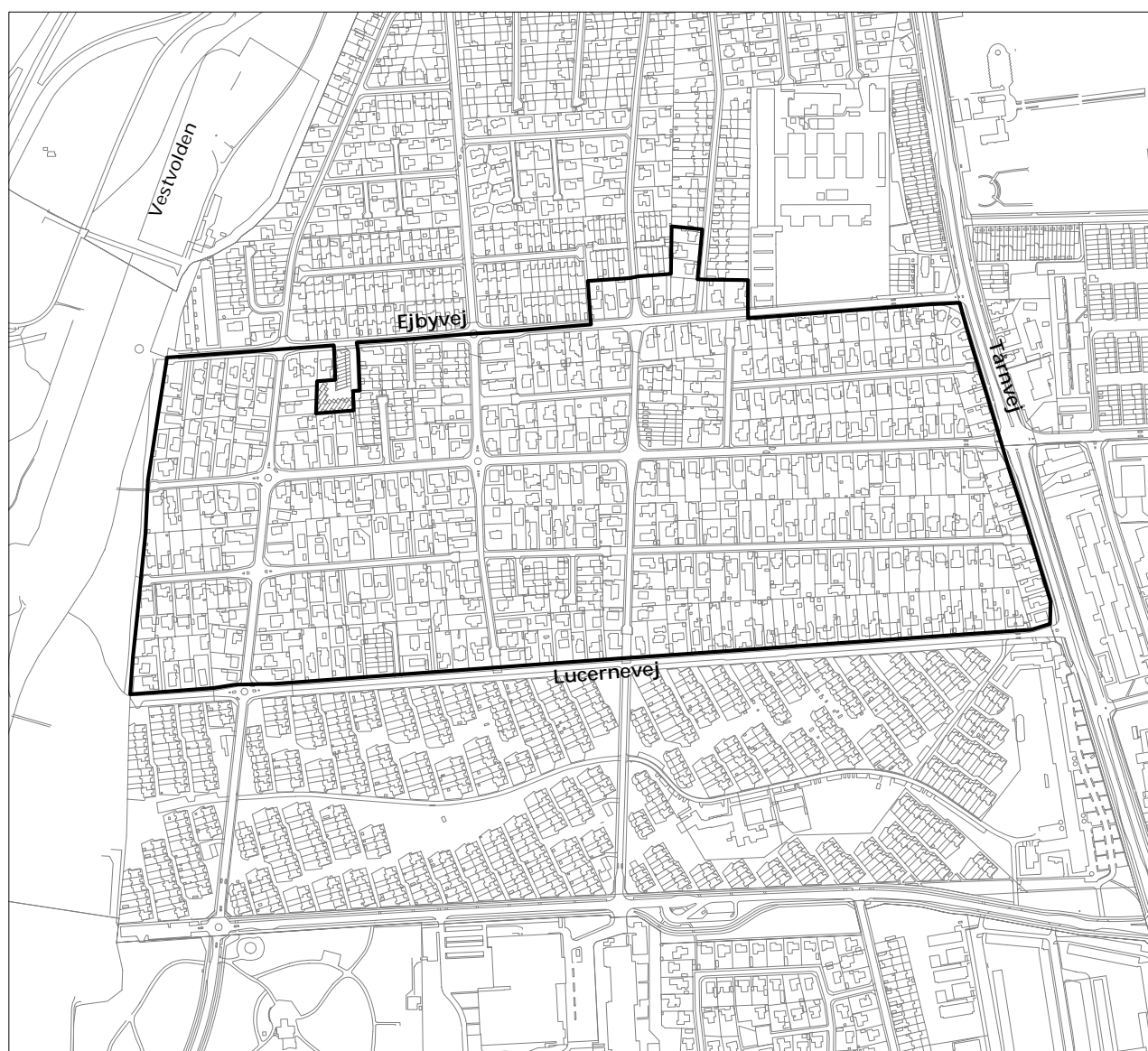


LOKALPLAN

95

for boligområdet
Nygårdskvarteret



RØDOVRE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Resultatet af den offentlige høring	3
Baggrunden for lokalplanen	6
Lokalplanens bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej- og stiforhold	13
§ 6 Parkeringsforhold	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9 Skiltning	23
§ 10 Bevaring af bebyggelse	23
§ 11 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning	24
§ 12 Bevaring af beplantning	25
§ 13 Varmeforsyning, antenner og tekniske anlæg	25
§ 14 Ophævelse af servitutter	26
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	28
§ 16 Vedtagelsespåtegning	29
Lokalplanens forhold til anden planlægning	30
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	32
Tilladelse fra andre myndigheder	34

Kortbilag 1:	Matrikelkort
Kortbilag 2:	Delområder
Kortbilag 3:	Byggefelter, delområde C
Kortbilag 4:	Byggefelter, delområde D
Kortbilag 5:	Byggefelter, delområde E
Kortbilag 6:	Byggefelter, delområde F
Kortbilag 7:	Byggefelter, delområde G
Kortbilag 8:	Byggefelter, delområde H
Kortbilag 9:	Byggefelter, delområde I
Kortbilag 10:	Byggefelter, delområde J
Kortbilag 11:	Bevaring af bebyggelse og beplantning

Resultatet af den offentlige høring

Kommunalbestyrelsen har den 29. marts 2005 endeligt vedtaget Lokalplan 95 for Nygårdskvarteret, et boligområde afgrænset af Ejbyvej, Møllerupvej, Tårnvej, Lucernevej og Vestvolden.

Lokalplanen er lavet for at modernisere grundlaget for regulering af bebyggelsen i boligområdet. Dette sker ved at afløse en lang række forældede servitutter. I stedet skal bebyggelse på ejendommene fremover reguleres gennem lokalplanen og Småhusreglementet.

Planen har som forslag været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 15. december 2004 til den 9. februar 2005. I denne periode kom der 36 reaktioner fra myndigheder, foreninger og beboere.

Lokalplanen er endeligt vedtaget med følgende ændringer:

- § 1.1: Ordet "servitutter" erstattes af "servitutbestemmelser" i første punkt.
- § 3.2: 2. sætning slettes (muligheden for at opføre eller indrette tofamiliehuse).
- § 3.6: 2. sætning slettes (muligheden for at opstille gevinstgivende spilleautomater i restauranter med alkoholbevilling).
- § 4.1: § 4.1 tilføjes: "Ejendomme til dobbelthuse kan dog udstykkes til mindst 500 m² grundareal pr. bolig (eksklusive privat fælles vejareal)".
- § 6.2: Bestemmelsen tilføjes: "... på de enkelte ejendomme".
- §§ 7.4, 7.12, 7.15, 7.17, 7.19 og 7.21: Byggelinjerne ændres til 5 m fra vejskel.
- § 7.7: Inden for delområde B gives mulighed for at opføre åbne terrasseoverdækninger med et etageareal,

Redegørelse

der ikke overstiger 5 % af grundens areal, samt udhuse på under 10 m². Begge typer bygninger skal opføres efter reglerne i Småhusreglementet.

§ 7.8: 3. afsnit, 2.sætning tilføjes: "som vist på kortbilag 3."

§ 7.18: Bestemmelsen tilføjes: "Der kan uden for byggefeltet opføres carporte, garager, udhuse mv. efter reglerne i Småhusreglementet."

§ 7.20: Bestemmelsen tilføjes: "Der kan uden for byggefeltet opføres carporte, garager, udhuse mv. efter reglerne i Småhusreglementet."

§ 8.1: Ny sætning tilføjes: Inden for delområde A kan Kommunen dog efter konkret ansøgning herom give dispensation til reflekterende tagmaterialer.

§ 8.2: 1. sætning tilføjes: "... evt. i brækket hvid".

§ 8.9: Det tilladte tagmateriale i delområde H ændres til sort eternitskifer.

§ 8.10: 2. afsnit tilføjes: "Der er dog ikke krav om helvalm på tilbygningernes tage, lige som der kan isættes tagvinduer i tilbygningernes tagflader."

§ 11.1: 2. afsnit, omformuleres til: "Udendørs oplag som campingvogne, store trailere, pølsevogne, kølbåde, uindregistrerede køretøjer, samt oplagring af materialer må ikke finde sted. Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene."

§ 12.1: Sidste afsnit omformuleres til: "Såfremt træerne beskadiges eller fældes skal der genplantes mindst samme antal træer. Ved genplantning skal der lægges vægt på at få et smukt vejforløb, og at arterne bidrager til den biologiske mangfoldighed".

§ 13.1: Bestemmelsen tilføjes: "Der gælder dog visse undtagelser fra forbudet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere fra forbudet for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi".

§ 15.1: Der tilføjes følgende afsnit: "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

Redegørelse

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.”

Redegørelsen side 30 om naturbeskyttelsesloven: Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på at reducere naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer i forhold til å, skov- og fortidsminder. Reduktionen forudsætter en ansøgning på grundlag af den endeligt vedtagne plan.

Kortbilag 3: Byggefeltet for terrasseoverdækninger på Knud Anchers Vej 68 B-G ændres så overdækningerne kan opføres langs østfacaden i stedet for vestfacaden

Kortbilag 11: De markerede træer for enden af Kistrupvej og Bjødstrupvej slettes.

Baggrunden for lokalplanen

Lokalplanen omfatter ejendommene inden for et område afgrænset af Ejbyvej, Mollerupvej, Tårnvej, Lucernevej og Vestvolden. Området, der rummer 540 ejendomme, er overvejende bebygget med parcelhuse iblandet mindre rækkehusbebyggelser.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i to forhold.

For det første ønsker kommunalbestyrelsen at modernisere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommene, der hidtil har været omfattet af en lang række servitutter og tillæg til servitutter. Hensigten med lokalplanen er at skabe overblik og tilpasse byggemulighederne til det, der gælder efter Småhus-reglementet, BR-S 98, og rammebestemmelserne i Kommuneplan 2002 - 2014.

For det andet har kommunalbestyrelsen den 5. april 2004 nedlagt et forbud efter Planlovens § 14 mod opførelse af en tagetage og ændring af tagets form på Lucernevej 8. Denne ejendom udgør halvdelen af et dobbelthus, der ligger i en bebyggelse med i alt seks dobbelthuse. Kommunalbestyrelsen vurderer, at såvel det enkelte hus som den samlede bebyggelse besidder så store bevaringsværdier, at man ikke vil tillade en ombygning af taget som ansøgt af ejeren. Forholdet fastlægges nu med denne lokalplan.

Lokalplanens formål

Med udgangspunkt i lokalplanens baggrund er det formålet med lokalplanen at sikre en bebyggelse af dobbelthuse på Lucernevej mod etablering af tagetager og ændring af tagenes form; at forenkle og modernisere reguleringen af bebyggelse i området, herunder at aflyse utidssvarende servitutter, samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse og beplantning i området.

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 10 delområder benævnt A – J.

Langt det største område er delområde A, der omfatter alle de fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse). I dette område vil man fremover få de samme muligheder for at opføre bebyggelse, som man har i ethvert andet boligområde med parcelhuse. I stedet for at skulle rette sig efter nogle forældede deklara-tioner vil man nemlig fremover skulle bygge efter reglerne i Byg-nings-reglement for Småhuse (BR-S 98). De eneste særlige reg-ler for bebyggelse i dette område er, at der pålægges en byg-gelinje 5 m fra vejskel, og at man kun i særlige tilfælde må benytte blanke og reflekterende tagmaterialer. Dette skyldes ønsket om at bevare området som et grønt og frodigt villakvar-ter samt hensynet til naboerne.

De øvrige delområder omfatter 9 mindre bebyggelser med ræk-kehuse og dobbelthuse. For hver enkelt af disse bebyggelser opstilles retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering samt tilladte materialer og farver. Hensigten med disse detalje-rede bestemmelser er at sikre, at eventuelle bygningsændrin-ger på det enkelte hus sker med respekt for helheden i bebyg-gelsen.

De hidtil gældende byggemuligheder videreføres så vidt muligt. Der er dog enkelte rækkehusbebyggelser, hvor det vil være i strid med kommuneplanens rammer at give mulighed for at opføre mere byggeri.

Lokalplanen udpeger et mindre antal bevaringsværdige bygnin-ger. Det drejer sig om boligerne på følgende ejendomme: Bjødstrupvej 5, Ejbyvej 189, 197A og 205, Grønnemarksvej 8A, samt Knud Anchers Vej 6 og 45. Udpegningen er sket i Kom-

Redegørelse

muneplan 2002 - 2014 med udgangspunkt i, at bygningerne har fået bevaringsværdien 1 - 4 i Kommuneatlas for Rødovre.

Trafikforhold

Der er gennemført trafiksanering i området ud fra indholdet i Rødovre Kommunes Trafikhandlingsplan fra 1995. Området er markeret som 40 km-zone ved alle indfaldsveje og vejene er forsynet med hastighedsdæmpende foranstaltninger svarende hertil. Foranstaltningerne er placeret dels i kryds og dels på veje, der indgår i hovedstinetet.

Biltrafikken på Tårnvej blev i 2001 beregnet til 21.200 køretøjer ÅDT (ÅrsDøgnTrafik). Efter Københavns Amts oplysninger medfører trafikken på Tårnvej en støjbelastning på 55-65 dB(A) i boligerne langs strækningen. Tårnvej er ikke med på amtets prioriterede liste over vejstrækninger, hvor man vil opsætte støjskærme.

Området er forsynet med kollektiv trafik i form af busser på Tårnvej med stoppesteder ved Knud Anchers Vej og Lucernevej. Aktuelt kører linjerne 13, 161 og 200S på strækningen. Desuden kører kommunens servicebus, linje 848, gennem området på Grønnemarksvej, Knud Anchers Vej, Korsdalsvej, Lucernevej og Tårnvej.

Der er tinglyst vejudvidelseslinjer til en fremtidig vejbredde på 12,5 m langs Korsdalsvej, Bjødstrupvej, Ejbyvej, Kamstrupvej, Ringstrupvej, Grønbækvej, Grønnemarksvej, Kistrupvej og den vestlige del af Knud Anchers Vej. Kun langs Korsdalsvej og Bjødstrupvej fastholdes disse vejudvidelseslinjer. De øvrige tinglyste vejudvidelseslinjer i området aflyses.

Langs Tårnvej er der tinglyst en vejbyggelinje i en afstand på 20,0 m fra vejmidte, dog mindst 4 m fra vejskellet. Denne vejbyggelinje fastholdes.

Bestemmelser

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Det er lokalplanens formål

- at forenkle og modernisere reguleringen af bebyggelse i området, herunder at aflyse utidssvarende servitutbestemmelser;
- at sikre en bebyggelse af dobbelthuse på Lucernevej mod etablering af tagetager og ændring af tagenes form; samt
- at sikre den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning i området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr.ne:

14a, 16m, 7ch, 7ci, 7cn, 7co, 7cp, 7iø, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14ba (lejl. 1-2), 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bk, 14bl, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ, 14ca, 14cb, 14cc, 14ce, 14cd, 14cg, 14ch, 14ck, 14cl, 14cm, 14cn, 14cr, 14cu, 14cv, 14cx, 14cy, 14cz, 14cæ, 14dc, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dq, 14dt (lejl. 1-2), 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ea (lejl. 1-2), 14ec, 14ed, 14ee, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14en, 14eo, 14ep, 14eq, 14er, 14es, 14et, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fl, 14fm, 14fs, 14ft, 14fu, 14fv, 14fx, 14fy, 14fz,

Bestemmelser

14fæ (lejl. 1-2), 14fø, 14ga, 14gb (lejl. 1-2), 14gc, 14gd, 14ge, 14gf, 14gg, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14gq, 14gr, 14gs, 14gt, 14gu, 14gv, 14gx, 14gy, 14gz, 14gæ, 14gø, 14hb, 14hc, 14hd, 14he, 14hf, 14hg, 14hh, 14hi, 14hk (lejl. 1-2), 14hl, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14ht, 14hu, 14hv, 14hx, 14hy (lejl. 1-2), 14hz, 14hæ (lejl. 1-2), 14hø, 14ia, 14ib, 14ic, 14id, 14ie, 14if, 14ig, 14ii, 14ik, 14il, 14im, 14in, 14io, 14ip, 14iq, 14ir, 14is, 14it, 14iu, 14iv, 14ix, 14iy, 14iz, 14iæ, 14iø, 14ka, 14kb (lejl. 1-2), 14kc, 14kd, 14ke, 14kf, 14kg, 14kh, 14ki, 14kk, 14kl, 14km, 14kn, 14ko, 14kp, 14kq, 14kr, 14ks, 14kt, 14ku, 14kv, 14kx, 14ky, 14kz, 14kæ, 14kø, 14la, 14lb, 14lc, 14ld, 14le, 14lf, 14lg, 14lh, 14li, 14lk, 14ll, 14lm, 14ln, 14lr, 14ls, 14lt, 14lu, 14lv, 14lx, 14ly, 14lz, 14læ, 14lø, 14ma, 14mb, 14mc, 14md, 14me, 14mf, 14mg, 14mh, 14mi, 14mk (lejl. 1-2), 14ml (lejl. 1-2), 14mm, 14mn, 14mo, 14mp, 14mq, 14mr, 14ms (lejl. 1-2), 14mt, 14mu, 14mv, 14mx, 14my, 14mz, 14mæ, 14mø, 14na, 14nb, 14nc, 14nd, 14ne, 14nf, 14ng, 14nh, 14ni, 14nk, 14nl, 14nm, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns, 14nt, 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz (lejl. 1-4), 14nø, 14oa, 14ob, 14oc, 14od, 14oh, 14oi, 14ok, 14ol, 14om, 14oo, 14op, 14oq, 14or, 14os, 14ot, 14ou, 14ov, 14ox, 14oy, 14oz, 14oæ, 14oø (lejl. 1-2), 14pa, 14pd, 14pe, 14pf, 14pg, 14pi, 14pk, 14pl, 14pm, 14pn, 14po, 14pp, 14pq, 14pr, 14ps, 14pt, 14pu, 14pv, 14px (lejl. 1-2), 14py, 14pz, 14pæ, 14pø, 14qa, 14qb, 14qc, 14qd, 14qe, 14qh, 14qi, 14qk, 14ql, 14qm, 14qn, 14qo, 14qp, 14qq, 14qr, 14qs, 14qt, 14qu, 14qv, 14qx, 14qy, 14qz, 14qæ, 14qø, 14ra, 14rb, 14rc, 14rd, 14re, 14rf, 14rg, 14rh, 14ri, 14rk, 14ri, 14rm, 14rn, 14ro, 14rp, 14rq, 14rr, 14rs, 14rt, 14rv, 14rx, 14ry, 14rz, 14ræ, 14rø, 14sa, 14sb, 14sc, 14sd, 14se, 14sf, 14sg, 14sh, 14si, 14sk, 14sl, 14sm, 14sn, 14so, 14sp, 14sq, 14sr, 14ss, 14st, 14su, 14sv, 14sx, 14sy, 14sz, 14sæ, 14sø, 14ta, 14tb, 14tc, 14td, 14te, 14tf, 14tg, 14th, 14ti, 14tk, 14tl, 14tm, 14tn, 14to, 14tp, 14tq, 14tr, 14tt, 14tv, 14tx, 14ty, 14tz, 14tæ, 14tø, 14ua, 14ub, 14uc, 14ud, 14ue, 14ug, 14uh, 14ui, 14uk, 14ul, 14um, 14un, 14up,

Bestemmelser

14us, 14uu, 14uv, 14ux, 14uy, 14uz, 14uæ, 14uø, 14va, 14vb, 14vc, 14vd, 14ve, 14vg, 14vh, 14vk, 14vm, 14vo, 14vq, 14vr, 14vs, 14vt, 14vu, 14vv, 14vx, 14vy, 14vz, 14væ, 14vø, 14xa, 14xc, 14xd, 14xe, 14xf, 14xg, 14xh, 14xi, 14xk, 14xl, 14xm, 14xn, 14xo, 14xp, 14xq, 14xr, 14xu, 14xv, 14yu, 14yx, 14yy, 14yz, 14za, 14zb, 14zg, 14zh, 14zl, 14zm, 14zn, 14zq, 14zr, 14zs, 16an, 16ay, 16az, 16aæ, 16aø og 16bb, alle af Rødovre by, Grøndalslund, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3

Lokalplanens område opdeles i delområderne A - J, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger).

3.2

Der må på den enkelte ejendom kun indrettes én selvstændig bolig. På grunde hvor delparcellerne efter eventuel udstykning ikke bliver mindre end 500 m² (eksklusive privat fælles vejareal) kan der desuden opføres eller indrettes dobbelthuse (to boliger ved siden af hinanden).

3.3

Bebyggelsen inden for delområderne A, F, I og J må kun udføres som åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse og dobbelthuse).

Bestemmelser

3.4

Bebyggelsen inden for delområderne B – E og G – H må kun udføres som tæt-lav bebyggelse (rækkehuse).

3.5

I den enkelte bolig er det tilladt, at der drives mindre erhvervs-virksomhed under følgende forudsætninger:

- Boligen skal bebos som helårsbolig, og den del af boligen der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre 25 % af den enkelte boligs bruttoetageareal.
- Virksomheden må ikke genere omgivelserne med støj, trafik, lugt eller lignende.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være udendørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre områdets karakter af bolig-område, 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 eller indrettes bygninger 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

4.1

Grunde må ikke udstykkes til en størrelse mindre end 700 m². Ejendomme til dobbelthuse kan dog udstykkes til mindst 500 m² grundareal pr. bolig (eksklusive privat fælles vejareal).

4.2

Der kan foretages arealoverførsler og mindre skelændringer på betingelse af, at grundene bliver på mindst 700 m², i delområderne B – H dog mindst 400 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes af områdets eksisterende veje: Møllerupvej, Ejbyvej, Ringstrupvej, Grønbækvej, Knud Anchers Vej, Kamstrupvej, Lucernevej, Korsdalsvej, Grønnemarksvej, Bjødstrupvej, Kistrupvej og Tårnvej som vist på kortbilag 2.

5.2

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

Korsdalsvej, vejbredde 12,5 m

Bjødstrupvej vejbredde 12,5 m

De øvrige tinglyste vejudvidelseslinjer i området aflyses.

5.3

Ved vejlukninger kan dele af vejarealet ændre anvendelse til mindre, offentlige, grønne områder. Disse områder skal udformes efter retningslinjerne i § 11.5. Ved alle vejlukninger skal en sti-forbindelse for gående og cyklende opretholdes.

5.4

Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendomme skal godkendes af kommunen, til amtsvejen dog af Københavns Amt. Overkørsler må anlægges i en bredde på maks. 5 m.

5.5

Offentlige og fælles udendørs områder, herunder stier og pladser, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-hånd-bog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning

Bestemmelser

og indretning med henblik på handicappedes færden” og DS 3028 ”Tilgængelighed for alle”, eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1

På hver ejendom skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov.

Inden for delområderne A, F, I og J skal der udlægges, dvs. reserveres areal til 2 parkeringspladser pr. bolig. Inden for delområderne B – E, G og H skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal anlægges, når kommunen kræver det.

6.2

Natparkering (i tidsrummet kl. 19 – 07) af køretøjer med mere end 3500 kg totalvægt eller en højde på mere end 2,20 m, må ikke finde sted på de enkelte ejendomme.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Inden for delområderne A, I og J må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

7.2

Inden for delområderne B – H må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

7.3

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, dog må bygninger inden for delområderne C og I højst opføres i 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m. Bygningshøjden skal måles lodret fra naturligt terræn efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Særlige bestemmelser for delområde A:

7.4

Langs alle veje i delområde A, undtagen langs den i § 7.5 nævnte amtsvej, gælder en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet eller de i § 7.6 nævnte vejudvidelseslinjer.

7.5

Langs amtsvejen Tårnvej gælder den af vejmyndigheden til enhver tid fastlagte byggelinje, for tiden 20 m fra vejmidten dog mindst 4 m fra vejskel.

Ny bebyggelse, herunder småbygninger som carporte, garager og udhuse, må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet.

7.6

Langs Korsdalvej og Bjødstrupvej er der tinglyst vejudvidelseslinjer i en afstand af 6,25 m fra vejmidte. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem vejudvidelseslinjen og vejskellet.

Mod tinglysning af nedrivningsdeklaration kan man dog opføre åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider mellem vejudvidelseslinjen og vejen, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.

Bestemmelser

Særlige bestemmelser for delområde B:

7.7

På hver ejendom inden for delområde B kan opføres åbne terrasseoverdækninger med et etageareal, der ikke overstiger 5 % af grundens areal, samt udhuse på under 10 m². Begge typer bygninger skal opføres efter reglerne i Småhusreglementet.

På ejendomme, der har overkørsel til Ejbyvej eller Ejby Vænge, kan der desuden opføres en åben carport uden læskærme eller lukkede sider. Carportens tag må placeres indtil 0,5 m fra skel mod vej. Carporten må højst have en bredde på 3,5 m, en dybde på 6,0 m og en højde på 2,5 m.

Særlige bestemmelser for delområde C:

7.8

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommene inden for delområde C.

På hver ejendom kan der dog opføres en åben terrasseoverdækning, der skal placeres mellem murvingerne på vestfacaden som vist på kortbilag 3. Overdækningen må højst have en bredde på 8,1 m, en dybde på 2,0 m og en højde på 2,4 m.

Der udlægges desuden et byggefelt på hver ejendom for placering af en åben carport uden læskærme eller lukkede sider. Carporten må placeres indtil 1,0 m fra skel mod vej som vist på kortbilag 3. Carporten må højst have en bredde på 3,0 m, en dybde på 4,4 m og en højde på 2,5 m.

Særlige bestemmelser for delområde D:

7.9

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommene inden for delområde D.

På hver ejendom kan der dog opføres en åben terrasseoverdækning, der skal placeres på sydfacaden som vist på kortbilag 4. Overdækningen må højst have en bredde på 6,5 m, en dybde på 2,3 m og en højde på 2,5 m.

Der udlægges desuden et byggefelt på hver ejendom for placering af en åben carport uden læskærme eller lukkede sider som vist på kortbilag 4. Carporten må højst have en bredde på 4,5 m, en dybde på 4,8 m og en højde på 2,6 m.

Særlige bestemmelser for delområde E:

7.10

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommene inden for delområde E.

På ejendomme, hvor der ikke i forvejen er opført tilbygninger til det oprindelige hus, kan der dog opføres en åben terrasseoverdækning, der skal placeres på vestfacaden som vist på kortbilag 5. Overdækningen må højst have en længde på 5,0 m, en dybde på 3,0 m og en højde på 2,5 m.

Der udlægges desuden et byggefelt på hver ejendom for placering af en garage som vist på kortbilag 5. Garagen må højst have en bredde på 3,0 m, en dybde på 5,5 m og en højde på 2,5 m.

Særlige bestemmelser for delområde F:

7.11

På hver ejendom inden for delområde F kan der opføres en tilbygning på højst 30 m² i én etage. Tilbygningen skal placeres inden for det retningsgivende byggefelt som vist på kortbilag 6.

7.12

Langs selve Kamstrupvej gælder en byggelinje på 5 m fra vej-

skel. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.

7.13

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger med et samlet etageareal på højst 35 m² kan i øvrigt opføres efter reglerne i Småhusreglementet. Åbne terrasseoverdækninger med et etageareal, der ikke overstiger 5 % af grundens areal, kan opføres efter reglerne i Småhusreglementet.

Særlige bestemmelser for delområde G:

7.14

På hver ejendom inden for delområde G kan der opføres en tilbygning på højst 10 m² i én etage. Tilbygningen skal ske ved at fremrykke vestfacaden 1,5 m i forhold til husets oprindelige facade som vist på kortbilag 7.

7.15

Langs selve Kamstrupvej gælder en byggelinje på 5 m fra vejskellet.

Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.

7.16

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger med et samlet etageareal på højst 35 m² kan i øvrigt opføres efter reglerne i Småhusreglementet. Åbne terrasseoverdækninger med et etageareal, der ikke overstiger 5 % af grundens areal, kan opføres efter reglerne i Småhusreglementet.

Særlige bestemmelser for delområde H:

7.17

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommene inden for delområde H.

På hver ejendom kan der dog opføres en åben terrasseoverdækning, der skal placeres på vestfacaden som vist på kortbilag 8. Overdækningen må højst have en bredde på 4,0 m, en dybde på 2,5 m og en højde på 3,0 m over terræn. Der kan desuden opføres udhuse på under 10 m² efter reglerne i Småhusreglementet. Langs selve Lucernevej gælder en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Særlige bestemmelser for delområde I:

7.18

På hver ejendom inden for delområde I kan der opføres en tilbygning i én etage. Tilbygningen skal placeres inden for det retningsgivende byggefelt som vist på kortbilag 9.

Der kan uden for byggefeltet opføres carporte, garager, udhuse mv. efter reglerne i Småhusreglementet.

7.19

Langs Lucernevej gælder en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.

Særlige bestemmelser for delområde J:

7.20

På hver ejendom inden for delområde J kan der opføres en til-

bygning i én etage. Tilbygningen skal placeres inden for det retningsgivende byggefelt som vist på kortbilag 10.

Der kan uden for byggefeltet opføres carporte, garager, udhuse mv. efter reglerne i Småhusreglementet.

7.21

Langs Lucernevej gælder en byggelinje på 5 m fra vejskel. Ny bebyggelse må ikke placeres mellem byggelinjen og vejskellet. Åbne carporte uden læskærme eller lukkede sider kan dog opføres inden for byggelinjearealet, når carportens tag holdes mindst 0,5 m fra vejskellet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede teglsten, må ikke anvendes. Inden for delområde A kan kommunen dog efter konkret ansøgning herom give dispensation til reflekterende tagmaterialer.

Særlige bestemmelser for delområde B:

8.2

Eksisterende facader i blank mur af gule tegl skal bevares. Pudsede murpartier skal være hvidmalede, evt. i brækket hvid. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes sort bølgeeternit.

Særlige bestemmelser for delområde C:

8.3

Facader skal fremstå i hvide synopal-sten eller tilsvarende. Træværk, herunder vindueskarme og -rammer, døre, tagrende-inddækninger, carporte mv., skal være sortmalede. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes sort bølgeeternit.

Særlige bestemmelser for delområde D:

8.4

Facader skal fremstå i hvidmalet puds. Lette facadepartier i træ samt carporte skal være sortmalede.

Særlige bestemmelser for delområde E:

8.5

Facader skal fremstå i røde tegl. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes røde vingetegl. Garager skal have facader af sortmalede blokhusbrædder. Garagernes tage skal have ensidig taghældning væk fra vejen, og til tagdækning skal anvendes tagpap.

Særlige bestemmelser for delområde F:

8.6

Eksisterende facader i blank mur af røde tegl skal bevares. Pudsede murpartier skal være hvidmalede. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes røde vingetegl. De eksisterende kviste skal bevares i den oprindelige form og størrelse.

8.7

Egentlige tilbygninger til husene inden for delområde F skal udføres med ydervægge i hvidmalet puds eller røde tegl. Udformningen af tilbygningerne skal ske med respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur, og materialevalget skal svare til de materialer, der er anvendt på hovedhusene.

Særlige bestemmelser for delområde G:

8.8

Facader skal fremstå i røde tegl. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes røde vingetegl. Lette facadepartier i træ skal

være sort- eller hvidmalede.

Særlige bestemmelser for delområde H:

8.9

Facader skal fremstå i røde tegl. Til tagdækning på hovedhusene må kun anvendes sort eternitskifer.

Særlige bestemmelser for delområde I:

8.10

Facader skal udføres som blank mur i gule tegl. Til tagdækning må kun anvendes røde vingetegl.

Tagene skal udformes som en symmetrisk helhed for hvert dobbelthus. Tagene må kun udføres som saddetag med en taghældning på 30°. Bortset fra husene på Lucernevej 10 og 12, (matr. nr.ne 14mø og 14na), skal tagene udføres med helvalm. Der må ikke sættes tagvinduer eller kviste i tagfladen. Ved tilbygninger skal tagets hovedform videreføres således at tilbygningen og det oprindelige hus udgør et harmonisk hele. Der er dog ikke krav om helvalm på tilbygningernes tage, lige som der kan isættes tagvinduer i tilbygningernes tagflader.

Uanset det førnævnte kan der anvendes andre tagmaterialer og -former på udestuer, carporte, udhuse mv.

Særlige bestemmelser for delområde J:

8.11

Facader, herunder gavltrekanter, skal fremstå som pudset eller filtset mur. Til maling af facaderne må anvendes hvide samt lyse gule og lyse grå farver. Til tagdækning må kun anvendes røde vingetegl.

Tagene må kun udføres som saddetag uden valm og uden udhæng ved gavlene. Tagene skal udføres med en taghældning på 35°. Der må ikke opsættes kviste i tagfladen. Der kan i stedet opsættes to tagvinduer i hver tagflade. Tagvinduerne, der skal opsættes symmetrisk i tagfladen, må ikke være større end 140x78 cm (højde x bredde).

§ 9 Skiltning

9.1

Der må kun skiltes med oplysningsskilte gældende for boligbebyggelsen og for de mindre virksomheder, der tillades efter § 3.4 (navn og husnummer). Skilte til de nævnte virksomheder må ikke være større end 50 x 50 cm.

9.2

Uanset bestemmelsen i § 9.1 kan der opsættes skiltning på eksisterende butikker i området. Der kan anvendes skiltning med firmanavn og logo på bygningernes facader og gavle. Denne skiltning skal dimensioneres og placeres harmonisk og indordnes i den pågældende murflades hovedinddeling.

Højden på det enkelte skilt må ikke overstige 0,5 m. Skiltningen må ikke have karakter af facadebeklædning, men skal udformes ved brug af enkeltvis opsatte eller malede bogstaver.

Eventuel belysning af skiltningen skal udformes, så den ikke ved blænding eller lysintensitet medfører gener for trafikanter eller beboere på tilstødende ejendomme.

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse, markeret som bevaringsværdig på kort-bilag 11, må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 11 Ubebyggede arealers udformning og anvendelse

11.1

Ubebyggede arealer (haver m.v.) skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

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

11.2

Hegn mod vej og sti skal etableres som levende hegn. Til støtte for det levende hegn kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m.

Hegn mod Tårnvej kan desuden etableres som faste hegn med en maksimal højde på 1,8 m. Sådanne hegn skal rykkes mindst 0,3 m tilbage fra skellet og forsynes med en dækkende beplantning med klatre- eller slyngplanter på vejsiden af hegnet.

11.3

Hegn mod Vestvolden må kun etableres som levende hegn. Der må kun anvendes hæk af tjørn, navr eller liguster. Til støtte for det levende hegn kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m.

11.4

Inden for området 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

Vejlukninger skal forsynes med karakterfuld beplantning bestående af solitære løvtræer og afskærmende bøgehække mod den tværgående vej. Arealerne skal overvejende være græsklædte. Der kan indpasses fælles aktiviteter som f.eks. lege-, grill- og opholdspladser på arealerne.

11.6

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 Bevaring af beplantning

12.1

Træer, som på kortbilag 11 er markeret som bevaringsværdige, skal bevares som fuldkronede træer. Ved nybyggeri skal der redegøres for beskyttelsesforanstaltninger, der skal sikre de bevaringsværdige store træer. Såfremt træerne beskadiges eller fældes skal der genplantes mindst samme antal træer. Ved genplantning skal der lægges vægt på at få et smukt vejforløb, og at arterne bidrager til den biologiske mangfoldighed.

§ 13 Varmeforsyning, antenner og tekniske anlæg

13.1

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres el-opvarmning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbudet jf. Energiministeriets cirkulære af 6. maj 1994. Kommunen kan desuden dispensere fra forbudet for huse, der overvejende forsynes med alternativ energi.

13.2

Private parabolantener må ikke opsættes på tage. Parabolantener med en maksimal diameter på 1 m kan opsættes på gavle og facader eller fritstående på terræn, når de gives en placering, der ikke er synlig fra områdets veje og stier. En parabolantenne kan dog gives en anden placering, hvis det over for kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

13.3

Inden for delområderne B - J skal placeringen af individuelle parabolantener godkendes af kommunen, idet de ikke må virke skæmmende for bebyggelsen.

13.4

Der skal være afsat plads til de nødvendige renovationsstativer og affaldscontainere enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Disse skal indhegnes eller placeres, så de dels ikke virker skæmmende på omgivelserne og dels overholder Rødovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

13.5

Inden for området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer 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.

§ 14 Ophævelse af servitutter

14.1

Følgende servitutter med Rødovre Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget ophæves:

Alle ejendomme af Rødovre by, Grøndalslund.

1. Tinglyst den 23. marts 1950 på matr.nr.ne 16m, 16az, 16ay, 16aæ, 16aø og 16bb; ophæves på de nævnte ejendomme.
2. Tinglyst den 11. august 1971 på matr.nr.ne 14qh, 14qi, 14qk, 14ql, 14qm og 14qn; ophæves i sin helhed.
3. Tinglyst den 25. november 1985 på matr.nr.ne 14qo og 14qp; ophæves i sin helhed.
4. Tinglyst den 23. november 1967 på matr.nr.ne 14qv, 14qx og 14qy; ophæves i sin helhed.
5. Tinglyst den 7. november 1975 på matr.nr.ne 14qz, 14qæ, og 14qø; ophæves i sin helhed.
6. Tinglyst den 29. april 1977 på matr.nr.ne 14xe, 14xf, 14xg, 14xh, 14xi, 14xk og 14xl; ophæves i sin helhed.
7. Tinglyst den 29. august 1979 på matr.nr.ne 14xe, 14xf, 14xg, 14xh, 14xi, 14xk og 14xl; ophæves i sin helhed.
8. Tinglyst den 18. august 1976 på matr.nr.ne 14xm, 14xn, 14xo, 14xp, 14xq, 14xr; ophæves i sin helhed.
9. Tinglyst den 18. februar 1972 på matr.nr.ne 14tp, 14uv, 14ux, 14uy, 14uz, 14uæ, 14uø, 14va og 14vb; ophæves i sin helhed.
10. Tinglyst den 22. maj 1979 på matr.nr.ne 14rh, 14ri, 14rk, 14rl, 14rm, 14rn, 14ro, 14rp, 14rq, 14rr; ophæves i sin helhed.
11. Tinglyst den 10. januar 1980 på matr.nr. 14rh og 14ri; ophæves i sin helhed.
12. Tinglyst den 26. marts 1980 på matr.nr. 14rq og 14rr; ophæves i sin helhed.
13. Tinglyst den 1. oktober 1997 på matr.nr. 14rm og 14rn; ophæves i sin helhed.
14. Tinglyst den 19. december 1977 på matr.nr. 14sq, 14sr, 14ss, 14st, 14su, 14sv, 14sx, 14sy, 14sz, 14sæ; ophæves i sin helhed.
15. Tinglyst den 5. december 1949 på matr.nr. 14nl og 14nk; ophæves i sin helhed.
16. Tinglyst den 13. april 1950 på matr.nr. 14nn og 14nm; op-

hæves i sin helhed.

17. Tinglyst den 10. februar 1951 på matr.nr. 14no og 14np; ophæves i sin helhed.
18. Tinglyst den 21. september 1951 på matr.nr. 14nr og 14nq; ophæves i sin helhed.
19. Tinglyst den 21. september 1951 på matr.nr. 14ns og 14nt; ophæves i sin helhed.
20. Tinglyst den 17. januar 1964 på matr.nr. 14np; ophæves i sin helhed.
21. Tinglyst den 6. februar 1974 på matr.nr. 14nk; ophæves i sin helhed.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., 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 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i 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.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

16.1

Endelig vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse i henhold til § 27 i Lov om Planlægning.

Rødovre Kommunalbestyrelse, den 29. marts 2005.

P.k.v.

Erik Nielsen
Borgmester

/

Jens Gunst
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort i Rødovre Avis iht. § 30 i Lov om Planlægning, den 27. april 2005.

Redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

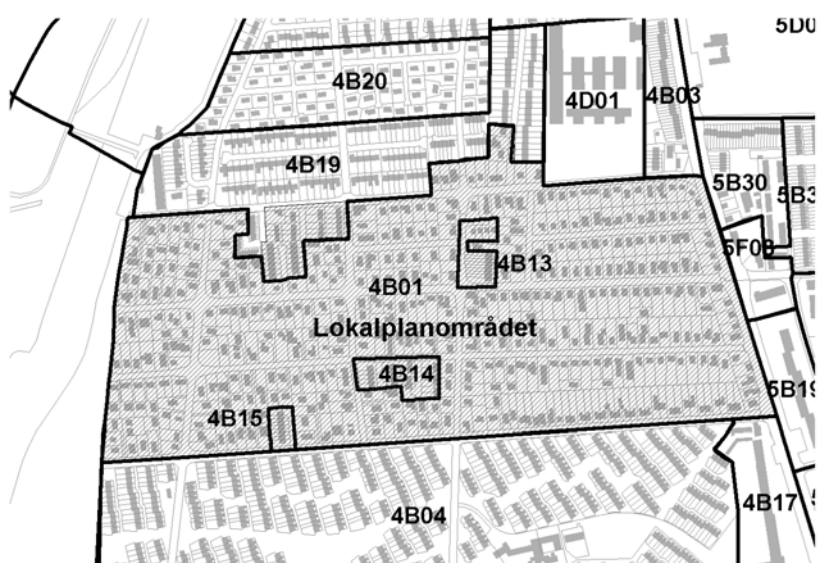
Regionplanen fastlægger, at hele byområdet kan anvendes til boligformål, herunder det tætte boligbyggeri. Inden for den stationsnære del af byområdet skal kommunerne tilstræbe at forøge rummeligheden til boliger, i særlig grad til det tætte bolig-byggeri.

Lokalplanområdet ligger uden for afgrænsningen af de stationsnære områder.

Kommuneplan 2002 - 2014

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2002 - 2014, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. maj 2002.

Lokalplanens område indgår i kommuneplanens områder 4B01, 4B13, 4B14, 4B15 og del af 4B19.



Redegørelse

For område 4B01 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Fremtidig anvendelse: Åben-lave boliger
- Max. bebyggelsesprocent: 25 %
- Max. etageantal: 1½
- Max. bygningshøjde: 8,5 m

For områderne 4B13, 4B14, 4B15 og 4B19 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Fremtidig anvendelse: Tæt-lave boliger
- Max. bebyggelsesprocent: 35 %
- Max. etageantal: 1½
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Andet: Tilbygninger skal opføres efter en samlet plan.

Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at Tårnvej er overordnet trafikvej, og at de øvrige veje i og omkring lokalplan-området er lokalveje. Tårnvej er forsynet med cykelsti langs vejen i begge retninger.

Ejbyvej og Bjødstrupvej indgår i det kommunale hovedstinet som stier ad lokalveje.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet løber den regionale stierute langs Vestvolden.

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet har indtil nu hverken været omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan.

Redegørelse

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 påtale- retten til, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. I § 14 kan du se hvilke. For de tilbageværende deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERne, der er i strid med lokal- planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. § 18 i Planloven.

Miljøforhold

Lokalplanområdet omfatter et boligområde, der allerede er ud- bygget. Der er derfor ikke indført krav om maksimal støjbe- lastning eller etablering af afskærmningsforanstaltninger i lokalplanen, jævnfør Planlovens § 15a, stk.1.

Spildevandsplan

Der er for området udarbejdet kendelser for afledning af spil- de- og regnvand. Kendelserne fastlægger, hvor meget vand, der må ledes til kloak. Hvis man ønsker at lede en større mængde vand til kloak skal det godkendes af kommunen.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen har været under udarbejdelse inden den 21. juli 2004 og forventes endeligt vedtaget inden den 21. juli 2006. Lokalplanen er derfor undtaget fra kravene i Lov om miljøvur- dering af planer og programmer jf. dennes § 17, stk.2.

Byggeslov

Hvis man vil bygge nyt, bygge om, ændre anvendelsen af en bygning eller opsætte skilte skal der inden arbejdet påbegyn-

Redegørelse

des sendes en ansøgning om byggetilladelse til kommunen, der skal påse, at lokalplanens bestemmelser samt gældende bygge- lov og bygningsreglement overholdes.

Offentlige udendørs områder, herunder veje, stier og parke- ringspladser 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").

Naturbeskyttelseslov

Ejendommene beliggende nærmere end 100 m fra Vestvolden er omfattet af en beskyttelseslinje omkring fortidsmindet, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 18. Opførelse af ny bebyg- gelse mv. inden for beskyttelseslinjen forudsætter, at Køben- havns Amt meddeler dispensation hertil.

Vestvolden afkaster desuden en skovbeskyttelseslinje på 300 m fra den skovplantede del af Vestvoldsanlægget, jævnfør Natur- beskyttelseslovens § 17, samt en åbeskyttelseslinje på 150 m fra voldgraven, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 16. Opførel- se af ny bebyggelse mv. inden for disse beskyttelseslinjer for- udsætter, at Rødovre Kommune meddeler dispensation hertil.

Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på at reducere naturbe- skyttelseslovens beskyttelseslinjer i forhold til å, skov- og for- tidsminder. Reduktionen forudsætter en ansøgning på grund- lag af den endeligt vedtagne plan.

Jordforureningslov

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte ejendomme og jord der anvendes til offentlig vej må ikke ske uden anmeldelse til kommunens tekniske forvaltning. Ved flytning af jord skal

Redegørelse

det sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Bygherrer og entreprenører har pligt til at sikre sig, at jorden ikke er forurenet. Er den ikke det, kan flytning ske lovligt uden forudgående anmeldelse til kommunen.

Vejlov

Etablering samt udformning og placering af overkørsler fra offentlig vej til en ejendom skal godkendes af kommunen. Overkørsler fra en amtsvej, eller placeret nærmere end 50 m fra en amtsvej, skal godkendes af Københavns Amt.

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. 473 af 7. juni 2001 § 27 stk. 2). Oplysninger kan eventuelt fås på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Tilladelse fra andre myndigheder

Opførelse af byggeri inden for byggelinjen langs Tårnvej kræver dispensation fra Københavns Amt i henhold til § 42 i Vejloven.

Opførelse af byggeri mv. nærmere end 100 m fra Vestvolden kræver dispensation fra Københavns Amt i henhold til §§ 18 og 65 i Naturbeskyttelsesloven. Når Skov- og Naturstyrelsen har godkendt en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen bortfalder dette forhold.



Kortbilag 1

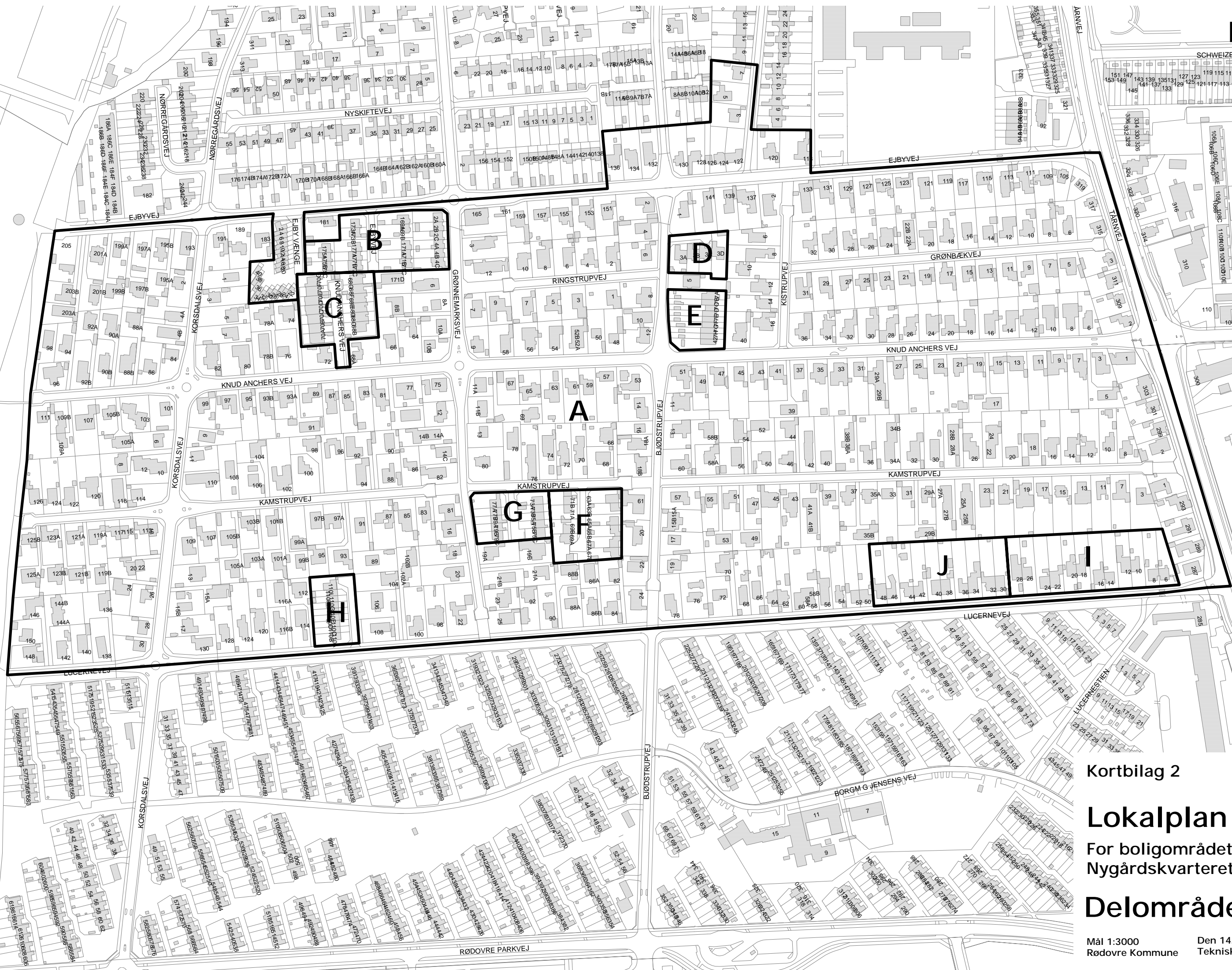
Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Matrikelkort

Mål 1:3000
Rødovre Kommune

Den 14. juli 2004
Teknisk Forvaltning

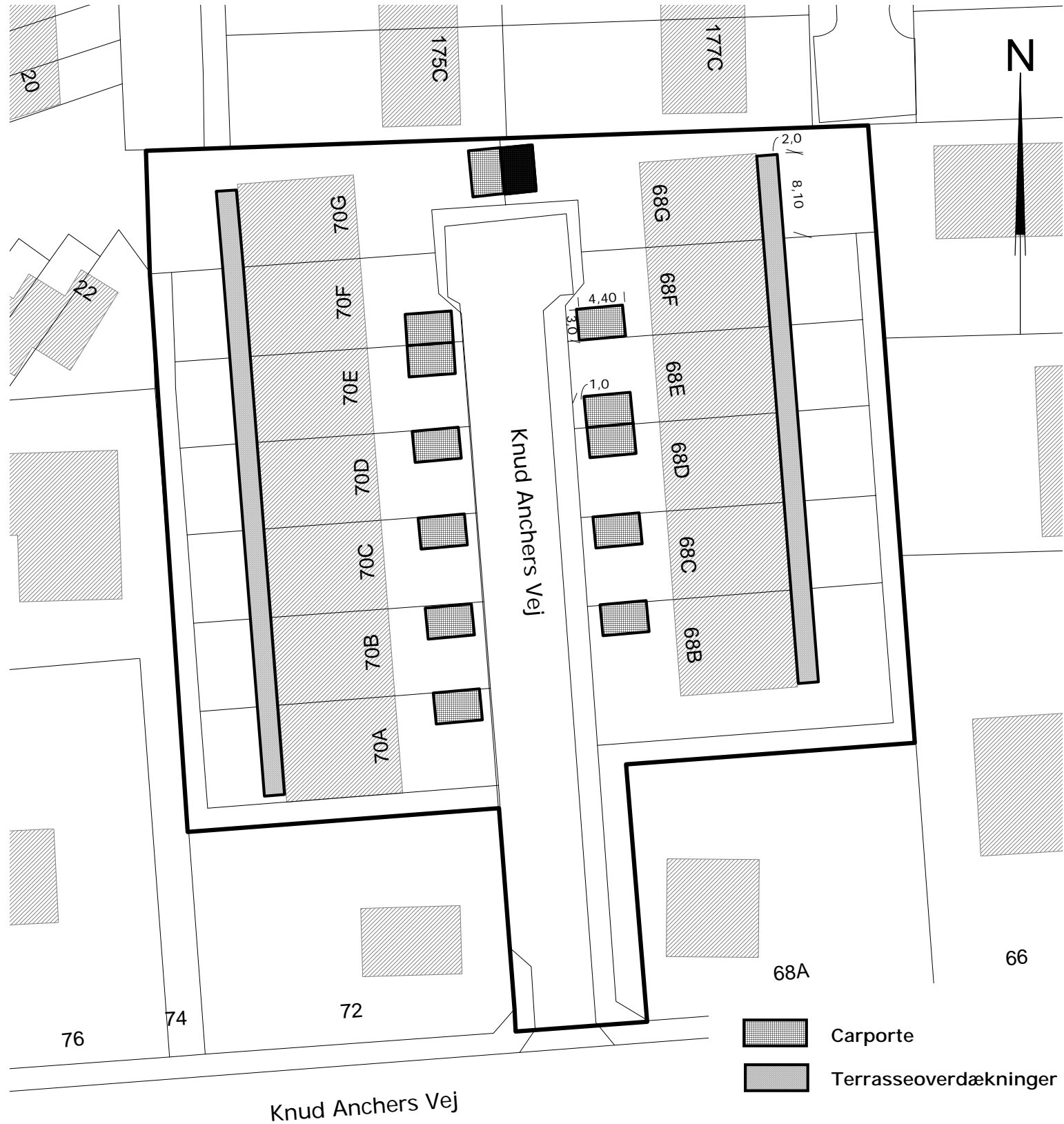




Kortbilag 2

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Delområder



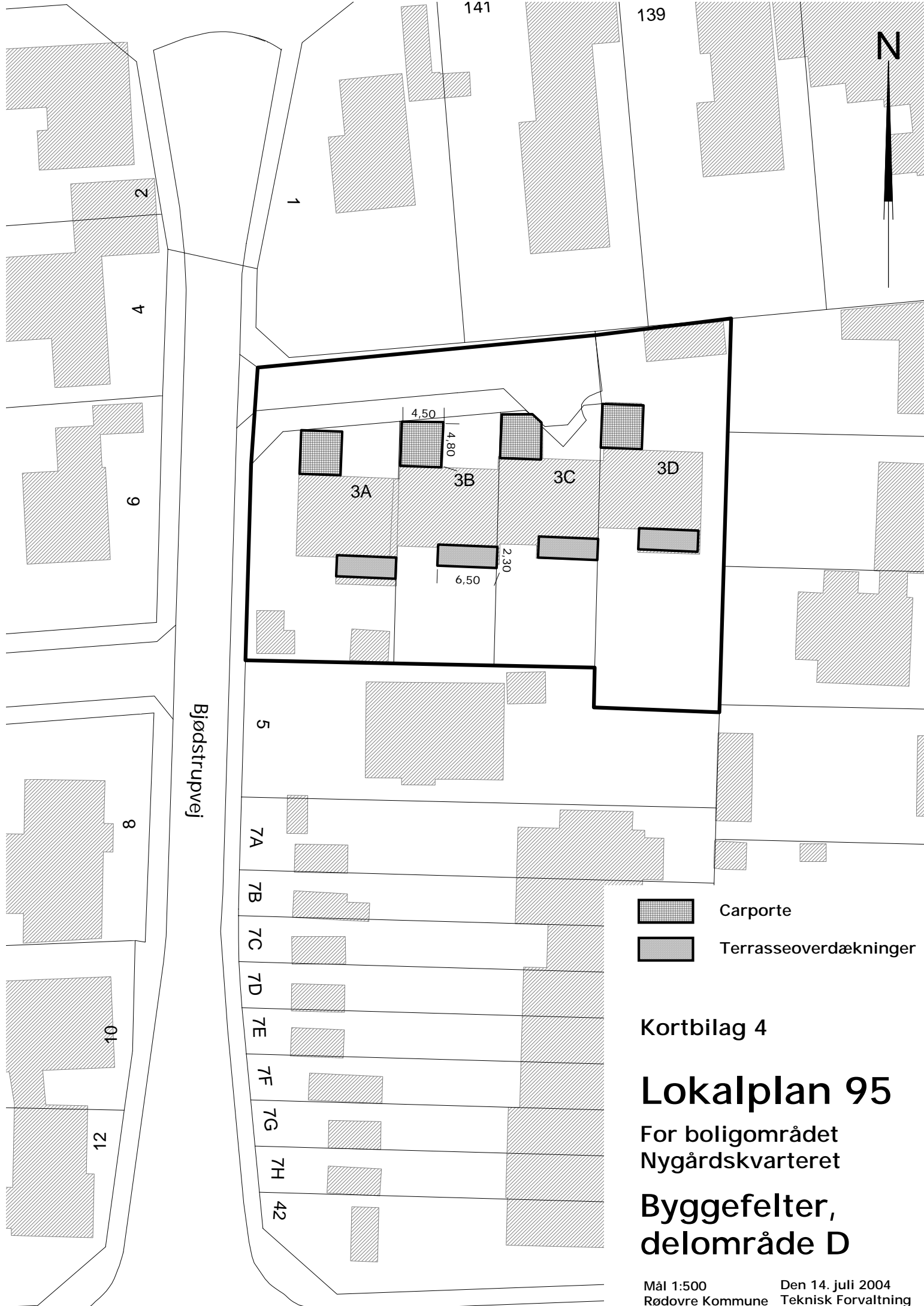
-  Carporte
-  Terrasseoverdækninger

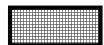

Kortbilag 3

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefeltet, delområde C



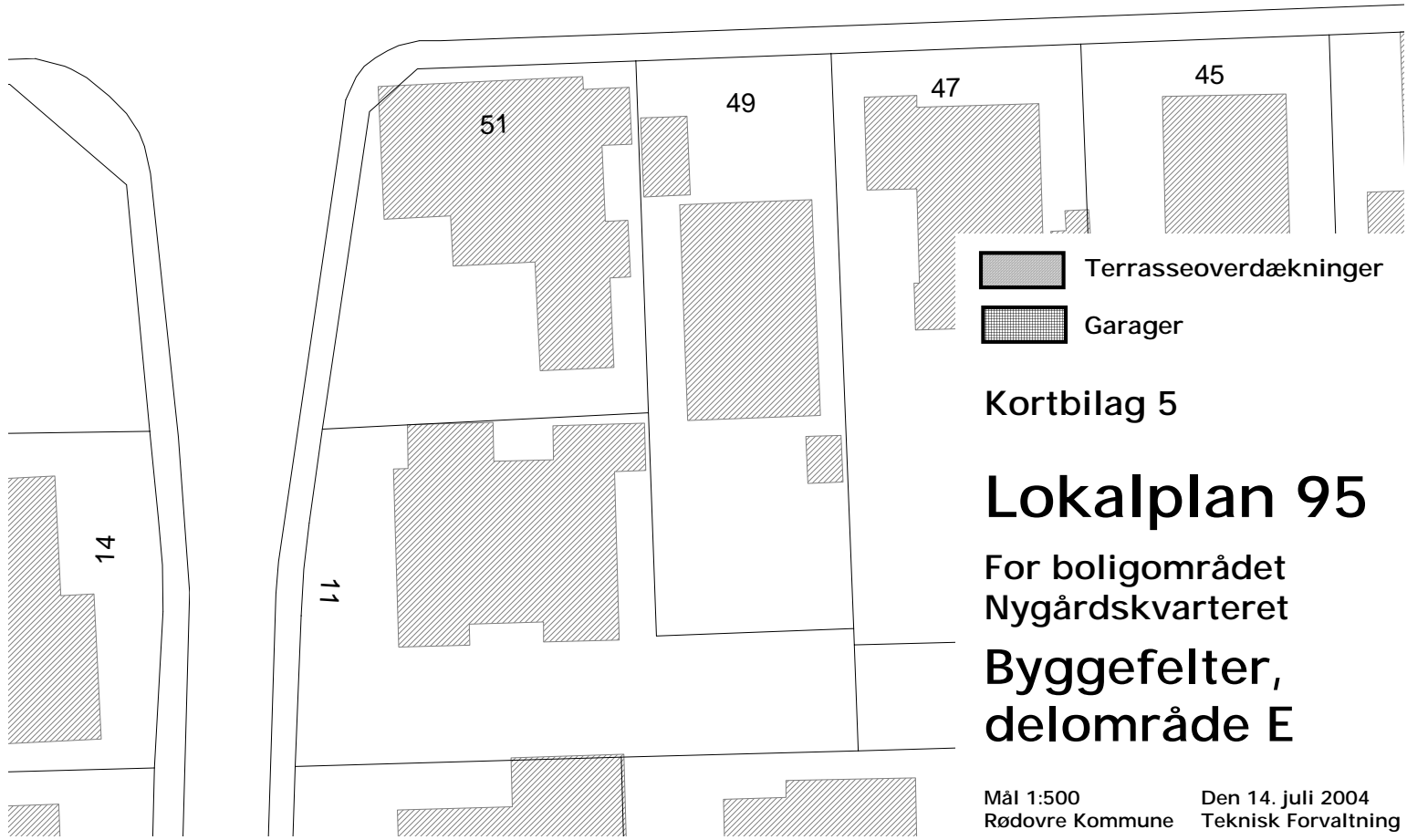
-  Carporte
-  Terrasseoverdækninger

Kortbilag 4

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde D



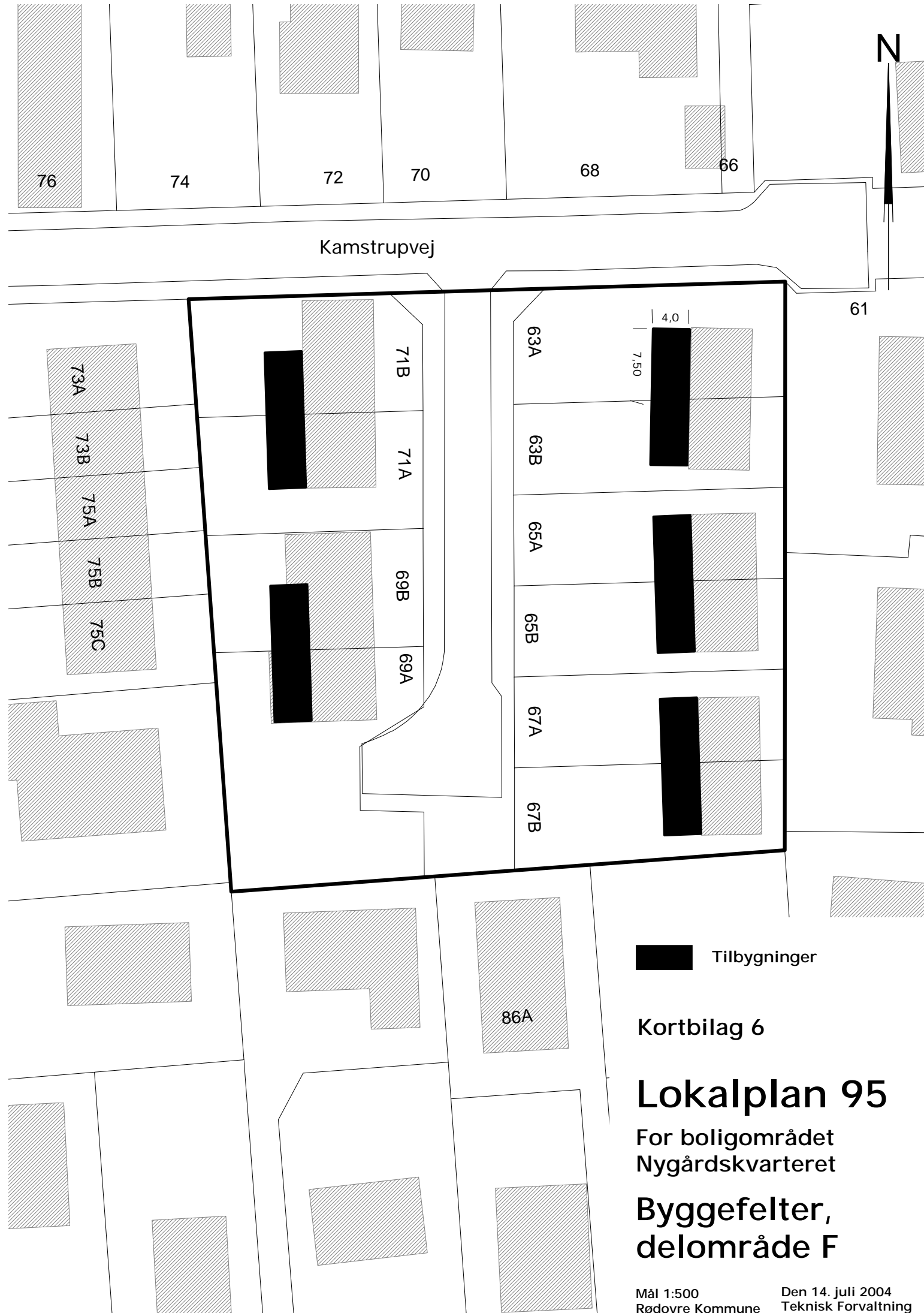
- Terrasseoverdækninger
- Garager

Kortbilag 5

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde E



N

76

74

72

70

68

66

Kamstrupvej

61

71B

71A

69B

69A

63A

63B

65A

65B

67A

67B

73A

73B

75A

75B

75C

4,0
7,50

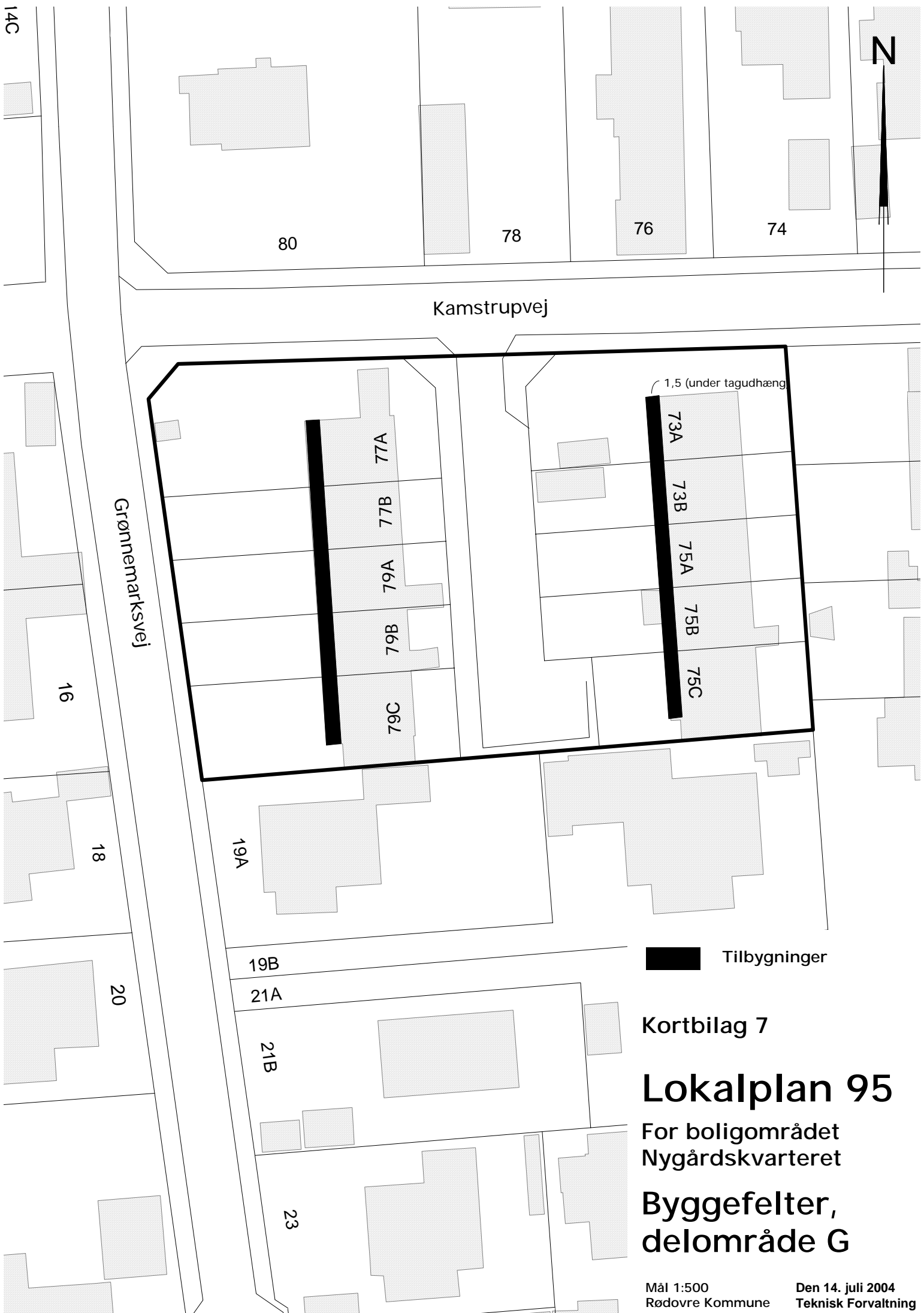
 Tilbygninger

Kortbilag 6

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde F



1,5 (under tagudhæng)

 Tilbygninger

Kortbilag 7

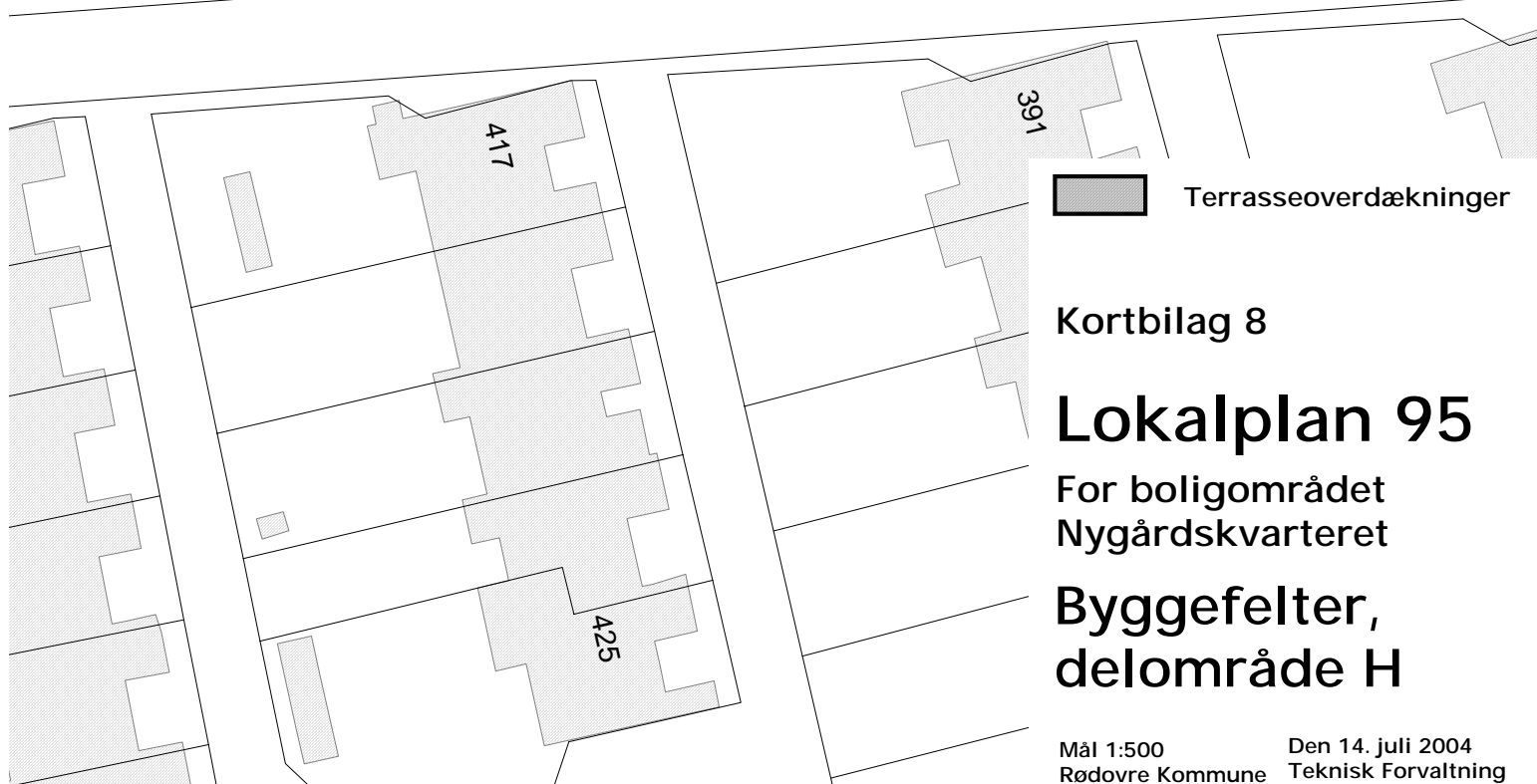
Lokalplan 95


For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde G



Lucernevej



 Terrasseoverdækninger

Kortbilag 8

Lokalplan 95

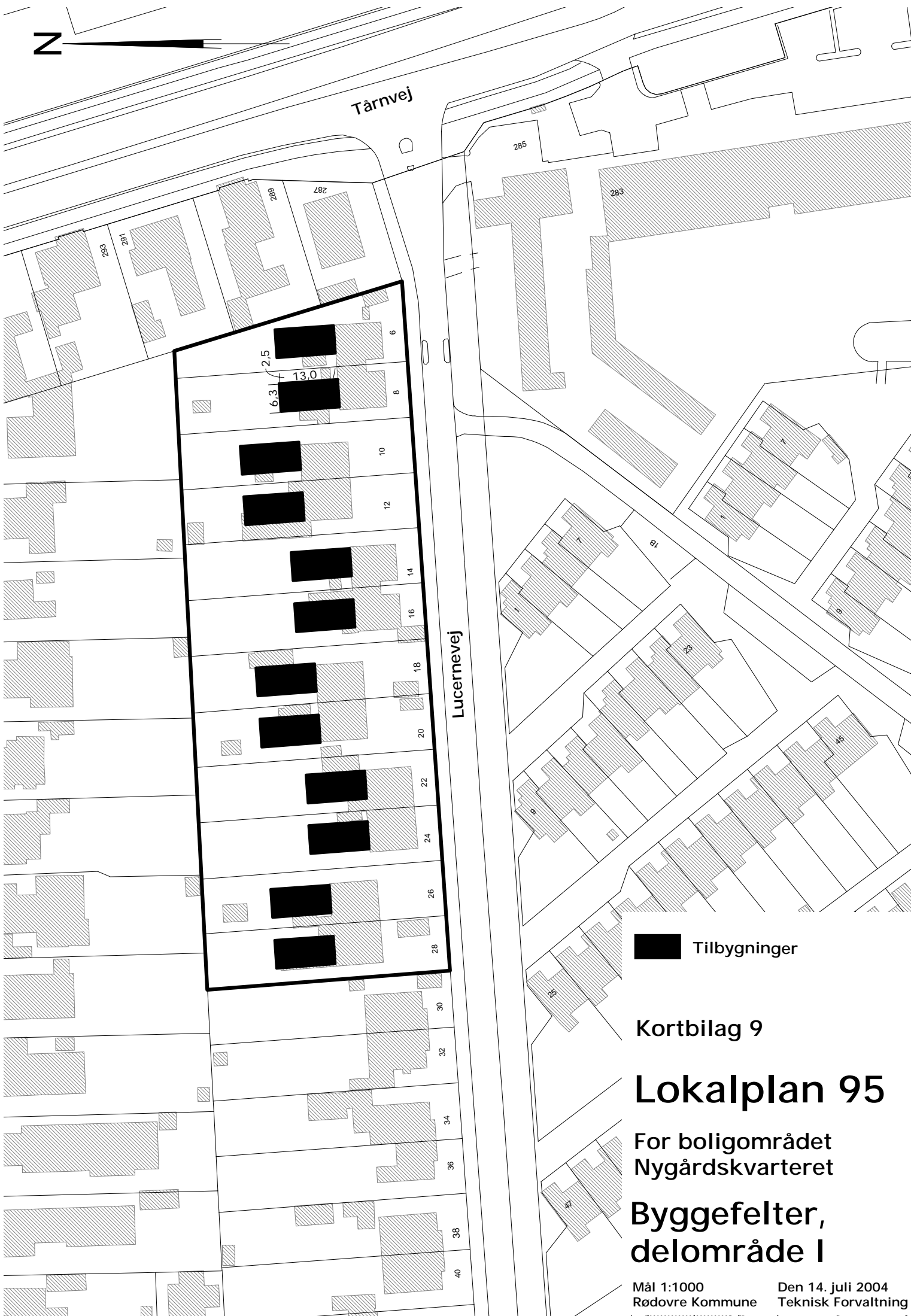
For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde H

N

Tårnvej

Lucernevej



 Tilbygninger

Kortbilag 9

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde I

Mål 1:1000
Rødovre Kommune

Den 14. juli 2004
Teknisk Forvaltning



Lucernevej



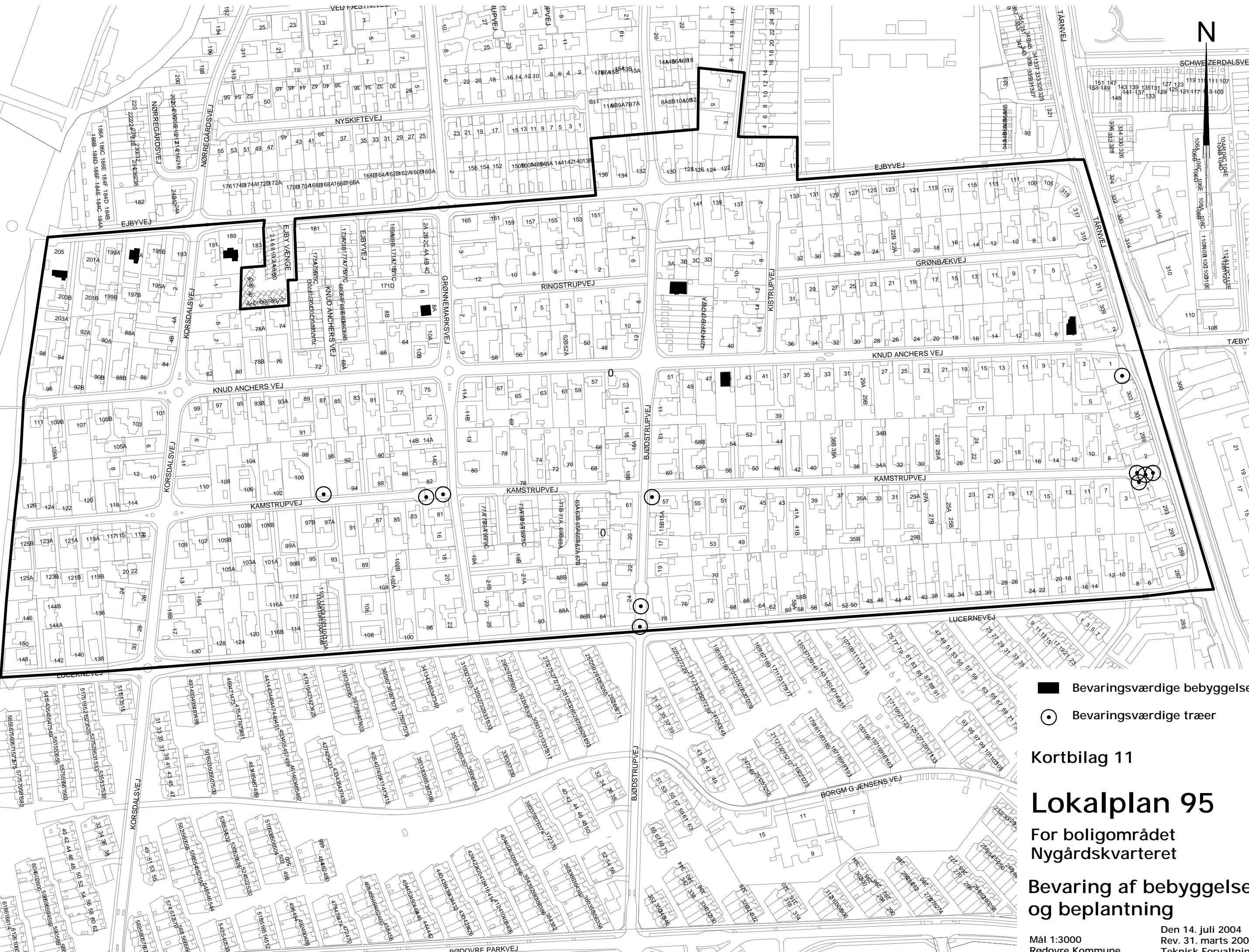
 Tilbygninger m.v.

Kortbilag 10

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Byggefelter, delområde J



- Bevaringsværdige bebyggelser
- Bevaringsværdige træer

Kortbilag 11

Lokalplan 95

For boligområdet
Nygårdskvarteret

Bevaring af bebyggelse og beplantning

Udarbejdelse af planer

Efter 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.

Planloven arbejder med 3 slags planer:

Regionplanen omfatter hele Hovedstadsområdet og udstikker retningslinierne for placering af arealer til byformål og for anvendelsen af arealer i det åbne land. Regionplanen udstikker rammerne for beliggenheden af større offentlige institutioner, større butiksenheder, de store veje og for placeringen af virksomheder med særlige miljøkrav.

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 2002 - 2014 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. maj 2002.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal bruges og se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. Lokalplanen bliver tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen, og er som sådan juridisk bindende for fremtidige dispositioner på ejendommen.