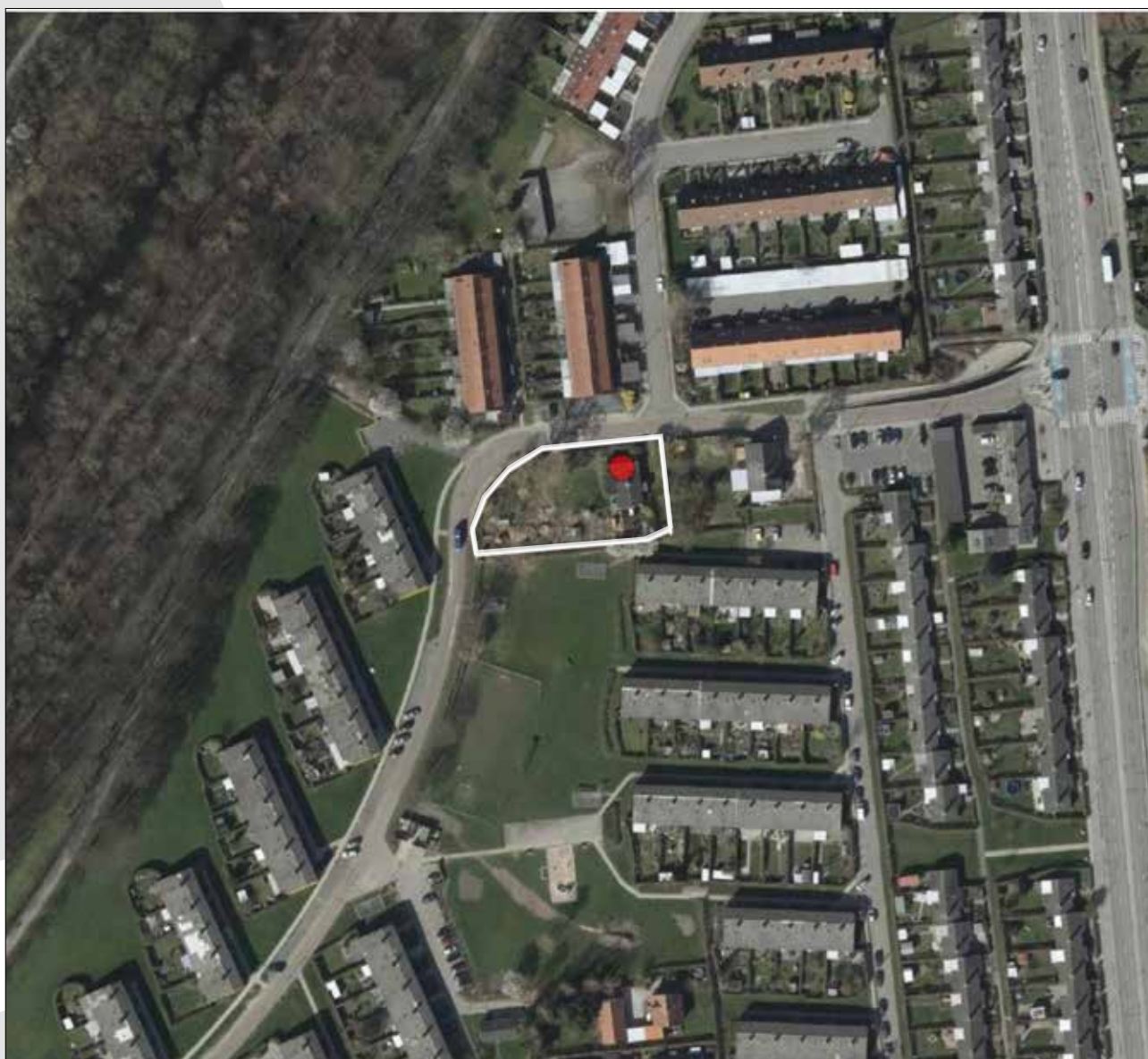


Forslag til

LOKALPLAN 137

Rækkehuse på Fortvej



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	I
Hvad er en lokalplan?	I
Offentliggørelse	2
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	2
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens område	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	11
Bestemmelser	14
§ 1 Formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	15
§ 5 Vejforhold og parkering	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8 Skiltning og belysning	18
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	19
§ 11 Grundejerforening	20
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 13 Midlertidige retsvirkninger	22
Vedtagelse	23
Bilag	24
Kortbilag 1: Eksisterende forhold	24
Kortbilag 2: Udstykning og byggefelt	25
Kortbilag 3: Illustrationsplan	26

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 og 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 lovgivning af ulovlige forhold.

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

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den X.X 2015 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 137. Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 8 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 137 er offentliggjort i perioden fra den X.X 2015 til den X.X 2015.

I perioden, fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Bestemmelserne fremgår af § 17 på side 31. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den X.X 2015 sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse
Rådhuset, Rødovre Parkvej 150, 2610 Rødovre
mærket: "Lokalplan 137"
eller mailes til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 137".

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Plan- og Byggesagsafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36377000. Lokalplanforslaget kan også ses på www.rk.dk eller fås i Borger-service på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne.

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 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, idet bebyggelsens omfang ikke vil blive væsentligt forøget. Ligeledes vil planen ikke have en væsentlig indvirkning på trafikforholdene. Forholdene i området vil blive forbedret og forskønnet.

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/>.

Hvis du ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene skal det ske inden 6 måneder fra offentliggørelsen, jf. § 62 i planloven.



Lufoto af eksisterende forhold på ejendommen Fortvej 151



Det eksisterende enfamiliehus på Fortvej 151, der ønskes nedrevet.



Haven på Fortvej 151 set mod sydvest

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at nedlægge det fritliggende enfamiliehus på Fortvej 151 og udstykke ejendommen til 3 rækkehuse i 1 etage.

Den eksisterende bolig på ejendommen er meget nedslidt og trænger til en gennemgribende reovering. Ejendommen er idag ikke lokalplanlagt og er derfor kun omfattet af kommuneplanramme 2B11 i Kommuneplan 2010-22. Rammen udlægger området til tæt lav bebyggelse. Fortvej 149 og 151 er de 2 eneste ejendomme i området, der endnu ikke er lokalplanlagt og bebygget med rækkehuse. Da det endnu ikke er lykkedes at opføre et samlet forslag til rækkehuse på de 2 ejendomme ønskes det fritliggende enfamiliehus på ejendommen Fortvej 151 nu erstattet af 3 rækkehuse i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner.

Lokalplanen skal fastlægge de 3 rækkehouses omfang, placering, og udformning så de tilpasses arkitektonisk med områdets øvrige rækkehuse. Endvidere skal lokalplanen sikre bestemmelser vedrørende hegn og ubebyggede arealer, så der sikres en god sammenhæng med områdets øvrige grønne præg.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommen matr. 28b Islev By, Islev, med et areal 1.483 m² beliggende på Fortvej. Ejendommen er 27 m bred med en længde på 55 m. Lokalplanområdet er et fladt terræn, let skrånende mod vest. Området er mod syd og vest omgivet af levende hegn, som forbliver uændret. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en enfamiliebolig på matrikelnr. 16h og mod syd af et grønt fællesareal tilhørende Rødovre Boligselskab. Mod vest ligger rækkehusbebyggelsen Tinderhøj Vænge og mod nord ligger rækkehusbebyggelsen Fortly.



Lokalplanområdets placering i Rødovre Kommune.

Eksisterende forhold

Tinderhøjkvarteret

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Tinderhøjkvarteret, tæt på Vestvolden. Tinderhøjkvarteret er domineret af rækkehusbebyggelser i forskellige udformninger, som typisk er opført i 1960'erne og 70'erne. Kvarteret er vokset op omkring Tinderhøj Skole, der ligger i midten af kvarteret. I den nordlige og den sydlige del af området ligger et par mindre blandede parcelhusområder. Mod Rødovrevej ligger en række 3 etagers ejendomme.



Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre - kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

I kvarteret ligger flere forskellige rækkehusbebyggelser. De forskellige bebyggelser er opført i én, halvanden eller to etager og er overvejende opført som muret byggeri i røde eller gule sten. Enkelte af de lidt nyere bebyggelser, tæt på lokalplanområdet i den vestlige del af kvarteret, er opført som en blanding af muret byggeri og montagebyggeri, som f.eks. Tinderhøjparken fra 1957. Tinderhøj Kvarterets kvaliteter er nærmere beskrevet i publikationen Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre.

Nordvest for lokalplanområdet ligger Vestvolden. Den udgør en markant afgrænsning af kvarteret mod vest og er samtidig et meget markant rekreativt landskabselement i kvarteret.



Lokalplanområdet set fra Fortvej mod vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at ejendommen matrikel nr. 28b kan udstykkes til opførelse af 3 rækkehuse i 1 etage med tilhørende udhus, carport og egen have.

Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig placering af byggefelter til boliger, carporte og udhuse. Endvidere sikrer lokalplanen gode opholdsarealer samt placering af en intern adgangsvej til de 3 boliger. På denne måde skabes en harmonisk indpasning i det eksisterende boligområde både arkitektonisk og landskabeligt.

Rækkehusene skal fremstå som en ensartet bebyggelse, der er opført efter en samlet plan. Bebyggelsen skal fremstå med en god sammenhæng til de øvrige rækkehuse og områdets grønne præg.

Rækkehusene placeres let tilbagetrukket og parallelt med Fortvej. Der etableres trafiksikre og funktionelle tilkørselsforhold. For at sikre dette bevares placeringen af den nuværende overkørsel fra Fortvej, hvorfra der er adgang til en intern fællesvej til de 3 boliger.

Der anlægges 2 parkeringspladser til hver bolig. Parkeringpladserne anlægges på egen grund. For enden af den interne fællesvej kan der dog placeres 2 gæsteparkeringspladser. Der anlægges ialt 8 parkeringspladser, hvilket svarer til en parkeringssnorm på ca 2,5 p-plads pr. bolig. Alle parkeringspladser og den interne fællesvej anlægges med permeable overflader.

Boligerne opføres med saddeltage uden valm og med facader i blank, pudset eller filtset murværk. Mindre dele af facaden, samt carporte og udhuse, kan opføres i træbeklædning eller lignende.

Mod syd og vest anlægges haver til de enkelte boliger. For at sikre områdets åbne grønne præg, fastlægger lokalplanen, at hegning kun må ske omkring de private haver og terrasser og primært kun som lave levende hegn og beplantning.

Rækkehusene med tilhørende funktioner placeres som vist på kortbilag 2.



Rækkehuse nord for lokalplanområdet set fra Fortvej



Lokalplanområdet set fra Tinderhøj Vænge.



Lokalplanområdet set fra syd.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013



Lokalplanområdet er beliggende indenfor et større område, der i Kommuneplan 2014 er udlagt til tæt-lav boligbyggeri.

Lokalplanområdet ligger indenfor det indre storbyområde, ”håndfladen” i Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor de stationsnære områder og lokalplanens bestemmelser er iøvrigt i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-22. Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens rammeområde 2B11, som udlægger området til rækkehuse. Inden for området må der således opføres tæt-lav boliger i maks. 2 etager med en samlet bebyggelsesprocent på 40. Kommuneplanens generelle rammer bestemmer at grunde der udlægges til tæt-lav bebyggelse minimum skal være 1600 m². Lokalplanområdet er dog kun 1475 m². Dette anses i denne sammenhæng for at være ubetydeligt, da opførelse af 3 rækkehuse på denne ejendom er i overensstemmelse med kommuneplanramme 2B11 og kommuneplanens overordnede intentioner.

Servitutter

Der er ingen tinglyste udstyknings- eller rækkehusdeklarerationer på arealet. Dog aflyses servitut fra 26. jan. 1978 om ”mulighed for forhøjelse af udhusskorten” på den eksisterende ejendom, tinglyst på matr.nr. 28b Islev By, Islev. Servitutten er uforenelig med lokalplanens formål.

Støjhandlingsplan

Støjhandlingsplan 2013-2018 er baseret på en kortlægning af vejtrafikstøjen i Rødovre Kommune udført i 2012. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er 58 dB for boliger og anden støjfølsom arealanvendelse, såsom undervisningsbygninger.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker, så vidt muligt, på kommunale vejstrækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone. Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj i perioden 2013-2018 er beskrevet i Støjhandlingsplan 2013-2018. Ifølge støjkortlægningen fra 2012 er støjniveauet fra vejtrafikken mellem 58 dB og 68 dB i en stor del af lokalplanområdet.

Spildevand og regnvand

Bebyggelsen kloakeres i henhold til Kommunens Spildevandsplan 2013-2020. Området er udlagt til fælleskloakering, hvorfor spildevand og regnvand bortledes i samme system. Der findes landvæsenskommissionskendelser for området, der fastlægger hvor meget regnvand, der må ledes til den offentlige kloak. Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak skal det godkendes af kommunen.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og aflaste kloaksystemet. Kommunen opfordrer derfor til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmerede flader eller lignende.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

I henhold til varmforsyningsplanen for Rødovre Kommune er lokalplanområdet omfattet af individuel opvarmning.

Grundvand

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. Lokalplanområdet er således beliggende indenfor indvindingsoplande til Rødovre 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 lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Rødovre 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 forurenings-

komponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 4I 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 er 3 rækkehuse med tilhørende funktioner. Indenfor lokalplanområdet forekommer der derfor ikke aktiviteter, der truer grundvandet.

Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Da Rødovre Kommune kun står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

Rødovre Kommunes vandhandleplan

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

Affaldsplan- affaldshåndtering

Rødovre Kommune har en affaldsordning, hvor borgerne skal sortere deres husholdningsaffald i seks forskellige affaldstyper: Plast, papir, metal, glas, bio- og restaffald.

Der er fastsat bestemmelser om, at der skal reserveres plads til de nødvendige affaldsløsninger og nødvendige adgangsforhold i gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald. Indenfor lokalplanområdet forventes det, at der etableret opsamlingssteder for affald, som vist på kortbilag 2 og 3.

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.

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. 936 af 24.09.2009 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.

Byggeloven

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

Ud over lokalplanen reguleres byggeriet af Bygningsreglement 2010, BR10. Fastsættelse af beregningsmetode til bebyggelsesprocent sker efter BR10.

Jordforureningslov

Ejendommen på Fortvej 151 har udelukkende været anvendt til boligformål med udlagt have. Der er derfor ikke registreret jordforurening på ejendommen.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, som ikke allerede er kortlagt, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune kontaktes. Der tages 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.

Naturbeskyttelseslov

Naturbeskyttelsesloven fastlægger jf. § 3 beskyttelseslinjer til søer, åer og skove. Lokalplanområdet er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen på 150 meter til Fæstningskanalen ved Vestvolden.

Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, skure, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages tilplantning eller ændringer i terrænet. Der skal søges om dispensation fra åbeskyttelseslinjen til alle byggeprojekter og øvrige ændringer indenfor lokalplanens område. Kommunens Park- og Naturafdeling træffer afgørelse om



Stemningsbillede af Vestvolden



Vestvolden har status som et fredet fortidsminde. Omkring Vestvolden er der derfor en beskyttelseszone på 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse. Indenfor beskyttelseszonen er det ikke tilladt at foretage ændringer uden der foreligger en dispensation.

dispensation.

Fredning af Vestvolden

Vestvolden har status som et fredet fortidsminde med en beskyttelseslinje på 100 meter fra fortidsmindets fod. Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende indenfor denne beskyttelseslinje.

De fleste fortidsminder, som er synlige i terrænet, er automatisk beskyttede efter Museumsloven. For at sikre at fortidsmindet vedbliver at være synligt i terrænet, er der en beskyttelseszone på 100 meter fra fortidsmindets fod. Indenfor beskyttelseszonen er det ikke tilladt at foretage ændringer i tilstanden. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse så som bygninger, skure, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages ændringer i terrænet, beplantning eller hegning.

Der skal søges om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til alle byggeprojekter og øvrige ændringer indenfor Lokalplanens område. Kommunens Park- og Naturafdeling træffer afgørelse om dispensation.

Varmeforsyningslov

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

Museumslov

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).

Hegnsloven

Efter Hegnsloven, nr. 59 af 19. januar 2007, kan bestemmelser om hegn i en lokalplan tilsidesætte hegsloven. Hvor lokalplanen ikke regulerer hegn, vil hegsloven være gældende.

Tilladelser fra andre myndigheder

Opførelse af byggeri med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at nedlægge den eksisterende fritliggende enfamiliebolig på matrikel 28b på Fortvej 151 og udstykke ejendommen til 4 matrikler med 3 rækkehusboliger,
- at rækkehusene fremstår som en ensartet bebyggelse, der er opført efter en samlet plan,
- at rækkehusene fremstår med en god sammenhæng til de øvrige rækkehuse og områdets grønne præg,
- at sikre, at boligerne opføres i højst 1 etage.
- at fastlægge placering af de 3 boliger samt carporte, udhuse, haver, parkering og en intern fælles adgangsvej.
- at fastsætte bestemmelser vedrørende hegn og ubebyggede arealer, således at de enkelte ejendomme gives et ensartet udseende, og en grøn karakter mod vej og fælles arealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet har en størrelse på 1483 m². og afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 28b, Islev By, Islev, samt alle parceller, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes som helårsboliger i form af rækkehuse med tilhørende funktioner.

3.2

Der må kun opføres 1 bolig pr. matrikel jf. kortbilag 2 og der må højst opføres 3 rækkehusboliger indenfor lokalplanområdet.

3.3

Der må kun opføres boliger, carporte og udhuse indenfor de respektive byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

3.4

Liberal erhverv kan tillades etableret som en del af boligen, under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet har CPR-adresse i den pågældende bolig
- at der kun beskæftiges arbejdskraft, der har CPR-adresse i boligen
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Lokalplanområdet skal udstykkes i 4 matrikler i overensstemmelse med den viste udstykningsplan på kortbilag 2.

4.2

Den interne fælles adgangsvej til de 3 boliger skal udstykkes selvstændigt i overensstemmelse med den viste udstykningsplan på kortbilag 2. Den interne fælles adgangsvej skal være mindst 3,5 meter bred.

4.3

Ved udstykning skal hver grund have mulighed for tilkørsel til egen grund fra den interne fælles adgangsvej jf. kortbilag 2.

4.4

Mindste mulige grundstørrelse for rækkehuse er 290 m².

§ 5 Vejforhold og parkering

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en intern fælles adgangsvej med tilslutning til Fortvej, som vist på kortbilag 2.

5.2

Der må kun anlægges 1 overkørsel til lokalplanområdet fra Fortvej. Overkørslen må kun placeres som vist på kortbilag 2 og være max. 5 meter bred. Overkørslen skal give adgang til alle tre ejendomme indenfor lokalplanområdet via den interne

fælles adgangsvej.

5.3

På egen grund skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser til hver bolig i princippet som vist på kortbilag 3.

5.4

På fællesarealet skal der etableres 2 ekstra parkeringspladser med permeabel overflade som vist på kortbilag 3.

5.5

Den fælles interne adgangsvej skal etableres med bund af stabilgrus og evt. granitskærver eller småsten. Dog skal der på fællesarealet anlægges adgangstier med fast belægning til opsamling af affald jf. §10.7.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må højest være 40 for den enkelte ejendom.

6.2

Der må kun opføres rækkehuse i et plan.

6.3

Boliger, udhuse, skur og carporte må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter til det enkelte formål.

6.4

Der må ikke etableres kviste, karnapper og lignende.

6.5

Der må ikke opføres overdækkede terrasser, udestuer og paviljoner.

6.6

Der kan kun opføres 1 drivhus pr. ejendom på max 16 m².

6.7

Boligbebyggelse skal opføres med facader parallelt med eller vinkelret på Fortvej som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

De 3 rækkehuse skal fremstå med et samlet ensartet udtryk. De 3 rækkehuse skal derfor opføres i ens farver og materialer både hvad angår facader, tage, skorstene, vinduer, døre, udhuse, carporte samt øvrige detaljer.

7.2

Tage skal udformes som traditionelle saddeltage uden valm med en hældning på mellem 20-35°.

Note: § 7.2

Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 må ikke anvendes.

7.3

Tage skal fremstå i eternit, tegl eller betontagsten der fremstår med en sort mat overflade.

7.4

Tagflader må ikke fremstå med blanke og reflekterende materialer.

7.5

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

- at anlæggene opsættes parallelt med tagfladerne eller integreres heri,
- at anlæggene har matte eller antirefleks-behandlede overflader,
- at baggrunde, rammer og stativer mv. er mørke og at anlæggene placeres, så der ikke opstår refleksionsgener for naboer og trafik.



Referencefoto af typen af tegl, der ønskes anvendt til facader.

7.6

Facaderne må kun opføres i blødstrøgne tegl. Facader skal fremstå som blank-, pudset, eller filtset murværk. Mindre dele af facaden, kan dog fremstå i træbeklædning eller lignende.

7.7

Farver på facader, carporte og udhuse må kun opføres i jordfarver og skal afstemmes med hinanden og indgå harmonisk med omgivelserne. Farvesætning skal godkendes af kommunen med henblik på at sikre en harmonisk helhed i området.

7.8

Carporte og udhuse skal opføres med træbeklædning i farver der harmoniserer med bebyggelsen jf § 7.7. og skal godkendes af kommunen.

7.9

Skorstene og aftrækshætter skal udføres i mat sort stål og placeres på husets sydvendte tagflade.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1 Skilte

Der må kun skiltes med oplysningsskilte (navn og husnummer) gældende for ejendommene indenfor lokalplanområdet og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4. Virksomheder der tillades i boligen jf. § 3.4 må kun have et skilt, som ikke må være større end 50 x 50 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueplan.

8.2 Belysning

Udendørs belysning på den interne fællesvej kan kun etableres med lave belysningsarmaturer i max 1.m højde. Den skal endvidere være afskærmet, så den ikke generer omgivelserne.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og belægning gives et ordentligt udseende. Udendørs oplag må ikke finde sted i området.

9.2

Ubebyggede arealer skal fremstå med et grønt præg set fra nabo og fra offentlige arealer.

9.3

Forhaver mod offentlige veje må ikke belægges med faste belægninger udover én indkørsel i en bredde af højest 3,5 meter samt parkeringsareal til to personbiler og adgangsstier til afhentning af affald jf. kortbilag 3.

9.4

Faste belægninger i skellet helt frem til adgangsvejen, skal holdes mindst 0,2 meter fra naboskel for at give plads til beplantning.

Terrænregulering

9.5

Alle boliger bygges i samme terrænhøjde som nuværende bolig, kote 13,15. Terrænreguleringer mod skel skal for såvel fælles- som bolig-areal afvikles på egen grund.

9.6

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m eller nærmere skel end 1 m.

Belægning

9.7

På den enkelte boligpræcel må der udføres fast belægning på max. 20 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal.

Træer

9.8

Solitære træer skal plantes og placeres i forhaverne som i princippet som vist på kortbilag 3. Træerne må max blive 5 m høje.

Hegn

9.9

Mod det grønne fællesareal mod syd skal det levende hegn bevares eller genplantes.

9.10

Mod nord etableres levende hegn i skel mod Fortvej i en højde på 1,2 m og i en bredde på mindst 0.5 m.

9.11

Hegn mod vest mod Tinderhøj Vænge, skal fremstå som levende hegn i form af hæk eller buske.

9.12

Alle levende hegn kan på indvendig side suppleres med et trådhegn på maks. 1.20 m - dog må trådhegnet ikke være højere end hækken.

9.13

Hegn må ikke hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller vejsving eller være til ulempe for færdslen.

§ 10 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

10.1

Kommunens varmeplan angiver, hvilken mulighed for kollektiv varmforsyning der er til rådighed i lokalplanområdet. 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.

10.2

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

10.3

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres, så

de mindst synlige fra vej. Varmepumper skal placeres på husenes nordlige sider og afskærmes med træværk.

10.4

Etablerede forsyningsskabe og gadebelysning i skel mod Fortvej forbliver uændret.

Antenner

10.5

Placering og udformning af fælles antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler kan kun placeres på de sydvendte facader eller stående på terræn i baghaven.

Renovation

10.6

Affaldsbeholdere skal placeres som vist på kortbilag 3.

10.7

Til afhentning af affald skal der anlægges mindst en meter brede adgangsstier med fast belægning i form af asfalt eller fliser. Adgangstierne skal placeres som vist på kortbilag 3.

10.8

Affaldsbeholdere skal indhegnes eller placeres, så de dels ikke virker skæmmende på omgivelserne, er tilgængelige for alle og dels overholder Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldsbeholderne må ikke overdækkes.

10.9

Forsyningsledninger

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede spildevandsnet efter HOFORS anvisninger.

10.10

Der kan etableres faskiner til bebyggelsen efter nærmere godkendelse af Rødovre Kommune.

10.11

Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning efter HOFORS anvisninger.

10.12

Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme, der fremkommer ved udstykningen.

11.2

En grundejerforening skal oprettes senest ved udstykning af ejendomme med fællesarealer.

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af adgangsveje, stier og grønne arealer. Drift og vedligeholdelse omfatter belægninger, beplantning, belysning, fælles småhuse, møbler, legeredskaber og kunst, samt afvanding af befæstede arealer, herunder etablering og vedligeholdelse af eventuelle rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige ledninger.

11.4

Grundejerforeningen skal forestå renholdelse af fælles arealer, herunder offentlig pålagt fejepligt, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, der er fælles.

11.5

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivning henlægges til foreningen.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rødovre Kommunalbestyrelse.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter HOFORs anvisninger.

12.2 Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet vandforsyning efter HOFORs anvisninger.

12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den interne fælles vej samt parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.

12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før solitær træer og beplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.

12.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før adgangssti til afhentning af affald er etableret jf § 10.6

12.6

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før alle 3 rækkehuse er opført jf. bestemmelserne i denne lokalplan.

§13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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

13.3

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

13.4

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

Vedtagelse

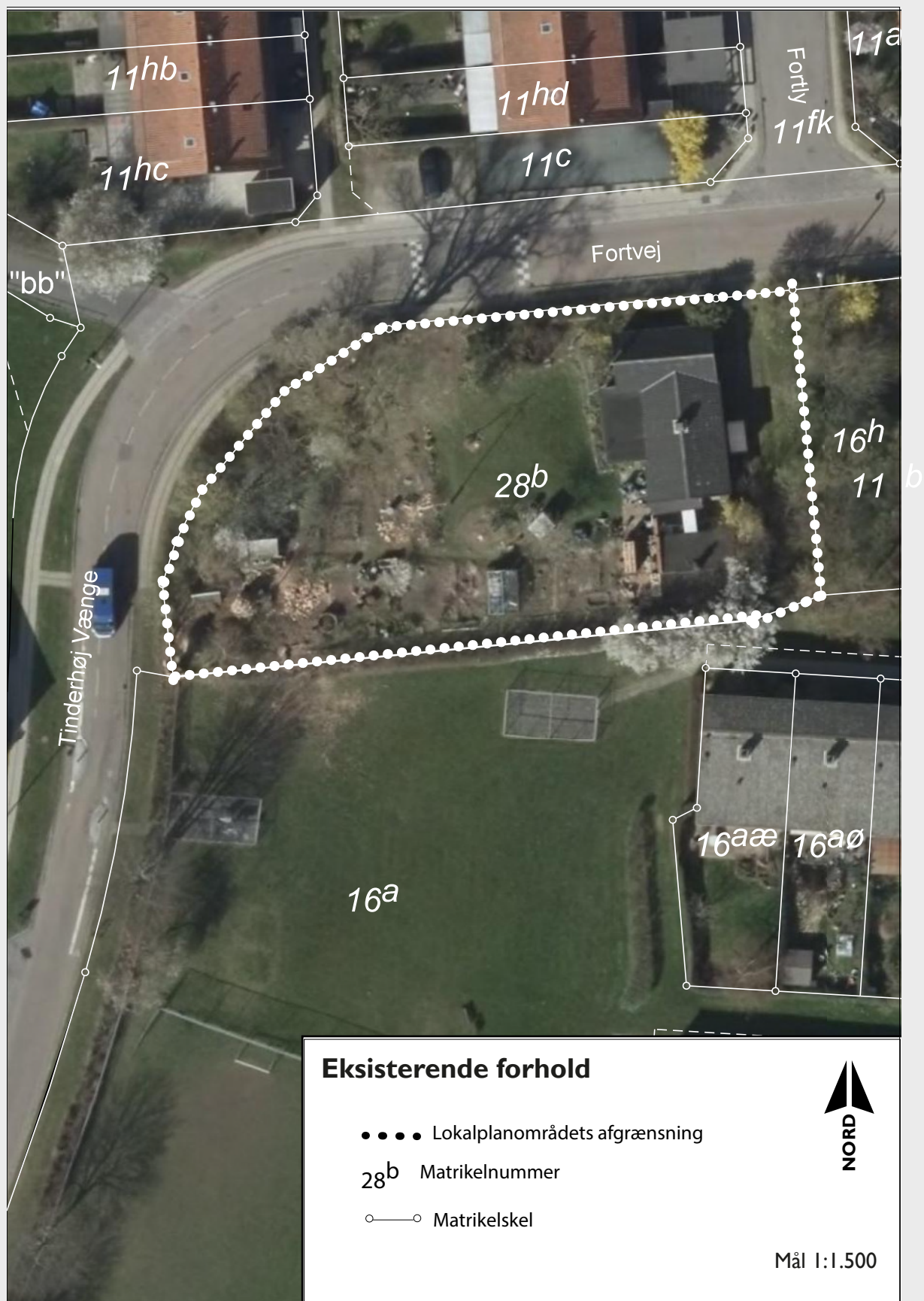
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den XXXX og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt DATO, jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

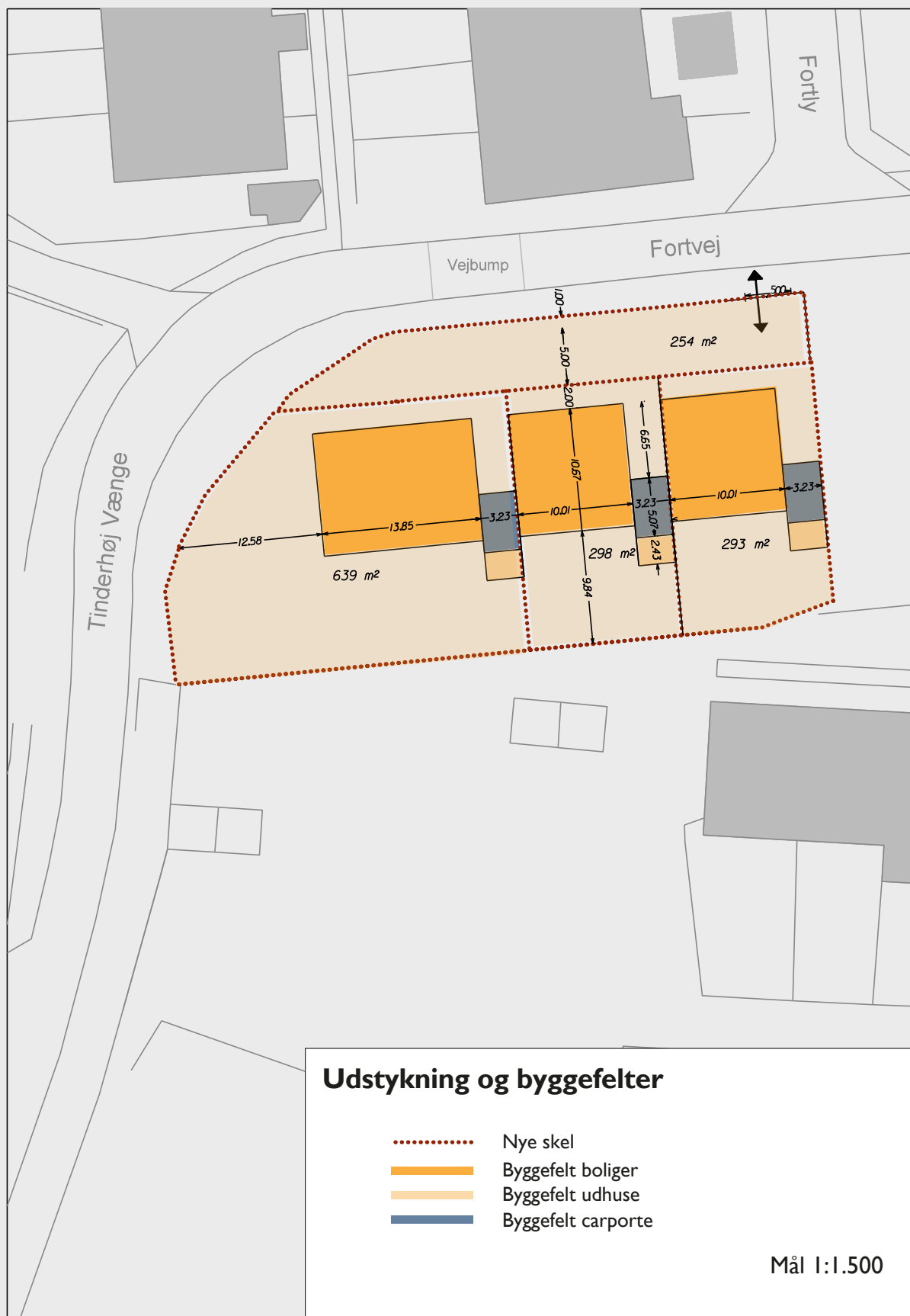
/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Kortbilag I

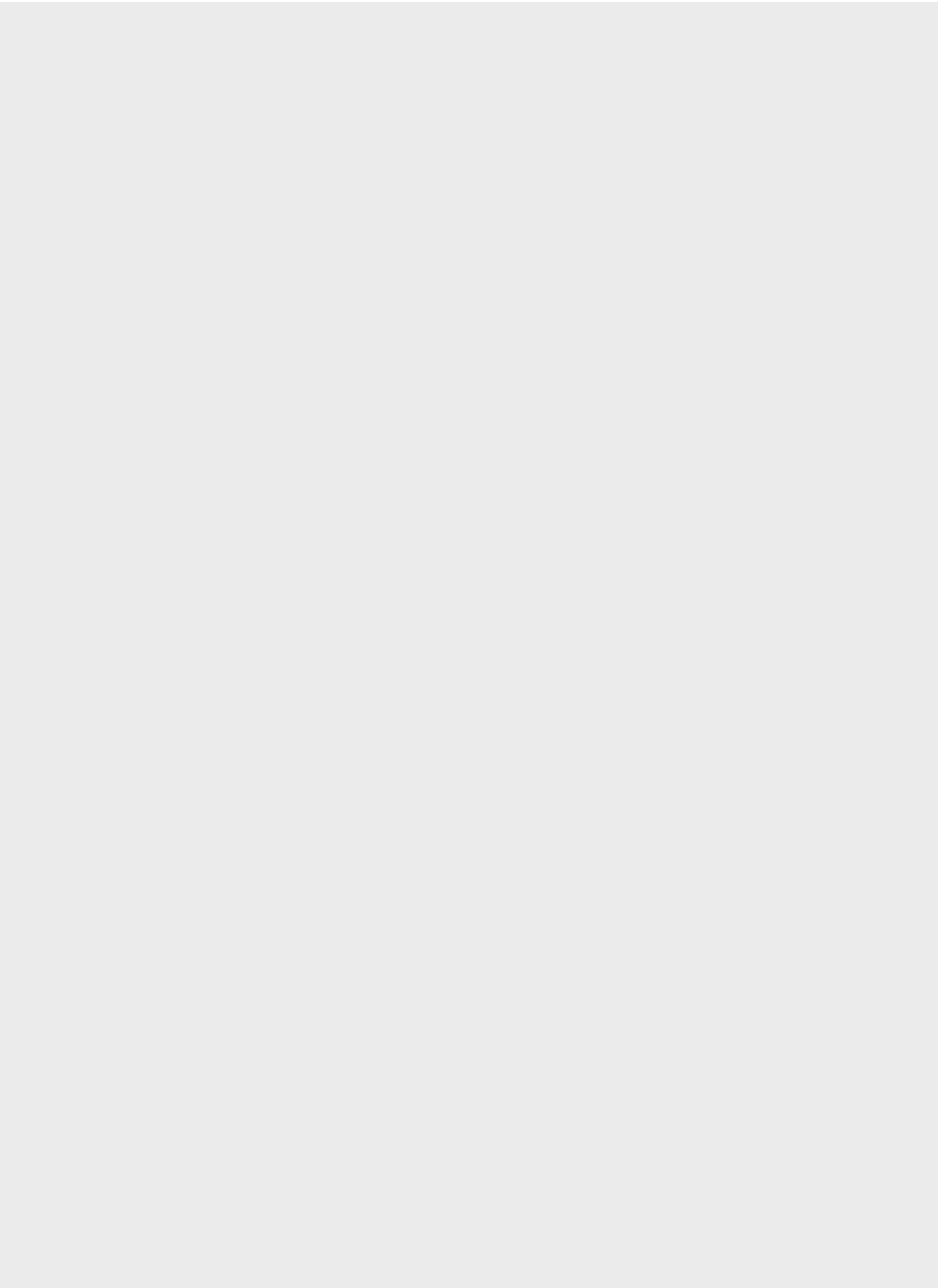


Kortbilag 2



Kortbilag 3







Teknisk Forvaltning, Plan- og Byggesagsafdelingen
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
Telefon: 36 37 70 00 E-mail: rk@rk.dk