

Forslag til Tillæg 2 til

LOKALPLAN

Aflysning af servitutter

145



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Offentliggørelse	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Bestemmelser	8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	8
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	10
Vedtagelse	11
Bilag	12
Kortbilag 1 - Matrikelkort	12
Udarbejdelse af planer	13

Læsevejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 145 er et supplement til Lokalplan 145 med tilhørende designmanual. Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 145 omhandler alene aflysning af servitutter.

Tillægget indeholder supplerende bestemmelser til følgende bestemmelser i Lokalplan 145:

§ 1 Formål

§ 2 Område og zonestatus

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

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.

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.x.20xx vedtaget at fremlægge Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 145 - **Aflysning af servitutter** i offentlig høring.

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i to uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 145 - **Aflysning af servitutter** er offentliggjort i perioden fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx.

Kommentarer, ændringsforslag, eller indsigelser til planforslaget skal senest den xx.xx.20xx afgives på Rødovre Kommunes digitale høringsportal, der enten findes på Rødovre Kommunes hjemmeside www.rk.dk under "aktuelt" eller på www.rk.dk/politik.

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Byplanafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 36 37 72 58.

Planforslaget kan ses på www.rk.dk.

Har du ikke mulighed for at se forslaget på Rødovre Kommunes hjemmeside, kan planforslaget fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150.

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 145, 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). Her blev det vurderet at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen var i høring hos HOFOR A/S, Kroppedal Museum og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder.

Aflysningen af de pågældende servitutter, som Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 145 omhandler, er vurderet til ikke at udløse behov for egen miljøscreening. Der henvises i stedet til miljøscreeningen for Lokalplan 145.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 145 - Karrébyen blev vedtaget den 25. juni 2019 og Tillæg 1 til Lokalplan 145 - Udvidelse af område F og G blev vedtaget den 24. september 2019.

I forbindelse med en ejendomshandel i området omfattet af Lokalplan 145 - Karrébyen, er Rødovre Kommune sidenhen blevet opmærksom på, at der ligger tinglyste ekstrakter af skøder som stadig er gældende, men ikke var nævnt som en del af de servitutter der blev afløst med vedtagelsen af Lokalplan 145.

De servitutstiftende bestemmelser i skøderne omhandler bl.a., at der maks. må bygges i 2 etager samt placering af bygninger i forhold til skel. Da lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2-6 etager, er servitutter om 2 etager ikke i strid med lokalplanen, da begge kan opfyldes samtidig i form af bygninger i 2 etager. Afløses servitutterne ikke, vil de have en uønsket indskrænkning af byggemulighederne i Lokalplan 145.

Lokalplanens formål

Med nærværende tillæg delaflyses servitutter, som er til hinder for fuld realisering af de bebyggelsesmæssige rammer, som er fastsat med Lokalplan 145. Herved muliggøres bebyggelse i op til 6 etager samt, at bebyggelsen kan placeres frit i karrestrukturen som beskrevet i Lokalplan 145. Ligeledes sikres det, at der kan indrettes mere end to lejligheder pr. bygning.

De tingslyster servitutter havde til hensigt at regulere et villaområde. Med vedtagelse af Lokalplan 145 ønskes området fortættet og omdannet til "Karrébyen" hvor det er væsentligt, at der kan etableres bebyggelse i op til 6 etager samt at de øvrige bebyggelsesmæssige bestemmelser i Lokalplan 145 til fulde kan realiseres.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matriklerne som indgår i Lokalplanområdet for 145 - Karrébyen inklusiv Tillæg 1 til Lokalplan 145. Det drejer sig om: 7ac, 7ao, 7ap, 7ax, 7az, 7dx, 7eu, 7mx, 7u, vejmatrikel 7000ca og dele af vejmatrikelne 7000aø, 7000bl allesammen af Rødovre By, Rødovre.

Lokalplanens indhold

Med Tillæg 2 til Lokalplan 145 vil Rødovre Kommune afløse de bebyggelsesregulerende bestemmelser i tre skøder tinglyst i perioden 1913-1914 på fem forskellige ejendomme



Tillæg 2 til Lokalplan 145 - Karrébyen indeholder supplerende bestemmelser til følgende bestemmelser i Lokalplan 145:

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§14 Ophævelser af lokalplan og servitutter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019.

Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor området ligger i det indre storbyområde, svarende til håndfladen.

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 5 Rødovre Øst.

Lokalplanområdet omfatter en del af Rammeområde 5F06, 5F10, 5F11 og 5F12. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 145 - Karrébyen og Tillæg 1 til Lokalplan 145. Lokalplanområdet inden for Tillæg 2 til Lokalplan 145 vil blive omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 145 (m/ Tillæg 1 til LP 145), der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2019 (24. september 2019).

Lokalplan 145 er udarbejdet i henhold til retningslinjerne i Helhedsplan vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2017, og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018

Støjhandlingsplan 2018-2023

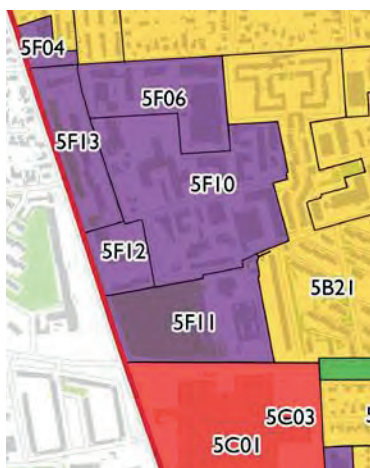
Se Lokalplan 145

CO₂-handlingsplan 2018-2020

Se Lokalplan 145

Spildevandsplan 2013-2020

Se Lokalplan 145



Kommuneplankort med de aktuelle rammeområder.

Vandforsyningsplan

Se Lokalplan 145

Affaldsplan 2014-2024

Se Lokalplan 145

Varmeforsyning

Se Lokalplan 145

Ledningsanlæg

Se Lokalplan 145

Park og Naturplan 2011

Se Lokalplan 145

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 1225 af 25. oktober 2018 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

Se Lokalplan 145

Byggeloven

Se Lokalplan 145

Overfladeforurening

Se Lokalplan 145

Jord

Se Lokalplan 145

Naturbeskyttelsesloven

Se Lokalplan 145

Varmeforsyningsloven

Se Lokalplan 145

Museumsloven

Se Lokalplan 145

Vejloven

Se Lokalplan 145

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- delaflyse servitutter som er til hinder for fuld realisering af de bebyggelsesmæssige rammer som er fastsat med lokalplan 145, og herved muliggøre:
 - bebyggelse i op til 6 etager,
 - at bebyggelse kan placeres som beskrevet i Lokalplan 145
 - og at der kan indrettes mere end to lejligheder pr. bygning.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag I. Det drejer sig om matriklerne 7ac, 7ao, 7ap, 7ax, 7az, 7dx, 7eu, 7mx, 7u alle Rødovre By, Rødovre samt, vejmatrikel 7000ca og dele af vejmatrikelne 7000aø, 7000bl samt alle parceller, der efter annonceringen af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter

14.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves følgende servitutter, på de ejendomme som er beliggende indenfor lokalplanområdet, med Planlovens §15, stk. 2, 21:

01.10.1913 med løbenr. 1618-08: Dok om bebyggelse, benyttelse mv Samt pligt til at aftage vand fra sælgers vandværk. Vedr. matr. nr. 7ac Rødovre By, Rødovre.

Servitутten aflyses for den del, der omfatter bebyggelsesregulerende bestemmelser begyndende med "Ethvert hus, der bygges på parcellen" og sluttende med "må kun indrettes 2 stk, i et hus".

Servitutten bestemmer bl.a. at maksimal etagehøjde på 2 etager, maksimalt antal lejligheder pr. bolig byggelinjer mod vej og naboejendom.

Med lokalplan 145 giver Rødovre Kommune mulighed for, at der indenfor delområde A kan opføres bebyggelse i op til 3 etager. Servitutten aflyses for at give mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter.

10.06.1914_902818-08: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. matr.nr. 7u Rødovre By, Rødovre.

Servitutten aflyses for den del, der omfatter bebyggelsesregulerende bestemmelser begyndende med "Ethvert Hus der bygges paa Parcellen" og sluttende med "Lejligheder maa kun indrettes 2 Stk. i et Hus".

Servitutten fastsætter bl.a. forbud mod visse erhverv og en maksimal etagehøjde på 2 etager, maksimalt antal lejligheder pr. parcel, byggelinjer mod vej og naboejendom.

Med lokalplan 145 giver Rødovre Kommune mulighed for, at der indenfor delområde G kan opføres bebyggelse i 2 til 6 etager. Servitutten aflyses for at give mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter.

16.12.1914 med løbenr. 902920-08, 902928-08 og 902930-08: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv. samt pligt til at aftage vand fra A/S Rødovre havebys vandværk. Vedr. matr.nr. 7ao, 7ap og 7az Rødovre By, Rødovre.

Servitutten aflyses for den del, der omfatter bebyggelsesregulerende bestemmelser begyndende med "Ethvert hus, der bygges på parcellen" og sluttende med "lejligheder kun indrettes 2 stk".

Servitutten fastsætter bl.a. forbud mod visse erhverv og en maksimal etagehøjde på 2 etager, maksimalt antal lejligheder pr. parcel, byggelinjer mod vej og naboejendom.

Med lokalplan 145 giver Rødovre Kommune mulighed for, at der indenfor delområde D, E, F og G kan opføres bebyggelse i 2 til 6 etager. Servitutten aflyses for at give mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter.

§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

15.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (Planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

15.2 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

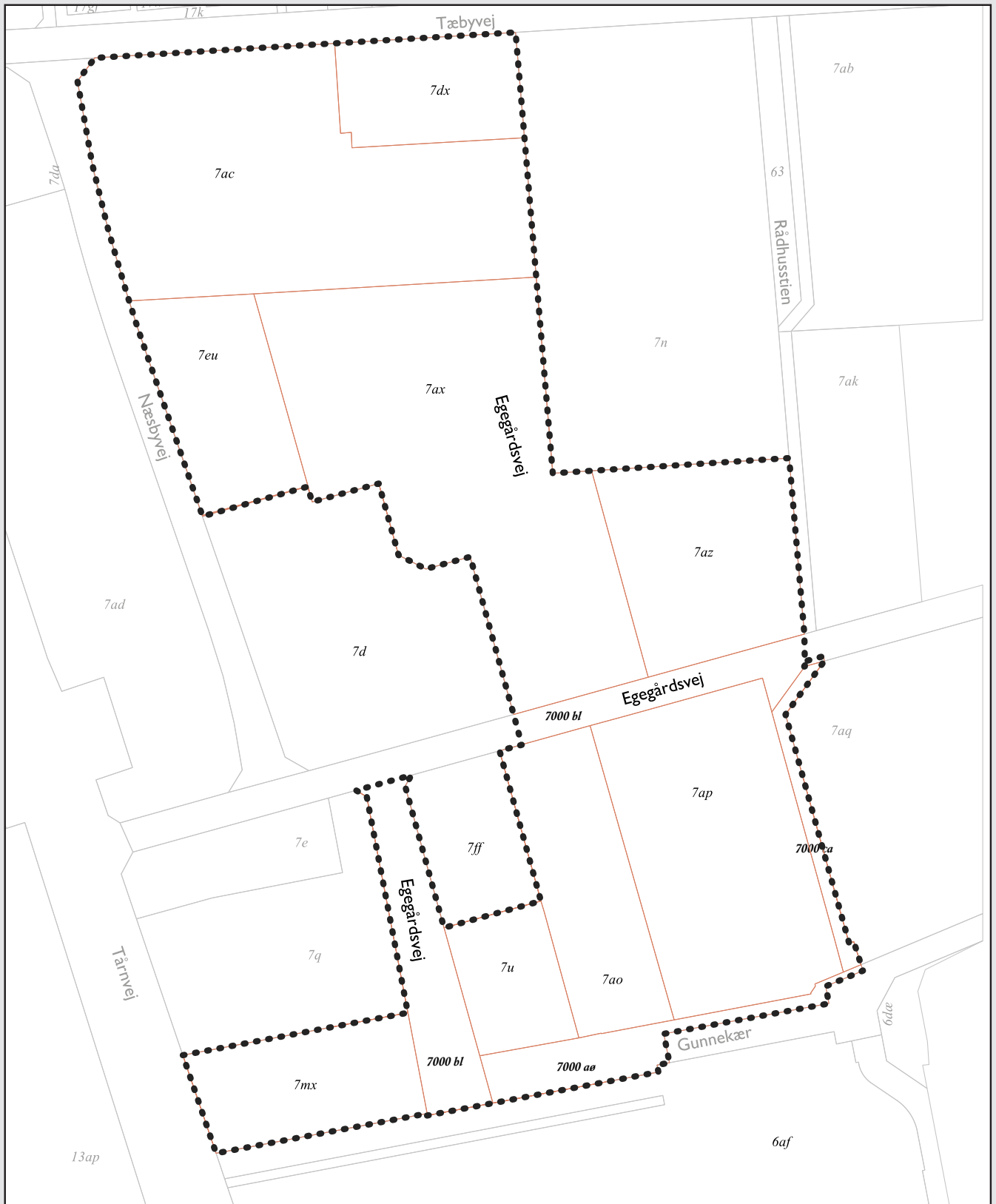
Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den xx.xx.20xx og er sendt i offentlig høring i 2 uger fra den xx.xx.20xx til den xx.xx.20xx jf. § 24 i Lov om planlægning.

Britt Jensen
Borgmester

/

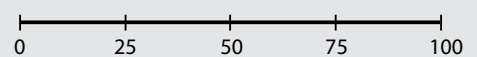
Anders Agger
Kommunaldirektør

Kortbilag I



Matrikelkort

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel inde i lokaplanområdet



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.

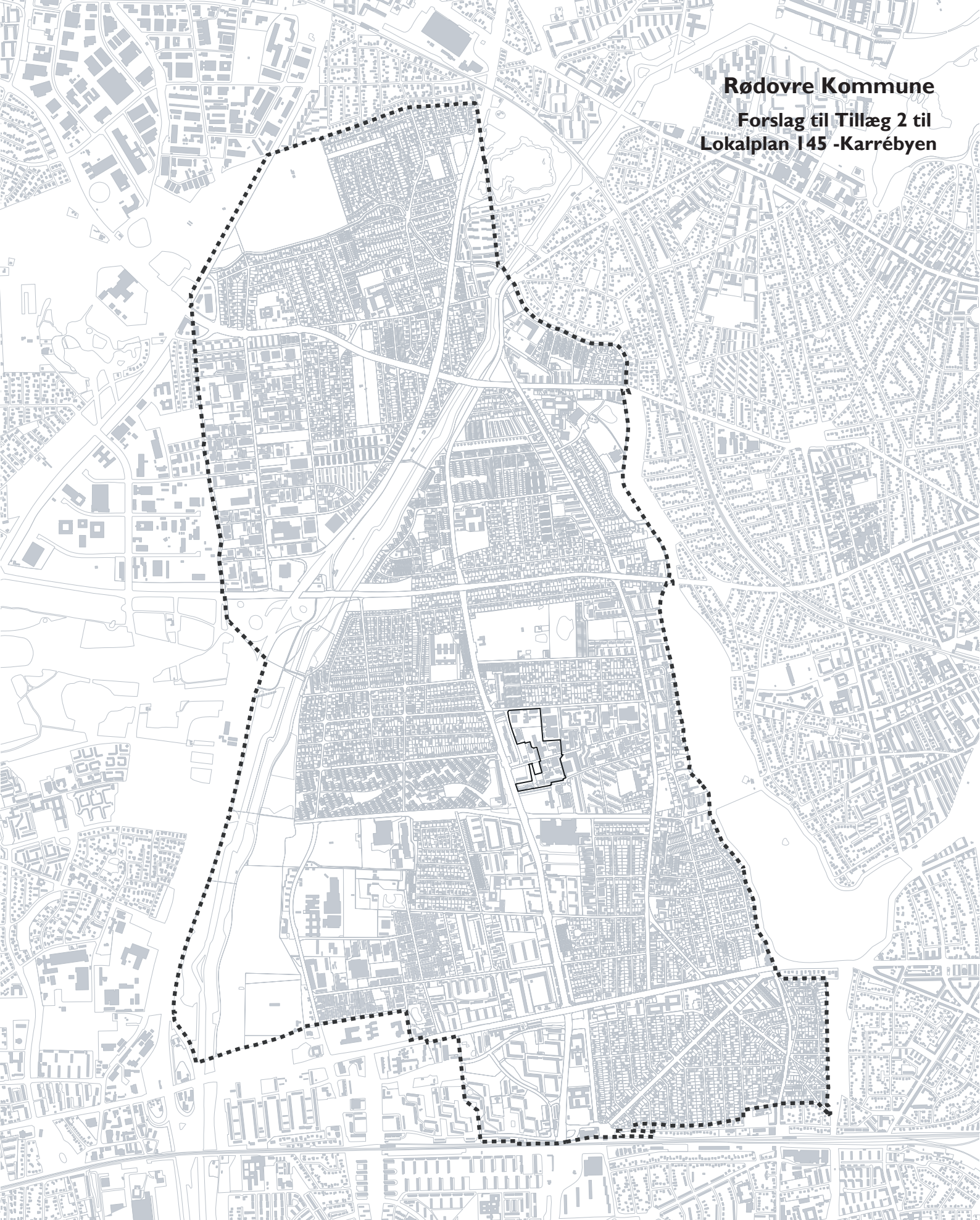
Kommuneplanen er Kommunalbestyrelsens mål for udvikling og anvendelse af arealerne i Rødovre. I kommuneplanen er det fastlagt, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Samtidig indeholder den rammerne for lokalplanernes indhold. Kommuneplan 2018 for Rødovre Kommune 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 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 2021
Udarbejdet af: Rødovre Kommune
Fotos: Rødovre Kommune
Tekniske kort: Rødovre Kommune og SDFE
(Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering)

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
Forslag til Tillæg 2 til
Lokalplan 145 -Karrébyen



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