

LOKALPLAN 129

Hendriksholmskvarteret



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	1
Hvad er en lokalplan?	1
Offentliggørelse	2
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	5
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	7
Nærliggende områder	8
Lokalplanområdet	8
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	25

Bestemmelser	31
§ 1 Formål	31
§ 2 Område og zonestatus	31
§ 3 Områdets anvendelse	33
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	35
§ 5 Vej- og stiforhold	35
§ 6 Parkering	36
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	37
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	40
§ 9 Bevaring af bebyggelse og beplantning	45
§ 10 Skiltning og belysning	46
§ 11 Ubebyggede arealer	47
§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener	48
§ 13 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	49
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	50
§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter	50
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	51
Kortbilag 1: Eksisterende forhold	53
Kortbilag 2: Matrikelkort	54
Kortbilag 3: Delområder	55
Kortbilag 4: Bygge- og vejudvidelseslinjer	56
Kortbilag 5: Bevaringsværdier	57
Bilag 6: Bevaringsværdige ejendomme	58
Bilag 7: Stilblad - Dobbelthuse - hendriksholms Boulevard	60

Udarbejdelse af planer	63
-------------------------------	-----------

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 og 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.

Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den xx. xx.20xx vedtaget Lokalplan 129 Hendriksholmskvarteret. Lokalplanen er offentliggjort på www.plandata.dk, www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den xx. xx. 20xx.

Resultat af en offentlige høring

Lokalplanforslaget har sammen med Tillæg 3 til Kommuneplan 2018, været udlagt til offentlig høring i otte uger fra den 6. juni 2019 til den 1. august 2019. Rødovre Kommune har ved fristens udløb modtaget 49 høringssvar til planforslagene. Udover et høringssvar fra Hendriksholm Kirke, er alle høringssvar fra enkelt personer. Der er desuden modtaget ét høringssvar efter fristens udløb (modtaget 8. august 2019) som derfor ikke er medtaget i behandlingen af høringssvarene.

På baggrund af den offentlige høring er der foretaget følgende ændringer:

- **§ 6.6** – Tilføjelse af note med følgende tekst: ”Det er tilladt med kortvarig/midlertidig parkering ved af- og pålæsning f.eks. i forbindelse med flytning eller klargøring/pakning inden rejse”.
- **§ 7.1 og 7.2** – Note med følgende tekst tilføjes til bestemmelserne: ”Højde: For delområde A og B gælder desuden, at der ved efterisolering af tage på gamle huse, gives mulighed for maks. 25 cm overskridelse af den maksimale tilladte bygningshøjde”.
- **§ 8** – Note med følgende tekst tilføjes til bestemmelserne: Lokalplanen indeholder ikke nærmere bestemmelser om materialer og farver for beboelseshusenes facader. Det skyldes ønsket om at fastholde boligområdets nuværende, varierede byggeskik, hvilket er udtrykt i lokalplanens formål om at sikre de bærende kvaliteter.
- **§ 8.3.1** – Note med følgende tekst tilføjes bestemmelsen: ”Med jordfarver menes: En brunlig farve i nuance mellem lys og mørk rødbrun, gråbrun eller gulbrun. Jordfarverne skal fremstå som dæmpede farver. Danske jordfarver: Lys okker: Gulbrun farvetone, Mørk okker: Gråbrun til mørkebrun, Rå umbra: Grå til grøn farvetone, Brændt umbra: Rødbrun til brunsort, Terra di sienna: Mat lysegul til brun farvetone, Kesslerbrunt: Brun lasurfarve”.

- **§ 10** – Indledende tekst slettes, idet de forhold der omtales, er reguleret i § 10.1, 10.2 og 10.3.
- **§ 11.2** – I første afsnit af bestemmelsen tilføjes: ”*eller anden havebeplantning*”.
- **§ 13.1** – Præcisering af note til § 13.1 til følgende: ”*Kommunen kan dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi. jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Dokumentet findes på www.rodovrefjernvarme.dk. Under fanen selvbetjening vælges ”elvarme”*”.
- **§ 13.3** – I overskriften til bestemmelsen indættes ”*o.lign. tekniske anlæg*” efter ”*Ventilationsanlæg, varmepumper*”.

Desuden er teksten: ”*Tekniske anlæg må ikke placeres på facade mod vej og skal være til mindst mulig gene for omgivelserne*” ændret til: ”*Ventilationsanlæg, varmepumper og lign. tekniske anlæg skal visuelt afskærmes fra vej. Afskærmningen skal tilpasses husets farvesætning. Evt. kan afskærmning etableres ved beplantning, fx. begrønnet espalier*”.

Følgende bestemmelse er korrigeret:

- **§ 6.3** – Det første afsnit frem til teksten om cykelparkering slettes, og erstattes med følgende tekst: ”*For delområderne D, E og F skal der, og må der maks. anlægges én parkeringsplads pr. bolig*”.

Teksten i bestemmelsen om erhverv: ”*Der skal anlægges én parkeringsplads pr. 100 m² og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv*” erstattes med ”*Der skal og må maks. anlægges én parkeringsplads pr. 150 m² etageareal erhverv og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv*”.

Desuden er der foretaget mindre redaktionelle ændringer herunder følgende præciseringer:

- **Side 5** - Lovhenviisning til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer er rettet til: *LBK nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer*.

- **§ 1** – Pkt. 3 præciseres med følgende: teksten ”herunder at” erstattes med ”ved kun at tillade”.
- **§ 3.1 og 3.2** – Præciseres med tilføjelse af en note til § 3.1 og 3.2 med følgende tekst: *Ènfamiliehuse betyder bl.a. at dobbelhuse ikke tillades indenfor Delområde A og B.*
- **§ 8.3** – Notetekst til bestemmelsen § 8.3 ”Udestuer regnes som boligareal og kræver byggetilladelse” slettes og erstattes med ”Udestuer kræver altid byggetilladelse og medregnes i bebyggelsesprocenten, men indgår ikke i boligarealet”.
- **§ 15** – Lovhenviisning tilføjes med følgende tekst: ”jf. Planlovens § 15”.

Lokalplanen er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer).

Lokalplanen muliggør at Hendriksholmskvarterets kvaliteter, bevares gennem bestemmelser, der fastholder lokalplanområdet grønne og åbne villakvarterer og grønne boulevarder. Desuden muliggør lokalplanen, at dobbeltusene, der er udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø, en bevaringsværdig bygning på Hvidovrevej samt Hendriksholms Kirke bevares.

Det vurderes, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Denne afgørelse er sendt i høring hos Kroppedal Museum, HOFOR, Hvidovre Kommune, Københavns Kommune og Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan skal modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de bebyggelser, der er omfattet af Lokalplan 129 i overensstemmelse med visionerne i Kommuneplan 2018. Lokalplanen skaber således bedre rammer for en bæredygtig udvikling af området med fokus på grønne åbne villakvarterer. Lokalplanområdet har hidtil været reguleret af Byplanvedtægt 2, Tillæg 1 til Byplanvedtægt 2, Byplanvedtægt 22, Byplanvedtægt 20 og Byplanvedtægt 24 samt deklARATIONER/servitutter, der fremgår af § 15.1 i bestemmelserne. Lokalplan 129 aflyser tidligere lokalplaner, byplaner og en række deklARATIONER.

Lokalplanens formål

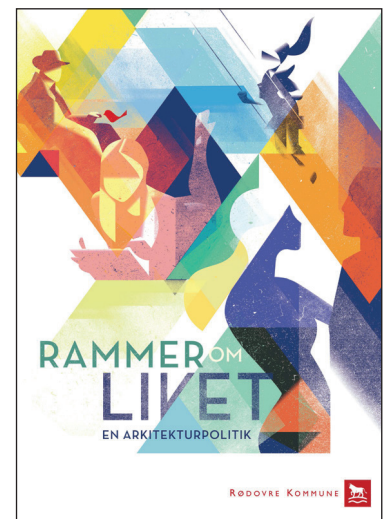
Formålet med lokalplanen er at bevare og fastholde de bærende kvaliteter i lokalplanområdet. Det er intentionen, at der sikres ensartede bestemmelser for villakvarterene i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal være tidssvarende, i overensstemmelse med Rødovre Kommunes arkitekturpolitik og registrant.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser skal således sikre, at eventuelle bygningsændringer på de enkelte boliger og/eller opførelsen af nye, sker med respekt for helheden i bebyggelsen og de arkitektoniske kvaliteter der er værd at fastholde. Hertil kommer bestemmelser vedrørende beplantning i området, da dette ligeledes er en væsentlig faktor for, hvordan området opleves og fremover ønskes oplevet.

Lokalplanen skal være med til at fastholde områdets grønne karakter. Hendriksholms Boulevard og Damhus Boulevard er Boulevarder der giver områderne identitet, og hvor den grønne beplantning langs vejene og på ejendommens forarealer, er med til at løfte lokalplanområdets grønne profil.

Lokalplanen skal ligeledes fastholde det differentierede udtryk med forskellige typer åben-lav boligbebyggelse samt sikre og styrke de gennemgående grønne haver, forhåbebeplantninger, og store træer som binder boligområderne sammen.

Det er også lokalplanens formål at give mulighed for en mere intensiv udnyttelse af ejendommene langs østsiden (enkelte på



Rødovre Kommunes arkitekturpolitik kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

vestsiden) af Hvidovrevej, den nordligste del af Randrup vej, og den nordøstlige del af Damhus Boulevard.

Der er lagt vægt på en bæredygtig udvikling i lokalplanen. Det betyder, at der i udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser er taget stilling til en række muligheder for bl.a. at indtænke klimatilpasningsløsninger.

Nærliggende områder

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Rødovre Kommune, og består af et stort område med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse mellem Hendriksholms Boulevard og Vigerslevparken.

Nord for området er Roskildevej med etageboliger og erhverv. I "bæltet" mellem Roskildevej og lokalplanområdet ligger plejehjemmet Ørbygård mellem Medelbyvej og Agerskovvej. Mod syd ligger kommunegrænsen mod Hvidovre med boligområder, jernbane og Hvidovre Station. Mod vest ligger Hendriksholm Skole, Rødovre Gymnasium og Rødovre Station. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Vigerslevparken, Damhussøen, Damhusengen og Krogebjergparken, som er fredede arealer. I nord-øst ligger den bevaringsværdige etagebebyggelse Damsparken opført fra 1931 til 1943 samt den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse Kålormen - Rødovres første rækkehusbebyggelse opført i 1928.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et udbygget boligområde og afgrænses som vist på oversigtskortet side 9. Området er beliggende i byzone.

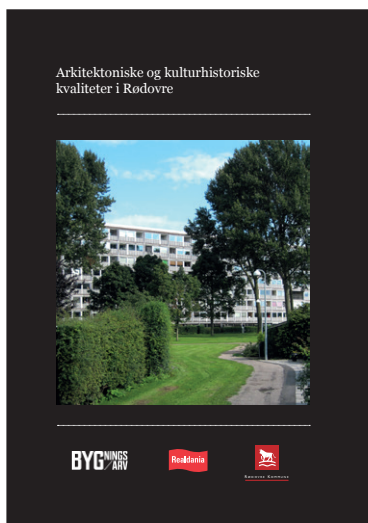
Lokalplanområdet er udlagt som en del af en større byplan for området omkring den sydlige del af Damhussøen. Byplanen var stærkt inspireret af den internationale byplanskonkurrence, som Københavns Kommune afholdt i 1908-09, hvor nye boligområder blev udlagt i form af sammenhængende parkbånd og brede boulevarder.

Karakteristisk for området var og er det stringente vejnet med de to boulevarder Damhus Boulevard og Hendriksholms Boulevard. Boulevarderne forbinder områdets knudepunkter, og de to systemer af villaveje med henholdsvis et stringent forløb af parallelle veje struktureret omkring Damhus Boulevard. Sammen med boligparcellernes gamle haver og hække, allétræerne



Lokalområdets geografiske placering i kommunen





Lokalplanområdet ligger inden for kulturarvskvarteret "Hendriksholmskvarteret". De bærende kvaliteter i lokalplanområdet er udpeget og beskrevet i kataloget. Registranten Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre - kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.

og den ældre villabebyggelse fra 1930'erne og 1940'erne, er de fremhævet som bærende kvaliteter i området i Rødovre Kommunes registrant.

Området er overvejende bebygget med åben-lav boligbebyggelse såsom villaer og lave enfamiliehuse. Bebyggelsen omkring Damhus Boulevard udgør et stort velstruktureret villakvarter, med blandet bebyggelse som omfatter alt fra klassicistiske og nybarokke villaer til små selvbyggerhuse uden egentligt stilpræg.

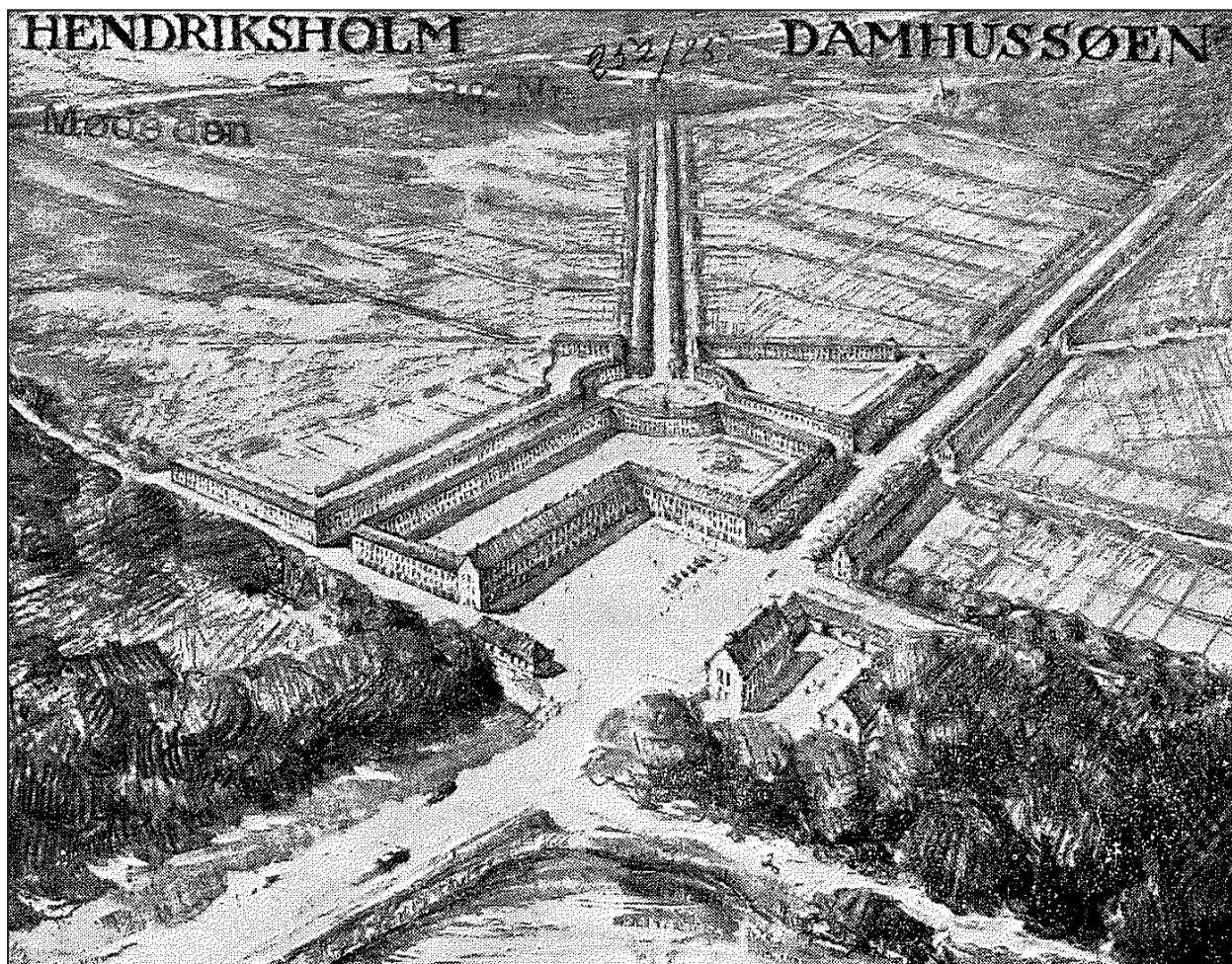
På Hendriksholms Boulevard udgør 15-25 og 31-69 dobbelthuse en fin helhed.

Damhusdalen (se oversigtskort side 9) ligger øst for Hvidovrevej i tilknytning til Vigerselvparken. Her er husene ligeledes meget forskellige og placeringen på grundende følger ikke noget bestemt mønster. En del af husene er selvbyggerhuse, hvoraf nogle enkelte er i kolonihavestil, mens hovedparten er bungalow og bygmesterhuse.

I villakvarterene er det i høj grad beplantningen, der skaber et harmonisk vejforløb.

Lokalplanområdet ligger tæt på Rødovre og Hvidovre Station. En del af lokalplanområdet er derfor udpeget som stationsnært kerneområde, mens resten er stationsnært område. Dette har dog ikke nogen egentlig betydning, da der primært er tale om færdigudviklede villakvarterer, som ønskes fastholdt.

I villakvarteret i den østlige del af lokalplanområdet ligger Harrestrup å, der er et vandløb med opland både i Rødovre Kommune og i flere andre kommuner.

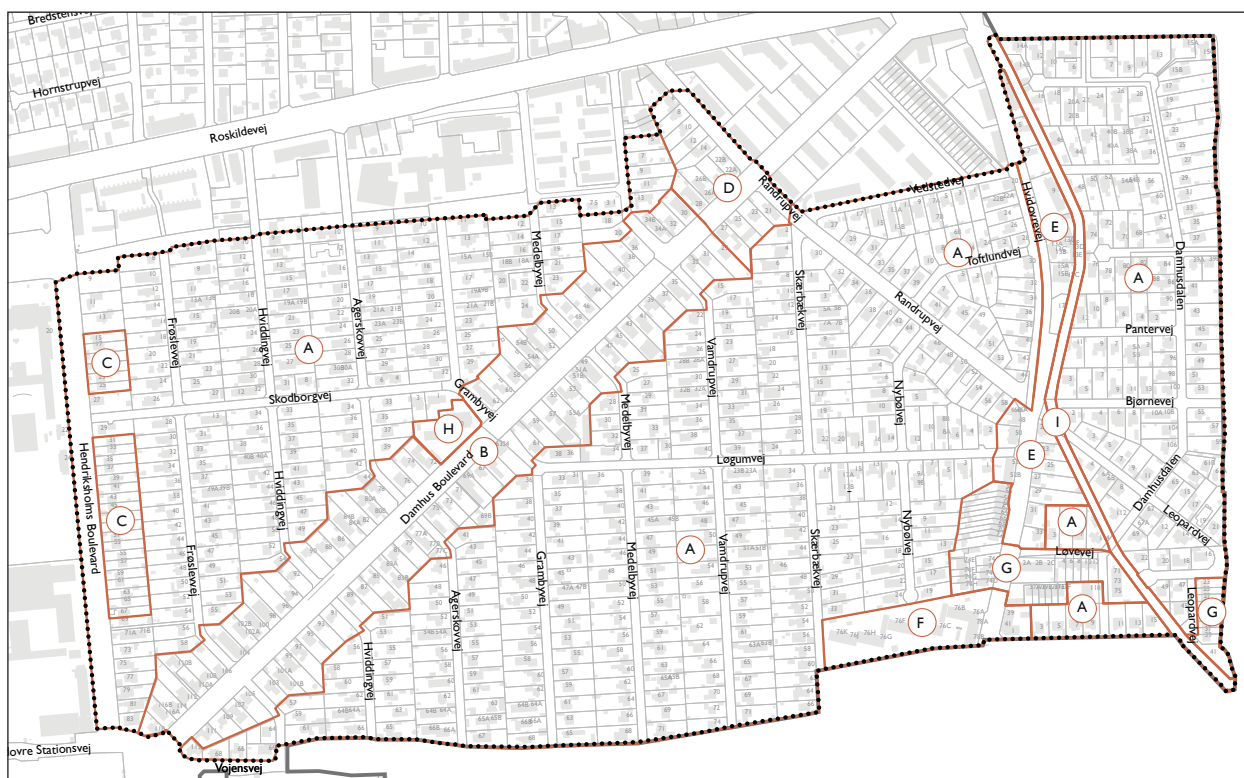


Gammelt salgsprospekt for Hendriksholmskvarteret set fra Damhussøen. På billedet ses Damhus Boulevard som en bærende struktur, der skærer igennem det stringente vejnet

Lokalplanens indhold

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i ni delområder A, B, C, D, E, F, G, H og I.



Oversigtskort over delområder i lokalplanen.

Delområde A er det største område og består af to store og to mindre områder med åben-lav bebyggelse. Områderne udgøres af typiske villakvarterer med haveboliger, der primært er fra perioden 1930-60. Lokalplanens bestemmelser for villakvarterene skal sikre, at der ikke sker en u hensigtsmæssig udvikling i områderne. Villakvarterene skal først og fremmest fastholdes som grønne boligområder. Dernæst er det vigtigt at give mulighed for, at den charme, der ligger i den mangfoldige arkitektur, fortsat kan dyrkes ved at give mulighed for tilbygning dog uden at miste områdernes helhed og grønne præg.

Delområde B omfatter de fleste matrikler, ud til Damhus Boulevard. Bebyggelsen består hovedsageligt af åben-lav villa-bebyggelse og enkelte blandet bolig og erhverv. Ejendommens udnyttelse og tilrettelægning har stor betydning for Boulevardens grønne karakter. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen og arealerne ud mod Boulevarden understøtter dette.

Delområde C omfatter dobbelthusene 15-25 og 31-69 ud til Hendriksholms Boulevard, hvoraf 31-61 indgår i udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø i kommuneplanen. De bevaringsværdige bebyggelser er kendetegnet ved bygningernes forskudte placering, åbne grønne forhavearealer, boligermes tagform og materiale. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser, der skal bevare helheden for den samlede bebyggelse samt fastholde eller tilbageføre bebyggelsen til dens oprindelige arkitektur.

Delområde D omfatter området i den nordligste ende af Damhus Boulevard og Randrupvej. Ejendommene er karakteriseret af villaer, serviceerhverv og værksteder. Lokalplanen skal give mulighed for at integrere flere funktioner samt en mere intensiv udnyttelse af de pågældende ejendomme i delområdet.

Delområde E udgøres af ejendommene øst for Hvidovrevej. Den sydlige del af området er udpeget stationsnært kerneområde. Området er karakteriseret af villaer, værksteder og serviceerhverv. Lokalplanen skal give mulighed for at integrere flere funktioner samt en mere intensiv udnyttelse af ejendommene på østsiden (og delvist vestsiden) af Hvidovrevej.

I delområde E er der upeget en bevaringsværdig bygning opført i 1918 (se "Kortbilag 5").

Delområde F er et stationsnært kerneområde med blandet bolig og erhverv. Det er etageboliger og butikker, der ligger ud til Hvidovrevej langs kommunegrænsen mod syd. Etageboligerne har store grønne plæner, der afgrænses af en træække mod Hvidovre.

Det er lokalplanens formål at sikre, at bebyggelsestætheden er høj, og at der kan integreres flere funktioner langs Hvidovrevej. Bebyggelsens grønne karakter skal dog bevares.

Delområde G består af fem rækkehusbebyggelser og to etageejendomme med hver sit individuelle udtryk og arkitektur. I delområdet ligger et fint eksempel på rækkehusbebyggelse fra 1930'erne (udpeget i Rødovre kommunes registrant). Hensigten med bestemmelserne for området er at sikre bebyggelsernes homogene udtryk.

Delområde H omfatter Hendriksholms Kirke fra 1961, der ligger i midten af lokalplanområdet og er tegnet af arkitekt Richard Jessen. Kirken er fredet. Lokalplanen skal sikre, at der ikke sker væsentlige ændringer eller nedrivning.

Delområde I omfatter Harrestrup Å, der løber i villaområdet øst for Hvidovrevej. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan anlægges en stiforbindelse.

Bevaringsværdig beplantning

I lokalplanområdet er bevaringsværdig beplantning registreret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

De på Kortbilag 5 angivne bevaringsværdige træer og beplantninger i lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden Rødovre Kommunes tilladelse. Såfremt der gives tilladelse, kan der stilles krav om genplantning, så der opnås samme karakter som tidligere. Så vidt muligt skal øvrige store, raske, karakterfulde og smukke træer, der har værdi for deres omgivelser, bevares.

Damhus Boulevard og Hendriksholm Boulevard er registreret som bevaringsværdige grønne strukturer. Begge veje skal bevares som boulevarder med store fuldkronede træerækker i begge sider af vejen. Hvis det ønskes at ombygge boulevardens vejprofil, som kræver fældning eller flytning af træerækkerne, skal der plantes nye træerækker, så boulevardkarakteren bevares. Profilerne af boligvejene og boulevarderne er generelt kendetegnet ved græsklædte forhaver med træer og beplantning placeret ud mod vejene.



Øverst:
Træække på Hendriksholms Boulevard.

Til højre:
Bevaringsværdigt træ i villakvarter.



Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer

I Kommuneplan 2018 er der i Lokalområde 7: "Hendriksholm" udpeget et bevaringsværdigt kulturmiljøområde bestående af; en række dobbelthuse, ét bevaringsværdigt hus samt én fredet bygning (se Kortbilag 5). Disse er underlagt særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser i nærværende lokalplan.

Kulturmiljø:

- Hendriksholms Boulevard 31-69

Bevaringsværdige bygninger:

- Hvidovrevej 7
- Hendriksholms Boulevard 31-69
- Damhus Boulevard 70, Hendriksholms Kirke (Fredet)



Hendriksholms Kirke

Hendriksholmkvarteret består dog af mange flere fine eksempler på forskellige tiders god arkitektur og gedigent bygningshåndværk, som er med til at give området en stærk identitet. For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for eftertiden.

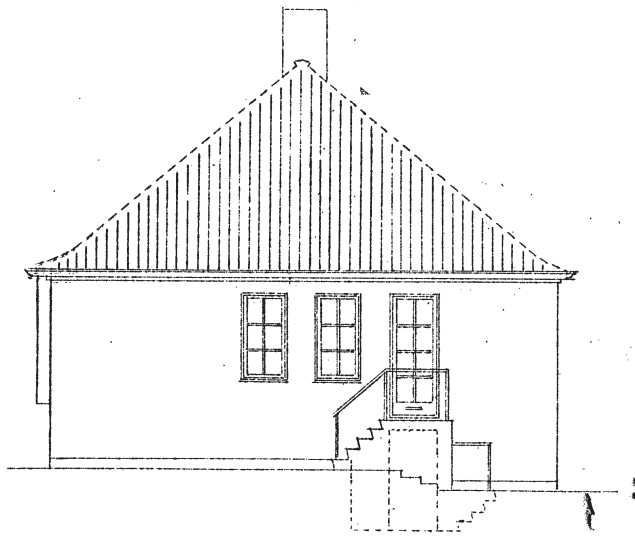
Det er ambitionen på sigt, at udpege alle bevaringsværdige bygninger i området. Til det formål skal der gennemføres en opdateret SAVE registrering af alle bygningerne. SAVE registreringen vil derefter danne grundlag for et fremtidigt lokalplantillæg omhandlende udelukkende bevaringsværdige bygninger.

Note

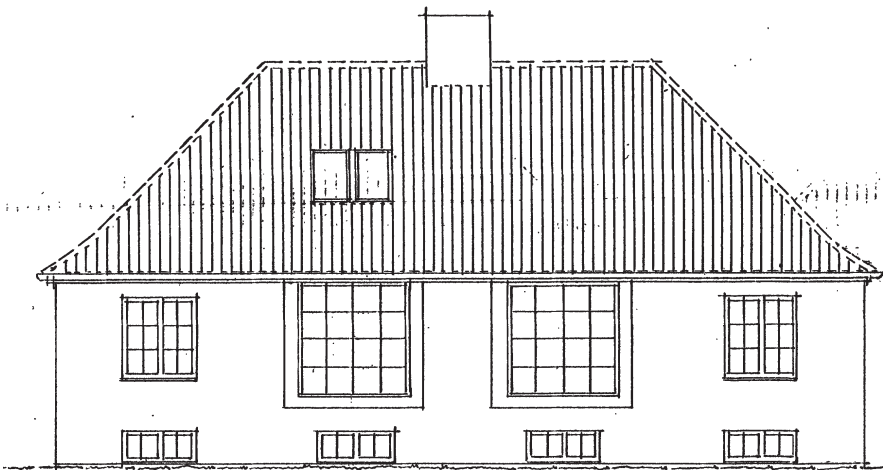
SAVE er en metode til at registrere bygningers bevaringsværdi med en karakterskala på 1-9, hvor bebyggelser med karakterene 1-3 er udpeget som bevaringsværdige.



Doppelthusene på Hendriksholms Boulevard.



Oprindelig tegning af sydvendt gavl på bevaringsværdigt hus på Hendriksholms Boulevard.



Oprindelig tegning af vestvendt facade på bevaringsværdigt hus på Hendriksholms Boulevard.



Oprindelig tegning af østvendt facade på bevaringsværdigt hus på Hendriksholms Boulevard.

Bebyggelsens omfang og placering

For boligområderne (Delområde A og B) fastsættes en bebyggelsesprocent på maks. 25 % og etagehøjde på maks. én etage med udnyttelig tagetage, dog maks. to etager for ejendomme ud til Damhus Boulevard (Delområde B). Bebyggelse (inkl. carporte og garager) skal placeres bag byggelinjen, som er fastsat til 5 m fra skel mod vej.

For ejendommene 15-25 og 31-69 på Hendriksholms Boulevard (Delområde C) fastsættes bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ligeledes til 25 %, og byggelinjen til 5 m fra skel mod vej.

Der er særlige bestemmelser for opsætning af carporte/garager samt småbygninger i Delområde C (se § 8.5.9-§ 8.5.11). Hensigten med disse bestemmelser er dels at give mulighed for at løse parkeringsforhold på egen grund, samtidig med at det samlede udtryk ud mod Hendriksholms Boulevard fortsat opleves som grønt. Desuden udgør boligerne en helhed i sig selv, som ønskes bevaret. Derfor er der udarbejdet bestemmelser, som regulerer hvor meget der bygges i arealet ud mod vej samt placering. Det har også været vigtigt at sikre, at der fremover ikke opsættes faste hegn eller garager, som lukker af ud mod vejen og derved ikke bidrager til det grønne åbne udtryk, som opleves som en stor kvalitet i området.

Ubebyggede arealer

Villakvarterenes grønne karakter er af stor betydning for den gode oplevelse af området. Åbne forhaver eller forhaver med hækbeplantning er med til at styrke dette. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets ubebyggede arealer samt fastsætter byggelinjer og krav om beplantning langs vejene, så de fremstår grønne. Der er f.eks. fastsat regler om opsætning af levende hegn og om, at der ikke må opsættes faste hegn i det areal, der ligger mellem vejen og byggelinjen (kaldet byggelinjearealet). Se § 7.7 og ”Kortbilag 4”.

Lokalplanen fastlægger desuden en maks. befæstelsesgrad af de enkelte parceller, så der kan ske en lokal nedsivning af regnvand.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Damhus Boulevard, Hendriksholms Boulevard og Randrupvej

Det er intentionen, at det skal være muligt at anlægge cykelstier langs Damhus Boulevard, Hendriksholms Boulevard og



Eksempel på Grønne forarealer på villavej

Randrupvej samt muliggøre LAR løsninger i vejarealet. Adgangsvejen helt ud til offentlig vej, hvor skraldebilen holder, skal leve op til de bestemmelser der er i Rødovre Kommunes Regulativ for husholdningsaffald. Det betyder at: Adgangsvejen skal være jævn og plan hele vejen - uden trin eller stigninger (stigninger må maksimalt være 10 %). Adgangsvejen skal have en fast belægning fx fliser eller asfalt - ikke grus, græs eller perlesten. Ved flisebelægning må der ikke være revner som beholderens hjul kan være i eller græsbe- grøning som gør at det ikke er en jævn planflade.

Permeabel belægning er ikke fast og jævn, og det skal fortsat være muligt, at trække affaldsbeholdere på hjul fra de private boliger ud til vejarealet, selvom der er permeabel belægning langs fortovene. Der skal derfor være en kørefast overgang ud til vejen.

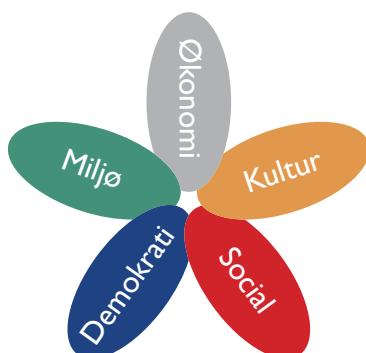
Vejen må ikke blive så smal, at skraldebiler stopper trafikken.

Stier

Der gives mulighed for at oprette en rekreativ sti i tracéet for Harrestrup Å, såfremt vandløbet omlægges til f.eks. at løbe igennem det grønne areal i Vigerslevparken. Adgangsvejene til Vigerslevparken fra Leopardvej, Bjørnevej og Damhusdalen skal bevares som frie passager til parken for cyklister og fodængere. Den visuelle kontakt med Vigerslevparken må ikke blokeres af bebyggelse i vejenderne ud mod parken.

Parkeringsforhold

Lokalplanen sikrer bestemmelser for parkering. Det gælder blandt andet, hvor stort et areal og antal, der skal udlægges og anlægges til parkeringsplads pr. bolig.



Bæredygtighedsblomsten fra Kommuneplan 2018 danner rammen for Rødovre Kommune tilgang og arbejde med en bæredygtig udvikling af byen.



Sedumtag

Grønne tage kan optage mellem 50-80 % af den årlige nedbør, afhængigt af hvilken type tag, der anlægges, og hvor tykt vækstmediet er. Grønne tage beskytter effektivt mod UV-strålernes nedbrydende virkning på tagkonstruktionen— dvs. en begrønning kan være med til at forlænge levetiden på taget. Herudover er der besparelser på energiudgiften til opvarmning og nedkøling.

Klimaforandringer medfører, at temperaturen stiger. Temperaturen er i forvejen højere i byerne end i det åbne land, hvilket kaldes den urbane varme-ø-effekt. Når temperaturen stiger globalt, så forstærkes varme-ø-effekten. En grøn by kan gøre varme-ø-effekten mindre, da varme-ø-effekten er mindre i områder med grønne flader, som græs, grønne hegn og grønne tage. Ligeledes kan træer være med til at skabe områder med skygge.

Bæredygtighed

Rødovre Kommune ønsker at fremme en bæredygtig udvikling af byen gennem den fysiske planlægning.

I lokalplanforslaget fokuseres der bl.a. på at sikre, at området fremadrettet fortsat forbliver et grønt villaområde, i tråd med visionerne i Kommuneplan 2018.

For at give mulighed for klimatilpasningstiltag fastsættes der bestemmelser om, at der kan etableres grønne tage. En stor fordel ved grønne tage er, at de forsinker vandet i dets vej til kloakken samt opsuger og fordamper resten.

I lokalplanen fastsættes også bestemmelser om, hvor meget fast belægning der må være på de enkelte parceller, hvilket gøres for at sikre lokal nedsivning af regnvand. Ligeledes fastsættes bestemmelser som muliggør tiltag i forbindelse med forsinkelse af regnvand ved større renoveringsprojekter af vejarealerne. Der kan indtænkes LAR (Lokal Afledning af Regnvand) i vejprojekter, således at problemer med oversvømmelser i afløbsnettet reduceres, og der kan skabes et mere grønt og attraktivt byrum langs vejene.

Foruden bestemmelser om grønne tage, belægning og indtæn-



LAR projekt, Ballerup Boulevard, Ballerup, 2018

ning af LAR-løsninger i vejprojekter findes en række andre muligheder for at håndtere regn inden for lokalplanområdet. Nogle af de øvrige muligheder er:

- Permeable belægninger med mulighed for nedsivning fremfor faste belægninger.
- Opsamling og anvendelse af regnvand til f.eks. vanding af beplantning i tørre perioder.
- Faskiner med nedsivning af overfladevand.

- Regnbede, som er beplantede bede, hvor overfladvand forsinkes, før det siver ned.

Nedsivningsanlæg, som faskiner, kræver en særskilt tilladelse, fra Rødovre Kommune men diffus nedsivning, som sker ved f.eks. permeable belægninger, kræver ikke tilladelse.



Regnbed i privat have

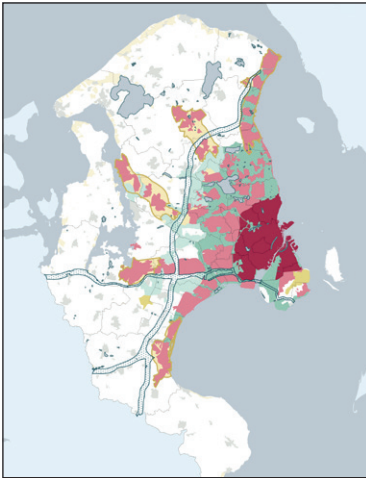
Foto: Haveselskabet.dk

Ved nybyggeri og tilbygning bør det indtænkes, hvordan bygningen placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til solforhold. Det gælder om at finde den rigtige balance mellem vinduesarealerne mod syd, øst, vest og nord, for at opnå et godt dagslys i alle rum, og der bliver tilført mest mulig passiv solenergi, uden at det går ud over komforten (f.eks. overophedning) i bygningen.

Vandløb

Harrestrup Å løber igennem den østlige del af lokalplanområdet. Åen løber i et utilgængeligt tracé i en smal korridor gennem et villakvarter. Naturkvaliteten i vandløbet er stærkt begrænset på denne strækning, da det er beklædt med betonsten og sideanlæggene er meget stejle (1:1). Det er ikke muligt at forbedre vandløbskvaliteten og naturkvaliteten væsentligt i vandløbet på denne strækning med den nuværende placering.

Harrestrup Å er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og Vandløbsloven.



Fingerplan 2019

Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2019

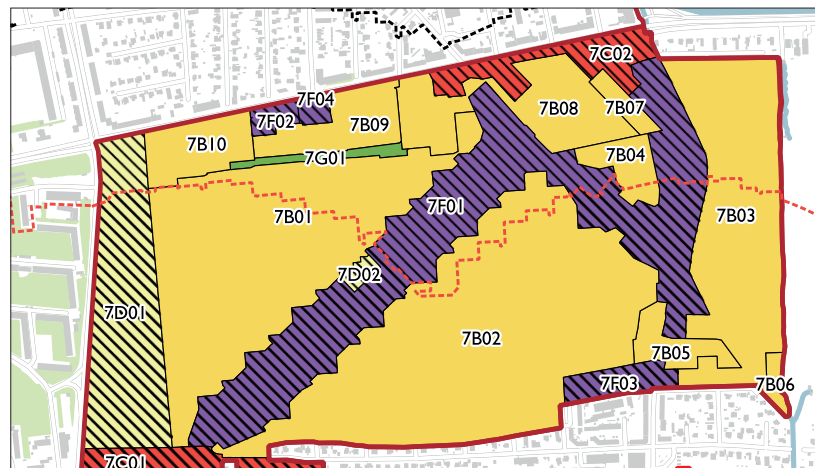
Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde svarende til "Håndfladen".

Kommuneplan 2018

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018. Hovedændringerne gælder en ændring i rammebestemmelserne vedrørende etagehøjder for boligområderne samt justering af rammeormåder for blandet bolig og erhverv/boligområder. Desuden tilføjes et nyt rammeområde omkring Harrestrup Å. Der er derfor udarbejdet et Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2018.



Kommuneplan 2018 kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk.



Kommuneplanrammerne, Rødovre Kommuneplan 2018 for lokalområde 7: Hendriksholm

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 2, Tillæg 1 til Byplanvedtægt 2, Byplanvedtægt 20, Byplanvedtægt 22 og Byplanvedtægt 24. Byplanvedtægter aflyses på de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Lyste dokumenter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen ikke foretaget en regulær servitutudredning, men en overordnet undersøgelse af servitutter i området (ca. 2600 forskellige). I undersøgelsen er der fokuseret på generelle bestemmelser for flere ejendomme, omhandlende bebyggelsesomfang, byggelinjer og vejudvidelseslinjer.

De deklamationer som kommunalbestyrelsen har påtåleretten

til, og som alene indeholder bestemmelser om omfang og bygge-
gelinjer aflyses. For de øvrige deklARATIONER gælder, at forhold i
deklARATIONERNE, som er i strid med lokalplanen, fortrænges af
lokalplanen bestemmelser, jf. planlovens § 18.

Der vil derfor inden for lokalplanen, fortsat være deklARATIONER
med bestemmelser der er gældende. Det kan f.eks. være
bestemmelser om medlemskab af en grundejerforening, veder-
lagsfri afgivelse af areal til vejudvidelse, private servitutter eller
servitutter vedr. rækkehusbebyggelser m.m. Det er derfor vigtig-
tigt også at tjekke tinglysningen for gældende servitutter.

Støjhandlingsplan 2018-2023

Støjhandlingsplanen er baseret på en kortlægning af vejtrafik-
støjen i Rødovre Kommune udført i 2017.

I lokalplanområdet er støjniveauet fra vejtrafikken 58 dB eller
højere omkring vejene Damhus Boulevard, Randrupvej, Hvid-
ovrevej og Hendriksholms Boulevard. I de øvrige dele af lokal-
planområdet er støjniveauet de fleste steder under 58 dB.

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 2018-2023 er beskrevet i støjhandlingsplan 2018-
2023.

Spildevandsplan 2013-2020

Husspildevand samt regnvand fra tage og arealer med fast be-
lægning skal afledes til det offentlige afløbssystem i overens-
stemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan
for Rødovre Kommune. Regnvand fra tage og arealer med fast
belægning kan alternativt nedsives på egen grund, hvis der ind-
hentes tilladelse fra Rødovre Kommune efter miljøbeskyttel-
seslovens bestemmelser. Hvis separatkloakeret: Området har
et 2-strengt afløbssystem, og regnvand fra tage og befæstede
arealer skal ledes til regnvandskloakken.

Det er Rødovre Kommunes målsætning at fremme grund-
vandsdannelsen og begrænse mængden af regnvand, der ledes
til kloakken. Der opfordres derfor til, at regnvand fra tage og
arealer med fast belægning nedsives, såfremt jordbunds- og for-
ureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis
udføres som græsarmeret flade. En stor del af lokalplanområ-

det er udlagt til boligområde (åben-lav bebyggelse) med grønne haver, og derfor gode muligheder for at regnvand kan nedsives.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdetets forsyningselskab (HOFOR). 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.

Handlingsplan for klimatilpasning 2014-2018

Handlingsplan for klimatilpasning 2014-2018 beskriver de handlinger, som Rødovre Kommune vil igangsætte i perioden 2014-2018 for at tilpasse Rødovre til det ændrede klima. Handlingerne drejer sig både om at lave konkrete klimatilpasningsløsninger, gennemføre undersøgelser, og om at integrere klimatilpasningen i den fysiske planlægning og udvikling af Rødovre.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Kommunens målsætning er at fremme udbygningen af fjernvarme. Forudsætningen for at et område skifter fra varmforsyning med naturgas, til kollektiv forsyning med fjernvarme er, at Kommunalbestyrelsen vurderer, at projektet er det mest fordelagtige ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber der dækker det pågældende område.

Affaldsplan 2014-2024

Private husstande og erhverv skal sortere og håndtere affald i henhold til Rødovre Kommunes regulativer for affald samt i henhold til den nationale lovgivning. Der skal afsættes tilstrækkelig plads til opsamling af det affald, som bliver produ-

ceret i private husholdninger og på den enkelte ejendom og virksomhed. Affald fra private og erhverv skal kunne holdes adskilt. Det skal sikres, at der er plads til, at der kan ske en kildesortering af af-faldet. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, restaffald, madaf-fald og farligt affald. Derudover kan der være øvrige fraktioner afhængig af de pågældende virksomheder og deres produktion. Til de private husstande skal der afsættes tilstrækkelig plads til sortering og afhentning af papir, plast, glas, metal, pap, restaffald, madaffald, storskrald og haveaffald.

Park og Naturplan 2011

Rødovre fremtræder først og fremmest som en haveby med villaer, rækkehuse, grønne områder og kolonihaver. Alt fra vejrabatter og grønne cykelruter til torve, parker, idrætsområder, naturområder og skolernes friarealer, men også de private haver og boligselskabernes friarealer bidrager til den samlede grønne struktur. Tilsammen udgør alle disse områder med deres træer, hække, beplantninger og byinventar byens landskab. 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.

Rødovre skal have en sund og mangfoldig træbestand, levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal beskyttes og forbedres og der skal være en god tilgængelighed til de grønne områder. Mangfoldigheden og oplevelsesmulighederne i byens grønne rum skal fremmes.

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 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer) og vurderet, at planforslaget 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

De til enhver tid gældende regler i Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der vejledende grænser for støj fra erhverv. De vejledende støj-grænser for de for-

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt i det mest støjende punkt udenfor virksomhedens eget areal. "Ekstern støj fra virksomheder"

Områdetype ↓ (faktisk anvendelse)	Tidsrum →		
	mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00- 14.00	mandag - fredag kl.18.00- 22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage kl. 07.00- 22.00	alle dage kl. 22.00-07.00
Boligområde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Etageboligområde	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

skellige områdetyper kan ses i skemaet ovenfor. Tallene er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A).

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

Note

"Håndbog om Miljø og Planlægning" kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside www.naturstyrelsen.dk.

Erhverv

Nyetablerede virksomheder skal overholde hensigtsmæssig afstand til boliger og anden miljøfølsom anvendelse. Denne bestemmelse gælder naturligvis ikke for eksisterende lovlige virksomheder.

Klassificeringen og de respektive afstande til boliganvendelse

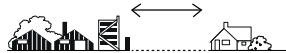
ERHVERV

BOLIGER

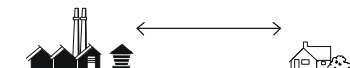
Klasse 1-2 0-20 m



Klasse 2-4 50-100 m



Klasse 5-6 150-300 m



Klasse 7 mindst 500 m



Note

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Som hjælp til lokalisering af nye virksomheder har Miljøstyrel-

Klasse 1	0 m	F.eks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	F.eks. bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.
Klasse 3	50 m	F.eks. håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	F.eks. levedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autoværksteder.
Klasse 5	150 m	F.eks. maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	F.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 m	F.eks. medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Afstandsklasser. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004, s. 51

sen udarbejdet en virksomhedsklassifikation. Virksomhederne inddeles i 7 miljøklasser alt efter deres miljøbelastning. På s. 51 i "Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004" er der retningslinjer for vejledende afstandskrav mellem miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, og de 7 miljøklasser som erhverv inddeles i. Se skemaet side 24.

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1 eller 2 i skemaet nedenfor.

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 bl.a. gældende byggelov og bygningsreglement overholdes. Offentlige udendørs områder herunder veje, stier og parkeringspladser skal udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning og standarder, med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og –sikkerhed (DS håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle").

Note

Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag kan findes på www.rk.dk.

Jordforureningsloven

Overfladeforurening

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. Denne forurening stammer især fra industri og de store veje. Mere information om den diffuse forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekompener (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 Rødovre Kommune kontaktes. Kommunen underretter Region Hovedstaden, der inden for en frist på fire uger tager stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

Jordforurening

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.

En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden et bygge- og anlægsarbejde påbegyndes. Der er mange kortlagte ejendomme i lokalplanområdet, især i den østlige del. Hvis man ønsker at etablere bolig, institution, offentlig legeplads eller rekreativt område skal der ligeledes indhentes en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Der er i § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave samt ved nybyggeri. Her skal ejeren eller brugeren sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 19 omkring Hendriksholm Kirke er vurderet ikke gældende, da kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse. Harrestrup Å er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Varmeforsyningsloven

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.

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.

Vejloven

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

Opførelse af bygninger indenfor vejudvidelseslinjen kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til Vejlovens § 42.

Vandløbsloven

Harrestrup Å løber igennem lokalanområdet mod øst.

I henhold til vandløbslovens § 6 må ingen uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

Lovens regler om vandløb finder også anvendelse på grøfter, kanaler, rørledninger og dræn samt søer, damme og andre lignende indvande. Loven finder kun anvendelse på vandløb, hvor flere har interesse i vandløbets tilstedeværelse og vedligeholdelse.

Planloven

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16 april 2018, Lov om Planlægning med senere ændringer.

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at de bærende kvaliteter der kendetegner og skaber helhed i området, bevares.
- at sikre områdets fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt erhverv og offentlige formål.
- at sikre bevaringsværdige bygninger og boligkvarterer i området, **ved kun at tillade** ombygninger, tilbygninger eller andre ændringer af bebyggelsens ydre sker med respekt for husets oprindelige arkitektur og stilart, byggeskik og kvaliteter.
- at bevare bebyggelsens åbne og beplantede grønne karakter mod vej.
- at give mulighed for en mere intensiv udnyttelse af de ejendomme på Damhus Boulevard, Randrupvej og Hvidovrevej, der ligger nærmest Damhustorvet /Roskildevej.
- at sikre Damhus Boulevard og Hendriksholms Boulevards udtryk som karakterfulde boulevarder med en grøn struktur og en visuel helhed i vejilledet.
- at sikre den bevaringsværdige beplantning i området.
- at området udvikles i overensstemmelse med miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag integreres med arkitektur og byrum.
- at forenkle og modernisere reguleringen af bebyggelsen i området.

Note til § 1 pkt. 8

De miljørigtige principper der henvises til, er beskrevet i Rødovre Kommunes Klimapolitik, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2009.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Matrikler

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matriklerne:

3a, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3al, 3am, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3e, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3f, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3g, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg,

3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv,
 3gx, 3gy, 3gz, 3gæ, 3gø, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hh, 3hi, 3hk,
 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hx, 3hy, 3hz,
 3hæ, 3hø, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik, 3il, 3im, 3in, 3io, 3ip,
 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iy, 3iz, 3iæ, 3iø, 3ka, 3kb, 3kc, 3kd, 3ke, 3kf,
 3kg, 3ki, 3kk, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf,
 3lh, 3li, 3lk, 3ll, 3lm, 3lq, 3lr, 3ls, 3lt, 3lu, 3lv, 3lx, 3ly, 3lz, 3læ, 3lø,
 3ma, 3mb, 3mc, 3md, 3me, 3mf, 3mg, 3mh, 3mi, 3mk, 3ml, 3mm,
 3mn, 3mo, 3mp, 3mq, 3mr, 3ms, 3mt, 3mu, 3mv, 3my, 3mz, 3mæ,
 3mø, 3na, 3nb, 3nc, 3nd, 3ne, 3nf, 3ng, 3nh, 3ni, 3nk, 3nl, 3nm, 3nn,
 3no, 3np, 3nq, 3nr, 3ns, 3nt, 3nu, 3nv, 3nx, 3ny, 3nz, 3næ, 3nø, 3oa,
 3ob, 3oc, 3od, 3oe, 3of, 3og, 3oh, 3oi, 3ok, 3ol, 3om, 3on, 3oo,
 3op, 3oq, 3or, 3pm, 3pn, 3po, 3pp, 3pq, 3pr, 3ps, 3pt, 3pu, 3py, 3pz,
 3pæ, 3pø, 3qa, 3qb, 3qc, 3qd, 3qe, 3qf, 3qg, 3qh, 3qk, 3ql, 3qm, 3ri,
 3td, 3te, 3tg, 3th, 3tn, 3ts, 3tt, 3tu, 3tv, 3ud, 3ue, 3uf, 3ug, 3uh, 3up,
 3uq, 3ur, 3us, 3ut, 3uu, 3uv, 3ux, 3uy, 3uz, 3vd, 3vf, 3vg, 3vh, 3vi,
 3vk, 3vl, 3vm, 3vn, 3vs, 3vv, 3vx, 3vy, 3vø, 3xb, 3xd, 3zz, 3zø, 3æe,
 3æf, 3æg, 3æh, 3æi, 3æk, 3æl, 3æm, 4aa, 4ab, 4al, 4am, 4an, 4ao,
 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc,
 4bd, 4be, 4bg, 4bh, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø,
 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co,
 4cz, 4cæ, 4cø, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4de, 4df, 4dg, 4dh, 4di, 4dk, 4dl,
 4dm, 4dn, 4do, 4dp, 4dr, 4dt, 4du, 4dv, 4dx, 4e, 4eh, 4ei, 4ek, 4el,
 4em, 4en, 4eq, 4er, 4es, 4et, 4eu, 4f, 4fa, 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg,
 4fh, 4fi, 4fo, 4fp, 4fq, 4g, 4gh, 4gi, 4gk, 4gl, 4gm, 4gq, 4gr, 4gs, 4gt,
 4gu, 4gv, 4gx, 4gy, 4gz, 4gæ, 4gø, 4h, 4ha, 4hb, 4hc, 4hd, 4he, 4hf,
 4hg, 4hh, 4hi, 4hk, 4hl, 4hm, 4hn, 4ho, 4hp, 4hq, 4hr, 4hs, 4ht, 4hu,
 4hv, 4hx, 4hy, 4hz, 4hæ, 4hø, 4i, 4ib, 4ic, 4id, 4ie, 4if, 4ig, 4ih, 4ii, 4ik,
 4il, 4im, 4in, 4io, 4ip, 4iq, 4ir, 4is, 4it, 4iu, 4iv, 4ix, 4iy, 4iz, 4iæ, 4iø,
 4k, 4ka, 4kb, 4kc, 4k, 4k, 4kf, 4kg, 4kh, 4ki, 4kk, 4kl, 4km, 4kn, 4ko,
 4kp, 4kq, 4kr, 4ks, 4kv, 4kx, 4ky, 4kz, 4kæ, 4kø, 4l, 4la, 4lb, 4lc, 4ld,
 4le, 4lf, 4lg, 4lh, 4li, 4lk, 4ll, 4lm, 4ln, 4lo, 4lp, 4m, 4mc, 4md, 4me,
 4mf, 4mg, 4mh, 4mi, 4mq, 4mr, 4ms, 4mt, 4mu, 4mv, 4mx, 4my,
 4mz, 4mæ, 4mø, 4n, 4na, 4nb, 4nc, 4nq, 4nr, 4ns, 4nt, 4nu, 4nv, 4nx,
 4ny, 4nz, 4næ, 4nø, 4o, 4oa, 4ob, 4oc, 4od, 4oe, 4of, 4og, 4oh, 4oi,
 4ok, 4ol, 4om, 4on, 4oo, 4op, 4oq, 4or, 4os, 4ot, 4ou, 4ov, 4ox,
 4oy, 4oz, 4oæ, 4oø, 4p, 4pa, 4pb, 4pc, 4pd, 4pe, 4pk, 4pl, 4pm, 4pn,
 4po, 4pp, 4pq, 4pr, 4ps, 4pt, 4pu, 4pv, 4px, 4py, 4pz, 4pæ, 4pø, 4q,
 4qa, 4qb, 4qc, 4qd, 4qe, 4qf, 4qg, 4qh, 4qi, 4qk, 4ql, 4qm, 4qy, 4qz,
 4qæ, 4qø, 4r, 4ra, 4rb, 4rc, 4rd, 4rl, 4rn, 4ro, 4rr, 4rs, 4rt, 4rø, 4s,
 4sa, 4sb, 4sc, 4sd, 4se, 4sf, 4sg, 4sh, 4si, 4sk, 4sl, 4sm, 4sn, 4so, 4sp,
 4sq, 4sr, 4ss, 4st, 4su, 4sv, 4sx, 4sy, 4sz, 4sæ, 4sø, 4t, 4ta, 4te, 4tf,
 4tg, 4tm, 4tn, 4u, 4v, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 5c, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5ep,
 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ey, 5fd, 5hc, 6ab, 6ek, 6er, 6et, 6eu, 6ev,
 6ex, 6ey, 6ez, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6t, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7cs, 7cu,
 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7d, 7df, 7ee, 7ez, 7eæ, 7eø, 7fa, 7fb, 7fc,

7fd, 7fe, 7my, 8ff, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ak, 12al, 12d, 12e, 12ee, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12o, 12æ, 12ø, 13aa, 13ab, 13ad, 13ak, 13al, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13v, 13z, 13æ, 13ø, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14y, 14z, 14æ, 19i, 19r, 19u, 42aæ, 42u, 42v, 45, 46, 60a, 60b, 60c, 7000a, 7000aa, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000at, 7000b, 7000bc, 7000c, 7000ct, 7000d, 7000e, 7000f, 7000g, 7000h, 7000k, 7000l, 7000m, 7000o, 7000p, 7000q, 7000r, 7000s, 7000t, 7000u, 7000v, 7000x, 7000y, 7000z, 7000æ, og 7000ø alle af Rødovre by, Rødovre - samt alle parceller, der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F og G som vist på "Kortbilag 3".

Område A: Boligområde - Åben-lav

Område B: Boligområde - Åben-lav

Område C: Bevaringsværdigt boligområde - åben-lav

Område D: Blandet bolig- og erhvervsområde

Område E: Blandet bolig- og erhvervsområde

Område F: Blandet bolig- og erhvervsområde

Område G: Boligområde -Tæt-lav, etageboliger

Område H: Offentlige formål (Hendriksholms Kirke)

Område I: Rekreative formål – Harrestrup Å

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A

Delområde A må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

Bebyggelsen inden for delområde A må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse - fritliggende enfamiliehuse.

3.2 Delområde B

Delområde B må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

Bebyggelsen inden for delområde B må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse - fritliggende enfamiliehuse.

3.3 Delområde C

Delområde C må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

Bebyggelsen inden for delområde C må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse - dobbelthuse.

Note til § 3.1 og 3.2

Enfamiliehuse betyder bl.a. at dobbelthuse ikke tillades indenfor Delområde A og B.

Note til § 3.4

Bestemmelsen om, at erhverv ikke må placeres over boliger, er ikke til hinder for, at der i en mindre del af en overliggende bolig kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. lægepraksis, arkitekttegnestue og dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.

Note til § 3.4

Serviceerhverv er erhverv, der ikke producerer varer, men tjenesteydelser. Dette gælder bl.a. handel, finansiering, rengøring, reklame, undervisning, sundhedsvæsen, frisør og restaurationsbranchen.

Note til § 3.4

Ved beregning af bruttoetageareal for butikker tælles lagerarealer også med i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Se i øvrigt ”Vejledning om Detailhandelsplanlægning”, Miljøministeriet august 2009.

Note til § 3.8

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f.eks. lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven. Ændring af anvendelse vil kræve tilladelse efter byggeloven.

3.4 Delområde D, E og F

Delområde D, E og F må kun anvendes til bolig eller blandet bolig- og erhvervsformål. Boligerne skal anvendes til helårsbeboelse.

Der må etableres administrations- og serviceerhverv samt liberale erhverv, der naturligt kan indpasses i området. Derudover tillades der butikker såsom købmand, grønthandler, kiosk o.lign. (butikker udenfor detailhandelsstrukturen).

Virksomheder, der etableres i området, skal kunne klassificeres inden for miljøklasse 1 eller 2.

Bruttoetagearealet til butikker til dagligvarer må ikke overstige 250 m² pr. butik og butikker til udvalgsvarer på maks. 200 m² pr. butik. Der må kun etableres butikker, såfremt der kan opnås en afstand på mindst 500 m i forhold til andre butikker i og udenfor lokalplanområdet.

Erhverv må ikke placeres over boliger.

3.5 Delområde G

Delområde G må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

Bebyggelsen inden for delområde G må opføres som tæt-lav eller etageboligbebyggelse.

3.6 Delområde H

Delområde H må kun anvendes til offentlige formål - kirke.

3.7 Delområde I

Delområde I må kun anvendes til vandløb og rekreative formål.

3.8 Erhverv i forbindelse med helårsbolig.

For hele lokalplanområdet er det tilladt, at der drives mindre virksomhed i forbindelse med den enkelte bolig under følgende forudsætninger:

- Virksomhedens indehaver skal bebo boligen som helårsbolig, og den del af boligen, der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre 25 % af den enkelte boligs etageareal.
- Virksomheden må ikke genere omgivelserne med støj, trafik, lugt eller lignende.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være udenørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af bo-

ligområde, og ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsejendom.

- Virksomhedens behov for parkering skal kunne dækkes på den pågældende ejendom.

3.9 Spillehal, casino m.m.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres og/eller indrettes lokaler til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. Der kan i forbindelse med anden aktivitet som f.eks. kiosk forhandles Tips, Lotto og lignende.

§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold

4.1 Delområde A, B og C

I delområde A, B og C må grundene ikke udstykkes til en størrelse mindre end 700 m².

4.2 Delområde D, E og F

I delområderne D, E og F må ejendommene ikke udstykkes til en størrelse på mindre end 1000 m².

4.3 Delområde G

I delområde G må der ikke foretages yderligere udstykning. Der kan dog foretages mindre arealoverførsler og mindre skelændringer.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Overkørsler

Etablering og ændring af overkørsler til privat fællesvej og offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af Rødovre Kommune.

Overkørsler på Damhus Boulevard og Hendriksholms Boulevard skal respektere boulevardernes træer. Overkørsler, der gennemskærer et græsbælte, skal anlægges i græsarming.

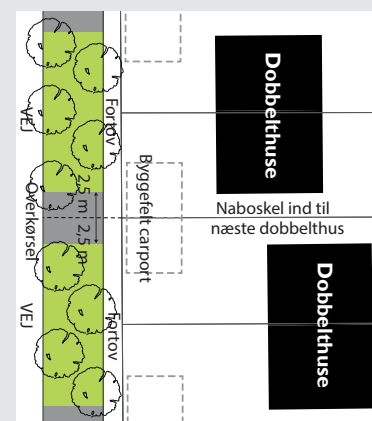
5.1.1 Damhus Boulevard

For delområde B må overkørslerne anlægges i en bredde på maks. 3 m.

5.1.2 Hendriksholms Boulevard

For delområde C skal overkørslerne anlægges i en bredde på 2,5 m. Bredden på overkørslen måles fra naboskel (ind til næste dobbelt hus) - se note til § 5.1.2.

For de øvrige ejendomme på Hendriksholms Boulevard må overkørslerne anlægges i en maks. bredde på 3 m.



Note til § 5.1.2

Overkørsler (over plantebæltet) skal anlægges i en bredde på 2,5 m fra naboskel (skellet mellem de enkelte dobbelthuse).

Lokal afledning af regnvand

Ved større renovering, omlægning og anlæg af veje og parkeringsarealer skal der, i det omfang det er muligt, etableres anlæg til forsinkelse af regnvand.

5.2 Vejlukning

Vejlukninger forsynes med beplantning og med cykelåbninger på min. 1,3 m pr. kørselsretning.

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

5.3 Cykelstier

Der kan anlægges cykelstier langs Damhus Boulevard, Henriksholms Boulevard og Randrupvej. Se desuden § 9.2.1.

§ 6 Parkering

På hver ejendom skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov. Parkeringspladserne skal anlægges, når kommunen kræver det.

6.1 Delområde A og B

Inden for delområde A og B skal der min. reserveres areal til to parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal der anlægges én parkeringsplads pr. bolig. Der må dog maks. anlægges tre parkeringspladser pr. bolig.

6.2 Delområde C

Der må maks. etableres to parkeringspladser pr. bolig. Parkeringsarealet skal placeres iht. tegning se note § 11.4.2 Se iøvrigt § 8.5.9 og 8.5.10 ift. opsætning af carport/garage samt § 11.4 ift. belægning.

6.3 Delområde D, E og F

For delområde D, E og F gælder følgende:

Boliger:

For delområderne D, E og F skal der, og må der maks. anlægges én parkeringsplads pr. bolig.

Der skal ligeledes anlægges to cykelparkeringspladser pr. bolig i ejendomme med flere boliger. Cykelparkeringen skal være overdækket.

Note til § 6

Ved tilbygning og nybyggeri skal minimumskravet til parkeringspladser opfyldes/anlægges, hvis kravet ikke allerede er opfyldt.

Dette gælder både for parkeringspladser til cykler og biler.

Erhverv:

Der skal **og må maks.** anlægges én parkeringsplads **pr. 150 m² etageareal erhverv** og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv.

6.4 Delområde G

Inden for delområde G skal der anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der må dog maks. anlægges tre parkeringspladser pr. bolig.

Der skal ligeledes anlægges to cykelparkeringspladser pr. bolig i ejendomme med flere boliger.

6.5 Delområde H (Hendriksholm Kirke)

Inden for delområde H skal der anlægges 10 parkeringspladser.

6.6 Store køretøjer, campingvogne mv.

Inden for boligmatriklens friareal må der ikke parkeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg eller campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer m.m., se også § 11.1.

6.7 Natparkering

Køretøjer med en tilladt totalvægt over 3500 kg (lastbiler, busser, autocampere m.v.), påhængskøretøjer (trailer, campingvogne m.v.), motorredskaber og traktorer må i tidsrummet kl. 19.00-07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. gældende bekendtgørelse om standsning og parkering i Rødovre Kommune.

Note til § 6.6

Det er tilladt med kortvarig/midlertidig parkering ved af- og pålæsning f.eks. i forbindelse med flytning, klargøring/pakning inden rejse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A og C

I delområderne A og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

Bebyggelse må opføres i maks. en etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelse skal placeres bag byggelinjen. Se § 7.7 og "Kortbilag 4".

7.2 Delområde B

I delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og være maks. 8,5 m

Note til § 7.1 og 7.2

Højde: For delområde A og B gælder desuden, at der ved efterisolering af tage på gamle huse, gives mulighed for maks. 25 cm overskridelse af den maksimale tilladte bygningshøjde.

højt. Der kan etableres fladt tag eller sadeltag.

Ved opførelse af boliger med fladt tag må facadehøjden ikke overstige 7 m.

Ved opførelse af boliger med sadeltage må facadehøjden ikke overstige 6,3 m.

Sadeltag må have en hældning på maks. 30°. Højde til kip må være maks. 8,5 m.

Bebyggelse skal placeres bag byggelinjen. Se § 7.7 og "Kortbilag 4".

7.3 Delområde D og E

Ved opsætning af småbygninger, udvidelse eller tilbygning i forhold til eksisterende villa, gælder de samme bestemmelser som for delområde B.

For øvrig ny bebyggelse gælder følgende:

7.3.1 Bebyggelsesprocent

I område D og E må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60 %.

7.3.2 Bygningshøjde

Ny bebyggelse skal opføres som etageboliger i min. to etager med mulighed for udnyttet tagetage eller i maks. tre etager.

Den samlede bygningshøjde fra terræn må ikke overstige 10,5 m. Værn må etableres derudover.

Mindre tilbygninger og sekundære bygninger må opføres i maks. én etage.

7.3.3 Grundens udnyttelse

Højst halvdelen af grunden må bebygges inklusiv carporte, småskure, overdækninger og lignende. Et areal på min. 50% i forhold til etagearealet (min. 15 % for erhverv) skal afsættes og anlægges til udendørs ophold.

7.3.4 Tagudhæng, altaner, gesimser, trapper og fremspring

Der må over byggelinjen etableres tagudhæng, gesimser og fremspring med en maks. dybde på 0,5 m. Altaner og trapper med en maks. dybde på 1,5 m må opsættes på både facader og gavle udover byggelinjen jf. § 7.7. Altaner, der ikke er indbyg-

Note til § 7.3.2

Tagterasser medregnes som én etage.

gede, må ikke overdækkes eller helt eller delvist lukkes.

7.3.5 Udendørs opholdsarealer til bolig

Boliger skal forsynes med enten private opholdsaltaner, haver eller tagterasser.

7.3.6 Placering af ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres i byggelinjen langs vejene jf. § 7.7.

Under forudsætning af at der er fuldt udbygget langs byggelinjen, kan den øvrige del af ejendommen bebygges bag byglinjen.

7.4 Delområde F

I delområde F må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 70 %.

Bebyggelse må opføres i min. to maks. 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m.

7.5 Delområde G

I område G må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40 % og der må maks. bygges i to etager.

Tilbygning til, eller ændring af bebyggelsen, skal ske efter en samlet plan og godkendes af Rødovre Kommune.

7.6 Delområde H

I delområde H må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %.

7.7 Vejforhold, vejudvidelseslinjer og byggelinjer

7.7.1 Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af områdets eksisterende veje: Damhus Boulevard, Frøslevvej, Hviddingevej, Agerskovvej, Grambyvej, Medelbyvej, Vamdrupvej, Løgumvej, Skodborgvej, Skærbækvej, Nybølvej, Vedstedvej, Hendriksholms Boulevard, Randrupvej, Toftlundvej, Hvidovrevej, Damhusdalen, Pantervej, Bjernevej, Leopardvej og Løvevej.

7.7.2 Vejudvidelseslinjer

Følgende vejudvidelseslinjer, der er tinglyst på de enkelte ejendomme, fastholdes:

- Randrupvej, vejbredde på 13 m fra vejmidte (mod vest).
- Damhusdalen (langs ejendommene nr: 4-10 og 18-74 samt 5 - 37), vejbredde på 6,25 m fra vejmidte.
- Nordkærvej (langs ejendommene nr.: 1 - 15), vejbredde

Note til § 7.5

Der ligger for flere af bebyggelserne i delområde G gældende deklamationer vedr. krav i forbindelse med ændringer af bebyggelsens omfang og/eller udseende. Desuden indeholder deklamationerne også bestemmelser, bla. omkring vedligehold, brandgavle m.m.

Note til § 7.7

For alle veje, der ikke er fuldt udlagt, kan Rødovre Kommune til en hver tid vederlagsfrit udlægge vejen jf. de eksisterende vejudvidelseslinjer vide-reført fra de gældende deklamationer. Se § 15.1 for deklamationer.

Vejskel på disse veje kan således ændres i forhold til den nuværende placering.

6,25 m fra vejmidte.

- Leopardvej (fra strækningen nr: 16 - 22, 23 - 41 samt 45 - 49), vejbredde 6,25 m fra vejmidte.
- Leopardvej (langs ejendommene nr: 23-39), vejbredde 7,5 m fra vejmidte (mod øst).

7.7.3 Byggelinjer

Al bebyggelse herunder carporte, garager, småbygninger og lignende skal placeres bag byggelinjerne. Se dog undtagelser i § 7.3.6. Se desuden § 8.5.9, § 8.5.10 og § 8.5.11 for særlige bestemmelser for delområde C.

For delområde A, B, C, og G gælder en byggelinje på 5 m fra eksisterende skel mod vej.

For delområde D og E gælder en byggelinje på 2 m fra eksisterende skel mod vej.

For ejendommene som ligger ind til Vigerslev parken i delområde A gælder desuden en byggelinje på 5 m fra skel mod park.

Se "Kortbilag 4" side 56.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tage generelt

8.1.1 Tagmaterialer

Tage skal opføres af matte tegl, cementtagsten, skifer, fiberce-mentskifer, tagpap eller som grønne tage.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 må ikke anvendes, herunder glaserede tegl. Solfangeranlæg kan godt opsættes, se § 13.2.

8.1.2 Tilbygninger

Ved opvarmede tilbygninger skal taget på tilbygningen tilpasses taget på hovedbygningens stil og karakter således, at tilbygningen og hovedbygningen udgør et samlet harmonisk arkitektonisk udtryk. Dette skal godkendes i hvert enkelt tilfælde af Rødovre Kommune.

Se desuden regler for delområde A, B, C, D, E, F, G, H og særligt § 9.1 om bevaringsværdig bebyggelse.

8.2 Vinduer generelt

Vinduer skal have rammer og karme af træ, metal eller en kombination af disse materialer.

Note til § 8

Lokalplanen indeholder ikke nærmere bestemmelser om materialer og farver for beboelseshusenes facader. Det skyldes ønsket om at fastholde boligområdets nuværende, varierede byggeskik, hvilket er udtrykt i lokalplanens formål om at sikre de bærende kvaliteter.

Note til § 8.1

Med grønne tage menes der levende tage, som f.eks. kan være med græs, sedum, urter eller blomster med græs.

8.3 Småbygninger generelt (uopvarmede)

Carporte, garager, skure, udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende opføres i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. De skal udføres med samme facadematerialer som hovedhus eller i lette materialer som træ, plader og stål (glas for drivhuse).

Det samme gælder for udestuer.

Se § 8.5.9, § 8.5.10 og § 8.5.11 for særlige bestemmelser gældende for delområde C.

8.3.1 Udformning og farvevalg

Facader inklusiv vinduer og anden bygningsdel i facader skal være ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i jordfarver, hvid eller sort eller disse farvers indbyrdes blanding. Desuden skal småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg være i harmoni med den eksisterende bebyggelse og området som helhed.

Se desuden § 9.1 om bevaringsværdig bebyggelse.

8.4 Delområde A og B

Bebyggelsens karakter af grønt åben-lavt boligområde bestående af enfamiliehuse må ikke forandres. Dobbelt- og tofamiliehuse er ikke tilladte.

8.4.1 Tilbygninger

Ved tilbygning til hovedhusets sider skal den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Ved tilbygning til hovedhusets gavle i forlængelse af tagryggen må den nye tagryg maks. have hovedhusets højde.

Tilbygninger skal indordne sig hovedhusets arkitektoniske formsprog, så der dannes et harmonisk hele.

8.4.2 Glaspartier og reflekterende overflader

Blanke eller reflekterende overflader med glanstal over 30 må ikke anvendes. Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Solfangeranlæg kan opsættes, se § 13.2.

8.5 Delområde C

Delområde C er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2018 og har bestemmelser, der skal bevare helheden i bebyggelsen. Se desuden § 9.1, § 8.5.9, § 8.5.10 og § 8.5.11.

Note til § 8.3

Udestuer kræver altid byggetilladelse og medregnes i bebyggelsesprocenten, men indgår ikke i boligarealet.

Note til § 8.3.1

Med jordfarver menes: En brunlig farve i nuance mellem lys og mørk rødbrun, gråbrun eller gulbrun. Jordfarverne skal fremstå som dæmpede farver.

Danske jordfarver:

Lys okker: Gulbrun farvetone

Mørk okker: Gråbrun til mørkebrun

Rå umbra: Grå til grøn farvetone

Brændt umbra: Rødbrun til brunsort

Terra di sienna: Mat lysegul til brun farvetone

Kesslerbrunt: Brun lasurfarve

8.5.1 Tage

Tage skal være valmede med opskalkning i røde vingetegl. Overflader må have et glanstal på maks. 10. Nyt tag skal etableres som på de oprindelige tegninger, der er vist på side 15. Tagrenner og nedløbsrør skal være af zink.

8.5.2 Facader

Facader skal opføres som blank mur i gule og røde teglsten, som bygningerne oprindeligt er opført. Husene må ikke vandskures, pudses eller males. Sokler skal være pudsede.

8.5.3 Skorstene

Eksisterende skorstene må ikke nedtages eller reduceres. Skorstene skal have rektangulært eller kvadratisk tværsnit uden ornamentering, være opført i røde eller gule teglsten og afsluttes med en tynd betonplade. Skorstene skal placeres i tagryg.

8.5.4 Vinduer og døre

Opsprodsede vinduer og døre skal bevares eller udføres i overensstemmelse med de oprindelige tegninger på side 17, og må ikke blændes af. Vinduer skal have opsprodsning som vist på de oprindelige tegninger på side 15. Rammer og karme omkring vinduerne skal være hvide og opføres i træ. Lisenerne omkring de midterste vinduespartier skal opføres i teglsten (se Bilag 7 side 60). Vinduesglas skal være plane.

Der må ikke indsættes døre i vestfacaden.

Der kan højst opsættes tre ens ovenlysvinduer i en maks. størrelse af 0,8 x 1,4 m (i udvendige mål) på hver ejendoms tagflade. Vinduerne skal være tophængte. Ovenlysvinduernes underkant skal flugte med hinanden på hvert tag.

8.5.5 Kviste

Der må ikke etableres kviste eller tagaltaner.

8.5.6 Tilbygninger

Tilbygninger kan kun etableres på østsiden af huset. Ved tilbygninger skal den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets.

Tilbygninger skal indordne sig hovedhusets oprindelige arkitektoniske formsprog, så der dannes et harmonisk hele.

8.5.7 Andre bygningsdetaljer

Sålbænke og trappetrin skal være keramiske klinker eller støbte. Metal må ikke anvendes som trin.

Note til § 8.5.3

Se oprindelige tegninger side 17.

Note til § 8.5.4

Bestemmelsen om ovenlysvinduer i 8.5.4 er lavet, da tagfladernes ensartede udtryk er en vigtig del af dobbelthusenes arkitektoniske helhed.

8.5.8 Hævede terrasser

Hævede terrasser må kun opføres på boligens østside.

Terrassedækniveau skal være mindst 30 cm forsænket ift. indvendig gulvniveau.

Terrassedækket skal have en afstand på min. 0,5 m fra bygningsfacadens ydermur, 0,8 m fra skel mod nabo og må have en dybde på maks. 5 m (se note/tegning til § 8.5.8).

Hævede terrasser på mere end 30 cm over terrænen kan kun udføres efter godkendelse fra Rødovre Kommune.

8.5.9 Garager

Der må ikke opsættes garager i delområde C.

8.5.10 Carporte

Der kan opsættes én carport eller én småbygning på vestsiden af boligen.

Carporte skal opsættes ind mod naboskellet til næste dobbelthuse/villa, og skal placeres indenfor arealet vist på tegningen (se note § 8.5.10).

Carportes tagkant skal placeres 0,5 m fra skel mod vej/indenfor byggefeltet se note til § 8.5.10.

Carporte må højst have en bredde på 5,5 m, en dybde på 5,5 m og en udvendig højde på 2,5 m. Carportens tag skal ligge indenfor byggefeltet vist på tegning (se note til § 8.5.10).

Carporte skal opføres i træ med åbne sider.

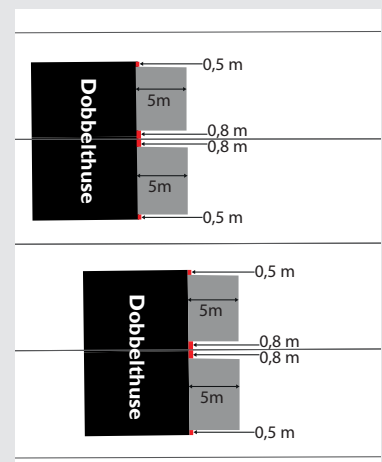
Der kan integreres ét opbevaringsrum (bagerst) i carporten. Opbevaringsrum må maks. udgøre 2,5 m af carportens bagerste facadelængde målt fra boligskel (se note til § 8.5.10).

Se desuden § 5.1 vedrørende overkørsler.

8.5.11 Småbygninger

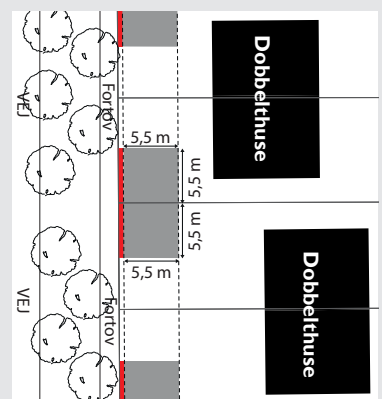
Der kan enten opsættes én carport eller én småbygning på vestsiden af boligen (se § 8.5.10 for integrering af opbevaringsrum i carport).

Småbygninger på vestsiden af boligen skal placeres bag byggelinjen indenfor byggefeltet vist på tegningen (se note til § 8.5.11).



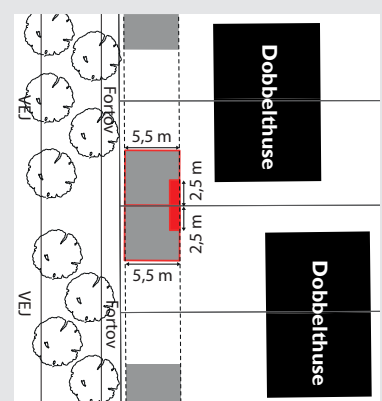
Note til § 8.5.8

Størrelse og placering ved opførelse af hævet terrasse. Hævede terrasser må kun opføres på østsiden af boligen.



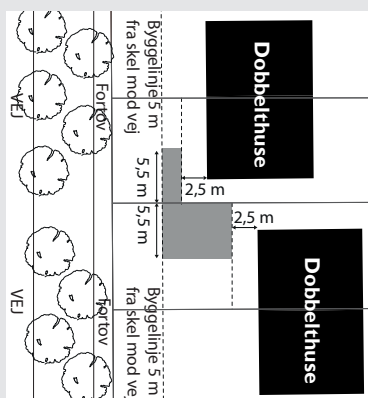
Note til § 8.5.10

Byggefelt for carporte markeret med grå farve. Markering med rød angiver 0,5 m fra skel mod vej.



Note til § 8.5.10

Eksempel på integrering af opbevaringsrum i carport.



Note til § 8.5.11

Småbygninger skal placeres indenfor det viste byggefelt markeret med gråt (byggelinjer 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra husfacade).

Småbygninger på vestsiden af boligen må have en størrelse på maks. 4,5 m², en maks. længde/bredde på 2,5 m og skal opføres i træ.

Øvrige småbygninger skal opsættes på østsiden af boligen.

Se desuden bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse § 9.

8.6 Delområde D, E og F

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne.

For eksisterende villa, gælder de samme bestemmelser som for delområde B.

8.6.1 Tilbygninger

Tilbygninger skal indordne sig hovedhusets arkitektoniske formsprog, så der dannes et harmonisk hele.

8.6.2 Materialer

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og genanvendelige materialer, såsom metal, glas, træ, beton, fibercement, tegl herunder pudset murværk, skærmtegl og natursten.

Bestemmelserne gælder også bygningsdele såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv. Tagrender, nedløbsrør og inddækninger skal udføres i zink eller stål.

8.6.3 Farver

Farver på facader og øvrige bygningsdele samt udhuse og halvtage, skal være i jordfarver, hvid eller sort eller disse farvers indbyrdes blanding.

8.6.4 Glaspartier og reflekterende overflader

Blanke eller reflekterende overflader med glanstal over 30 må ikke anvendes. Glaspartier skal udføres i planglas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Solfangeranlæg kan opsættes, se § 13.2.

8.6.5 Grønne facader

Facader kan begrønnes ved beplantning.

8.6.6 Opdeling af lange facader

Facader, der i længden overstiger 1 ½ gange facadehøjden, skal opdeles med lodrette markeringer i form af vinduespartier, altaner, balkoner, murfremspring o.lign.

8.7 Delområde G

Se § 7.5

8.8 Delområde H

Delområde H omfatter den fredede kirke Hendriksholms Kirke. Der må ikke ske ændringer eller nedrivning af den fredede bygning.

§ 9 Bevaring af bebyggelse og beplantning

For bevaringsværdige bygninger, områder og beplantninger gælder følgende bestemmelser:

9.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Eksisterende bebyggelse, der er markeret som bevaringsværdig på "Kortbilag 5", må ikke nedrives eller på anden måde ændres, medmindre det kan dokumenteres, at man fører bygningens udtryk tilbage til det oprindelige eller, at tilføjelser harmonerer med det oprindelige udtryk. Dette godkendes i hvert enkelt tilfælde af Rødovre Kommune.

Dette gælder følgende ændringer:

- etablering af nye vinduer og døre
- udskiftning af vinduer, tage og døre
- ændring af udtryk på facader, sokler og skorstene
- ændring af farver på vinduer, døre eller facader
- udvendig isolering af gavle
- skiltning og opsætning af markiser
- etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygningen
- etablering af småbygninger, der er bygget sammen med den bevaringsværdige bygning
- tilbygning
- opsætning af carporte
- opsætning af solceller og tekniske installationer på bygningen

Se desuden bestemmelser for delområde C § 8.5.

9.2 Bevaringsværdige træer og grønne områder

9.2.1 Damhus Boulevard og Hendriksholms Boulevard
Damhus og Hendriksholms Boulevards udtryk som boulevarder skal bevares (se "Kortbilag 5"). Ved vedligeholdelse kan enkelte træer fældes såfremt boulevardkarakteren bevares.

Alle træer skal bevares fuldkronede.

Ved eventuel ombygning af boulevardernes vejprofil, som kræver fældning eller flytning af træækkerne, skal der plantes nye

Note til § 9

Bygninger, beplantning og træer, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan, må ikke nedrives/fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Gennem lokalplanlægning skal det sikres at:

- der tages stilling til bevaring af eksisterende bebyggelse ud fra arkitektoniske og kulturhistoriske motiver.
- bygningerne sikres mod udvendige bygningsændringer, der ødelægger bygningernes bevarende karakter.
- der tages stilling til bevarelse af eksisterende beplantning, idet udgangspunktet er, at væsentlig beplantning bevares.

Note til § 9.1

En evt. tilladelse til en eller flere af ændringerne nævnt i § 9.1 gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

Dette gælder også bestemmelser omkring beplantning.

trærækker, så boulevardkarakteren bevares.

Nye træer skal plantes som en samlet nyplantning for boulevarden, for at bevare et arkitektonisk ensartet udtryk. Nye træer skal være typiske arter for boulevarder, der kan vokse op og blive store karakterfulde træer, og de skal plantes i en afstand, så de i en moden alder fremstår som en sammenhængende trærække.

Note til § 9.2.2

Der hvor beplantningen ikke er udpeget bevaringsværdig, vil en videreførelse af beplantede grønne forhaver, og store træer dog have betydning for kvarterets samlede grønne karakter.

9.2.2 Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig beplantning i hele lokalplanområdet er markeret på "Kortbilag 5" og må ikke fældes eller beskæres uden særlig dispensation fra Rødovre Kommune.

I tilfælde af dispensation kan Rødovre Kommune stille krav om genplantning.

Træerne skal bevares fuldkronede, og under træets krone skal man så vidt muligt undgå at grave og lave terrænbearbejdning.

Øvrige store, raske, karakteristiske og æstetisk smukke træer, der har værdi for deres omgivelser, skal bevares så vidt det er muligt.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skilte i delområde A, B, C og G

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.8. De nævnte virksomheder må have ét skilt, som ikke må være større end 50 x 50 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen.

10.2 Skilte i delområde D, E og F

Der må kun skiltes med ét skilt for hver virksomhed på ejendommens facade. Der må ikke opstilles reklameskilte på terræn. Dog kan der i fornødent omfang opstilles henvisningsskilte til orientering på den enkelte ejendom.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anvendelse, må ikke finde sted.

Skiltning på facader må maks. fylde et areal svarende til 5% af den enkelte facade, og skal tilpasses facadens arkitektur. Skiltning må kun opsættes på egen matrikel. Der må ikke opsættes pyloner og billboards eller flages med firmaflag.

10.3 Skilte ved kommunale institutioner

Skilte ved kommunale bygninger skal etableres i henhold til Designmanualen for Byrum i Rødovre Kommune.

10.4 Belysning af interne veje og stier

Belysning på offentlige veje og stier skal etableres i henhold til Designmanualen for Byrum i Rødovre Kommune.

10.5 Anden belysning

Der må ikke opsættes projektørlys eller anden belysning til oplysning af bebyggelse, der kan virke skæmmende eller generende på omgivelserne.

§ 11 Ubebyggede arealer

11.1 Vedligeholdelse og oplag

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et pænt udseende.

Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer, containere m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejde på ejendommene.

11.2 Hegn og beplantning

I arealet mellem skel mod vej og byggelinje (byggelinjearealet), skal der etableres et åbent areal med græs eventuelt kombineret med hæk, buske, træer eller anden havebeplantning.

Buske og hæk må ikke overstige 1,8 m i højden. Beplantningen skal holdes på egen matrikel inden for skellinjen ved vej. Der kan i sammenhæng med (bagved) hæk opsættes et trådhegn på maks. 1,2 m - trådhegnet må ikke være højere end beplantningen.

Faste hegn kan opsættes bag byggelinjearealet. Hegnet må ikke overstige 1,8 m i højden.

11.2.1 Delområde C

Der må ikke opsættes faste hegn i skel på vestsiden af boligerne.

Arealet mellem skel mod vej og husfacade skal beplantes. Se note til § 11.2.1. Se desuden § 11.4.2 vedrørende fast belægning.

Note til § 11

Villakvarterenes grønne karakter er af stor betydning for den gode oplevelse af området. Åbne forhaver eller forhaver med hækbeplantning er med til at styrke dette.

Note til § 11.1

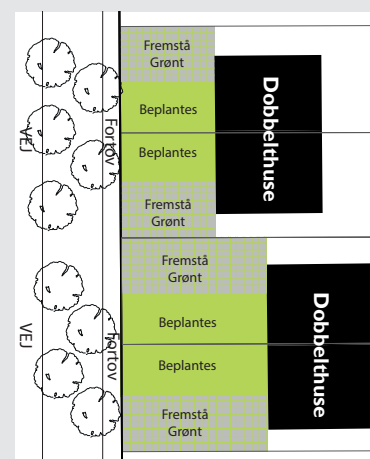
Ved oplag på vejarealer skal der søges tilladelse hos Kommunen.

Note til § 11.2

For regler omkring opsætning af hegn i naboskel se hegnsloven.

Note til § 11.2

Der er fastsat regler om opsætning af levende hegn for at sikre et grønt og åbent udtryk i byen. Derfor må der ikke opsættes faste hegn i det areal, der ligger mellem vejen og byggelinjen (kaldet byggelinjearealet). Byggelinjen kan ses i § 7.7.



Note til § 11.2.1

Arealer vist med grønt skal holdes ubebyggede og grønne. I arealer angivet med gråt er der mulighed for etablering af carport eller småbygning iht. § 8.5.10 og 8.5.10. Bruges denne mulighed skal arealet så vidt muligt stadig fremstå grønt (beplantet).

Note til § 11.4

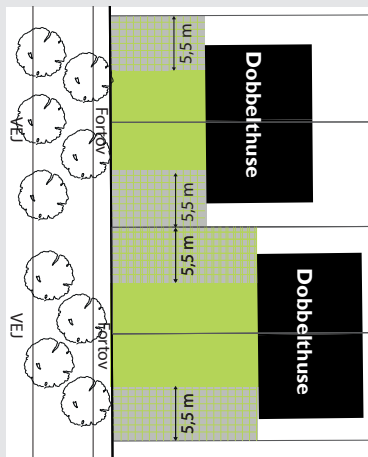
Formålet med at begrænse faste belægninger er at muliggøre størst mulig forsinkelse og nedsivning af regnvand - græs tilbageholder vand, det gør belægninger ikke.

Græsarmering (sten eller plader) og terrasser regnes ikke som 100 % belægning, men medregnes under hensyntagen til, hvor meget græs, der kan gro igennem produktet.

Note til § 11.4

Vand fra befæstede arealer og tagflader skal så vidt muligt genanvendes eller nedsives via f.eks. faskiner, regnbede eller græs evt. ved at udnytte regnvandet som et landskabeligt element i de ubebyggede arealer.

Ved nedsivning skal der etableres foranstaltninger, så der tages hensyn til grundvand og jordforurening.



Note til § 11.4.2

Fast belægning kan etableres indenfor den på tegningen angivne zone (markeret med gråt). Se desuden note til § 11.2.1.

11.3 Terrænregulering

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter kommunens godkendelse.

Terrænregulering af ubebyggede overflader må ikke ske nærmere end 0,5 m fra naboskel.

Kommunen kan efter byggeloven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre.

11.4 Belægning i delområde A, B, C og F

11.4.1 Generelt

På den enkelte parcel må der udføres fast belægning (lukkede fliser, asfalt eller lignende) på maks. 20 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens "fodaftryk").

11.4.2 Delområde C

Ved etablering af fast belægning på vestsiden af boligen, skal belægningen begrænses og etableres, så forarealerne fremstår så grønne som muligt. Hvis der ønskes fast belægning på vestsiden af boligen, skal belægningen etableres indenfor den angivne zone. Se note til § 11.4.2. Se desuden note til § 11.2.1.

11.5 Harrestrup Å (Delområde I)

Såfremt Harrestrup Å inden for lokalplanområdet omlægges til f.eks. at løbe igennem det grønne areal i Vigerslevparken i København, kan der etableres en rekreativ sti i det nuværende vandløbs tracé. En sådan omlægning kræver en omfattende myndighedsbehandling, og alle udløb til det nuværende vandløb skal håndteres.

11.6 Leopardvej, Bjørnevej og Damhusdalen

Leopardvej, Bjørnevej og Damhusdalen skal bevares som frie passager til Vigerslevparken for cyklister og fodgængere.

§ 12 Foranstaltninger mod forureningsgener

12.1 Jord

Når der opføres nye boliger, gårdanlæg, legeplads o.lign., der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

§ 13 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

13.1 Energi

Opvarmning skal være i henhold til enhver tid gældende varmeplan.

Der må ikke etableres el-opvarmning. Se desuden note til § 13.1

13.2 Solenergi

Solenergianlæg må opsættes under forudsætning af, at det ikke indebærer væsentlige refleksionsgener og ikke med glanstal over 30.

Solenergianlæg (f.eks. solceller og solfangere) kan kun opsættes på bygninger bag byggelinjen (se § 7.7), hvor de skal integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning. Uanset placeringen skal solfangere, solpaneler og solceller udformes og tilpasses den bygningsdel de indgår i.

Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst to meter fra facaden med en maks. hældning på 15° og stativer skal afskærmes mod omgivelserne.

13.3 Ventilationsanlæg, varmepumper o.lign. tekniske anlæg

Ventilationsanlæg, varmepumper og lign. tekniske anlæg skal visuelt afskærmes fra vej. Afskærmningen skal tilpasses husets farvesætning. Evt. kan afskærmning etableres ved beplantning, fx. begrønnet espalier.

13.4 Antenner

Der må opsættes maks. én antenne/parabol el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på en meter. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelse, så de er synlige fra veje stier og fællesarealer.

Antenner og paraboler må ikke placeres udvendigt på altaner, men kan godt placeres indvendigt på altaner når de har samme farvetone som baggrunden.

13.5 Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme (tæt/lav boligbebyggelse). Affaldsbeholdere og antal af disse er bestemt af Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholderne skal indhegnes i overensstemmelse med § 11.2 eller

Note § 13.1

Der gælder visse undtagelser fra forbuddet i §13.1. Kommunen kan dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi. jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994.

Note § 13.3

Opsætning af varmepumpe, solenergi, antenner, paraboler el.lign, på bevaringsværdige bygninger skal ske med særlig godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.

Note § 13.4

Antallet af parabolantenner og placeringen kan lempes, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

Note § 13.5

Hvis affaldsbeholdere skal hentes på grunden i forbindelse med tømrning, skal standplads og kørevej for beholdere have en fast og jævn belægning og følge anvisningerne i Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

placeres, så de dels ikke virker skæmmende på omgivelserne, er tilgængelige for alle og dels overholder Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

13.6 Transformestationer

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformestationer m.v., 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 godkendes af kommunen.

13.7 Kabler

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

13.8 Vindmøller

Der må ikke opsættes vindmøller inden for lokalplanområdet.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1 Kloakering

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

§ 15 Ophævelser af lokalplan og servitutter

15.1

Byplanvedtægt 2, samt Tillæg 1 til Byplanvedtægt 2, Byplanvedtægt 22 og Byplanvedtægt 24 aflyses helt. Byplanvedtægt 20 aflyses på de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Følgende deklARATIONER aflyses indenfor lokalplanområdet **jf. Planlovens § 15:**

- Deklaration af den 23.08.1921.
(Udstykningsdeklaration 1)
- Deklaration af den 28.06.1921.
(Udstykningsdeklaration 12)

For de øvrige deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERNE der måtte være i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

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 laves en ny lokalplan.

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

Lokalplanen indeholder i § 9.1 bestemmelse om, at bebyggelsen i en del af området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes kan ejeren efter planlovens § 49 under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende grunde.

Vedtagelse

Denne lokalplan er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx20xx og er offentliggjort på www.plandata.dk, www.rk.dk og Rødovre Lokal Nyt den xx.xx.20xx..

Note til § 16

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse f.eks. hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelses- og formålsbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

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.

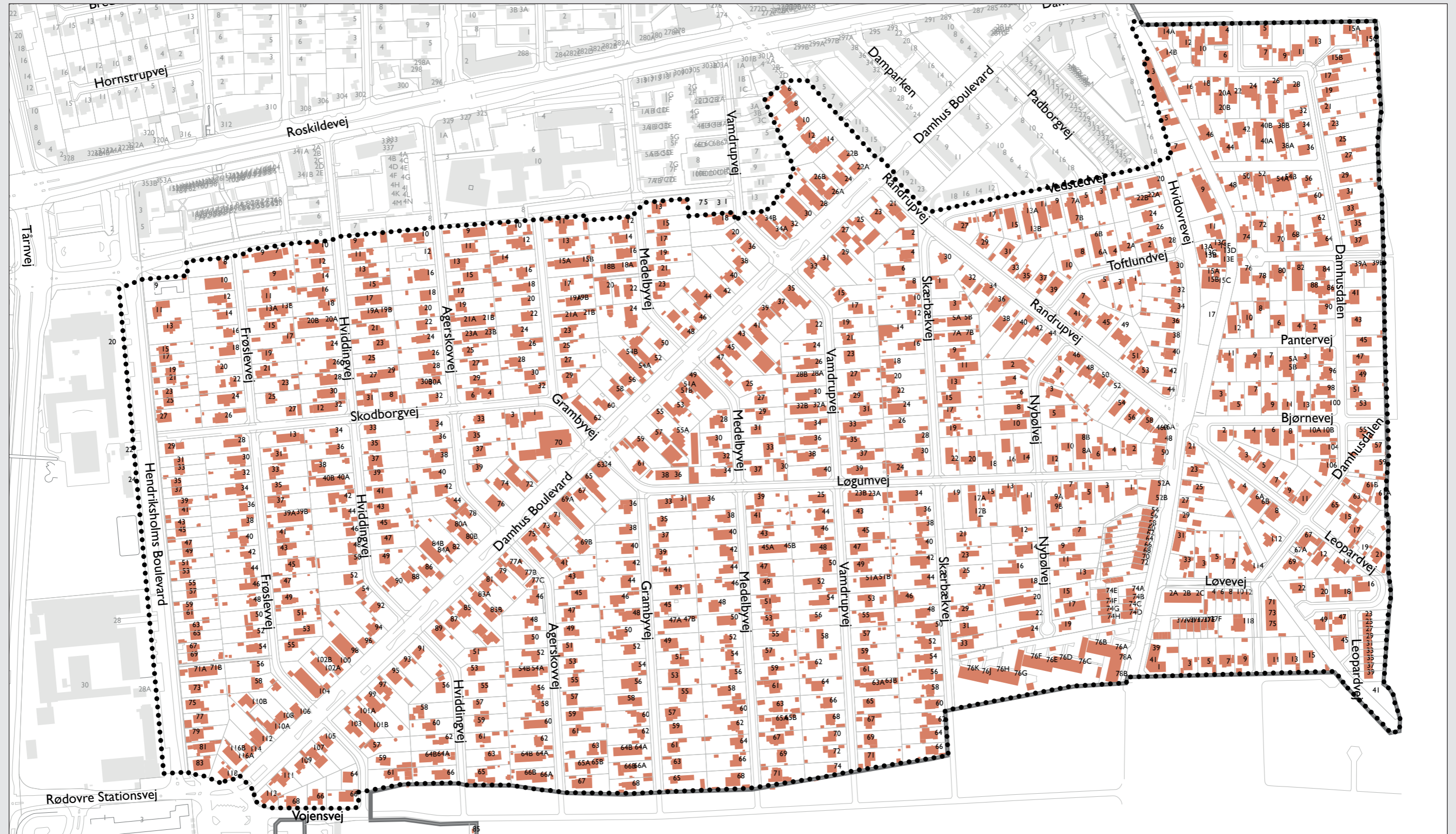
Ved ansøgninger om dispensation foretager Kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I

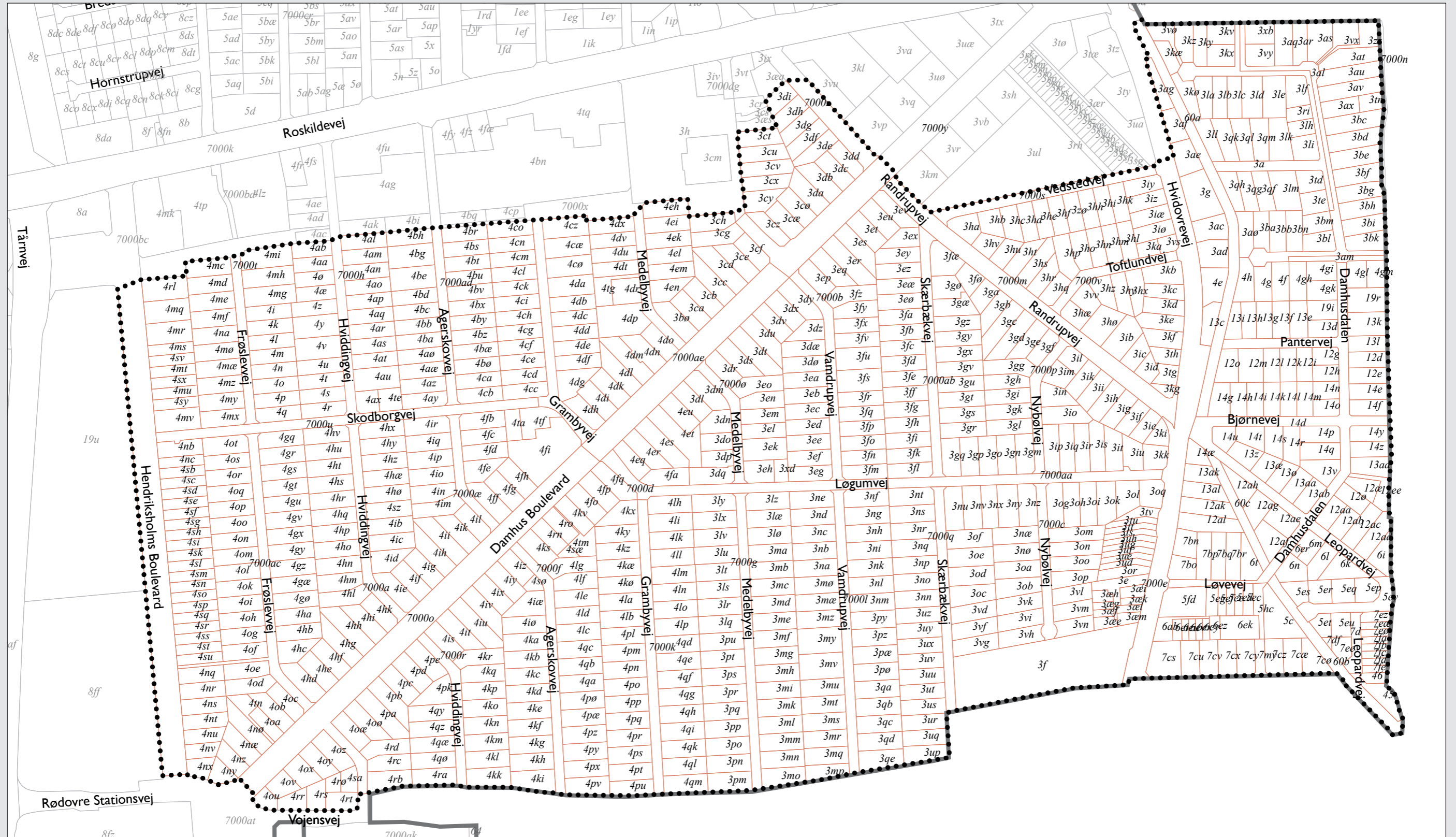


Eksisterende forhold

Mål: 1:4000

- Kommunegrænse
- Lokalplanens afgrænsning
- Bygninger

Kortbilag 2

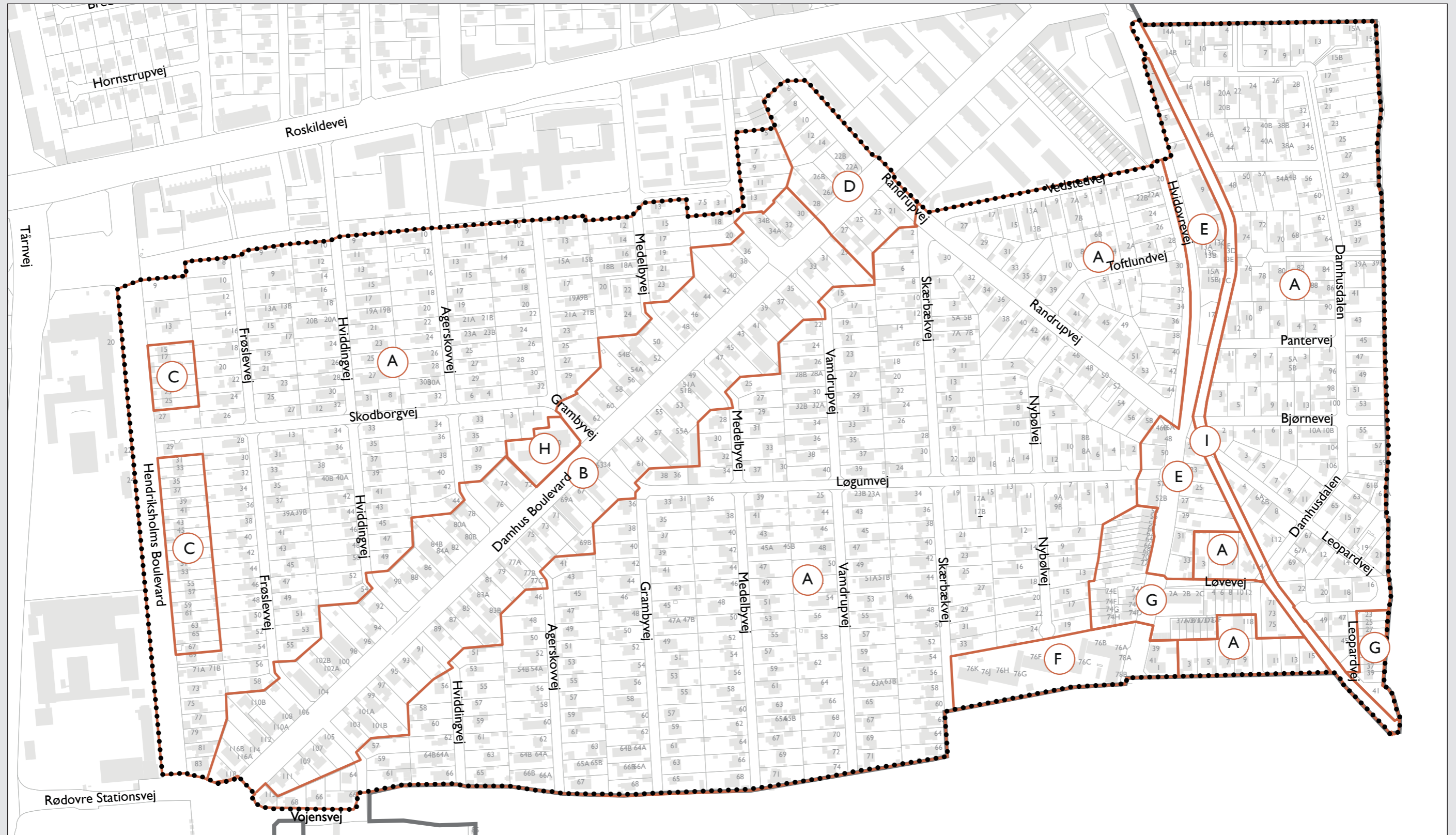


Matrikelkort

Mål: 1:4000

- Kommunegrænse
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikler

Kortbilag 3



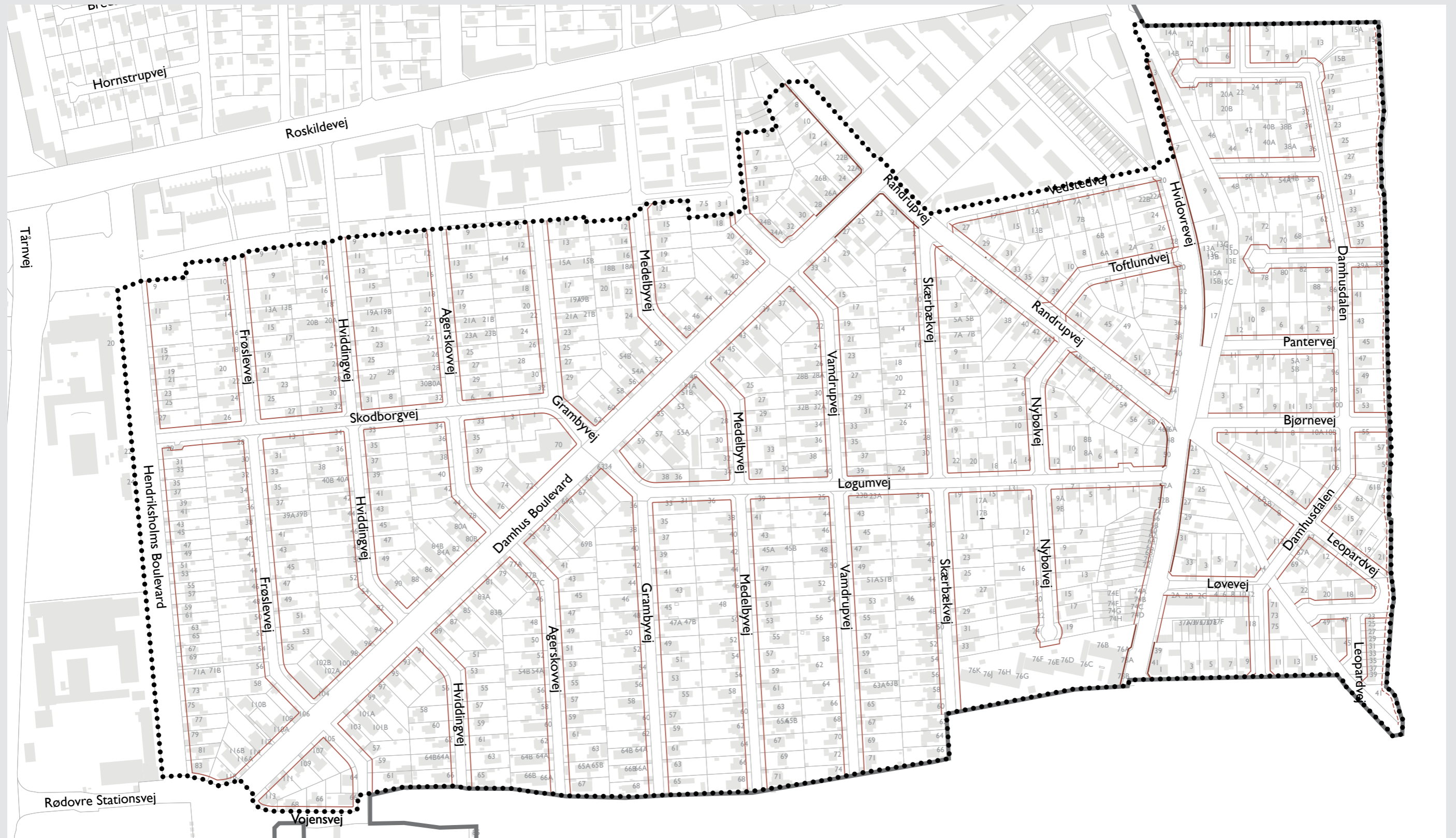
Delområder

Mål: 1:4000

- Kommunegrænse
- Lokalplanens afgrænsning



- A** Bolig (Åben-lav)
- B** Bolig (Åben-lav)
- C** Bolig (Åben-lav)
- D** Bolig eller blandet bolig og erhvervsformål.
- E** Bolig eller blandet bolig og erhvervsformål.
- F** Bolig eller blandet bolig og erhvervsformål.
- G** Bolig (Tæt-lav og etageejendomme)
- H** Offentlige formål (Kirke)
- I** Rekreative formål (Harrestrup Å)

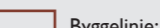
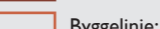
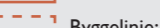
Kortbilag 4



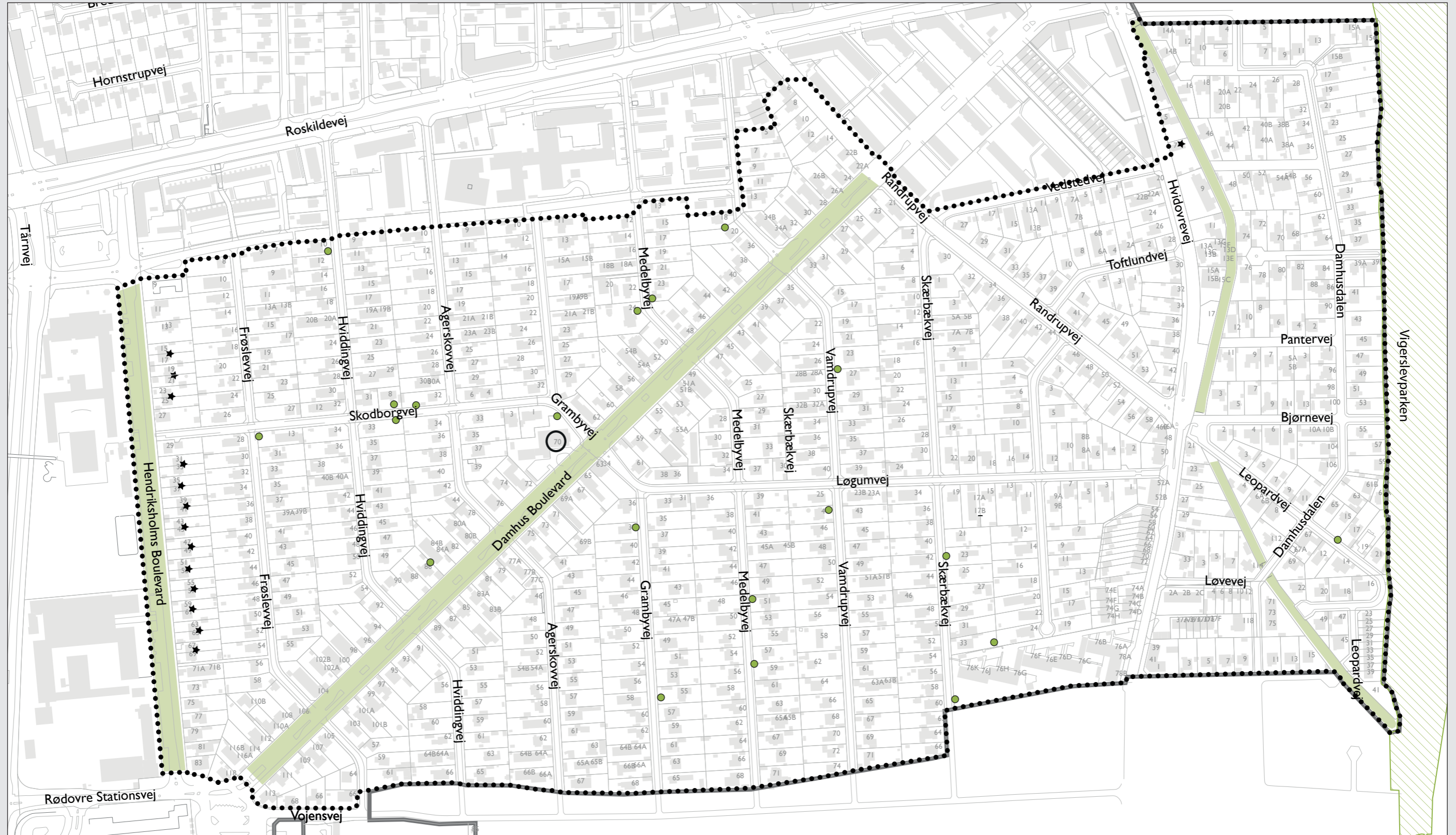
Byggelinjer

Mål: 1:4000

-  Kommunegrænse
-  Lokalplanens afgrænsning

-  Byggelinje: 2 meter fra vejskel
-  Byggelinje: 5 meter fra vejskel
-  Byggelinje: 5 meter fra ejendomsskel ind til Vigerlev parken

Kortbilag 5



Bevaringsværdier

Mål: 1:4000

- Kommunegrænse
- Lokalplanens afgrænsning

- Fredet kirke
- ★ Bevaringsværdige bygninger
- Bevaringsværdige enkeltstående træer
- ▨ Fredet område
- ▨ Bevaringsværdige grønne strukturer

Bilag 6 - Bevaringsværdige ejendomme

Følgende er et billedgalleri af de udpegede bevaringsværdige boliger i lokalplanområdet.



Hvidovrevej 7
Matr. 3ae af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2019



Hendriksholms Boulevard 15-17
Matr. 4ms og 4sv af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2019



Hendriksholms Boulevard 19-21
Matr. 4mt og 4sx af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2019



Hendriksholms Boulevard 23-25
Matr. 4mu og 4sy af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2019



Hendriksholms Boulevard 31-33
Matr. 4nc og 4sb af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2013



Hendriksholms Boulevard 35-37
Matr. 4sc og 4sd af Rødovre By, Hendriksholm

Foto: 2013



Hendriksholms Boulevard 39-41 Foto: 2013
Matr. 4se og 4sf af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 43-45 Foto: 2013
Matr. 4sg og 4sh af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 47-49 Foto: 2013
Matr. 4si og 4sk af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 51-53 Foto: 2013
Matr. 4sl og 4sm af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 55-57 Foto: 2013
Matr. 4sn og 4so af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 59-61 Foto: 2013
Matr. 4sp og 4sq af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 63-65 Foto: 2013
Matr. 4sr og 4ss af Rødovre By, Hendriksholm



Hendriksholms Boulevard 67-69 Foto: 2013
Matr. 4st og 4su af Rødovre By, Hendriksholm

Bilag 7 - Stilblad

Hendriksholms Boulevard

Dobbelthusene nr. 15-69



Stilbladet er et bilag til Lokalplan 129 og er lavet med udgangspunkt i eksemplerne for udarbejdelse af anbefalinger for Irmakvarteret og Islevvænge, som findes i "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" - der kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

Arkitekturen

Bebyggelsen består af 10 dobbelthuse i gule og røde tegl fra 1949, som udgør en markant sammenhængende bevaringsværdig bebyggelse med.

Husene og bebyggelsesplanen er tegnet af arkitekten Richard Jessen, der også har tegnet Hendriksholms Kirke.

Grundplanen er tegnet med forskudte huse, så de 10 huse ligger henholdsvis 15 m og 10 m fra vejskel. Dette skaber variation og luft omkring bygningerne og vejen og understreger områdets grønne karakter.

Områdets grønne karakter med grønne hække og dybe forhaver er særligt karakteristisk for bebyggelsen. Forhaverne fremstår meget individuelle og byggelinjerne er med til at fastholde en sammenhæng i husrækkerne.

Husenes tagflader er særligt markante og de grønne hække og de røde tagflader understreger sammenhængen i bebyggelsen.

Tagene er lagt i røde vingetegl og er valmede med opskalkning.

Husene er opført ens dog med en variation i farven på teglstenene så de bygninger, der ligger 10 m fra skel er opført i gule teglsten med lisener i røde teglsten omkring de midterste vinduespartier. Bygningerne der ligger 15 m fra vejskel er omvendt opført i røde teglsten med lisener i gule teglsten.

Arkitekturen fremstår meget enkel og selvom der enkelte steder er ændret på vinduestype eller opsat kviste er det stadig muligt at se det oprindelige hus og sammenhængen i bebyggelsen.

Hendriksholms Boulevard

Dobbelthusene nr. 15-25 og 31-69

Grunden:

1. Den grønne beplantning i forhaverne er med til at forstærke Hendriksholms Boulevard's grønne karakter.
2. Bygningerne ligger forskudt 5 m i forhold til hinanden. Denne variation giver rytme til gadebilledet og skaber luft omkring bygningerne.



Facade mod vejen



Husene ligger forskudt, grønne hække og dybe forhaver



Lisene omkring de midterste vinduespartier ved husene, der ligger 10 m fra vejskel.



Lisene omkring de midterste vinduespartier ved husene, der ligger 15 m fra vejskel.



Hendriksholms Boulevard

Dobbelthusene nr. 15-25 og 31-69

Bebyggelsen:

1. Alle vinduespartier har oprindeligt været udført som småsprossede vinduer med undtagelse af vinduerne i tagfladen. Rammer og karme har været af træ.
2. Lisener er opført i røde eller gule teglsten.
3. Murværkets stoflighed er væsentlig for bygningens udtryk.
4. Det store valmede tag, dækket med røde vingetegl, er hustypens særlige kendetegn. Sammen med murværket giver det huset en flot, stoflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stoflighed.



Udarbejdelse af planer

I følge 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 som udgangspunkt 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 2019 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdetets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikantlæg 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 2019.

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 2018 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 2018 og offentliggjort den 16. august 2018.

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 xx 2019

Fotos: Rødovre Kommune
Jens V. Nielsen
Haveselskabet

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

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

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

