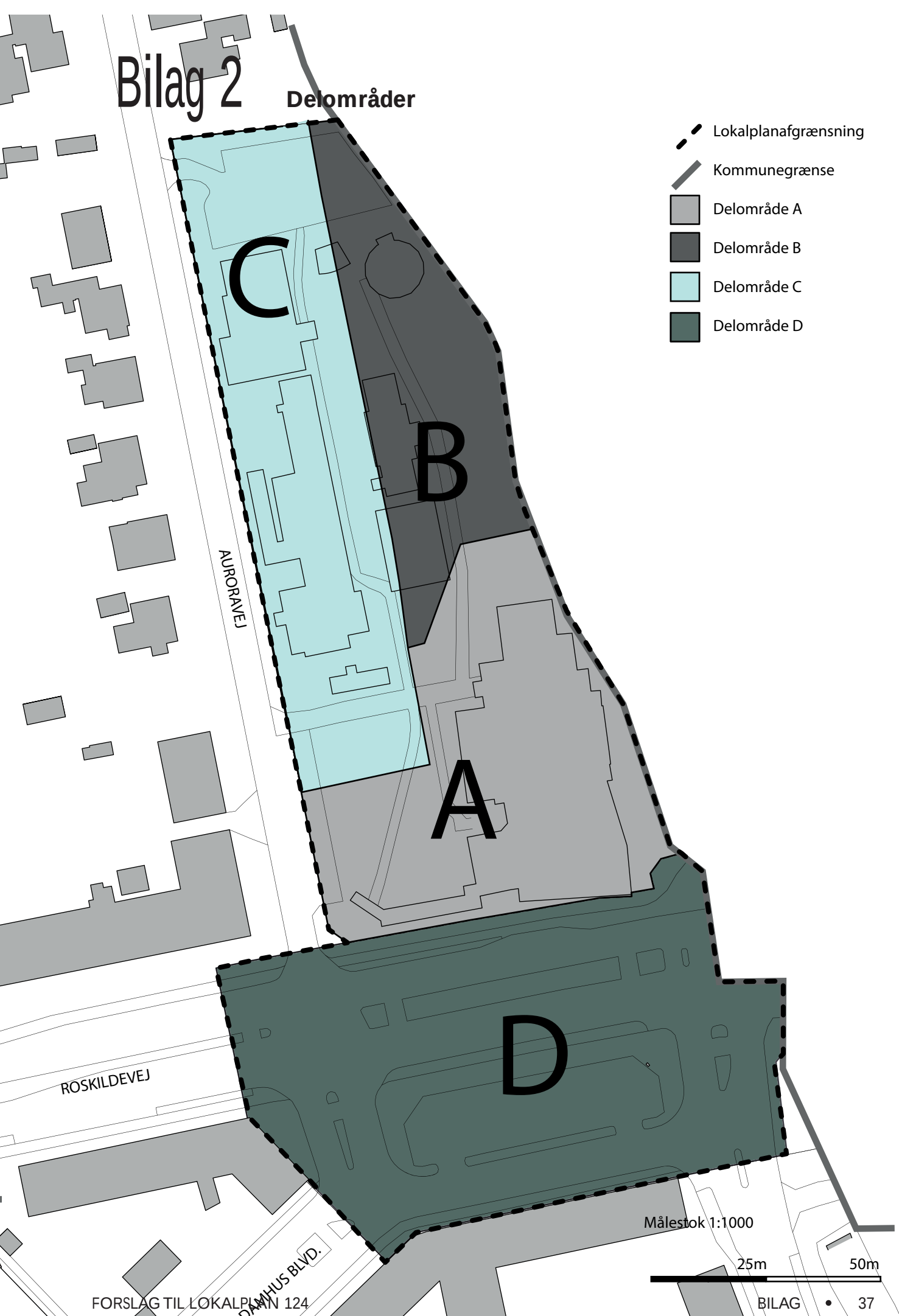
50m

FORSLAG TIL LOKALPLAN 124

Bilag 2

Delområder

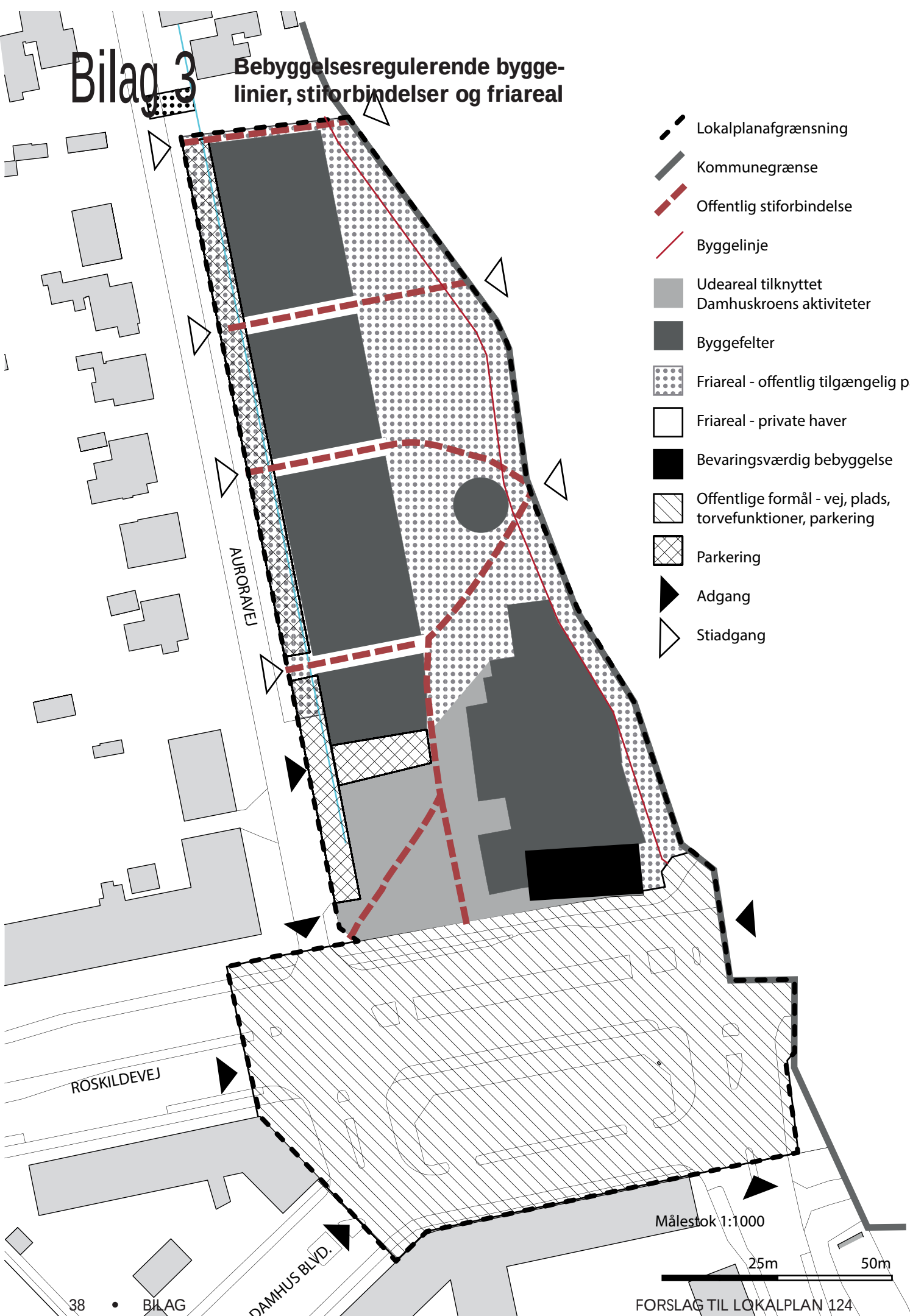
-  Lokalplanafgrænsning
-  Kommunegrænse
-  Delområde A
-  Delområde B
-  Delområde C
-  Delområde D



Bilag 3

Bebyggelsesregulerende bygge- linier, stiorbindelser og friareal

-  Lokalplanafgrensning
-  Kommunegrænse
-  Offentlig stiorbindelse
-  Byggelinje
-  Udeareal tilknyttet Damhuskroens aktiviteter
-  Byggeløfter
-  Friareal - offentlig tilgængelig park
-  Friareal - private haver
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Offentlige formål - vej, plads, torvefunktioner, parkering
-  Parkering
-  Adgang
-  Stiadgang



Bilag 4

Bevaringsværdige træer og fredningsgrænse

-  Lokalplanafgrænsning
-  Kommunegrænse
-  Fredet område
-  Åbeskyttelseslinje §3
-  Søbeskyttelseslinje §3
-  Harestrup Å
-  Bevaringsværdige træer i Københavns Kommune
-  Træer der skal bevares i videst muligt omfang



AURORAVEJ

ROSKILDEVEJ

DAMHUS BLVD.

Målestok 1:1000

FORSLAG TIL LOKALPLAN 12

25m

BILAG

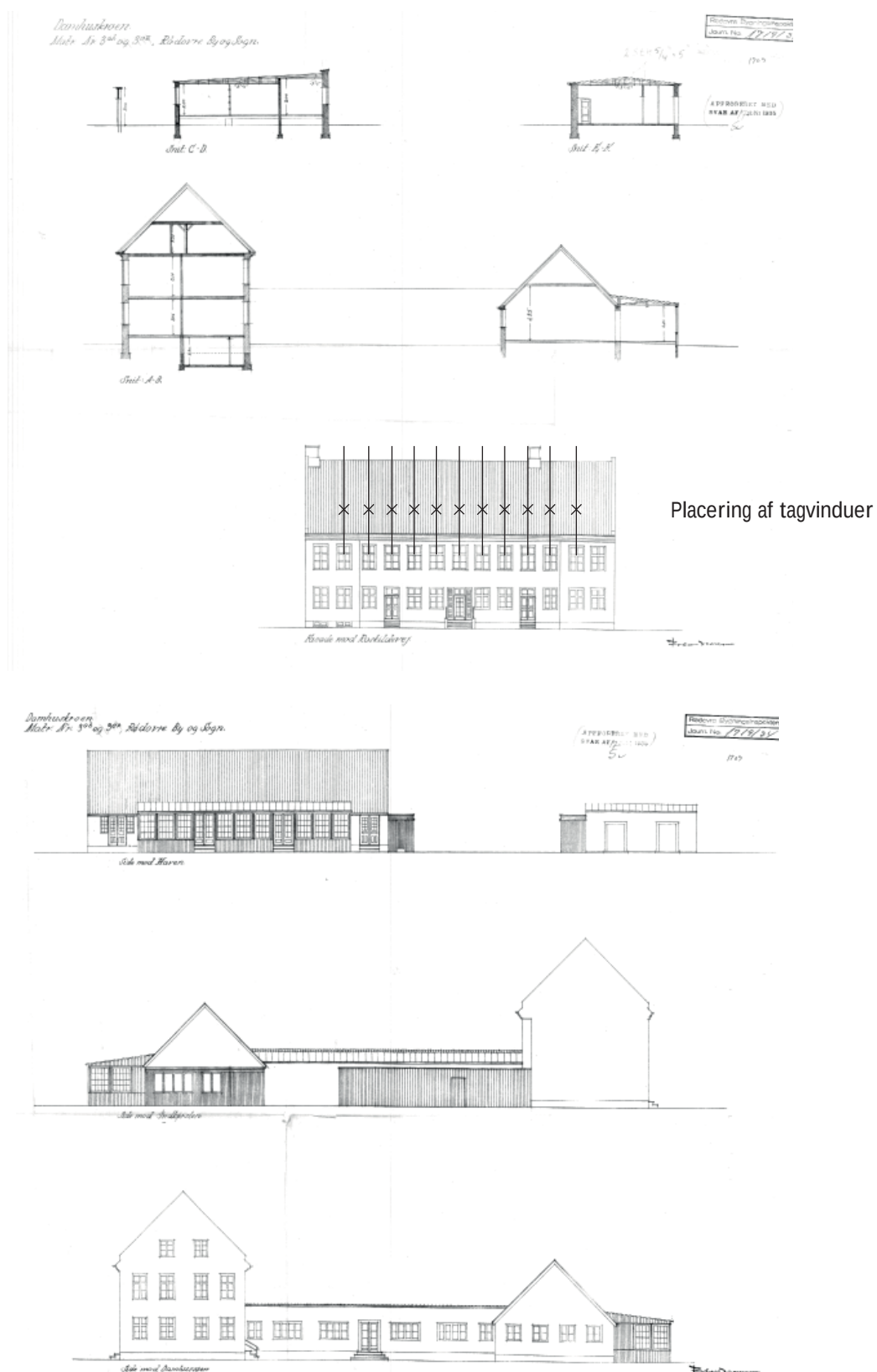
50m

39

Bilag 5 Illustrationsplan for bebyggelse



Bilag 6 Tegninger af Damhuskroen, 1935



Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder hvis bebyggelse skal nedrives.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger, for at kommunens borgere kan få kendskab til planlægningen og lejlighed til at komme med indsigelser, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Hvis der kommer indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter høringsperiodens udløb.

Fingerplanen 2013 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010 og offentliggjort den 6. oktober 2010.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. De ejendomme, der er omfattet af planen, er indberettet på Plansystem.dk, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke eksisterende lovlig anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af: Rødovre Kommune DATO

Forsidefoto: Jens V. Nielsen

Fotos: S. 4-6: Lokalthistorisk Samling, Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)

Illustrationer: 10, 12, 16-17 og 18, samt kortbilag 5 af Gröning Arkitekter Aps.
Foto side 21 af Jens V. Nielsen
Øvrige illustrationer af Rødovre Kommune

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

