

LOKALPLAN 140

Viemose Have



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Hvad er en lokalplan?	2
Offentliggørelse	3
Klagevejledning	3
Lokalplanen skal ikke miljøvurderes	4
Lokalplanens redegørelse	6
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens område	7
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	14
Bestemmelser	16
§ 1 Formål	16
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	17
§ 5 Vejforhold og parkering	18
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Skiltning og belysning	22
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	24
§ 11 Grundejerforening	25
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§ 13 Ophævelse af servitutter	26
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	26
Vedtagelse	27
Bilag	28
Kortbilag 1. Eksisterende forhold	28
Kortbilag 2 Udstykning og byggefelt	29
Kortbilag 3 Udenomsarealer	30
Kortbilag 4 Illustrationsplan	31
Udarbejdelse af Planer	32

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

Bestemmelserne suppleres også med en række noter, som 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 grundejerne. 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*.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.xxxx vedtaget Lokalplan 140 viemose Have.

Resultatet af den offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 9 uger, fra den 3. februar 2016 til den 6. april 2016. I denne periode er der indkommet 3 høringssvar, som omhandler 14 punkter. På baggrund af den offentlige høring er der sket følgende ændringer og tilføjelser i lokalplanen:

I § 9.8 er tilføjet følgende tekst om forskellige løsninger i lokalplanområdet nordlige naboskel: Lokalplanens nordlige naboskel kan beplantes med hæk i en maks. højde på 1,80 m (som bøg, avnbøg eller liguster) eller der kan etableres et raftehegn i en maks. højde på 1,80 m, som fuldt begrønnes ind mod lokalplanområdet.

I § 13 præciseres teksten: Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 140 ophæves nedenstående servitutter, for den del der er omfattet af lokalplanområdet.

Klagevejledning for lokalplan

I henhold til § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse.

Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal som udgangspunkt indgives via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal inden 4 uger fra planens offentliggørelse jf. Planlovens § 60, stk. 1.

En vejledning i brug af klageportalen kan findes ved at følge nedenstående link:

<http://nmkn.dk/klage/hvordan-klager-du/>

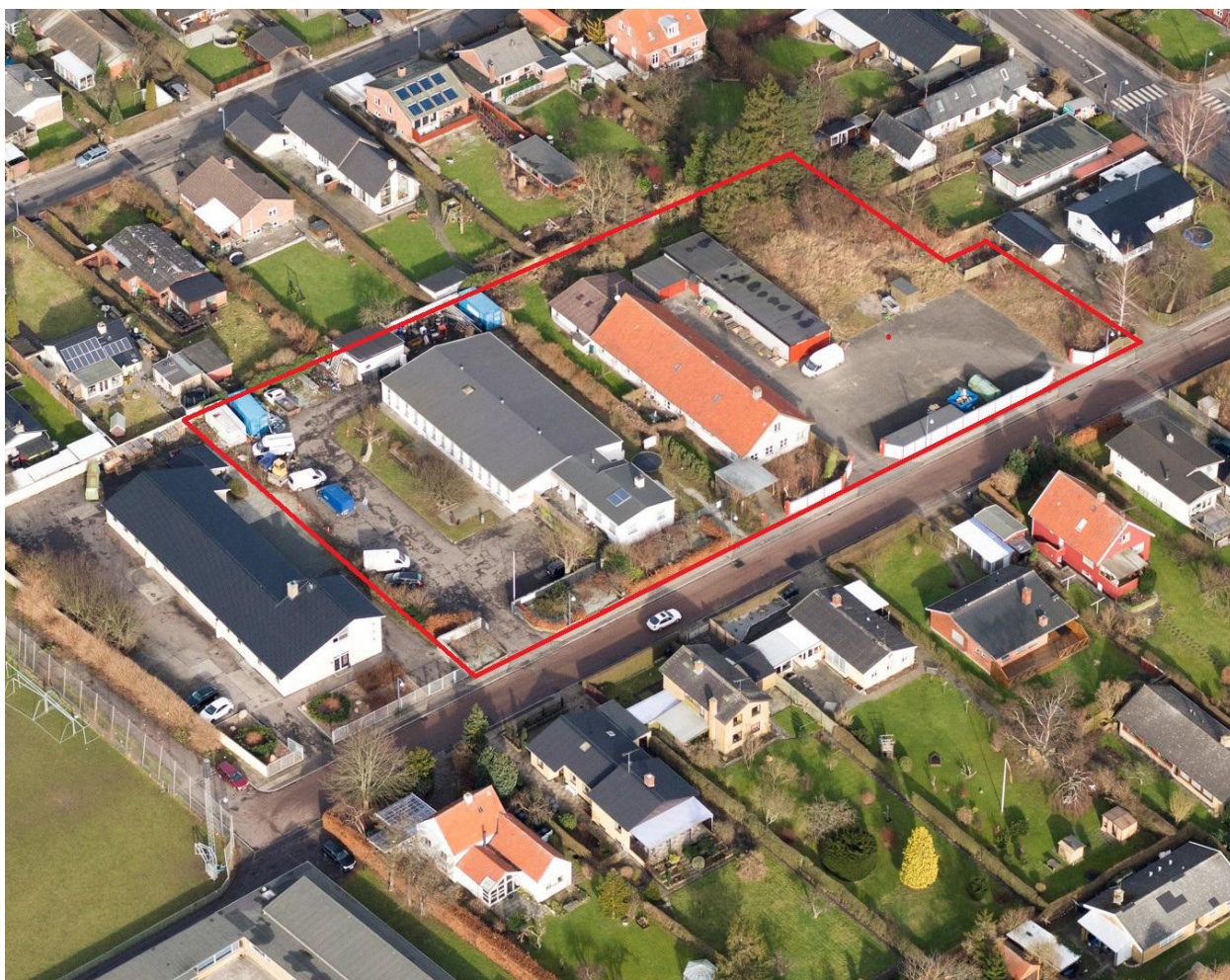
Det koster 500 kr. at få en sag behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet. Vejledningen om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

gebyret opkræves af Natur- og Miljøklagenævnet og tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er ikke gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvikning 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 boliger på ejendommene. Planen er vurderet til ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, idet bebyggelsens omfang ikke vil blive væsentligt forøget. Ligeledes vil planen ikke have væsentlig indvirkning på trafikforholdene. Forholdene for området vil blive forskønnet og forbedret idet 2 industribygninger fjernes for at give plads til nyopførte boliger. I øvrigt følger forslaget rammerne i kommuneplan 2010-2022.



Luftfoto af eksisterende forhold Ved Sportspladsen 8 og 10.

Redegørelse



Lokalplanområdets placering i Rødovre Kommune



Kommuneplan 2010 - 2022 kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at nedlægge de to værkstedsbygninger udhuse mv. på Ved Sportspladsen 8 og 10, for at muliggøre et byggeri og udstykning af 9 nye dobbelthuse med i alt 18 boliger.

Den eksisterende ejendom og værkstedbygninger på Ved Sportspladsen 8, fremstår meget nedslidt. Bygning og ejendommen på Ved Sportspladsen 10, fremstår i en mere vedligeholdet stand. For begge ejendomme vedkommende gælder at ingen af disse egner sig til indretning af boliger. Begge ejendomme har uattraktive udenomsarealer, der fremstår triste og øde med store befæstede arealer, samt oplag af bl. a. containere.

Intentionerne i Kommuneplan 2010-2022 er at balancere befolkningssammensætningen så alle aldergrupper fortsat vil præge livet i byen, og midlet hertil er især boligudviklingen.

Rødovre er en fuldt udbygget kommune, hvilket betyder at der ikke er ny jord der kan inddrages i udviklingen af Rødovre. Der kan derfor hovedsagligt skabes nye spændende boligområder, ved at gamle industrier flytter ud og efterlader centralt placerede områder, der kan omdannes til nye attraktive boligområder.

Ved Sportspladsen 8 og 10 bidrager til at opfylde intentionerne i Kommuneplan 2010-2022, ved at omdanne de to industrigrunde til boliger og herved etablere et sammenhængende boligområde øst for Islev Skole. Arealet har en optimal beliggenhed for boligformål, med adgang til friarealer, skole og offentlig transport.

Ejendommene er i dag ikke lokalplanlagt og er derfor omfattet af Kommuneplan 2010-2022 - Rammeområde IB12, som udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse i maksimum to etager, med en maksimal bebyggelsesprocent på 40%. Nærværende lokalplanforslag er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Rammeområde IB12 i Kommuneplan 2010-2022.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering, omfang og udformning, så dobbelthusbebyggelsen indpasses i områdets øvrige bebyggelse. Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser vedrørende hegn, belægninger og ubebyggede arealer, så der sikres en god og harmonisk sammenhæng i bebyggelsen samt med området som helhed.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 6i og 6n Islev By, Islev og det samlede areal for begge ejendomme udgør i alt 5.914 m².

Lokalplanområdet er et plant areal, som mod vest grænser op til en velholdt kontorejendom, mod nord, øst og syd grænser lokalplanområdet op til forskelligartede boligområder (kædehus- parcelhus- og villaområder) i varierende arkitektur og karakter.

Ved Sportspladsen, som er beliggende langs lokalplanområdets sydlige skel, er en blind vej der ender ved boldbanerne til Islev Skole. Ved Sportspladsen fungerer som skolevej (bagvejen) til Islev Skole for de omkringliggende boligkvarterer.

Eksisterende forhold

Islev Skolekvarter

Lokalplanområdet ligger i Islev, vest for motorring 3, og umiddelbart nord for Islev Torv og tæt på Islev skole. Der er ca. 1,5 km til Kagsmosen som er beliggende nord for området.



Viemosevej 11, østlig nabo - bolig med erhverv



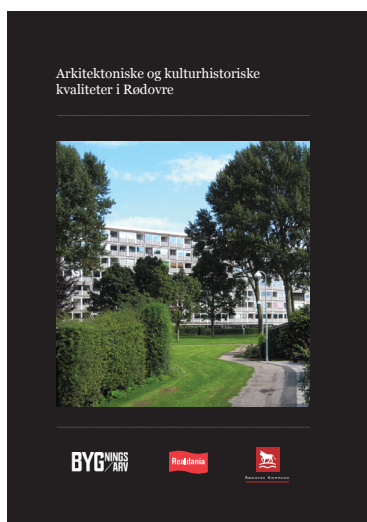
Ved Sportspladsen 8, som ønskes nedrevet



Ved Sportspladsen 10, som ønskes nedrevet



Ved Sportspladsen 12, Vestlig nabo - kontorerhverv



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

Kvarteret er præget af ældre blandede parcelhuse og villaer i både 1 plan, men også mange i 1½ plan samt enkelte boliger i to etager. Øst for området, mellem motorvejen og Viemosevej er en bebyggelse af 32 ens kædehuse med gule teglstensfacader beliggende. Denne bebyggelse blev opført omkring 1952 som lejeboliger af Lejerbo, og er meget tidstypisk.

Arkitektonisk er kvarterets boliger generelt præget af stor variation, med både gule og røde teglsten samt mange pudsede huse. Med enkelte undtagelser forefindes ikke ejendomme med specielle arkitektoniske kvaliteter.

Området er et typisk forstadskvarter opbygget gennem 1930'erne til 1980'erne, og generelt domineret af parcelhuse samt Islev Skole som blev indviet i 1917 og udbygget gennem årene. Også Islev Torv med sin gågade er med til at identificere området som forstad.

Ved Sportspladsen adskiller sig fra resten af kvarteret ved at have flere mellemstore erhvervsjendomme, heraf bl. a. Ved Sportspladsen 8 og 10.

Den påtænkte bebyggelse vil dels integrere de to ældre erhvervsjendomme i det eksisterende parcelhuskvarter, og dels formidle overgangen mellem skolens store bygningsanlæg og de mindre parcelhusbebyggelser af forskellig karakter.

Den nye bebyggelse tilpasses i den eksisterende kontekst af flere mindre arkitektoniske helheder, som en selvstændig enklave, med mindre bygningsvolumener. Der er lagt vægt på at bebyggelsen skal fremstå med et grønt præg, der således vil skabe et mere homogent vejbillede af Ved Sportspladsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at ejendommene matr. nr. 6i (Ved Sportspladsen 8) og matr. nr. 6n (Ved Sportspladsen 10) kan udstykkes til opførelse af 18 boliger som dobbelthuse, i to fulde etager med tilhørende udhus, carport og egen have.

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig placering af byggefelter til boliger, udhuse og carporte. Endvidere sikrer lokalplanen gode opholdsarealer, samt placering og udstykning af to interne veje, der skal tjene som adgangsveje for boligerne.

Doppelthusene skal fremstå som en ensartet og sammenhængende bebyggelse opført efter en samlet plan. Bebyggelsen skal fremstå i god sammenhæng med kvarterets øvrige bebyggelse samt sikre et grønt præg.



3D illustration

Dobbelthusene placeres vinkelret på Ved Sportspladsen og opføres i tre rækker med seks boliger i hver række. Der sikres endvidere sikre tilkørselsforhold til bebyggelsen fra Ved Sportspladsen. Vejene skal anlægges som smalle veje for at sikre lav hastighed samt mulighed for leg og ophold her.

Der anlægges to P-pladser til hver bolig. Alle P-pladser placeres på egen grund, men der er mulighed for placering evt. yderligere gæstepladser langs de interne veje. Der anlægges i alt 36 P-pladser. Dette svarer til en parkeringsnorm på 2,0 plads pr. bolig, og er i overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser, for tæt/lavt boligbyggeri. Interne veje skal udføres med permeable overflader som græsarmeringssten, dels for at sikre nedsivning af overfladevand dels for at medvirke til at give adgangsveje et grønt præg. Fortov langs interne veje skal derimod udføres som fast belægning for at opfylde tilgængelighedskrav.

Boligerne opføres med sadeltag uden valm og med facader i teglsten. Mindre dele af facader og gavle, samt udhuse og carporte kan udføres i andre materialer f.eks. træ, indfarvet plademateriale eller filtset i indfarvet mørtel.

De enkelte boliger anlægges med haver mod både øst og vest. For at sikre områdets åbne og grønne præg, fastlægger lokalplanen at der skal sættes hæk omkring de enkelte boligernes haver, samt at der skal plantes enkelte træer langs interne veje.

Dobbelthusene med tilhørende funktioner placeres som vist på kortbilag 3.



3D illustration



3D illustration

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, helt i bunden af Frederikssundfingeren iht. fingerplan 2013 – Landsplan direktiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor de stationsnære områder, idet der er ca. 1400m til både Herlev og Husum station. Når letbanen mellem Lyngby og Ishøj er gennemført vil lokalplanområdet derimod være at betegne som stationsnært. Lokalplanens bestemmelser er i øvrigt i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022. Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens rammeområde IB12 Ved Sportspladsen og er udpeget som udviklingsområde.

Kommuneplanens ramme betyder, at der kan opføres tæt-lav boliger med maksimal bebyggelsespct. på 40 og i to etager. Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-22.

Servitutter

På matr. 6n, er der tinglyst deklaration vedrørende hovedkloak i vejen Ved Sportspladsen. Deklarationen betyder, at grundejer skal følge kommunalbestyrelsen m.fl. bestemmelser vedrørende tilslutning af kloak mv.

Deklarationen aflyses idet den fortrænges af bestemmelser i lokalplanen der har samme virkning.

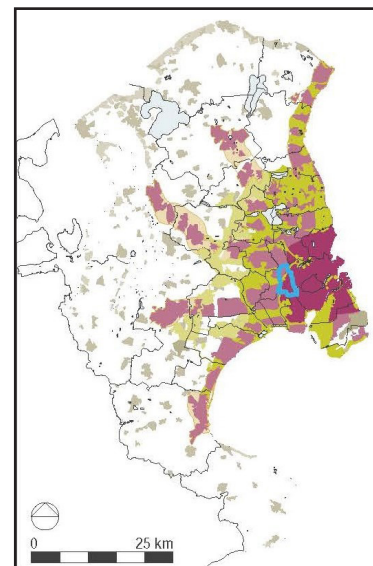
Øvrige bestemmelser og servitutter er uden betydning for det planlagte lokalplanområde og fortrænges derfor af lokalplanen.

Støjhandlingsplan

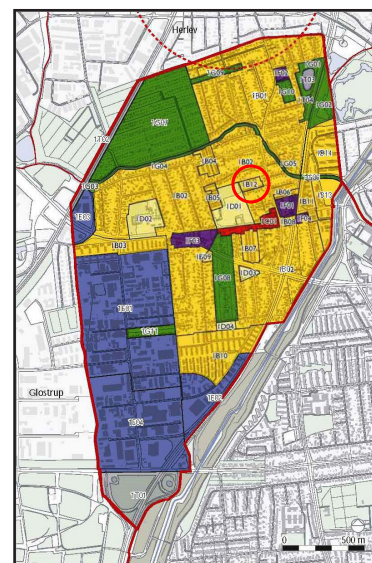
Støjhandlingsplan 2013-2018 er baseret på kortlægning af vejtrafikstøj i Rødovre Kommune udført i 2012. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj er 58 dB for boliger og anden støjfølsom arealanvendelse.

Rødovre Kommunes indsats for at reducere trafikstøjen sker så vidt muligt, på kommunale vejstrækninger hvor flest mulige støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone. Rødovre Kommunes indsats for at reducere og forebygge støj er beskrevet i Støjhandlingsplan 2013-2018.

Ifølge støjkortlægningen fra 2012 er støjniveauet fra vejtrafik mellem 60 dB og 65 dB, i lokalplanområdet.



Fingerplan



Kort fra kommuneplan -
Rammeområde IB12
Ved Sportspladsen

Spildevand og regnvand

Bebyggelsen kloakeres i henhold til kommunens Spildevandsplan 2013-2020. Området ligger i kloakopland A og er udlagt til separat kloakering, hvilket betyder at spildevand og regnvand bortledes i hvert sit system.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grundvandsdannelsen og aflaste kloaksystemet. Kommunen opfordrer derfor til, at tag- og overfladevand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader dette. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmering.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af HOFOR A/S. HOFOR A/S blev dannet i 2012 ved en 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. Ved Sportspladsen 8 og 10 er i dag varmforsynet med naturgas.

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 indvindingsoplandet til Islevbro Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af Naturstyrelsens Vandplan 2009-2015 Køge Bugt, hovedvandopland 2.4 Vandplanen fastlægger retningslinier for grundvandsbeskyttelse for OSD-områder samt i indvindingsoplande til almene vandværker. Af særlig relevans for lokalplanområdet er retningslinie 40 og 41 om grundvand, idet lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet for Islevbro Vandværk.

Retningslinie 40 medfører, at der ikke må etableres særligt grundvandstruende aktiviteter i området. Lokalplanforslaget

indeholder bestemmelser der forbyder dette for området.

Retningslinie 4I medfører, at området så vidt muligt skal friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling såfremt det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer væsentlig risiko for grundvandet. Lokalplanen medfører at to værkstedsejendomme nedlægges til fordel for etablering af 18 boliger, hvorfor der ikke vil forekomme aktiviteter der truer grundvandet.

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

Affaldsplan- og håndtering

Rødovre Kommune har en affaldsordning, hvor borgerne skal sortere deres affald i seks forskellige fraktioner: plast, papir, metal, glas, bio- og restaffald.

Der er fastsat bestemmelser om, at der skal reserveres plads til de nødvendige affaldsløsninger og adgangsforhold i de gældende regulativer. Indenfor lokalplanområdet etableres der affaldsordning ved hver bolig som angivet på kortbilag 3.

Park- og Naturplan 2011

En af visionerne i Rødovre Kommunes Park- og Naturplan er, at Rødovre skal opleves som en grøn by – derfor skal de grønne hovedtræk styrkes. Ændringen af anvendelsen fra småindustri med værksteder til boligbebyggelse med egne haver og levende hegn vil medvirke til at fremme den grønne vision.

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 lokalplanforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages miljøvurdering. Dette begrundes med at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Ejendommene Ved Sportspladsen 8 og 10 har været anvendt som værkstedsbygning.

På ejendommen Ved Sportspladsen 8 er der oplysninger om forurening på vidensniveau 2 (V2), idet der er konstateret en mindre forurening fra en olietank på grunden. Denne forurening er blevet delvist oprenset i 1996-1999.

På begge ejendomme er der derfor blevet udarbejdet en miljøundersøgelse af DJ Miljø og Geoteknik.

Af den udarbejdede rapport, fremgår, at der er tilbagestår en restforurening af primært kulbrinter.

Da ejendommene overgår fra erhverv til boligformål skal det derfor sikres at den øverste halve meter jord på kommende grønne arealer, overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, inden et byggeri påbegyndes.

Såfremt der under byggearbejdet træffes forurening som ikke er kortlagt, skal arbejdet standses, og Rødovre Kommune kontaktes. Herefter skal der inden 4 uger tages stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse jf. lovens § 71.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven fastlægger jf. § 3, beskyttelseslinier til fortidsminder, søer, åer og skove. Lokalplanområdet er ikke omfattet af sådanne beskyttelseslinier.

Varmeforsyningsloven

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

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 27 (Museumsloven – lov nr. 1505 af 14. december 2006 med senere ændringer), skal arbejdet standses hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, og fundet skal anmeldes til Museet på Kroppedal, Arkæologisk Afdeling, Kroppedal Alle 3, 2630 Taastrup.

Hegnsloven

Efter Hegnsloven , nr. 59 af 19. januar 2007, kan bestemmelser vedrørende hegn i en lokalplan tilsidesætte Hegnsloven. Hvor en lokalplan ikke regulerer hegn, vil Hegnsloven 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 lokalplanens § 2.

Vejloven

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlige veje og private fællesveje til en ejendom skal godkendes af Rødovre Kommune.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at nedlægge de eksisterende erhvervsejendomme på matr. nr. 6i, Islev By, Islev, Ved Sportspladsen 8, samt matr. nr. 6n, Islev By, Islev, Ved Sportspladsen 10,
- at give mulighed for at opføre 18 boliger som dobbelt- og/eller rækkehuse,
- at udstykke ejendommene til 20 matrikler, hvoraf de 18 er til boligerne og to er til adgangsveje samt legeplads der fremover vil være fællesareal for bebyggelsen,
- at bebyggelsen fremstår som en ensartet bebyggelse, der er opført efter en samlet plan,
- at bebyggelsen fremstår med god sammenhæng til områdets grønne præg,
- at sikre at boligerne opføres i højest to fulde etager,
- at fastlægge placering af de 18 boliger samt carporte, udhuse, haver, parkering og private fællesveje,
- at fastsætte bestemmelser vedrørende hegn og ubebyggede arealer

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet har en størrelse på 5914 m², og afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 6i og 6n, 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 til helårsboliger i form af kæde- dobbelt- eller rækkehuse, med tilhørende funktioner.

3.2

Der må kun opføres 1 bolig pr. matrikel jf. kortbilag 2, og der må højst opføres 18 boliger indenfor lokalplanområdet.

3.3

Der må kun opføres boliger, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser indenfor de respektive byggefelter, iht. kortbilag 2.

3.4

Libertært 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 erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af den enkelte boligs etageareal
- at erhvervsudøvelsen kan ske uden gener for omgivelserne
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig.

I forbindelse med boligen, må der ikke være udendørs oplag, herunder oplag af biler, campingvogne, trailere o.l., med salg eller udlejning for øje.

Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af boligområde og ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende, ændre karakteren af beboelsesejendom.

Virksomhedens behov for parkering skal dækkes på den pågældende ejendom.

Erhvervsdelen må ikke generere tung trafik til ejendommen.

3.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende automater, indskudsbod, kasino eller lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes i 20 matrikler, i overensstemmelse med den viste udstykningsplan vist på kortbilag 2.

Note § 3

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Note § 4.4

*Generelle rammer for boligområder vedrørende udstykning:
På grunde over 1600 m² kan der udstykkes til tæt-lav bebyggelse.*

4.2

De 2 private fællesveje til de 18 boliger skal udstykkes selvstændigt i overensstemmelse med den viste udstykningsplan på kortbilag 2.

4.3

Ved udstykning skal hver grund have mulighed for tilkørsel til egen grund fra de private fællesveje jf. kortbilag 3.

4.4

De enkelte boligernes grundstykke må ikke udstykkes med mindre grundareal en 200 m², excl. andel i fællesareal.

4.5

Fællesareal udgøres af de to private fællesveje med tilhørende fortove, rabatter samt areal for legeplads.



Fast belægning som kan anvendes som fortov og terrasser.

§ 5 Vej- og stiforhold samt parkering

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via 2 private fællesveje med tilslutning til Ved Sportspladsen, som angivet i kortbilag 2.

5.2

Private fællesveje skal udføres i minimum 4,5 meter bredde eksklusiv fortov, og udføres med permeabel belægning af eksempelvis græsarmeringssten.

For afhentning af affald skal der udføres fast belægning i en meters bredde på, seks felter, på tværs af hver vejstrækning. Belægning i felterne skal være af samme udseende som fortovsbelægninger. Felterne skal placeres, som illustreret på kortbilag 3.

Der skal placeres træer i vejarealer, i princippet som angivet på kortbilag 3.

5.3

Langs private fællesveje skal anlægges min. 1,5 meter bredt fortov med fast belægning i samme plan som kørebanen.

5.4

Der må kun anlægges to overkørsler til lokalplanområdet fra Ved Sportspladsen. Overkørsler skal placeres som vist på kortbilag 2, og være maks. fem meter bred. Overkørsler skal give adgang til alle 18 ejendomme indenfor lokalplanområdet via de to private fællesveje.

Note § 5.5

Kommuneplanens generelle rammer for parkering i tæt-lav boligområder: min. 1 ½ p-plads pr. bolig maks 3 p-pladser pr. bolig

5.5

På hvert grundstykke med een bolig skal anlægges to parkeringspladser, og placeres som angivet på kortbilag 3.

5.6

Der etableres fælles plads for leg og ophold. Pladsen hegnes med hæk og placeres som vist på kortbilag 3.

5.7

Parkering i lokalplanområdet skal ske efter bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune. Bekendtgørelsen kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk ”parkeringsregler”.

§ 6 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må højest være 40.

6.2

Der må kun opføres kæde- dobbelt- eller rækkehuse i maksimalt 2 fulde etager.

Ingen del af bygningen må overstige 8,5m målt fra terræn. Undtaget herfra er evt. skorstene og/eller antenner.

6.3

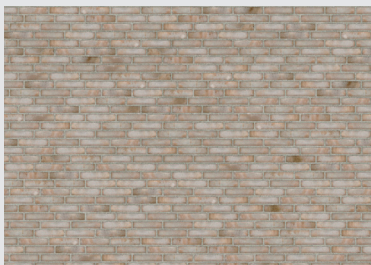
Boliger, udhuse/skure, drivhuse, overdækkede terrasser og carporte må kun opføres indenfor de kortbilag 2 viste byggefeltter, til de enkelte formål.

6.4

Der må til hver ejendom opføres ét udhus/skur på maksimalt 5,1 m², og én carport på maksimalt 16 m², i henhold til kortbilag 2 og 4.

6.5

Der må til hver bolig opføres overdækning eller pergola ved terrasser i baghaven, efter et af kommunen godkendt fælles projekt. Overdækningen må maksimalt udføres 10 m² for hver bolig, og må ikke udføres med faste sider.



Referencefoto af type tegl der kan anvendes



Referencefoto af mulig træbeklædning



3D perspektiv af carporte og udhuse.

6.6

Hvor kortbilag 2 angiver byggefelt til drivhus kan der opføres et maksimalt 5 m² drivhus (maksimalt 2 x 2,5 m).

Drivhuset må ikke sammenbygges med boligen og skal placeres i henhold til kortbilag 2 og 3.

6.7

Facader på boligbebyggelse skal opføres med facader vinkelret på Ved Sportspladsen, som vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bebyggelsen skal fremstå som én bebyggelse, der skal opføres efter en samlet plan for boliger, carporte, udhuse og overdækkede terrasser samt drivhuse.

7.2

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

7.3 Bolig bygninger:

Tage skal udformes som traditionelle saddeltage uden valm og med en hældning på mellem 20 – 35 grd.

7.4 Bolig bygninger:

Tage skal fremstå i tegl, i mat sort/mørk farve eller rød. Alternativt kan tage udføres med matsort tagpap med listedækning. Udhuse kan udføres med sort tagpap på taget, uanset farve på boligernes tag.

7.5 Bolig bygninger:

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på tage under forudsætning af:

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

7.6 Bolig bygninger:

Facader må kun opføres i blødstrøgne tegl. Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller filtset murværk. Enkelte dele af facader og gavle kan dog fremstå i træbeklædning og/eller filtset/pudset i kontrast farve.

7.7

Carporte og udhuse skal opføres med træbeklædning og/eller pladebeklædning. Dobbelt-carporte skal udføres, som en fælleskonstruktion med midtestolper placeret i skel.

Hvis naboer ikke ønsker at etablere carport på samme tidspunkt, skal tagkonstruktionen forberedes til en senere færdiggørelse af dobbelt-carporten.

Der kan tillades en mindre overskridelse i skel til carports udhæng og tagrende på naboejendommen.

Terrasseoverdækninger skal opføres i trækonstruktion og taget skal beklædes med klart glas. Tage på carporte, udhuse og terrasseoverdækninger skal udføres som flade tage

Eventuelle drivhuse skal opføres fritlæggende fra selve boligen og kan opføres i aluminium og/eller trækonstruktion, og kan beklædes med glas på sider og tag med hældning.

7.8

Evt. carporte og terrasseoverdækninger må kun opføres efter et fælles projekt for alle boliger, og skal opføres i farve og materialevalg der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Projektet skal godkendes af kommunen.

7.9

Der skal etableres hæk omkring plads for leg og ophold i max. 1,8m højde.

7.10

Aftrækshætter og evt. skorstene skal udføres i farve som tagbelægning.

7.11

Evt. etablering af udvendige varmepumper skal ske så anlægget er integreret i byggeriet, og afskærmes således at bebyggelsen ikke skæmmes.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1

Der må kun skiltes med oplysningsskilte (med navn og husnummer) gældende for ejendomme indenfor lokalplanområdet. Oplysningsskilte skal udføres efter en samlet og ensartet plan for alle boliger.

For mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4, tillades et skilt maksimalt 30 x 30 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueplan.

8.2

Udendørs belysning på de private fællesveje skal etableres som lave belysningsarmaturer i max. 100 cm højde. Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.

8.3

Udvendige belysningsarmaturer skal være ens i hele lokalplanområdet, og private fællesveje og fortov skal være tilstrækkeligt oplyst uden mørke og utrygge områder. I forbindelse med andragende skal fremsendes lysteknisk beregning der dokumenterer tilstrækkelig belysning af fortov og private fællesveje.

8.4

Der skal etableres lys på lege- og opholdsarealer i henhold til §8.2.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og belægning gives et ordentligt udseende. Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommen.

9.2

Beplantninger og belægninger skal etableres efter en samlet plan, med terrænkoter som forholder sig til eventuelle terrænreguleringer ved skel og eksisterende beplantninger.

9.3

Belægninger må kun udføres hvor i princippet vist på kortbilag 3 og 4, både hvad angår størrelse samt beliggenhed. På den enkelte boligejendom må kun adgangsveje, p-pladser, stier og terrasser udføres med fast belægning. For placering se Kortbilag 3.

9.4

Faste belægninger i skel skal holdes mindst 0,2 m fra naboskel for at give plads til beplantning. Dog kan belægninger tillades ført tæt sammen hvor dobbelt p-pladser lægger tæt op ad skellet.

9.5

Friarealer i forhold til etageareal i tæt-lav bebyggelse er minimum 100 %.

9.6

Private fællesveje skal udføres med græsarmering, eksempelvis som Gammelrand Drænsten. Fortove skal udføres med fast belægning som eksempelvis 40 x 40 x 8 cm. P-pladser og terrasser må udføres med faste belægninger som 40 x 40 cm i grå beton.

9.7

Plads for renovation skal placeres integreret i udhus som vist på kortbilag 4, og udføres med fast belægning og niveaufri adgang til privat fællesvej.

9.8

Haver og skel mod omgivende parceller og offentlig vej, skal omkranses af hæk som eksempelvis bøg, avnbøg eller liguster, i princippet som vist på kortbilag 3. Hække må være maksimalt 1,8 m i højden.

Lokalplanens nordlige naboskel kan beplantes med hæk i en maks. højde på 1,80 m (som bøg, avnbøg eller liguster) eller der kan etableres et raftehegn i en maks. højde på 1,80 m, som fuldt begrønnes ind mod lokalplanområdet.

9.9

Levende hegn kan på indvendig side suppleres med trådhegn på maks. 120 cm. Dog må trådhegnet ikke være højere end hækken.



Eksempel på græsarmering, som er egnet til nedsivning af regnvand.

9.10

Der skal placeres træer i vejareal i princippet som vist på kortbilag 3. Omkring træer skal der etableres rodvenligt bærelag i minimum 250 x 250 cm. Dækslet må maksimalt være ca. 80 x 80 cm.

9.11

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

§ 10 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

10.1

Kommunens varmeplan angiver hvilken mulighed der er for kollektiv varmeforsyning i lokalplanområdet.

10.2

Der må etableres EL-drevne varmepumper som eneste varmekilde, såfremt huset udføres som bedste lavenergibyggeri efter gældende bygningsreglement

10.3

Kabler og forsyningsledninger må udelukkende fremføres i jord.

10.4

Placering og udformning af fælles antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Opsætning af evt. parabolantennener skal vende væk fra interne og offentlige veje, samt godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

10.5

Affaldsbeholdere skal integreres i henhold til § 9.7, ved udhus, hvor vist på kortbilag 4, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne. Affaldsbeholdere må overdækkes.

10.6

Affaldsbeholdere skal udføres som 3 stk. 240 l. beholdere ved hver bolig, og skal overholde Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Beholdere skal være i grå farve.

10.7

Bebyggelsen skal tilsluttes det fælleskloakerede spildevandsnet

efter HOFORS anvisninger.

10.8

Såfremt jorden er egnet kan der etableres faskiner til bebyggelsen, efter nærmere godkendelse af Rødovre Kommune.

10.9

Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyning, efter HOFORS anvisninger.

§ 11 Grundejerforening

11.1

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

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest ved udstykning af ejendommene med tilhørende fællesarealer.

11.3

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder belysning, snerydning, renholdelse mv., herunder belysning og afvanding af befæstede arealer, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestenbrønde med tilhørende ledninger der føres frem til offentlig ledninger.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rødovre Kommunalbestyrelse.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

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

12.2

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

12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de private fællesveje samt P-arealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

§ 13 Ophævelse af servitutter

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 140 ophæves nedenstående servitutter, for den del der er omfattet af lokalplanområdet:

Servitut af 01.05.1948 med lbnr. 2077-08

Servitut af 08.06.1948 med lbnr. 4353-08

Servitut af 13.02.1956 med lbnr. 3689-08

Servitut af 23.04.1966 med lbnr. 1453-08

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt og offentliggjort den, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige brug af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er indholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer, der afviger fra lokalplanens principper, dvs. formål og anvendelse, kan kun gennemføres, hvis der udarbejdes en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).

Vedtagelse

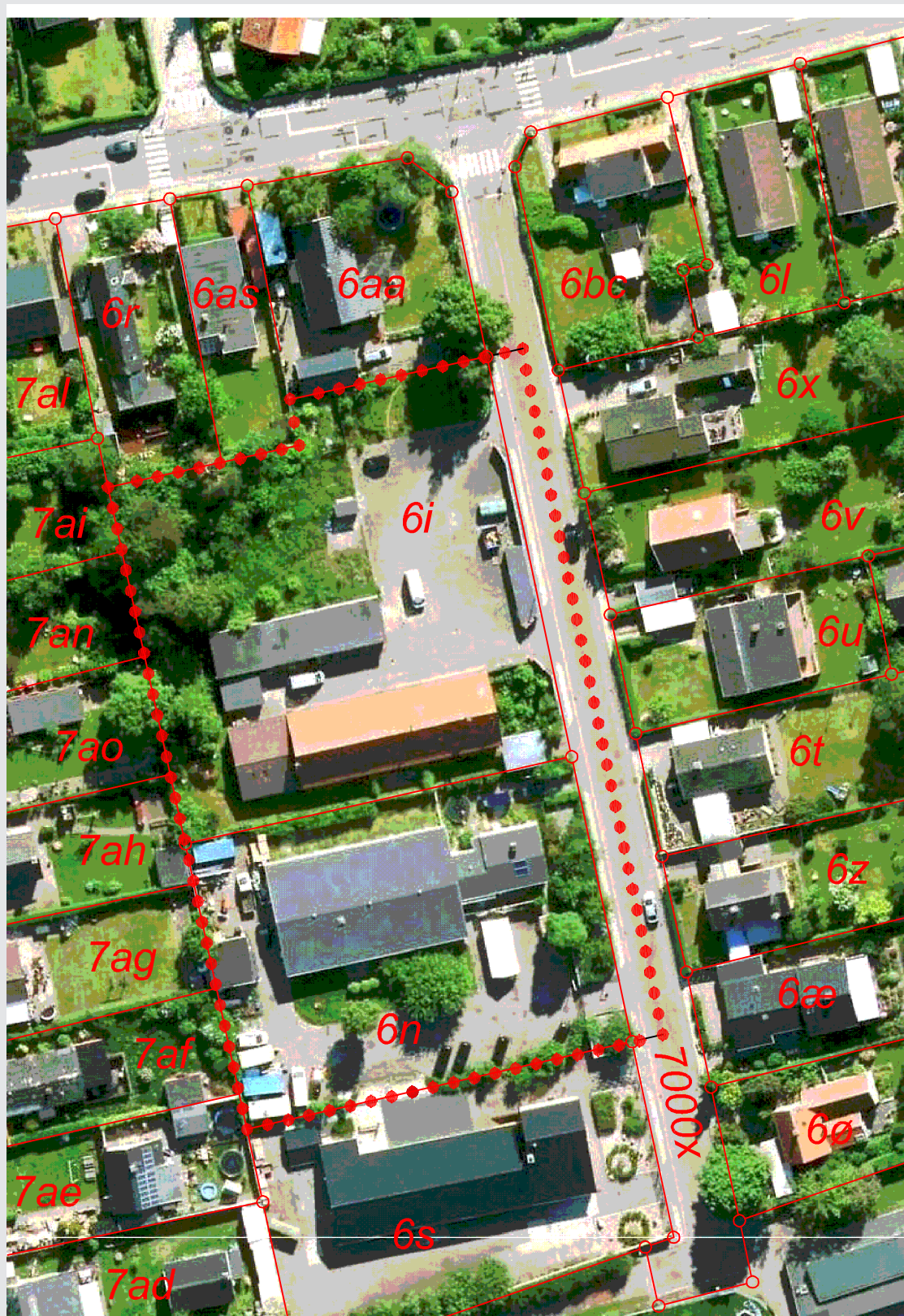
Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.xxxx og er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den xx.xx.xxxx jf. § 27 i Lov om planlægning.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Per Ullerichs
Kommunaldirektør

Nord 



Signaturforklaring:

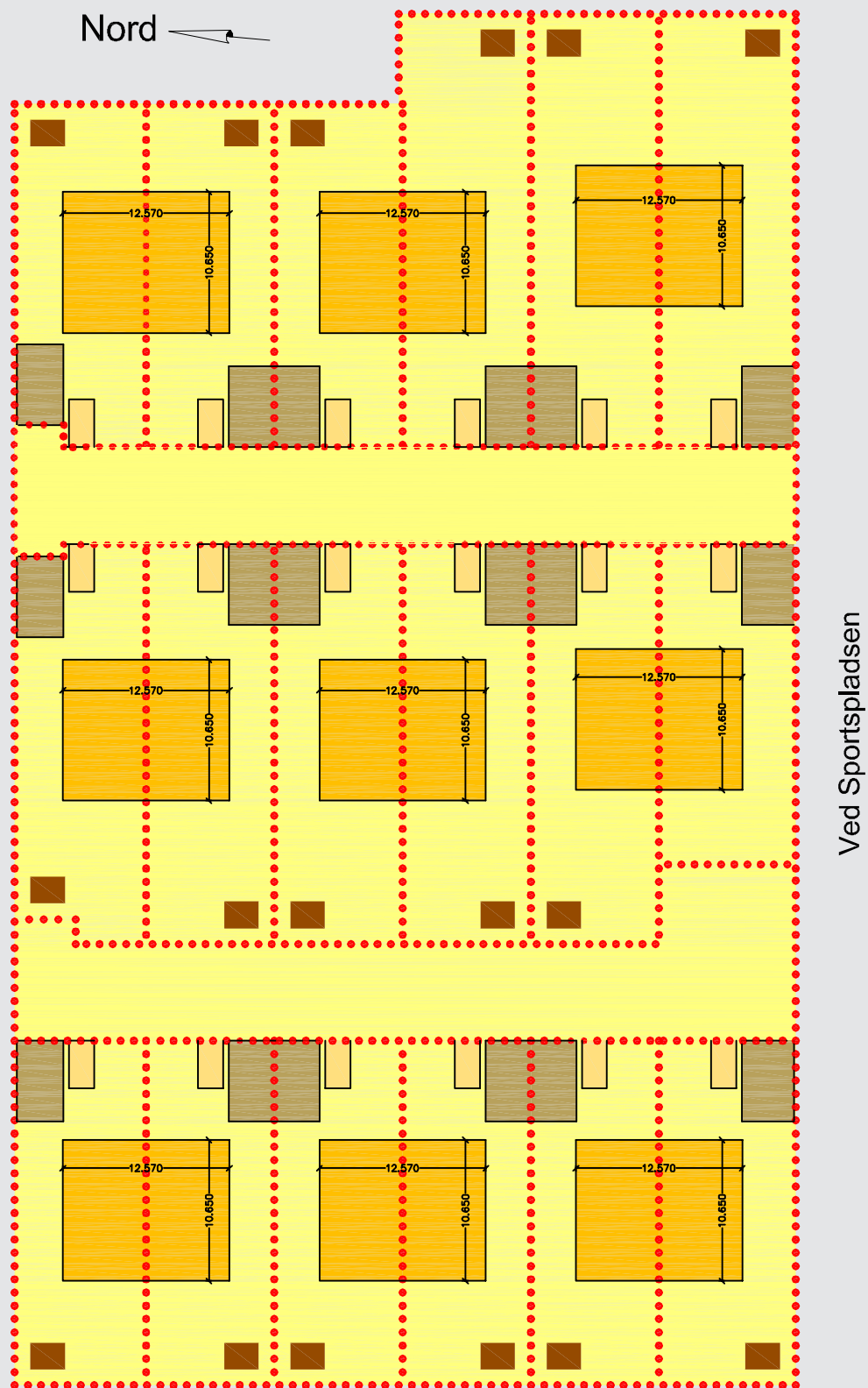
●●●●● Lokalplangrænse

○—○ Matrikelskel

6i 6n Matrikelnummer

KORTBILAG 1

EKSISTERENDE FORHOLD
Ikke målfast



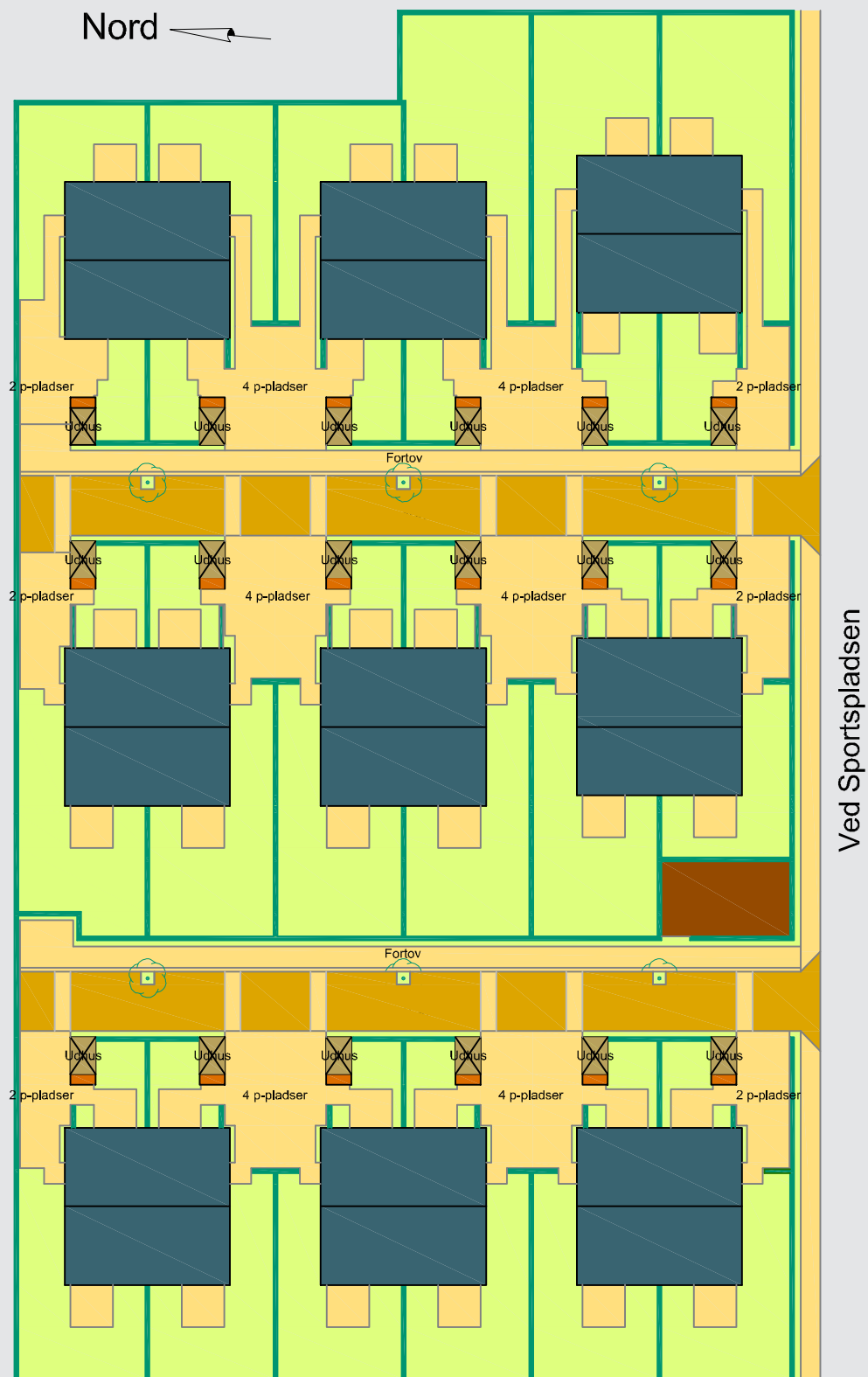
Signaturforklaring:

- Nye skel
-  Byggefelt, boliger
-  Byggefelt, udhus / skur
-  Byggefelt, carporte
-  Drivhus

KORTBILAG 2

UDSTYKNING OG BYGGEFELTER
Ikke målfast

Nord 



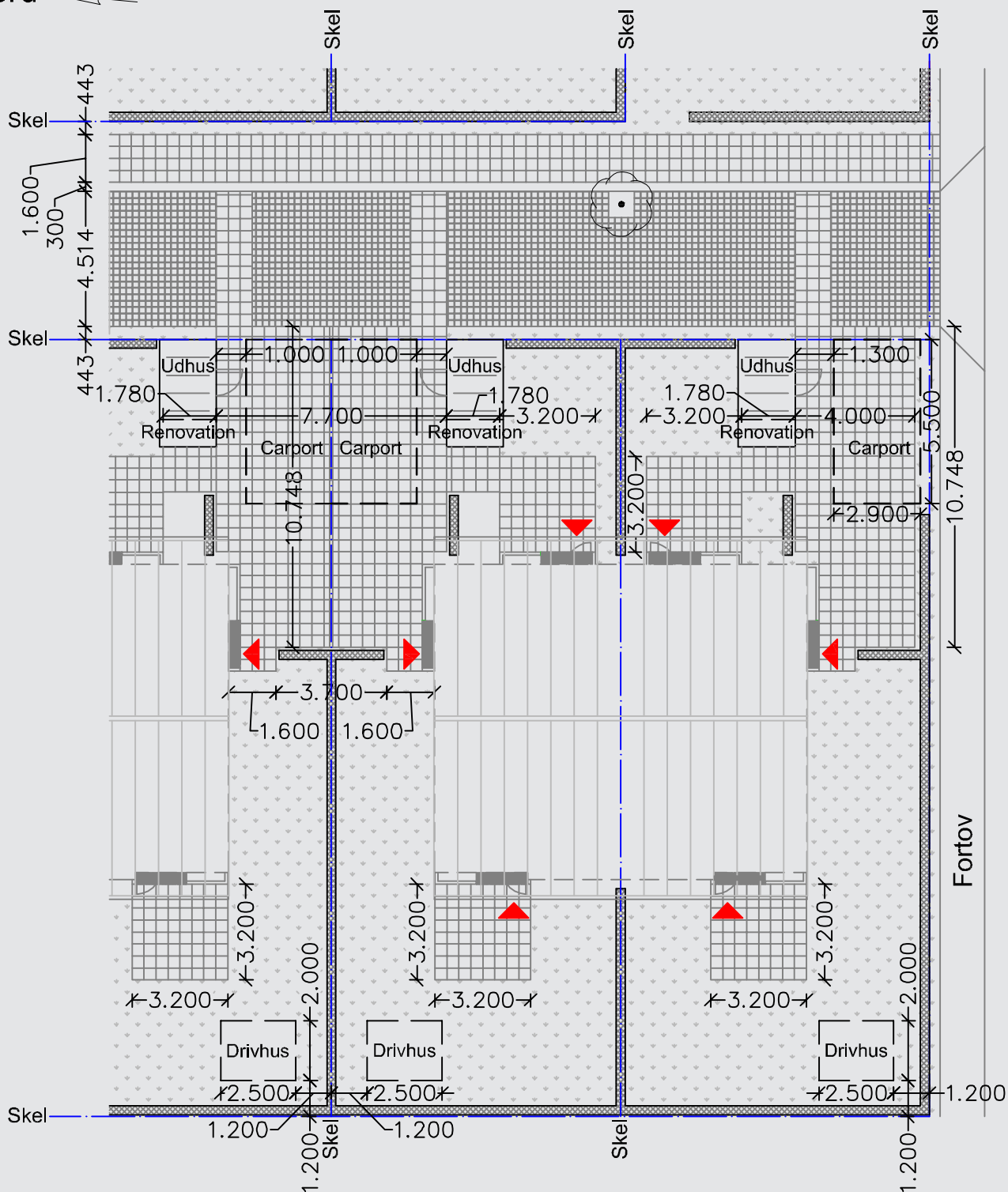
Signaturforklaring:

- | | | | |
|---|------------|---|---------------------|
|  | Hæk |  | Flisebelagt område |
|  | Træ |  | Græsarmeringsområde |
|  | Udhus |  | Legeplads |
|  | Renovation | | |

KORTBILAG 3

UDENOMSAREALER
Ikke målfast

Nord



Ved Sportspladsen

Fortov

Signaturforklaring:

— Skel

— Hæk

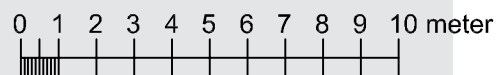


Græsareal

KORTBILAG 4

ILLUSTRATIONSPLAN

Mål 1 : 200



Udarbejdelse af planer

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen bliver gennemført eller førstørre 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 2014 er en temarevision, der gælder for byudviklingsområderne i kommunen. Denne plan blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2014. Derudover gælder Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune, der er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 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 lovlige anvendelse og påfører ikke handlepligt.

Udgivet af: Rødovre Kommune 2016
Tekniske kort: Rødovre Kommune og GST(Geodata Styrelsen)

Lokalplan med kortbilag er udarbejdet i samarbejde med Danaform ApS

Du kan få flere oplysninger om lokalplanen hos:
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

