

LOKALPLAN 127

Rødovregård Villaby m.fl.
Revideret **xx.xx.2020**
jf. Tillæg I til Lokalplanen



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	1
Hvad er en lokalplan?	1
Offentliggørelse	2
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	3
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Nærliggende områder	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	12
Bestemmelser	15
§ 1 Formål	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	17
§ 5 Vejforhold	17
§ 6 Parkering	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Bevaring af bygninger og beplantning	23
§ 10 Skiltning og belysning	24
§ 11 Ubebyggede arealer	24
§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.	26
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	27
§ 15 Retsvirkninger	27
Vedtagelse	28
Bilag	30
Kortbilag 1. Matrikelkort med lokalplanafgrænsning og delområder	30
Kortbilag 2. Bevaringsværdier	31
Bilag 3 - Kvist og ovenlysvinduer	32
Bevaringsværdige ejendomme	34
Bilag 4 - anbefalinger	40
Udarbejdelse af planer	44

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Bestemmelser er konkrete regler for, hvordan en ejendom kan benyttes og udgør den juridiske del af planen.

Bestemmelserne udgør bindende retningslinjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

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

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

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

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

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

Offentliggørelse

Resultat af den offentlige høring

Kommunalbestyrelsen har den 29. oktober 2013 vedtaget Lokalplan 127.

Lokalplanforslaget har været fremlagt til debat i 8 uger fra den 27. februar til den 24. april 2013. I denne periode er der kommet 43 indsigelser.

Der er på baggrund af ovenstående sket følgende ændringer i den endelige lokalplan:

s. 7 Beskrivelsen af bebyggelsen i delområde D er ændret.

§ 4.1 og 4.2 er ændret så delområde D er flyttet fra 4.1 til 4.2, så det fremgår at parcellerne ikke kan udstykkes bortset fra mindre arealoverførsler.

§ 7.1 er ændret så den maksimale bygningshøjde er 8.5 meter.

§ 7.5 vejbredder er tilpasset så de svarer til de faktiske forhold.

§ 8.4.2 er ændret så det fremgår at garageporte skal smøres med farveløs træimprægnering eller laserende træimprægnering tilsat 20% Redwood/rødbrun (NCS: S4040-Y70R)

§ 8.5.1 er ændret så det fremgår at facadehuse og gavlhuse har forskellige taghældning.

§ 8.5.2 er ændret så sokkelhøjde skal bevares som oprindeligt og samme højde skal anvendes ved nybyggeri.

§ 8.5.4 er ændret så det fremgår at vinduer skal være som de originale tegninger.

§ 8.5.5 er ændret så det er muligt at placere kviste efter bestemmelser om placering, udformning mv i henhold til § 8.5.5 og et nyt kortbilag 3.

§ 8.6.1 mørk grå er tilføjet som mulig farve til tagmateriale.

§ 8.6.2 materialer for husene i delområde D er ændret så der er mulighed for en større variation i henhold til de originale tegninger.

§ 8.6.4 Det er præciseret, at facadebeklædning også er omfattet af farvebestemmelserne, derudover er hvid indført som mulig farve.

§ 11.2 er ændret så det tydeligt fremgår at der bag byggelinje arealet kan opsættes faste hegn. For delområde D kan hegn placeres i byggelinjearealet, når disse er en del af facaden jf. de originale tegninger.

§ 12.2 er ændret så det fremgår tydeligt, hvordan der kan placeres solenergianlæg på bygninger og at de ikke kan placeres på terræn.

Der er tilføjet et nyt bilag 3 med placering af kviste. Det har medført en ændring af nummereringen på bilag 3-5.

Bilag 5 - Anbefalingerne er ændret, så det fremgår, at det på baggrund af et funktionelt krav kan gives mulighed for at placere kvist på bygning.

Derudover er der sket mindre redaktionelle rettelser.

Lokalplanen er ikke miljøvurderet

Der er gennemført en undersøgelse af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 936 af 24.09.2009 med senere ændringer).

Planen er vurderet til ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, idet planen ikke ændrer på områdets karakter som boligområde.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan skal modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de bebyggelser, der er omfattet af Lokalplan 127 og som hidtil har været reguleret af Byplanvedtægt 13 A og 13B samt tillæg I til Byplanvedtægt 13 A. En enkelt bebyggelse (Rødovre Parkvej nr. 3) har været reguleret af Lokalplan 34. Lokalplan 127 afløser de gamle og utidssvarende planer. Samtidig opdateres og tilpasses lokalplanens bestemmelser til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2010 - 2022. Lokalplanen skaber samtidig mulighed for en bæredygtig udvikling af området - i forlængelse af visionerne i Kommuneplan 2010-2022.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at bevare og fastholde de bærende kvaliteter i lokalplanområdet. Bebyggelserne og arkitekturen får sammen med beplantningen, villakvarteret til at fremstå varieret, grønt og frodigt. Dette er med til at gøre området til rart sted at bo og færdes i.

Nærliggende områder

Området ligger i den sydlige del af kommunen og er en del af et større boligområde tæt på Damhussøen. Mod nord afgrænses området af Rødovre Parkvej, som ligger i umiddelbar nærhed af Rødovre Centeret. Syd for området løber Roskildevej, mod øst Rødovrevej og mod vest løber Tårnvej. Lokalplanområdet, er overvejende bebygget med villaer og en enkelt rækkehusbebyggelse. Midt i lokalplanområdet ligger en anden rækkehusbebyggelse, som ikke er indeholdt i nærværende lokalplan, men reguleres af Lokalplan 82.

Lokalplanområdet

Rødovregård Villaby er oprindeligt udstykkede arealer fra Rødovregård. Rødovregård ligger nordøst for området og er den eneste bevarede gård fra Rødovre landsby.

Rødovre Kommune har i 2011 udarbejdet et katalog over arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre Kommune. Rødovregård Villaby er registreret som et kulturarvskvarter i gruppe 2 og området beskrives heri, som et kvarter præget af en række velstrukturerede veje. Især fremhæves den ensartede villaefbebyggelse i områdets nordøstlige del (langs Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol).

Bebyggelsen i dette område er opført i 1950'erne og den sammenhængende karakter forstærkes af den ensartede brug af

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





Eksempler på den store variation i arkitektonisk udtryk i lokalplanområdet



Eksempler på grønne villaveje i lokalplanområdet

farver og materialer. Langs den ene side ligger husene gavlvendt, mens de langs den anden side er facadevendte.

På begge sider underordner husene sig en gennemgående byggelinje, så der skabes forhaver langs vejene. Disse forhaver har meget forskellig indretning, men giver samlet set villavejene en grøn karakter. Se mere om bebyggelsen under i bilag 4, der er et uddrag af ”Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre”.

På Christiansdal ligger en klynge ensartede bungalower, der dog er præget af nyere tilbygninger.

I kvarterets vestlige del er flere af villavejene lukkede. Henrik Cavlings Allé, der er den nordligste af de fire lukkede veje, ender ved den store gravhøj, Valhøj.

Langs Rødovre Parkvej i områdets nordlige del ligger en række villabebyggelser, opført i gule mursten, som også udgør et arkitektonisk sammenhængende forløb.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 5 delområder benævnt A – E se kortbilag 1. Delområderne A, C og D omfatter fritliggende enfamiliehuse. Område B udgør en rækkehusbebyggelse med tilhørende haver, skure og p-pladser. Område E er udlagt til grønt område.

Område A består hovedsaglig af én-families villaer. Nogle af bebyggelserne kan dateres helt tilbage til først i 1900 tallet. Hovedparten af villaerne er dog opført fra 1930’erne og frem til i dag og afspejler de forskellige arkitektoniske strømninger gennem årene. I område A er der registreret en række bygninger med bevaringsværdi. For de bygninger vil der gælde særlige bestemmelser for om-og tilbygning.

Området fremstår i dag meget varieret både med hensyn til vedligeholdelsesgrad og bygningsmæssige løsninger som f.eks. bygningsdetaljer og tilbygninger.

Område A udgør den største bebyggelse i lokalplanen og områdets store variation er både en styrke og et aktiv, der gør området til et oplevelsesrigt villaområde præget af tilplantede haver mod vej, som understøtter den gode oplevelse.

For yderligere at understøtte disse selvgroede kvaliteter er der udarbejdet et begrænset antal bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

Område B er et velfungerende, helt udbygget rækkehusområde og derfor reguleret af stramme bestemmelser for at fastholde de kvaliteter, bebyggelsen er opført med.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Johan Christensen.

Område C er et villaområde med en bevaringsværdig struktur og arkitektur, som forsøges opretholdt og forstærket gennem en række bestemmelser, der kan fastholde eller tilbageføre bebyggelserne til deres oprindelige arkitektur.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Carl M. Syberg.

Område D består af en række lave huse, der danner en skarp grænse mod Rødovre Parkvej. Netop placeringen mod offentligt areal gør husene interessante og betydningsfulde i gaderummet. Husene nr. 9 til 23 er opført i 1958 efter en konkurrence om nye hustyper udskrevet af Sparekassen København og omegn. Husene er opført i forskellige materialer - nogle helt i gule mursten, og nogle med partier i træ eller plader samt nogle der er opført helt i eternitplader.

Hensigten med de bygningsregulerende bestemmelser for hele lokalplanområdet er at sikre, at eventuelle bygningsændringer på de enkelte huse 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 villavejene opleves og ønskes oplevet.

De bygningsregulerende bestemmelser er afpasset i forhold til de enkelte bebyggelser i delområderne.

Valhøj

Valhøj er den eneste bevarede gravhøj i Rødovre. Der er viden om, at der har været fire yderligere. Graven er ikke udgravet, men man mener, at graven er fra den ældre bronzealder måske ca. 1000 år f.Kr.



Øverst: Et kig ned ad Henrik Cavlings Allé med gravhøjen Valhøj i baggrunden.

Til venstre ses Valhøj omkranset af vej og bebyggelse



Et kig ned ad en af villavejene i kvarteret med en markant grøn beplantning mod vejen brudt af den røde villabebyggelse bag det grønne.



Husfacader mod villavej

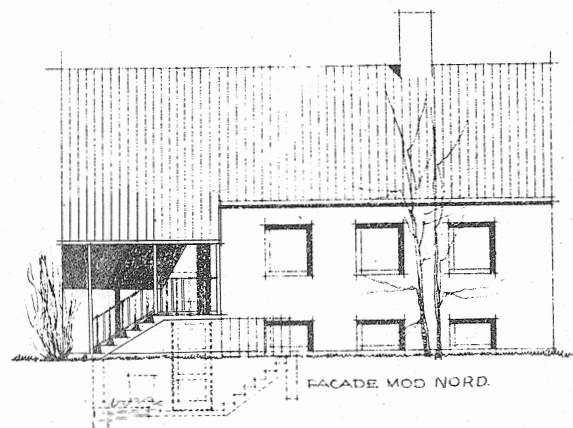
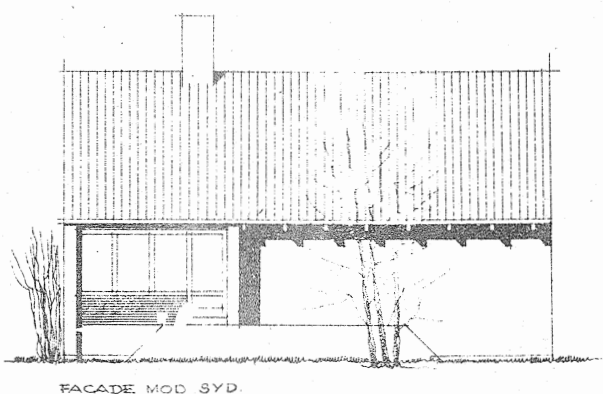


Husgavle mod villavej

Note

Du kan se mere om de bevaringsværdige bygninger på www.kulturarv.dk/fbb

Facadevendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol. Facaden mod vej ses til højre.



Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune er 12 villæer fra området registreret som bevaringsværdige (se kortbilag 2.)

De 12 udpegede bygninger er registreret i Kommuneatlas for Rødovre Kommune udarbejdet i 1991.

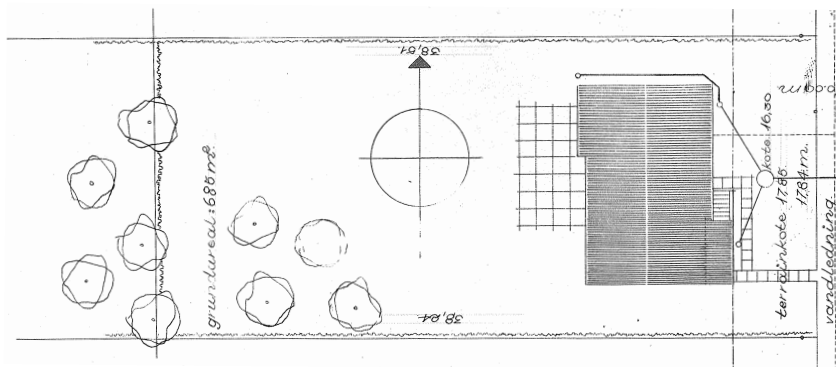
Kommuneatlasset er en registrering af de fredede og bevaringsværdige bebyggelser opført indtil 1940'erne. Udpegningen bygger på en SAVE-registrering udarbejdet i samarbejde med Miljøministeriet. I denne registrering har bygningerne fået en bevaringsværdi mellem 1 og 9, hvor 1 er den højeste.

Villaerne i den syd-østlige del af Rødovregård Villakvarter er her rigt repræsenteret med en middel bevaringsværdi.

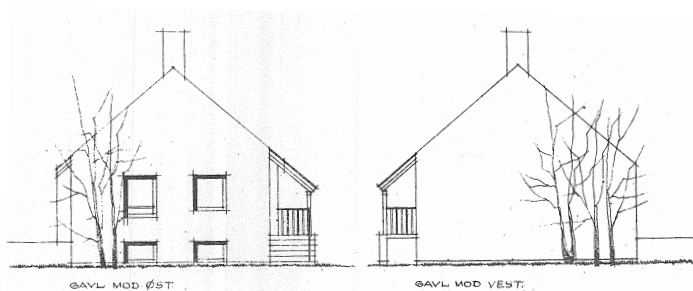
De udpegede bevaringsværdige bygninger er underlagt særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser i nærværende Lokalplan. Adresserne er: Rødager Allé 31, Valhøjs alle 5 og 16, Christiansdal 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13 og 16, Højnæsvej 2, alle udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og registreret med bevaringsværdi 1-4.

Den nordlige del af kvarteret er opført efter 1940 og derfor ikke beskrevet med bevaringsværdier i kommuneatlasset.

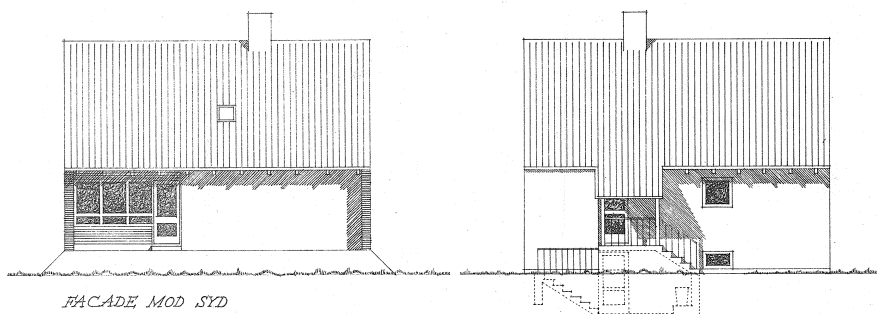
Ligeledes er der i lokalplanen udarbejdet særlige bestemmelser for kvarteret Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol pga. arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, efter anbefaling fra kataloget "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre Kommune" - se bilag 4.



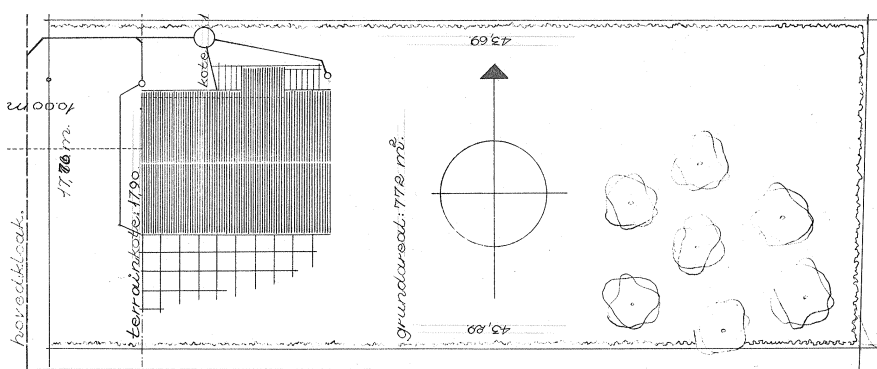
Situationsplan af et facadevendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol



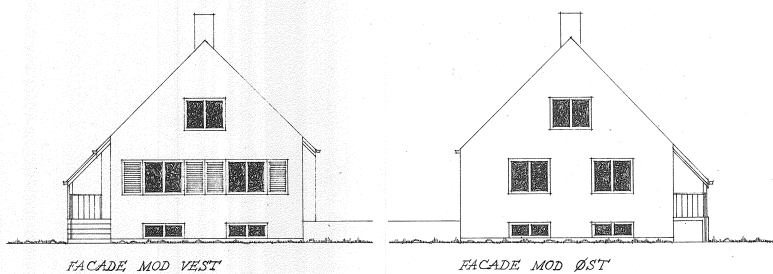
Gavl af et facadevendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol



Facade på et gavlvendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol



Situationsplan af et gavlvendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol



Facade mod vej på et gavlvendt hus i delområde C på Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol

Lokalplanens forhold til anden planlægning Fingerplan 2007

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2010-2022

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010 - 2022. Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens rammeområder:

5B06: åben/lav boligområde, bebyggelses% 30, 2 etager,

5B07: åben/lav boligområde, bebyggelses% 30, 1 ½ etager,

5B10: åben/lav boligområde, bebyggelses% 30, 2 etager,

5B16: tæt/lav boligområde, bebyggelses% 40, 2 etager,

5G02: grønt område.

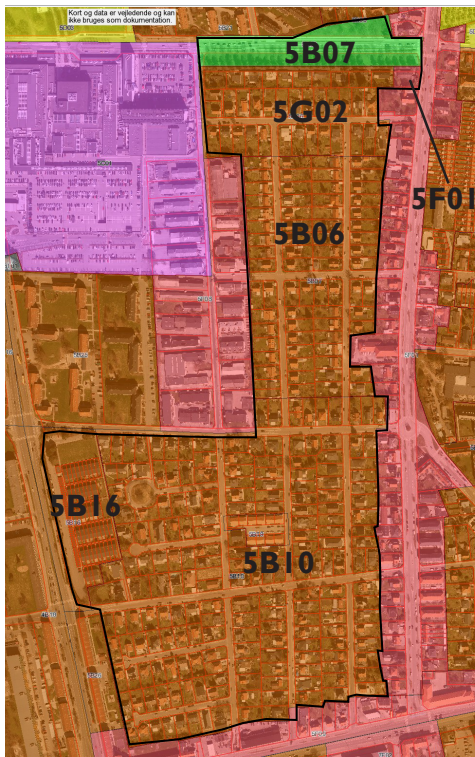
5F01: (del af) blandet bolig og- erhvervsområde, bebyggelses% 60, minimum 2 etager.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 A med tillæg og Byplanvedtægt 13 B.

Byplanvedtægt 13A og B aflyses for den del der er omfattet af Lokalplan 127. Tillæg I til Byplanvedtægt 13A ophæves.

Kommuneplanens rammer



Lyste dokumenter

Inden for lokalplanens område findes en række servitutter, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servitutterne er tinglyst.

Flere af de deklARATIONER, som kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. I § 16 kan du se hvilke. For de tilbageværende deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERNE, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. § 18 i Planloven.

Følgende deklARATION, der er tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen 127. jf. planlovens §15:

- DeklARATION af den 23. juli 1947 aflyses for hele området.

Støjhandlingsplan

Lokalplanområdet omfatter et boligområde, der allerede er udbygget. Der er derfor ikke indføjet krav om maksimal støjbelastning eller etablering af afskærmningsforanstaltninger i lokalplanen, jævnfør Planlovens § 15a, stk. 1.

Spildevandsplan

Der er tinglyst kloakkendelser for området for afledning af spildevand og regnvand, afløbskoefficienter, der fastlægger hvor meget overfladevand der må ledes til den offentlige kloak.

Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak skal det godkendes af kommunen. Se Spillevandsplanen 2004-2012.

Afvandingsforhold

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

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Hovedstadsområdet Forsyningsselskaber.

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 kollektiv varmforsyning med naturgas til kollektiv forsyning med fjernvarmen er, at Kommunalbestyrelsen godkender et projektforslag med positiv samfunds-, selskabs- og brugerøkonomi, og dernæst at forbrugertilslutningen er tilpas høj.

Grundvand

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.

Ledningsanlæg

Der skal indhentes ledningsoplysninger inden opstart på byggearbejder. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsar-

bejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Affaldsplan - affaldshåndtering

Fra april 2013 indfører Rødovre Kommune en ny affaldsordning. Det betyder at borgerne skal sortere deres affald grundigere, nemlig i beholdere til plast og papir, glas, metal og plast, bioaffald og restaffald. Der er fastsat bestemmelser om at der skal reserveres plads til de nødvendige affaldsløsninger ifølge de gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Park og Naturplan 2011

Det er et af Park- og Naturplanens formål, at Rødovre skal opleves som en grøn by, de grønne hovedtræk skal styrkes og træerne skal fremme byens grønne udtryk.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Rødovre Kommune har foretaget en screening i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 936 af 24.09.2009 med senere ændringer). og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Byggelov

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

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”).

Jordforureningslov

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

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

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og Rødovre Kommune skal kontaktes. Per tages inden for en frist på 4 uger stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71.

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.

Hvis en ejendom er forurennet og/eller kortlagt kræves særlige tilladelser iht. Jordforureningsloven inden udførelse af grave- og anlægsarbejde.

Naturbeskyttelsesloven

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, herunder gravhøje. Der må således ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende inden for beskyttelseslinjen (Fortidsmindebeskyttelseslinjen, NBL § 18). Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. (Kirke-byggelinjen, NBL § 19)

Varmeforsyningslov

Kommunens varmeplan for lokalplanområdet er bestemt af Varmeforsyningsloven, således at den til enhver tid mest samfundsøkonomiske varmforsyning kan fremmes med henblik på

at mindske varmforsyningsafhængigheden af fossile brændsler samt at fremme samproduktion af el og varme. Varmeforsyningsloven regulerer også hvilke forbrugere, der har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Museumslov

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

Vejlov

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

Planlov

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013.

Tilladelse fra andre myndigheder

Opførelse af byggeri inden for vejuddannelselinien kræver dispensation fra Rødovre Kommune i henhold til § 42 i Vejloven.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- forenkle og modernisere reguleringen af bebyggelsen i området, herunder aflyse tidsvarende servitutbestemmelser.
- sikre bevaringsværdige boligkvarterer og bebyggelser i området. Herunder at sikre ombygninger, tilbygninger eller andre ændringer af bebyggelsens ydre sker med respekt for husets oprindelige arkitektur og stilart, byggeskik og kvaliteter.
- sikre bevaringsværdig beplantning i området.
- **sikre, at området forbliver et grønt og åbent boligområde.**

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matriklerne 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5an, 5ao, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5ck, 5cl, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5db, 5dc, 5dd, 5df, 5dg, 5dk, 5dl, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ez, 5eø, 5fa, 5fb, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gg, 5gh, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5ha, 5hb, 5hh, 5hk, 5hn, 5hq, 5hr, 5hs, 5ht, 5hv, 5hx, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ii, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip, 5iq, 5ir, 5is, 5it, 5iu, 5iv, 5ix, 5iy, 5iz, 5iæ, 5iø, 5ka, 5kb, 5kc, 5kd, 5ke, 5kf, 5kg, 5kh, 5ki, 5kk, 5kl, 5km, 5kn, 5ko, 5kp, 5kq, 5kr, 5ks, 5kt, 5ku, 5kv, 5kx, 5ky, 5kz, 5kæ, 5kø, 5la, 5lb, 5lc, 5ls, 5pg, 5re, 5rf, 5rg, 5rh, 5ri, 5rk, 5rl, 5rm, 5rn, 5ro, 5rq, 5rr, 5rv, 5rz, 5rø, 8cg, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8do, 8dp, 8dq, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ef, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9b, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9br, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9dø, 9e, 9gs, 9gt, 9gu, 9gv, 9gx, 9gy, 9gz, 9gæ, 9gø, 9ha, 9hb, 9hc, 9hd, 9he, 9hf, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 9hl, 9hm, 9hn, 9ho, 9hp, 9hq, 9hr, 9hs, 9ht, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy, 9hz, 9hæ, 9hø, 9ia, 9ib, 9ic, 9id, 9ie, 9if, 9ig, 9ih, 9ii, 9ik, 9in, 9io, 9ip, 9iq, 9ir, 9is, 9it, 9iu, 9iv, 9ix, 9iy, 9iz, 9iæ, 9iø, 9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kf, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km,

Note

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

Note

Planens retsvirkninger
Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse fx hegn og beplantning.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagførerarkitekt 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.

9kn, 9ko, 9kp, 9kq, 9kr, 9ks, 9kt, 9ku, 9kv, 9kx, 9ky, 9kz, 9kæ, 9kø, 9la, 9lb, 9lc, 9ld, 9le. alle af Rødovre by, Rødovre - samt alle parceller der efter annoncering af den endelig vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E som vist på kortbilag I.

Område A: Boligområde åben/lav villakvarter.

Område B: Boligområde tæt/lav rækkehusbebyggelse

Område C: Boligområde åben/lav villakvarter

Område D: Boligområde åben/lav villakvarter

Område E: Grønt område

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

3.2

Bebyggelsen indenfor delområderne A, C og D må kun opføres som åben/lav boligbebyggelse - fritliggende enfamiliehuse.

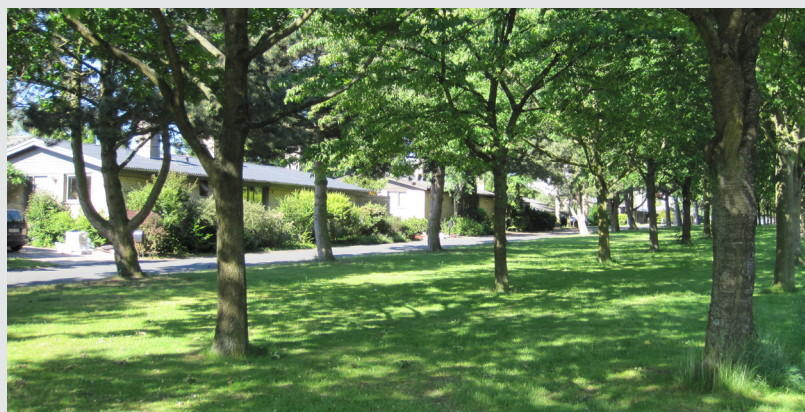
3.3

Bebyggelse indenfor delområde B må kun opføres som tæt/lav boligbebyggelse (rækkehuse).

3.4

Delområde E må ikke bebygges og skal fastholdes som grønt område.

Område E henholdsvis på den nordlige side af Rødovre Parkvej og på den sydlige side.



3.5

I den enkelte bolig er det tilladt, at der drives mindre erhvervsvirksomhed 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 boligområde, og ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom.
- Virksomhedens behov for parkering, skal kunne dækkes på den pågældende ejendom.

3.6

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

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

Alle ejendomme skal have selvstændig vejadgang.

4.2

I område B, D og E må der ikke foretages yderligere udstykning. Der kan foretages arealoverførsler og mindre skelændringer på betingelse af, at grundene bliver på mindst 700 m²,

Alle ejendomme skal have selvstændig vejadgang.

§ 5 Vejforhold

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af kommunen. Overkørsler må anlægges i en bredde på maks. 5 m. Der kan kun tillades en overkørsel pr. ejendom.

§ 6 Parkering

6.1

På hver ejendom skal findes det nødvendige antal parkerings-

Note

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

Note:

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

I forbindelse med etablering af parkeringsarealer kan disse oprettes som forsinkelsesbassiner for tilbageholdning af regnvand ved skybrud.

pladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov. Parkeringspladserne skal anlægges, når kommunen kræver det.

Inden for delområderne A, C og D skal der udlægges, dvs. reserveres areal til, 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der må dog maksimalt anlægges 3 p-pladser pr. bolig.

6.2

Inden for delområdet B på parkeringsarealet skal der udlægges og anlægges 1 ½ parkeringsplads pr. bolig.

6.3

Indenfor parkeringsarealet i lokalplanområdet må der på boligatrikelen ikke placeres køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg, eller campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer. m.m., se også §11.1.

6.4

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**7.1 Delområder A og C**

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

Bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

7.2 Delområde B

Inden for delområde B kan der ikke opføres yderligere bebyggelse.

7.3 Delområde D

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.

Bebyggelse må opføres i 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

7.4 Delområde E

Indenfor delområde E, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

7.5 Vejudlæg og byggelinjer

For området gælder følgende vejudlæg og byggelinjer:

- Rødovre Parkvej udlægges i en bredde på 24 m (undtaget matrikel 5re, der er udlagt til privat fællesvej).
- Tårnvej udlægges er anlagt i en bredde på 32 m. Langs Tårnvej gælder den af vejmyndigheden til enhver tid fastlagte byggelinje, for tiden 20 m fra vejmidten, dog mindst 4 m fra vejskel.
- Rødovrevej udlægges i en bredde på 22 m.
- Valhøjs Allé og Rødager Allé udlægges i en bredde på 12,5 m med en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Øvrige veje udlægges med en bredde på 10 m og med en byggelinje på 5 m fra vejskel. Al bebyggelse, herunder carporte, garager, småbygninger og lignende skal placeres bag byggelinjen.

Byggelinjerne udover ovenstående, der er tinglyst på de enkelte ejendomme, fastholdes.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tage generelt

8.1.1 Tagmaterialer

Tage skal opføres af matte tegl, cementtagsten, skifer, fiberce-mentskifer, tagpap, tagpap på lister eller som grønne tage. Se særlige regler for delområde C og D § 8.4.1 og § 8.5.1.

Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, må ikke anvendes. Tegl/tagmateriale med et glanstal på maksimalt 30 kan anvendes.

8.1.2 Tilbygninger

Ved tilbygninger skal tagets hovedform videreføres således, at tilbygningen og det oprindelige hus udgør et harmonisk hele. Se desuden regler for delområde C.

8.2 Vinduer generelt

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

8.3 Småbygninger generelt

Carporte, garager, skure, udhuse, overdækninger og lignende opføres i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement og udføres med samme facadematerialer som hovedhus eller opføres i træ. Småbygninger, som udføres i træ må kun

Note: Materialer og udformning af bebyggelse

Når der vælges materialer til ny- og ombygning, skal der så vidt muligt tænkes i bæredygtige løsninger. Ingen overflader må fremstå reflekterende. Glaspartier skal udføres i plan glas og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

Note: Blanke eller reflekterende tagmaterialer med glanstal over 30 målt efter Teknologisk Instituts metode må ikke anvendes. Undtaget herfra er solfangere og solpaneler/celler og andre energioptimerende foranstaltninger.

Note: Tage på småbygninger og tilbygninger kan med fordel udføres som grønne tage jf. hovedstrukturen i Kommuneplan 2010-2022 om "Bæredygtig natur og friluftsliv" samt Rødovre Kommunes klimapolitik.

Fotos af bebyggelsen i område B



Facade mod gårdhaven og mod indgangsparti



Garageanlæg i tilknytning til område B

være ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i neutrale farver. Der kan desuden opføres drivhuse. Småbygningers arkitektoniske udformning og farvevalg skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelse og området som helhed. Se særlige regler for garager i delområde B i § 8.7.2.

8.4 Område B

Bebyggelsens karakter af rækkehuse må ikke forandres, ligesom tag og facader ikke må ændres.

8.4.1 Facader

I forhold til indgangsfacaderne skal eternitfacader males i en dybgrøn farve (der kan vælges mellem NCS: S8010-B50G og S8010-G10Y) dog skal bebyggelsen have samme grønne farve. Alt træværk herunder vinduer på 1.sal samt udhuse smøres med farveløs træimprænering tilsat 20% Redwood/rødbrun (NCS: S4040-Y70R).

På første sals facade ud mod haven skal faste træpartier og vinduesrammer smøres med heldækkende træimprænering tilsat 20% Redwood/rødbrun.

På facaderne i stueplan ud mod haven skal alt træværk herunder sternbrædder smøres med farveløs træimprænering.

Eksisterende skure skal fremstå sortmalede med tagpap.

8.4.2 Garager

I forhold til garagerne i området skal remmene males sorte, og facader, gavle og sternbrædder smøres med heldækkende impræneringsgrøn. Garageporte skal smøres med farveløs træimprænering eller laserende træimprænering tilsat 20% Redwood/rødbrun (NCS: S4040-Y70R)

8.4.3 Træhegn og pergola

Smøres med heldækkende impræneringsgrøn (NCS: S6020-G70Y), som garagebygning se også § 1.2 for hegn.

8.5 Område C

Murermestervillaen fra 50'erne', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

8.5.1 Tage

Tage skal være saddeltage i røde, matte vingetegl eller røde, matte romerfalistegl. Overflader må have et glanstal på maksimalt 10.

Taghældningen skal være symmetrisk og med 45 graders hældning for husene på østsiden af vejen (gavlhusene) og 40 graders hældning for husene på vestsiden af vejen (facadehusene). Nyt tag skal etableres som de oprindelige tegninger viser på s.6-7, uden vindskeder.

Spærrender og inddækninger skal være synlige og skal fremstå hvidmalede.

Tagrender og nedløbsrør skal være af zink.

8.5.2 Facader

Facader skal opføres som blank mur i rød tegl. Husene må ikke vandskures, pudses eller males.

Havefacaderne kan dog fremstå pudsede og malede, som oprindeligt.

Pudsede sokler må ikke være højere end til underkant af kældervindue på eksisterende hus jf. originale tegninger på Bilag 3.

8.5.3 Skorstene

Eksisterende murede skorstene må ikke nedtages eller reduceres. Skorstene skal have rektangulært eller kvadratisk tværsnit, uden ornamentering og være opført i røde mursten og afsluttet af tynd betonplade.

8.5.4 Vinduer og døre

Profilen på eksisterende vinduer og døre skal bevares og må ikke blændes af. Vinduer skal opdeles som på de originale tegninger jf. Bilag 3.

Rammer og karme skal være af træ, eller kombination træ/metal og vinduesglas skal være plane. Vinduesrammer skal fremstå malede med en dækkende hvid maling.

8.5.5 Kviste og ovenlysvinduer

Kviste og ovenlysvinduer skal udføres, så de passer harmonisk ind i bygningen. Det betyder, at de skal dimensioneres og i princippet placeres efter åbningerne i bygningens underetage.

For de gavlvendte huse kan der etableres en eller to kviste i den sydvendte tagflade.

For de facadevendte huse kan der etableres en eller to kviste i den vestlige tagflade.

Fotos af bebyggelsen i område C



Axelhøj



Øverst: malet havefacade, kælderetage i tegl, original vindues opdeling
Nederst: Ingen tagudhæng og gelænder i hvidmalede jernprofiler



Eksempler på indbydende villaveje i lokalplanområdet



Kviste skal placeres indenfor de tre afsatte felter som vist i kortbilag 3.

Kvistes samlede bredde må højst udgøre samme bredde som vinduesparti og havedør i underetagen på samme husside – markeret på kortbilag 3. Bredden kan enten anvendes til en samlet kvist centreret på tagfladen, i det midterste felt på kortbilag 3, eller opdeles i to ens kviste, der kan placeres centreret i alle afmærkede felter på kortbilag 3.

Kviste skal udføres så forsiden fremstår som et vinduesparti med opsprodsning i samme dimensioner som vinduer i bygnings underetage.

Kvistes forsides skæring med tagfladen placeres i linjen som vist på kortbilag 3. Underkanten af vinduer i kvist skal placeres umiddelbart over denne linje, se principtegning på kortbilag 3.

Kvistes tag skal starte lige over vinduets overkant.

Kviste skal udføres som taskekvist/pultkvist med ensidigt fald i samme retning som hovedtaget og med en hældning på min. 10 grader og maks. 30 grader. Kvistes tag skal skære den oprindelige tag-flade mindst 2 tagsten under rygningen.

Flunkerne skal udføres i zink og hjørnestolpen må ikke fremstå bredere end 20 cm i kvistens forside.

I tagflader uden kvist, kan der i stedet opsættes højst 3 ens ovenlysvinduer i en maksimal størrelse af 60x80 cm., på hver tagflade. Underkanten af ovenlysvinduerne skal placeres i linjen som vist på kortbilag.

Ovenlysvinduerne må ikke placeres i forbindelse med hinanden.

Der må ikke etableres trempel eller tagaltaner.

8.5.6 Tilbygninger

Ved tilbygning skal den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan tilbygges vinkelret eller parallelforskydes. Tagets hovedform skal videreføres.

8.5.7 Andre bygningsdetaljer

Sålbænke og trapper skal være keramikklinter eller støbte. Metal må ikke anvendes som materiale.

8.6 Område D

8.6.1 Tage

Taghældningen på den oprindelige beboelsesbygning skal fastholdes og taget skal fremstå mørk grå eller sort uden kviste.

8.6.2 Facader

Facader skal opføres i gule tegl med partier af træ eller plader, helt med træbeklædning eller i plader i overensstemmelse med de oprindelige materialer.

Huse i gule tegl må ikke vandskures, pudses eller males.

Havefacaderne kan dog fremstå pudsede og malede

8.6.3 Skorstene

Eksisterende murede skorstene må ikke nedtages eller reduceres. Skorstene skal have rektangulært eller kvadratisk tværsnit, uden ornamentering og være opført i gule mursten og afsluttet af tynd betonplade.

8.6.4 Farver

Facadebeklædning, træbeklædning samt vinduer og døre skal fremstå i sort, mørke jordfarver, hvid eller i træets naturlige farve.

§ 9 Bevaring af bebyggelse og beplantning

9.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Eksisterende bebyggelse, markeret som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke nedrives eller på anden måde ændres.

Dette gælder følgende ændringer:

- etablering af nye vinduer
- udskiftning af vinduer, tage, døre
- ændring af udtryk på facader og sokler
- 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 sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning
- tilbygning
- opsætning af solceller og tekniske installationer på bygningen

9.2 Bevaringsværdige træer og grønne områder

9.2.1 Delområde E

Delområde E skal bevares som et markant grønt område.

Fotos af bebyggelsen i område D



Villaer i område D



Note: 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.

Note: 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.

Træerne langs Rødovre Parkvej i delområde E, der er markeret på kortbilag 2 er bevaringsværdige og må ikke fældes. Træerne skal bevares som fuldkronede træer.

9.2.2 Delområde B

De ubebyggede grønne arealer i delområde B skal fortsat være grønne opholdsarealer og al beplantning også beplantningsbælte, markeret på kortbilag 2, mod Tårnvej skal bevares som rumskabende struktur.

9.2.3 Øvrige områder

Øvrige eksisterende store træer i området skal så vidt muligt bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende beplantning gennemgås sammen med kommunen.

9.2.4. Store træer

Bevaringsværdige træer i hele lokalplanområdet er markeret på kortbilag 2 og må ikke fældes uden særlig dispensation fra Rødovre Kommune. Træerne skal bevares fuldkronede.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skilte

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbyggesen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.5 (navn og husnummer). 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 Belysning af interne veje og stier

Belysning af interne veje og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende.

Belysning skal etableres i henhold til Designmanualen for Rødovre Kommune.

10.3 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 vedligeholdt udseende.

Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne,

Note:

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

kølbåde, uindregistrerede køretøjer m.v. samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.

11.2 Hegn

I skel mod vej (kaldet byggelinjearealet - arealet mellem vejskel og byggelinjen) skal der enten etableres et åbent areal med beplantning eller en hækbeplantning. Der kan i sammenhæng med en hækbeplantning opsættes et trådhegn på maks. 1.2 m - dog må trådhegnet ikke være højere end hækken.

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

I delområde D kan hegn placeres i byggelinjearealet, når disse er en del af facaden i overensstemmelse med de oprindelige tegninger.

Se også § 8.4.3 for delområde B.

11.3 Valhøj

Valhøj er en privatejet gravhøj - den sidste i Rødovre Kommune.

Valhøj er et fortidsminde, der er beskyttet af museumsloven der administreres af Kulturarvstyrelsen, se kortbilag 2.

Valhøj skal fremstå synligt, græsdækket og med sparsom beplantning både på selve højen og eventuelt på de tilstødende grønne arealer. Omkring Valhøj er der en 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje i hht. Naturbeskyttelseslovens § 18. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet indenfor beskyttelseslinjen. Der må ikke etableres yderligere hegn, campingvogne og lignende.

11.4 Terrænregulering

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

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

11.5 Belægning

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

Note: Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af udearealer, herunder haver, bør der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler.

Note:

Afledning af vand

Ethvert byggeprojekt skal vurderes mht. egnethed for etablering af alternative afledningsformer for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer. Alternative afledningsformer kan bestå i grønne tage, private nedslivningsanlæg på ejendommen eller overfladisk afledning til anden fælles- eller offentlig nedslivningsløsning.

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

Græsarmering (sten eller plader) regnes ikke som 100% belægning, men medregnes under hensyntagen til, hvor meget græs, der kan gro igennem produktet (for sten f.eks. mellem 36 og 75%).

11.6 Vejlukning

Vejlukninger skal forsynes med karakterfuld beplantning bestående af solitære løvtræer og afskærmende bøggehække mod den tværgående vej. Arealerne skal overvejende være græsklædte.

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

§ 12 Tekniske anlæg, varmeforsyning m.m.

12.1 Energi

Kommunens varmeplan angiver hvilken mulighed for kollektiv varmeforsyning der er til rådighed i lokalplanområdet. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbudet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.

12.2 Solenergi

Solenergianlæg kan opsættes på bygninger bag byggelinjen - se § 7.5. På bygninger skal de integreres i bebyggelsens arkitektur, facade og tagudformning på en sådan måde, at de ikke er til gene for omgivelserne. Uanset placeringen skal solfangere, solpaneler/solceller udformes og tilpasses den bygningsdel den indgår i.

Solenergianlæg skal være i ikke reflekterende glas. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst 2 meter fra facaden med en maksimal hældning på 15%.

12.3 Ventilationsanlæg, varmepumper - tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller placeres så de ikke er synlige fra vej.

12.4 Antenner

Der må opsættes maks. 1 antenne/parabole el.lign. for hver ejendom. Paraboler må højst have en diameter på 1 m. De må ikke opsættes på terræn eller bebyggelsen, så de er synlige fra veje stier og fællesarealer.

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

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

Note:

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

12.5 Renovation

Der skal være afsat plads til de nødvendige renovationsstativer affaldscontainere og genbrugsbeholdere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme (tæt/lav boligbebyggelse). Disse skal indhegnes eller 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.

Note:

Hvis affaldsbeholdere skal hentes på grunden i forbindelse med tømning, skal kørevej for beholdere have fast belægning.

12.6 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.

12.7

Ledningsanlæg og belysning må kun fremføres som jordkabler.

12.8

Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 Kloakering

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

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Byplanvedtægt 13 A vedtaget d. 26.02.59 og 13 B vedtaget d.19.12.59 samt tillæg I til Byplanvedtægt 13 A vedtaget d. 18.06.71, ophæves for den del der er omfattet af nærværende Lokalplan 127. Deklaration 13B af den 23. juli 1947 aflyses for for den del der er omfattet af nærværende Lokalplan 127.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige brug af 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 § 10.1 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 29. oktober 2013 og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokal Nyt den 4. december 2013, jf. § 27 i Lov om planlægning.



Erik Nielsen
Borgmester

/



Per Ullerichs
Kommunaldirektør

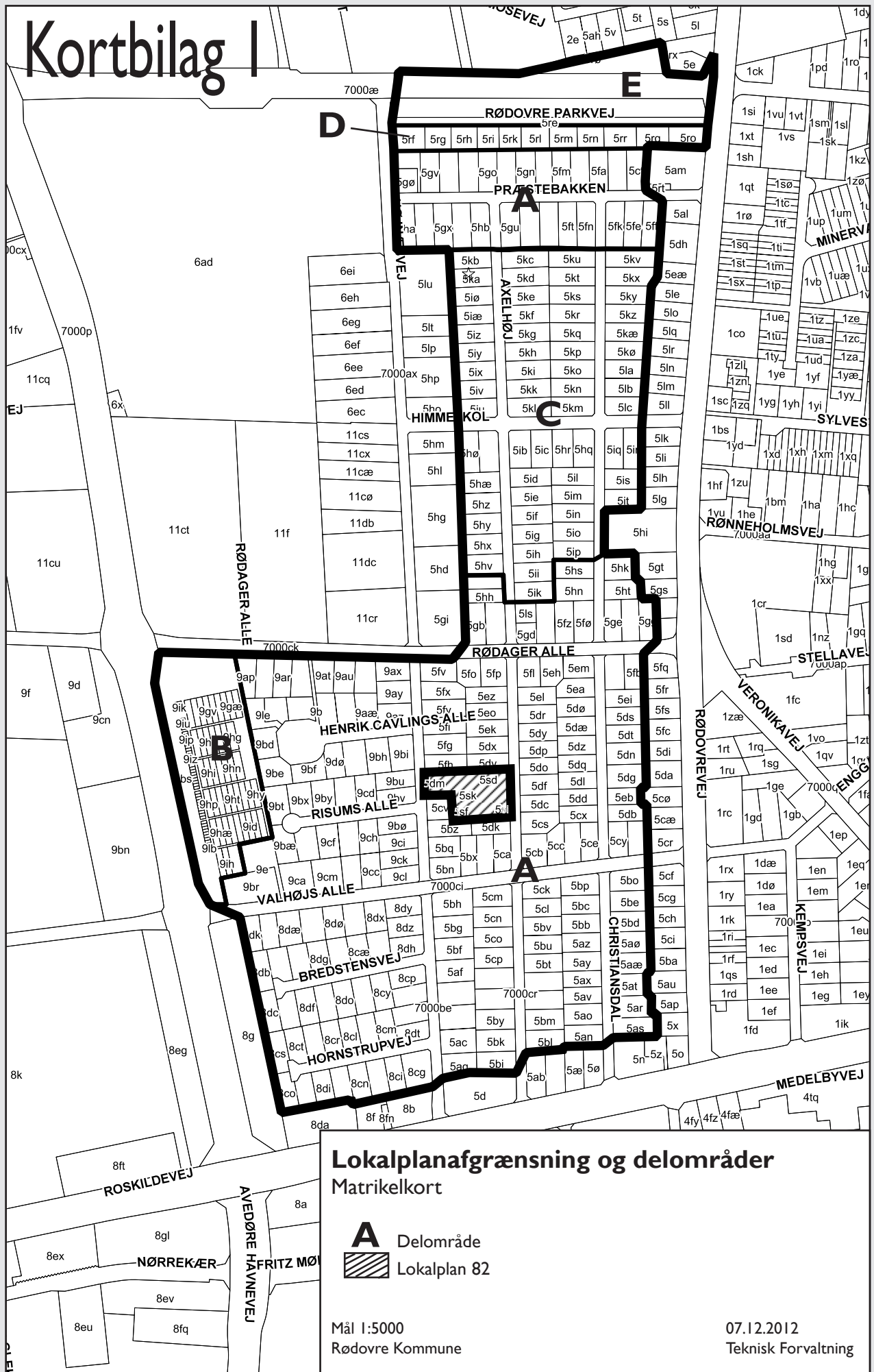
Revision af Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby (inkl. Tillæg I til Lokalplan 127) er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er offentliggjort på www.rk.dk og i Rødovre Lokalnyt den xx.xx.20xx.

Britt Jensen
Borgmester

/

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I



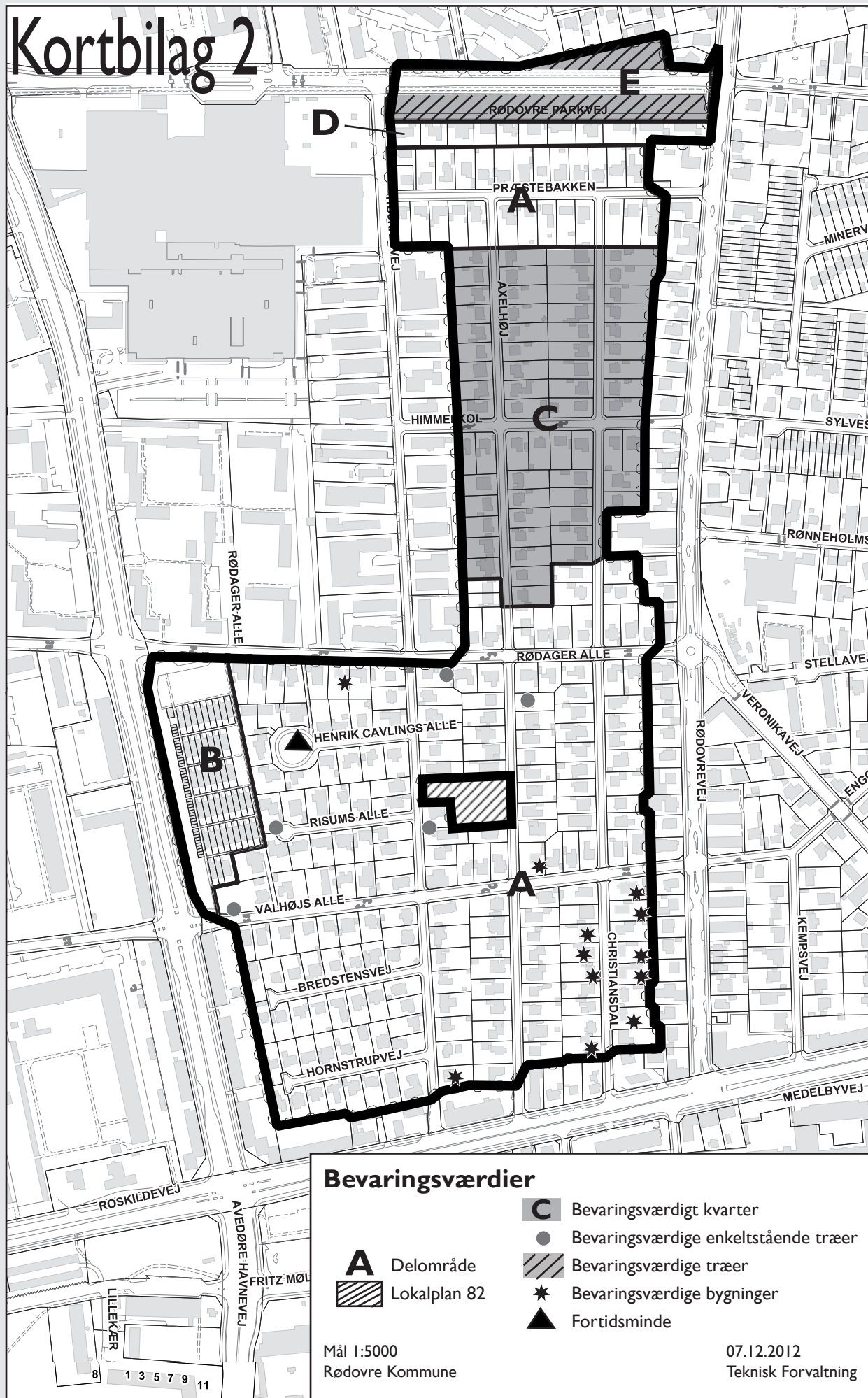
Lokalplanafgrænsning og delområder Matrikelkort

- A** Delområde
- Lokalplan 82

Mål 1:5000
Rødovre Kommune


07.12.2012
Teknisk Forvaltning

Kortbilag 2



Bevaringsværdier

A Delområde
 Lokalplan 82

- C** Bevaringsværdigt kvarter
- Bevaringsværdige enkeltstående træer
-  Bevaringsværdige træer
- ★ Bevaringsværdige bygninger
- ▲ Fortidsminde

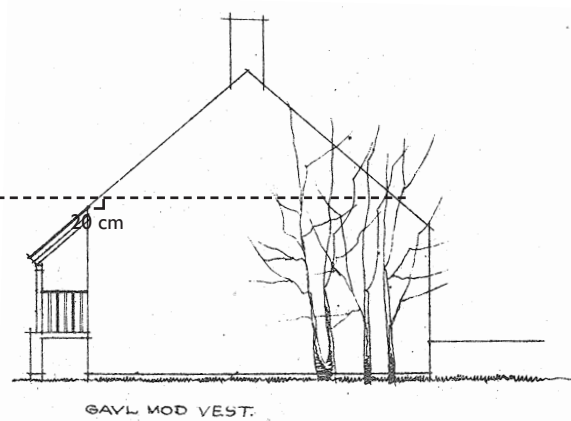
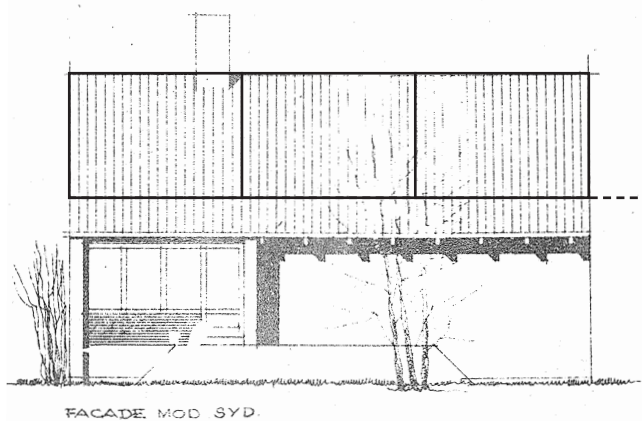
Mål 1:5000
 Rødovre Kommune

07.12.2012
 Teknisk Forvaltning

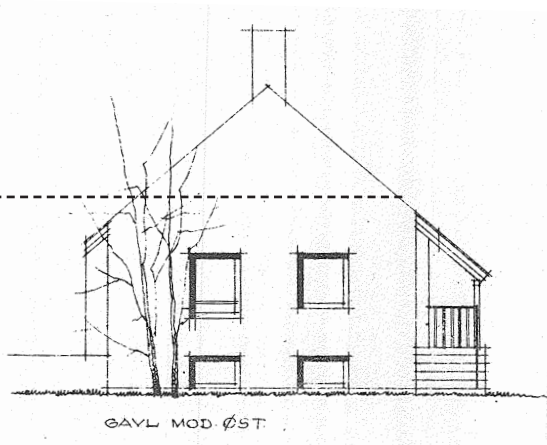
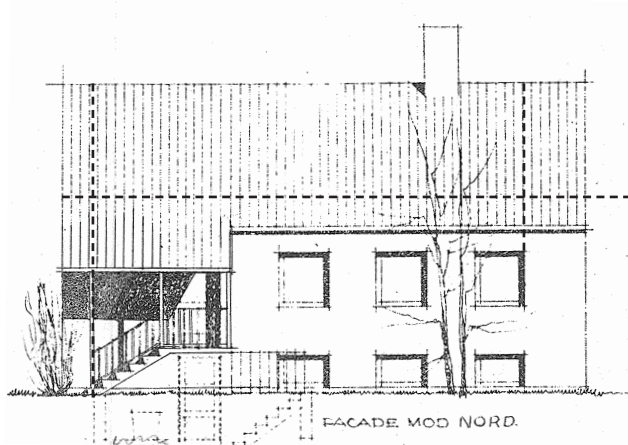
Bilag 3 - Kvist og ovenlysvinduer

Retningslinjer for placering af kviste og ovenlysvinduer på bygninger i delområde C

Felt for placering af kvist og linje for placering af eventuelle ovenlysvinduer på facadevendt hus



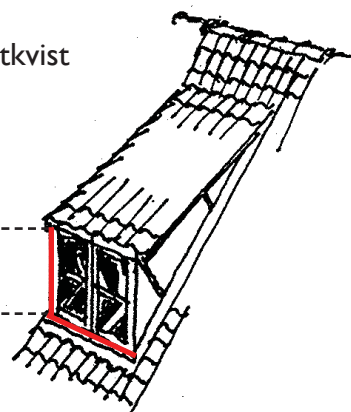
Linje for placering af ovenlysvinduer på facadevendt hus



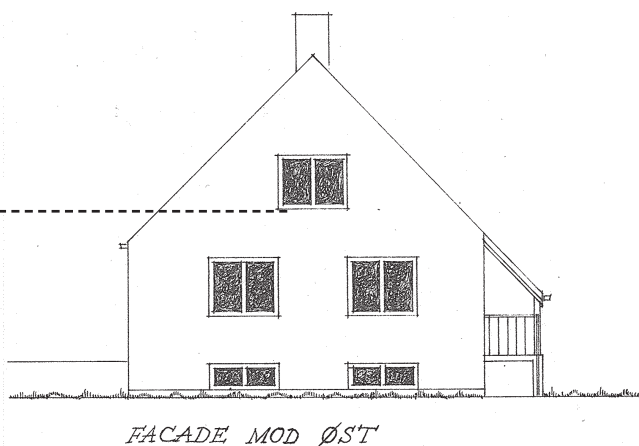
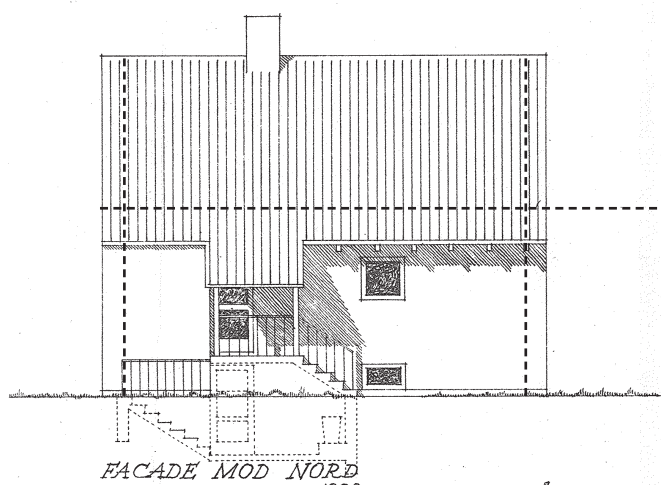
En såkaldt taskekvist eller pultkvist

Hjørnestolpen holdes så smal som muligt.

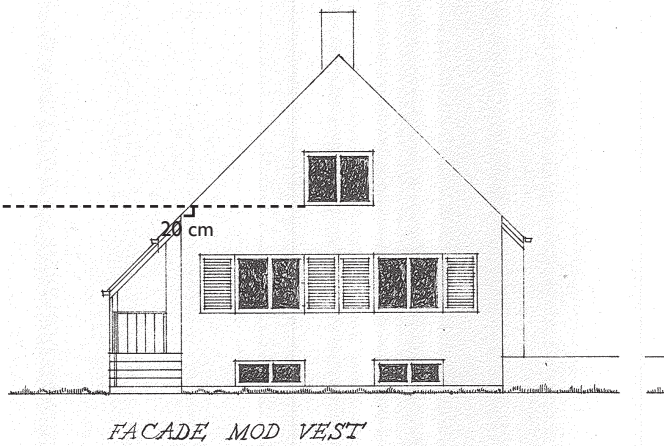
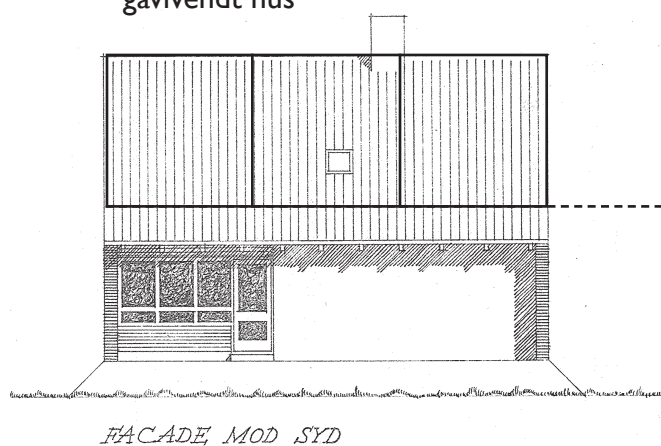
Underkant af vinduet er placeret så tæt på taget som muligt.



Linje for placering af ovenlysvinduer på gavlvendt hus



Felt for placering af kvist og linje for placering af eventuelle ovenlysvinduer på gavlvendt hus



Bilag 4 - Bevaringsværdige ejendomme

Udpeget som bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2010-2022 - Fotoregistreret foråret 2012



Valhøjs Allé 5 Matr. 5bo af Rødovre by, Rødovre



Valhøjs Allé 16 Matr. 5cb af Rødovre by, Rødovre





Christiandal 16 Matr. 5be af Rødovre by, Rødovre

Christiandal 13. Matr. 5bb af Rødovre by, Rødovre





Christiandal 12 Matr. 5aø af Rødovre by, Rødovre

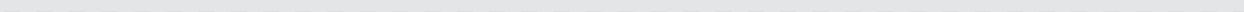


Christiandal 11 Matr. 5az af Rødovre by, Rødovre





Christiandal 10. Matr. 5aæ af Rødovre by, Rødovre

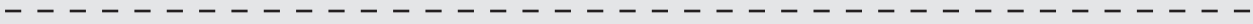


Christiandal 9. Matr. 5ay af Rødovre by, Rødovre





Christiandal 6 Matr. 5ar af Rødovre by, Rødovre



Christiandal 1. Matr. 5an af Rødovre by, Rødovre





Rødager Allé 31 Matr. 5au af Rødovre by, Rødovre



Højnæsvej 2 Matr. 5aq af Rødovre by, Rødovre



Bilag 5

Anbefalinger for Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol Del af Rødovregård villaby m.fl.

Den lange facade mod vejen.



Gavle mod vejen.



Forhaven ved et gavlvendt-
hus.



Forhaven ved et facadevendt-
hus



Bebyggelsen består af 63 murmestervillaer fra 1950'erne, som udgør en markant sammenhængende bebyggelse med høj bevaringsværdi.

Bebyggelsen er et eksempel på efterkrigstidens tidlige byggeskik og planlægning. Villaerne er som udgangspunkt opført fuldstændig ens på 3 villaveje (Axelhøj, Christiansdal og Himmelkol). Husene langs den ene side er placeret med gavlen mod villavejen og husene langs den anden side er placeret med den lange facade mod villavejen. På begge sider af vejene ligger husene trukket tilbage i samme byggelinie så der dannes en mindre forhave mod villavejen.

Villavejene fremstår imødekommende med beplantede forhaver. Forhaverne fremstår meget individuelle og byggelinierne er med til at fastholde en sammenhæng i husrækkerne.

Husene blev som udgangspunkt opført ens, men med mulighed for individuelle ønsker for tilkøb i indretningen. Bebyggelsen er opført 1952 og tegnet af arkitekt Carl M. Syberg m.d.a.

Hustypen er en videreførelse af murmestervillaen fra mellemkrigstiden. Villaerne er som oftest opført som halvandenetages huse, med mulighed for at udnytte tagetagen, samt fuld kælder. De er opført i teglsten med tegltag og ikke tegnet af en arkitekt.

I 50'ernes murmestervillaer er det arkitektoniske idegrundlag præget af en blanding af håndværksmæssig tradition, tilsat få nyskabelser, samt en stor forkærlighed for teglstensarkitekturen.

Der var stor konsekvens omkring hustypens to arkitektoniske grundelementer, taget og murværket.

Anbefalingerne er et bilag til Lokalplan 127 og indgår i "Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre" - der kan ses på kommunens hjemmeside www.rk.dk

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



Husene har et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning, dækket med teglsten og båret af taktfaste spær.

Murstenen var oftest blødstrøgen - den røde sten i en klar rød farve. Fugerne var trukket lidt tilbage for at fremhæve stenedens rustikke stofflighed, der var en stærk kontrast til det malede træværk. Kontrasten mellem de røde mure og de hvidmalede vinduer og jernrækværk var et populært tema.

I gavlene er vinduer og døre placeret i en regulær symmetrisk orden, medens længefacaden var komponeret mere fantasifuldt. Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden, en entrédør, der var afsluttet foroven med en halvrund muret bue, og endeligt kunne vinduer flankeres af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede.

Bebyggelsen præges af de for området karakteristiske vindfang ved indgangspartiet. Vindfangets tag er en direkte forlængelse af det store tag og indgår som en del af den samlede tagflade.

Husene fremstår i dag meget individuelle med tilbygninger i forskellige materialer, former og farver. Ligeledes er der i dag udnyttet tagetage på de fleste af husene med forskellige udformninger af lysgivende kviste og ovenlysvinduer.

Det er dog stadig muligt at se det oprindelige hus og de oprindelige bygningsdetaljer og sammenhængen i bebyggelsen. Enkelte huse står endog næsten intakt i forhold til de oprindelige tegninger fra opførelsesårene.



Man holdt af at "dekorerer" huset med nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedejernslamper og vinduesskodder m.m.



Indgangspartiet er karakteristisk for bebyggelsen. Vindfangets tag fortsættes fra husets store tagflade.



2 forskellige forbandter, som husene i Rødovregård Villaby er opført med.

Munkeforbandt



Krydsforbandt

Anbefalinger

Bebyggelsen:

- Murværkets stofflighed er væsentlig for stilen; stentypen, forbandtet, fugetypen og farven er valgt med omhu. Overfladebehandlinger som vandskuringer og lignende kan ikke anbefales, udover den oprindelige opmalede facade, se foto nedenfor. Omfugning af mørtelfuger kan anbefales.
- Taget, dækket med røde teglsten, er hustypens særlige kendetegn; sammen med murværket giver det huset en flot, homogen, stofflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stofflighed.
- Påbygning af kviste kan ikke anbefales, da det bryder husets grundtræk – den store tagflade. På baggrund af et funktionelt krav kan gives mulighed for at placere en eller to kviste på bygningen.
- Hustypen er robust og findes i mange varianter. Det kan til- og ombygges uden at miste sit sær-præg, når man fastholder det markante tag og stoffligheden. Ved tilbygning bør den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan forlænges, tilbygges vinkelret eller parallelforskydes. Tilbygninger med fladt tag kan ikke anbefales.



- Vinduerne har både været udført med et stort glasfelt uden sprosser på de facadevendte huse og med en lodret sprossedeling på de gavlvante huse. Rammer og karme har været af træ, oftest hvidmalede. Plasticvinduer kan ikke anbefales, da de skæmmer husets stofflighed.
- Entrédørenes karme var malede, medens døren kunne være i lake-ret naturtræ. Rækværk blev udført med slanke, hvidmalede jernprofiler. Udvendige trapper var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker, der også anvendtes til sålbænke.



Grunden:

- Byggelinjearealet mellem bygning og vej bør friholdes, for at sikre sammenhængen i gadebilledet med de små forhaver.
- Der bør ikke gives lov til placering af carport i byggelinjearealet, da dette skjuler de markante indgangspartier - det karakteristiske vindfang.



Udarbejdelse af planer

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

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

Fingerplanen 2007 omhandler Landsplansdirektivet om hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007

Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold.

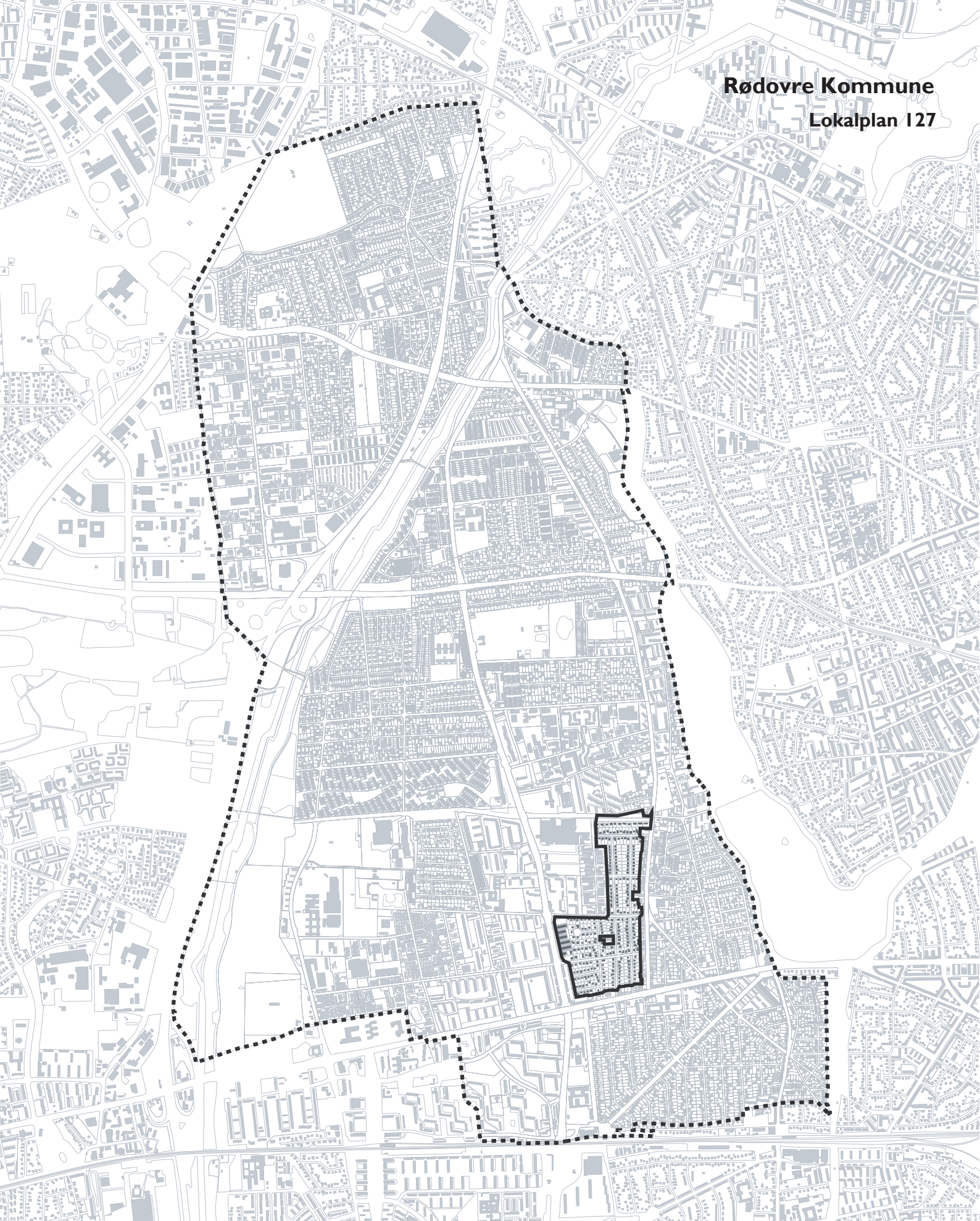
Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010 og offentliggjort den 6. oktober 2010.

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

Udgivet af: Rødovre Kommune 2013
Forsidefoto: Jens V. Nielsen
Fotos: Rødovre Kommune
Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort og Matrikelstyrelsen)
Illustrationer: Rødovre Kommune og Jens V. Nielsen (side 1 og 39)
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

Rødovre Kommune
Lokalplan 127



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

Announce fra www.rk.dk

Endelig vedtagelse af Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby

Kommunalbestyrelsen har den 29.10.2013 endeligt vedtaget Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby for et boligområde i den østlige del af kommunen.

Lokalplan 127

Formålet med Lokalplan 127 – Rødovregård Villaby er at bevare og fastholde de bærende kvaliteter i lokalplanområdet.

Høringsperiode

Planen har været i offentlig høring fra den 27.02.2013 til den 24.04.2013. Som følge af de indkomne indsigelser/bemærkninger er der foretaget forskellige ændringer i forhold til det forslag, som kommunalbestyrelsen offentliggjorde den 27.02.2013.

I Lokalplan 127 fremgår en liste med ændringerne på side 2. Lokalplanen kan du finde på vores hjemmeside www.rk.dk søg på "lokalplan" og vælg den på listen.

Den endelige plan kan ses i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150. Desuden kan lokalplanen ses på bibliotekerne samt på kommunens hjemmeside: www.rk.dk og på www.plansystem.dk.

Retsvirkninger

I henhold til § 18 i Planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre Kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil.

Klagevejledning

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

Klagen sendes til Rødovre Kommune, Rødovre Parkvej 150, 2610 Rødovre eller på mail til rk@rk.dk, inden 4 uger fra planens offentliggørelse, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Herefter fremsender kommunen sagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det koster 500 kr. at få en sag behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet. Vejledning om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenavnets hjemmeside, www.nmkn.dk. Gebyret opkræves af Natur- og Miljøklagenævnet og tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Vil man indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Tillæg I til

LOKALPLAN 127

Ændring af bebyggelsesprocent for
Delområde A, C og D



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offentliggørelse	3
Vedtagelse af lokalplanen	3
Resultat af den offentlige høring	3
Lokalplanen er ikke miljøvurderet	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Afgrænsning og nærliggende områder	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	7
Vedtagelse	8
Bilag 9	
Kortbilag I - Lokalplanafgrænsning og delområder	9

Udarbejdelse af planer 10

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D er et supplement til Lokalplan 127 Rødovregård Villaby m.fl., og omhandler en ændring af bebyggelsesprocenten i Delområde A, C og D.

Lokalplantillægget indeholder supplerende bestemmelser til § I Formål og ændringer til bestemmelserne § 7.1 og § 7.3.

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

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

Bestemmelserne suppleres 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

Vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har den xx.xx.20xx vedtaget Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D.

Resultat af den offentlige høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i otte uger i perioden fra den 6. februar til den 8. april 2020. Rødovre Kommune har ved fristens udløb modtaget otte høringssvar. Høringssvarene har ikke ført til ændringer i lokalplanforslaget.

Lokalplanen er ikke miljøvurderet

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

Planen muliggør fastholdelsen af området som et grønt og åbent boligområde for åben-lav-bebyggelse. Det er vurderet at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse har været i høring hos HOFOR A/S og Kroppedal Museum som de eneste berørte myndigheder.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Kommuneplan 2018 blev endelig vedtaget i KB 26. juni 2018. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er kommuneplanens rammebestemmelser for maximal bebyggelsesprocent i parcelhusområder ændret fra tidligere 30 %, hvilket svarede til Bygningsreglementets byggeret til nu 25 %. Baggrunden for ændringerne er et ønske om at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden.

Bebyggelsesprocenten i Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl., er fastsat til maks. 30. Baggrunden for udarbejdelsen af Tillæg I til Lokalplan 127, er at nedsætte bebyggelsesprocenten til 25, så den er i tråd med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2018.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at danne grundlag for, at området forbliver et grønt og åbent boligområde.

Afgrænsning og nærliggende områder

Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag I side 9, og er identisk med afgrænsningen i Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.. Se Lokalplan 127 for nærmere beskrivelse af afgrænsning og områder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, er overvejende bebygget med villaer og en enkelt rækkehusbebyggelse. Midt i lokalplanområdet ligger en anden rækkehusbebyggelse, som reguleres af Lokalplan 82. I lokalplanområdet ligger desuden udpegede bevaringsværdier.

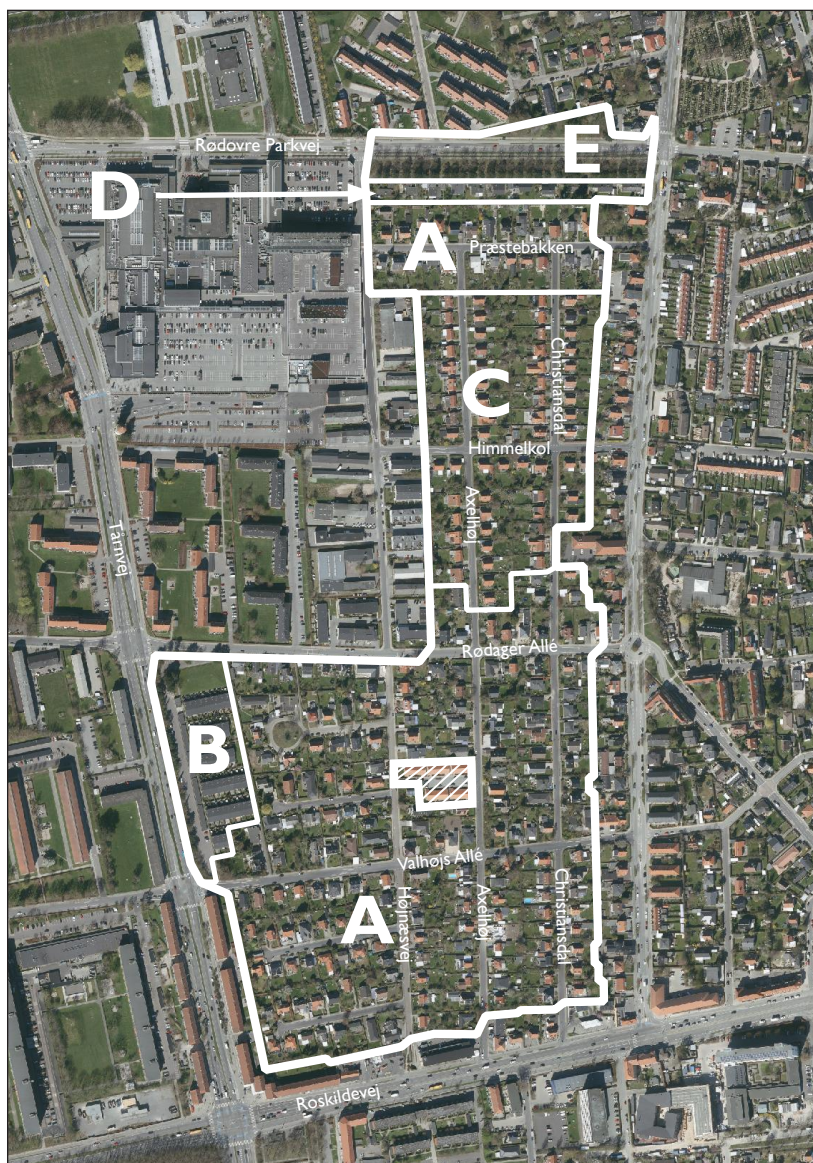
Se Lokalplan 127 for nærmere beskrivelse af lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Gældende Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl., er inddelt i fem delområder benævnt A-E.

Tillæg I til Lokalplan 127 omhandler alene Delområde A, C og D, som omfatter fritliggende enfamiliehuse. Det betyder, at den del af bestemmelsernes § 7.1 og § 7.3 som regulerer bebyggelsesprocenten i Delområde A, C og D ændres fra 30 til 25.

Desuden indeholder Tillæg I til Lokalplan 127 en supplerende bestemmelse til § I Formål.



Tillæg 1 til Lokalplan 127 omhandler ændring af bebyggelsesprocent fra maks. 30 til maks. 25 i delområderne A, C og D (det skraverede område er omfattet af Lokalplan 82).

Lokalplanens forhold til anden planlægning Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

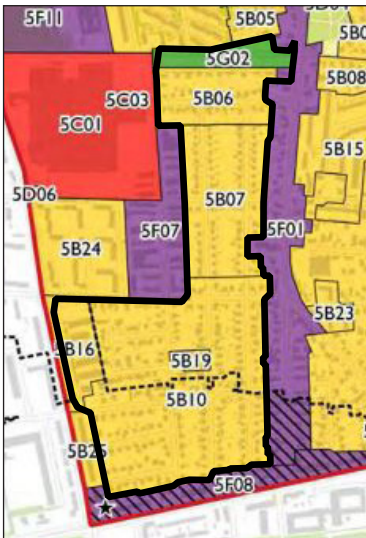
Lokalplanområdet omfatter rammeområderne

5B06: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 2 et.

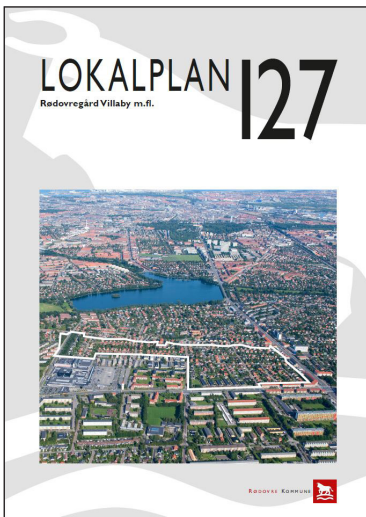
5B07: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 1 ½ et.

5B10: Åben-lav bolig, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. 2 et.

5F01: Blandet bolig og erhverv, maks bebyggelsesprocent 60
min. antal etager 2.



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder: 5B06, 5B07, 5B10 og 5F01.



Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.

5G02: Grønt areal

Følgende Rammeområder er berørt af ændringen 5B06, 5B07, 5B10 og 5F01 (del af) blandet bolig- og erhvervsområde.

Tillæg I til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.

På nær ændringer foretaget i dette lokalplantillæg, vil Lokalplanområdet være omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 127, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. oktober 2013.

Øvrig overordnet planlægning

Se Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Se Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby m.fl.

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

Tilføjelse til § 1 i forhold til Lokalplan 127

Lokalplantillæggets formål er at sikre, at området forbliver et grønt og åbent boligområde.

§ 2 Område og zonestatus

Uændret i forhold til Lokalplan 127.

Lokalplantillægget omhandler alene Delområderne A, C og D jf. Kortbilag 1.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A og C

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

Bebyggeshøjde og antal etager er uændret i forhold til Lokalplan 127.

7.3 Delområde D

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i Delområde D må ikke overstige 25 %.

Bebyggeshøjde og antal etager er uændret i forhold til Lokalplan 127.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige brug af 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).

Vedtagelse

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

Britt Jensen
Borgmester /

Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I



Lokalplanafgrænsning og delområder Matrikelkort

A Delområde

 Lokalplan 82

Mål 1:5000
Rødovre Kommune

26.11.2019
Teknisk Forvaltning

Udarbejdelse af planer

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

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring som udgangspunkt i minimum 2-8 uger, alt efter omfanget af lokalplanen, 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 hovedstadsområdets planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg med mere. Fingerplanen udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 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 til Plandata.dk som findes via Erhvervsstyrelsens Planinfo, 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 2020
Udarbejdet af: Rødovre Kommune

Fotos: Rødovre Kommune

Tekniske kort: Rødovre Kommune og
GST (Geodatastyelsen)

Illustrationer: Illustrationer af Rødovre Kommune

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning

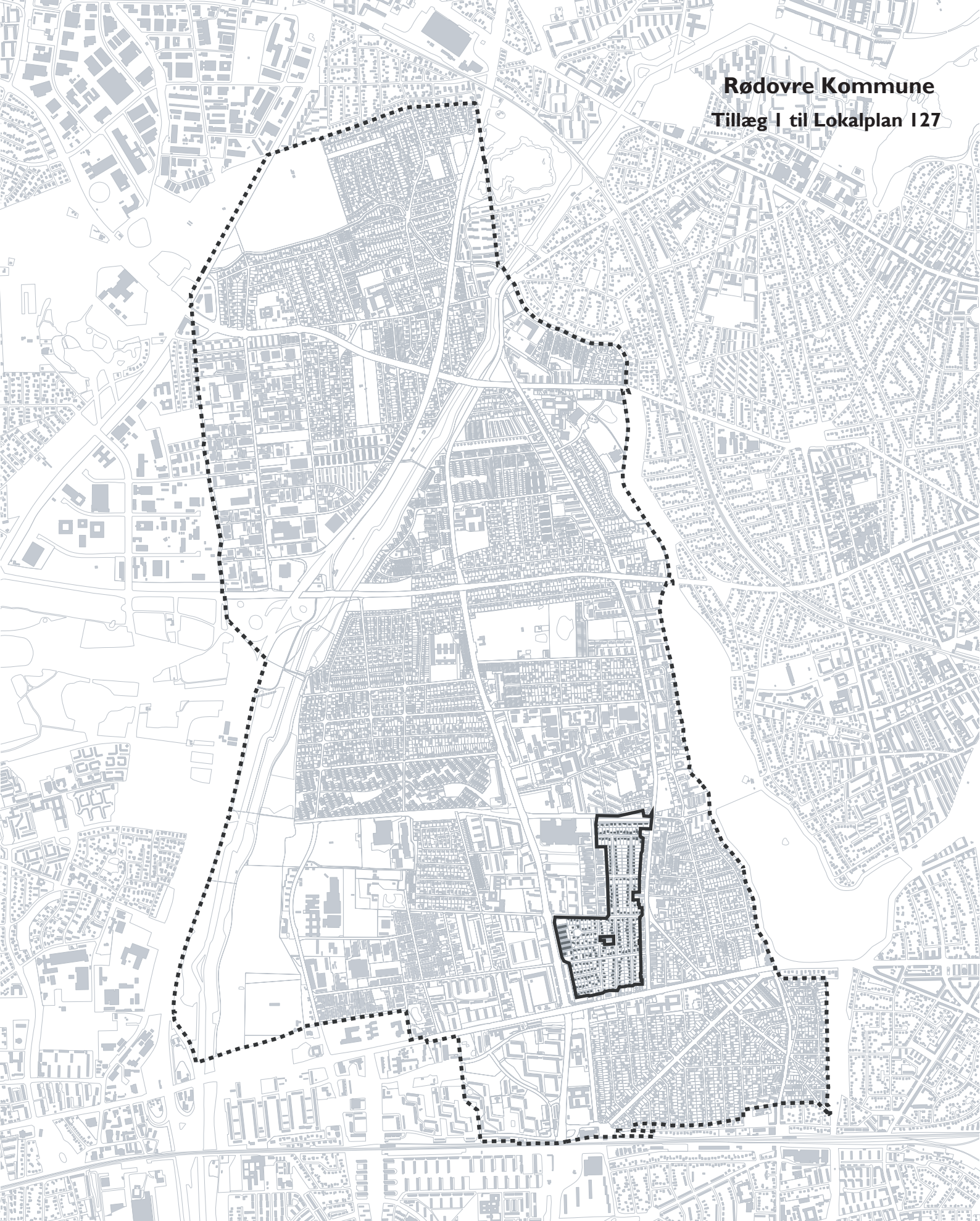
Tæbyvej 77

2610 Rødovre

tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

Rødovre Kommune
Tillæg I til Lokalplan 127



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