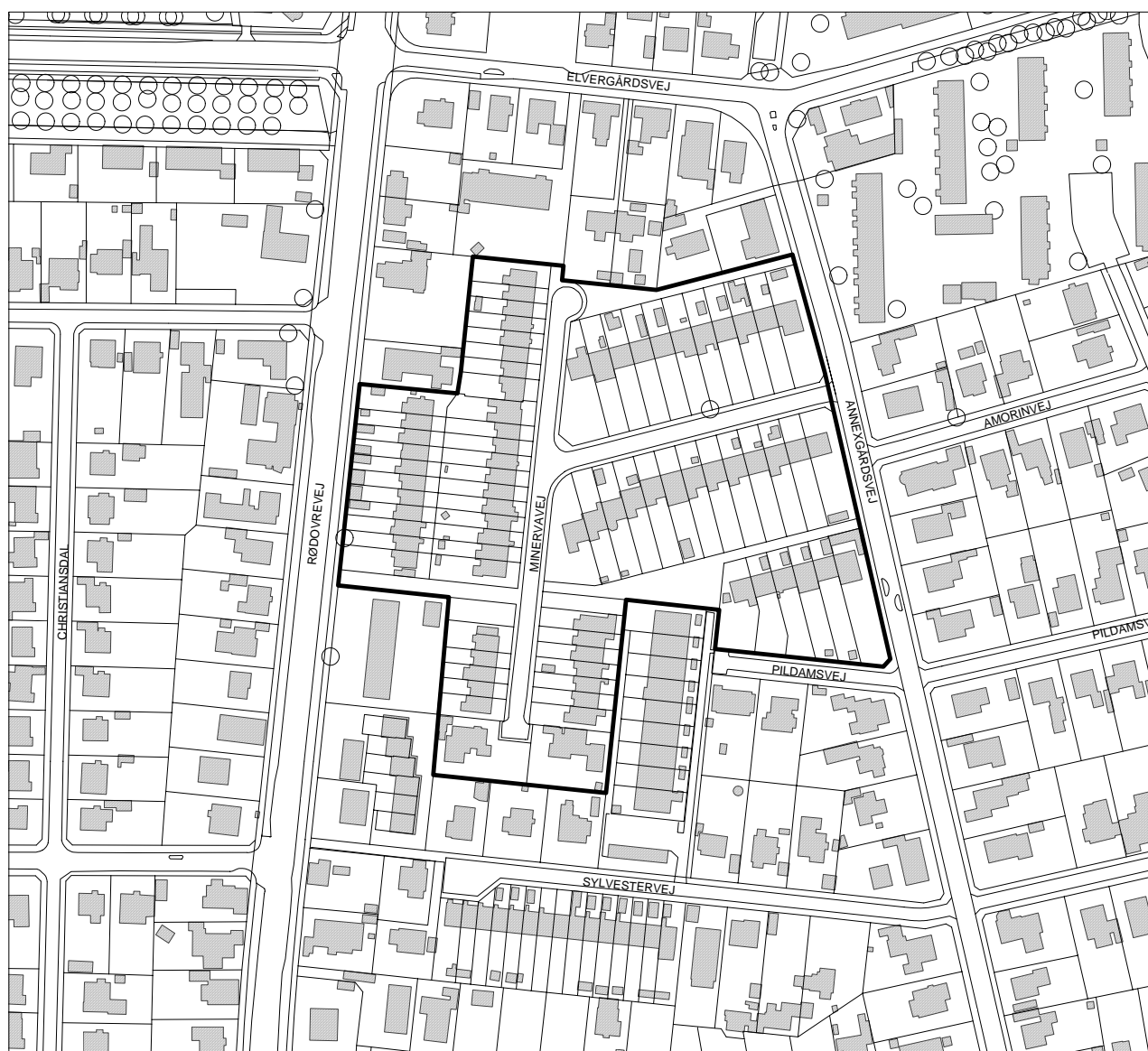


LOKALPLAN

80

for boligområdet Elvergården
ved Minervavej



RØDOVRE KOMMUNE

Ifølge planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse, eller før større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Et forslag til lokalplan 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 gøres indsigelse mod lokalplanforslaget, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter udløbet af høringsperioden.

Planloven arbejder med 3 slags planer:

Regionplanen omfatter hele amtet og udstikker retningslinier 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 udviklingen og arealanvendelsen 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, mindre 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

A. REDEGØRELSE

1. Indledning	side	5
2. Lokalplanens område	side	6
3. Lokalplanens baggrund	side	7
4. Lokalplanens formål	side	7
5. Lokalplanens indhold	side	7
6. Ubebyggede arealer	side	8
7. Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	8
8. Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	11
9. Materialevalg ved nybyggeri	side	11

B. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	side	13
§ 2 Område og zonestatus	side	13
§ 3 Områdets anvendelse	side	13
§ 4 Udstykninger	side	14
§ 5 Vej- og stiforhold	side	14
§ 6 Parkeringsforhold	side	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	16
§ 9 Skiltning	side	17
§ 10 Tekniske anlæg, varmeforsyning og antenner	side	17
§ 11 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning	side	18
§ 12 Bevaring af beplantning	side	19
§ 13 Ophævelse af servitutter	side	19
§ 14 Forhold til hidtidig planlægning	side	19
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	side	19
§ 16 Vedtagelsespåtegning	side	20

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Delområder

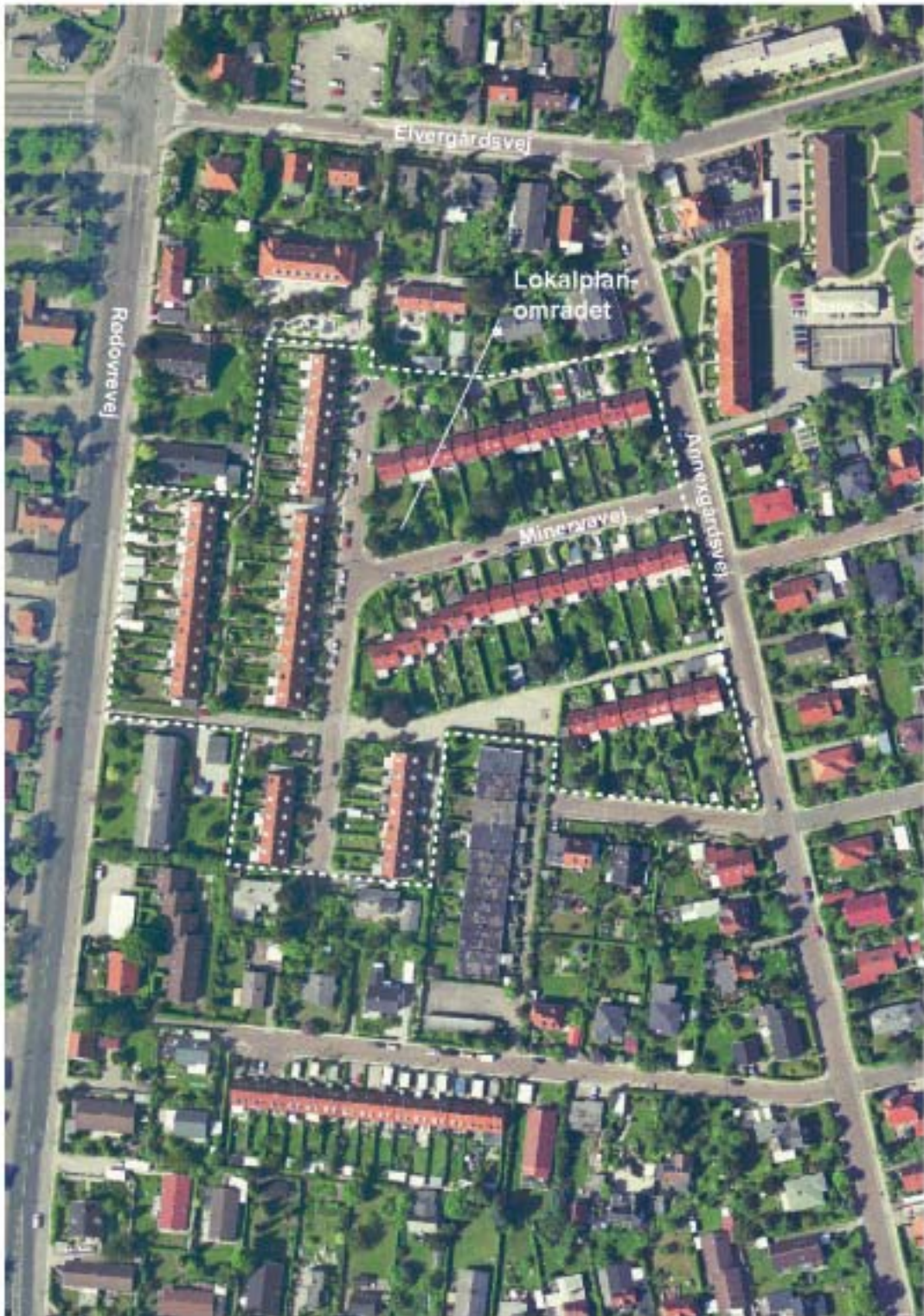
Kortbilag 3: Stier og pladser

Kortbilag 4: Byggefelter og bevaring af beplantning

Kortbilag 5: Terrasseoverdækninger

Kortbilag 6: Terrasseoverdækninger

Kortbilag 7: Facadetegninger af rækkehusene



Luftfoto, fotograferet maj 2003

A. Redegørelse for Lokalplan 80 for boligområdet Elvergaarden ved Minervavej

1. Indledning

Kommunalbestyrelsen har den 22. juni 2004 vedtaget Lokalplan 80 endeligt.

Lokalplanen omfatter ejendommene inden for et område afgrænset af Annexgårdsvej, Pildamsvej og Rødovrevej. Området rummer 72 rækkehusboliger og 2 parcelhuse.

Lokalplanen er lavet for at sikre, at udviklingen af de enkelte ejendomme sker med respekt for helheden i rækkehusbebyggelsen omkring Minervavej.

Et forslag til Lokalplan 80 var fremlagt i offentlig høring i perioden 17. marts – 12. maj 2004. I løbet af denne periode indkom 15 indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag fra myndigheder, foreninger og beboere i området.

På baggrund af de indkomne indsigelser besluttede kommunalbestyrelsen at vedtage lokalplanen endeligt med følgende ændringer:

- Antallet af rækkehuse korrigeres til 72 på side 5 og 6 i redegørelsen.
- Side 6, sidste afsnit, i redegørelsen rettes, så det fremgår at der overvejende er tale om en godkendt anvendelse af tagetagen i de øst-vestgående rækkehuse til egentlig beboelse.
- I § 8.5 ændres den maksimale størrelse på tagvinduerne til 140x78 cm, så vinduerne kan anvendes som redningsåbninger.
- I § 8.7 henvises der til et nyt kortbilag 7, der viser bygningstegninger af rækkehusenes oprindelige facader, herunder de oprindelige vinduer.
- I § 11.3 ændres ordlyden til følgende: "Hegn må kun etableres som levende hegn. Til hegn må kun anvendes liguster, navr, tjørn og bøg. Til støtte for det levende hegn kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,20 m."
- I § 13.2 slettes kun §§ 1-4 i servitutten, som er tinglyst den 26. juni 1992.
- Kortbilag 5 ændres således, at byggefelterne får en udstrækning af 300 cm ud fra facaden.

2. Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommene inden for et område afgrænset af Annexgårdsvej, Pildamsvej og Rødvrevej. Området, der svarer til Elvergaardens Grundejerforenings område, rummer 72 rækkehusboliger og 2 parcelhuse.

Rækkehusene er opført i 1943 som to bebyggelser. Boligerne i de nord-sydgående rækker er tegnet af arkitekt MAA Poul Eiberg, og de øst-vestgående rækker af arkitekter MAA K. Friederichsen og A. Poulsen.

De to enfamiliehuse inden for området er opført i 1958.

Husene i de nord-sydgående rækker er fra starten opført i 1½ etage (én etage med udnyttet tagetage). De øvrige rækkehuse er oprindeligt opført i én etage. På de fleste af disse ejendomme har man siden da lovligt indrettet de tidligere tørrelofter til beboelse.

Inden for området er der fællesarealer i form af en legeplads, et areal, der benyttes til fælles parkering og containerplads, samt en række stier, der til dels er udlagt på de private grundarealer.



3. Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er lavet på opfordring fra grundejerforeningen. De senere år har man i området set mange nye carporte og garager, og man har oplevet udskiftning af døre og vinduer, opsætning af antenner og paraboler, udskiftning af levende hegn med plankeværker og raftehegn.

Grundejerforeningen ønsker at få bestemmelser, der kan sikre en større ensartethed i bebyggelsens udseende og sikre de kvaliteter, som bebyggelsen stadig besidder.

4. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at den fremtidige vedligeholdelse og modernisering af de enkelte ejendomme sker med respekt for helheden i rækkehusbebyggelsen omkring Minervavej.

Det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, at tilbygninger skal ske efter en samlet plan. Lokalplanen skal derfor regulere omfanget, arten og placeringen af tilbygninger, herunder udestuer, terrasseoverdækninger, carporte og garager.

Ud over husene er de forskellige typer fællesarealer i bebyggelsen vigtige for oplevelsen og brugen af området. Lokalplanen skal derfor sikre, at arealet ikke inddrages til private formål, men fortsat anvendes til fælles adgangs-, opholds- og parkeringsarealer.

Området rummer meget og blandet beplantning. Lokalplanen skal sikre bevaringen af de levende hegn og et enkelt karaktergivende træ, der har betydning for hele boligområdet.

5. Lokalplanens indhold

Eventuelle tilbygninger til rækkehusene må ikke tage magten fra den oprindelige bebyggelse. Lokalplanen begrænser derfor byggemulighederne i rækkehusbebyggelsen til at opføre åbne eller lukkede terrasseoverdækninger (udestuer). Overdækningerne skal tilpasses facadens inddeling og må omfatte ca. halvdelen af husets hovedfacade mod syd eller vest.

Desuden kan carporte, garager og udhuse stort set opføres efter Småhusreglementets generelle regler om sådanne bygninger. De må dog ikke opføres mellem de fastlagte byggelinier og vejskel.

En undtagelse for dette gælder for ejendommene langs Rødovrevej. På disse ejendomme kan lette carporte uden vægge opføres på arealet mellem byggelinien og vejskellet, når carporten gives en begrænset størrelse og en bestemt placering i forhold til naboskellet.

Rækkehusbebyggelsens oprindelige udformning skal bevares mest muligt, og eventuelle ændringer skal respektere helheden i bebyggelsen og huse- nes arkitektoniske kvaliteter.

Der er derfor indført bestemmelser om materialer, bevaring af kviste, op- sætning af tagvinduer, udskiftning af vinduer og bevaring af skorstenspiber.

6. Ubebyggede arealer

Det er vigtigt for oplevelsen og brugen af området, at de ubebyggede fæl- lesarealer indenfor delområde A sikres en fortsat anvendelse som den eksis- terende.

Lokalplanen fastholder derfor den eksisterende legeplads som fælles op- holdsareal. Også fællesarealerne til gang- og kørestier samt parkering fast- holdes med den eksisterende anvendelse.

Hvis udformningen af fællesarealerne skal ændres, skal disse anlægges efter en samlet plan efter de principper, der er indeholdt i kortbilag 3.

Hegn må kun etableres som levende hegn, og der må kun anvendes be- stemte arter. Der er også sat en begrænsning på højden af hegnene.

7. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalisering af boliger i byområdet

Regionplanen fastlægger, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgsmonster har en intensiv karakter, skal lokali- seres inden for de stationsnære områder, og fortrinsvis inden for de stati- onsnære centralområder.

Byfunktioner, som har en mere ekstensiv karakter, kan lokaliseres i det øv- rige byområde, hvor der dog også skal være mulighed for at lokalisere by- funktioner, der tilgodeser lokalområdets behov.

Både den stationsnære og den ikke-stationsnære del af byområdet kan an- vendes til boligformål, herunder det tætte boligbyggeri. Inden for den stati- onsnære del af byområdet skal kommunerne tilstræbe at forøge rummelig- heden til boliger, i særlig grad til det tætte boligbyggeri.

Lokalplanområdet ligger uden for afgrænsningen af de stationsnære områ- der.

Kommuneplan 2002 - 2014

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

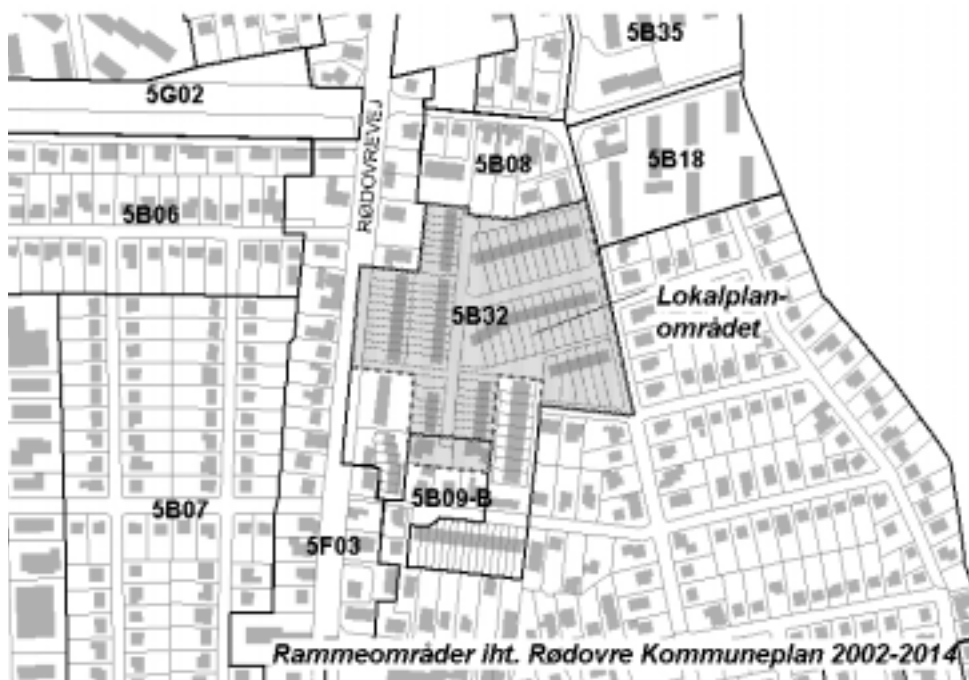
Lokalplanens område indgår i kommuneplanens områder 5B32 og 5B09.

For område 5B32 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- anvendelse: tæt-lave boliger
- max. bebyggelsespct: 35%
- max. etageantal: 1½
- max. bygningshøjde: 8,5 m
- andet: tilbygninger skal opføres efter en samlet plan

For område 5B09 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- anvendelse: åben-lave boliger
- max. bebyggelsespct: 25%
- max. etageantal: 1½
- max. bygningshøjde: 8,5 m



Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at Rødovrevej er trafikvej, og at de øvrige veje i og omkring lokalplanområdet er lokalveje. Rødovrevej er forsynet med cykelsti langs vejen i begge retninger.

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

Byplanvedtægter og lokalplaner

Ejendommene langs Rødovrevej har indtil nu været omfattet af Byplanvedtægt 17. Bestemmelsen om en byggelinie langs Rødovrevej (16 m fra vejmidte) videreføres i nærværende lokalplan. Byplanvedtægt 17 aflyses for ejendommene Rødovrevej 88A – 98 ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 80.

Den øvrige del af lokalplanområdet har indtil nu hverken været omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan.

Lyste dokumenter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende deklarerationer, som Rødovre Kommunalbestyrelse har påtaleretten til:

- Tinglyst den 5. juli 1921 om bebyggelse, benyttelse mv.
- Tinglyst den 26. juni 1992 for Elvergaardens Grundejerforening om anvendelse, bebyggelse, hegn, grundejerforening og ledninger.
- Tinglyst den 29. maj 1996 om ledninger (tillæg til deklarerationen tinglyst den 26. juni 1992).

Miljøforhold

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.

Også ved byggeri og vedligeholdelse af bygninger eller bygningsdele bør man vælge materialer og metoder, der er mindre miljøbelastende. Kontakt eventuelt Teknisk Forvaltning for mere information.

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.

Diffus forurening

Flere steder i Rødovre er der ved stikprøver konstateret diffus forurening i de øvre jordlag med bly, cadmium og tjærekomponenter (PAH). Derfor bør den fremtidige benyttelse af havearealer og ubebyggede arealer ske efter de vejledende anvisninger i Rødovre Kommunes pjeces om "Overfladeforurening – om tungmetaller i jord og planter". Pjecen kan fås hos Teknisk Forvaltning eller ses på kommunens hjemmeside, www.rk.dk.

Ledningsforhold

Der er udarbejdet kendelser for afledning af spildevand og regnvand inden for området. Eventuel afvigelse fra disse kendelser kan ske, hvis Teknisk Forvaltning forudgående godkender dette.

8. Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Byggelov

Hvis man vil bygge nyt, bygge om eller opsætte skilte skal der inden arbejdet påbegyndes indsendes ansøgning om byggetilladelse til kommunen, der skal påse, at lokalplanens bestemmelser, gældende byggelov og bygningsreglement overholdes.

Jordforureningslov

Hvis man i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder støder på en forurening i jorden skal dette anmeldes til kommunen.

Hvis man i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder flytter jord fra et areal til et andet, eventuelt til et sted uden for egen ejendom, skal det altid sikres, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Vejlov

Udformning og placering af overkørsler fra en ejendom til offentlig vej skal godkendes af kommunen.

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.

9. Materialevalg ved nybyggeri

I Kommuneplan 2002 - 2014 er der en målsætning om, at nybyggeriet skal være velfungerende med smukke og klare sammenhænge mellem de forskellige funktioner og tilpasset de lokale forhold. Der skal gennem lokalplanlægning og administration stilles krav til kvaliteten i nybyggeriet med hensyn til materialevalg, farver og facader, en god arkitektonisk udformning og tilpasning samt integration af billedkunst.

I kommunens egne byggerier, og gennem den detaljerede lokalplanlægning, skal der lægges vægt på brugen af totaløkonomiske og bæredygtige løsninger.

Det skal tilstræbes at anvende konstruktive og tekniske løsninger, som minimerer energi- og råstofforbruget samt vedligeholdelsesomkostningerne, og samtidig giver den længst mulige levetid.

Der bør anvendes byggematerialer, der ikke vil give anledning til indeklima-gener og valget af materialer bør desuden ske under hensyn til at minimere ressourceforbrug og negativ miljøpåvirkning. Byggematerialer, der kan gennanvendes, bør anvendes frem for materialer, der efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering på kontrolleret losseplads.

B. Lokalplan 80 for boligområdet Elvergaarden ved Minervavej

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 sikre, at udviklingen af de enkelte ejendomme sker med respekt for helheden i rækkehusbebyggelsen omkring Minervavej, at sikre, at opførelse af tilbygninger sker efter en samlet plan, at bevare de fælles opholds-, færdsels- og parkeringsarealer, og at bevare den karaktergivende beplantning, der har betydning for hele boligområdet, herunder levende hegn og bevaringsværdige solitære træer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 1r, 1sp, 1sq, 1sr, 1ss, 1st, 1su, 1sv, 1sx, 1sy, 1sz, 1sæ, 1sø, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1th, 1ti, 1tk, 1tl, 1tm, 1tn, 1to, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tx, 1ty, 1tz, 1tæ, 1tø, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1ut, 1uu, 1uv, 1ux, 1uy, 1uz, 1uæ, 1uø, 1va, 1vb, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vh, 1vi, 1ye, 1yf, 1yl og 1zø, alle af Rødovre by, Rødovre, samt alle parceller, der efter den 1. december 2003 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger). Der må på den enkelte ejendom kun indrettes én selvstændig bolig.

3.2 Bebyggelsen inden for delområde A må kun udføres som sammenhængende rækkehuse.

3.3 Bebyggelsen inden for delområde B må kun udføres som fritliggende parcelhuse.

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

- Den del af boligen der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre 25% af ejendommens bruttoetageareal.
- Virksomheden skal kunne udøves uden at være til gene for omgivelserne i form af støj, trafik eller andre gener for de omkringboende.
- I forbindelse med virksomheden må der ikke være udendørs oplag, herunder oplag af biler med salg eller udlejning for øje.
- Virksomheden må ikke forandre området 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.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området kan ikke yderligere udstykkes.

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

Arealer, der i matriklen er udlagt til veje og stier, kan sammenlægges til en eller flere selvstændige ejendomme, uanset at den nævnte mindstegrundstørrelse ikke kan overholdes.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af de eksisterende veje Rødovre-vej, Annexgårdsvej, Minervavej og Pildamsvej som vist på kortbilag 3.

5.2 Der udlægges arealer til stier og pladser som vist på kortbilag 3.

5.3 Etablering og ændring af overkørsler til offentlig vej fra ejendommene skal godkendes af kommunen.

5.4 Fælles udendørs områder, herunder stier og pladser, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle".

§6 Parkeringsforhold

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

Inden for delområde A skal der udlægges, dvs. reserveres areal til 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringsbehovet kan helt eller delvist dækkes af arealer til brug for fælles parkering, som vist på kortbilag 3.

Inden for delområde B skal der udlægges 2 parkeringspladser 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 inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1** Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

- 7.2** Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

- 7.3** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m.

På boligerne i de øst-vestgående rækker i delområde A må tagryggen ikke gives en højde større end 6,30 m over terræn, hvilket svarer til eksisterende forhold.

Bygningshøjden skal måles lodret fra naturligt terræn efter reglerne herom i bygningsreglementet.

- 7.4** Inden for delområde A kan der opføres åbne eller lukkede terrasseoverdækninger (udestuer), når dette sker inden for de på kortbilag 4 viste retningsgivende byggefeltter. Ud over disse terrasseoverdækninger kan der ikke opføres egentlige tilbygninger inden for delområde A.

Terrasseoverdækningernes tage må ikke være større end vist på kortbilagene 5 og 6.

7.5 Inden for lokalplanområdet kan carporte, garager og udhuse opføres efter reglerne herom i Småhusreglementet og på betingelse af, at §§ 7.6 og 7.7 kan overholdes.

7.6 Langs vejene gælder følgende byggelinier:

Rødovrevej: 16,00 m fra vejmidte (se § 7.7),
Minervavej: 6,25 m fra vejmidte,
Annexgårdsvej: 8,00 m fra vejmidte,
Pildamsvej: 8,00 m fra vejmidte.

Ny bebyggelse, herunder de i § 7.5 nævnte småbygninger, må ikke uden kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde placeres mellem byggelinien og vejskellet.

7.7 På hver af ejendommene Rødovrevej 88A – 98 må der mellem byggelinien og vejskellet opføres en carport i let konstruktion uden vægge.

Carporten må højst have tagmålene 6,00 x 3,00 m (længde x bredde). Carportens højde må ikke overstige 2,50 m. Carporten skal placeres 0,5 m fra naboskel, således at det levende hegn kan opretholdes frem til vejskellet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Særlige bestemmelser for delområde A:

8.1 Facader på hovedhusene skal fastholdes som blank mur i gule tegl. Som tagmateriale på hovedhusene tillades kun røde, ikke-glaserede teglsten.

8.2 Åbne terrasseoverdækninger kan udføres med læskærme. Lukkede terrasseoverdækninger (udestuer) kan udføres med facader af glas og træ. Tage på terrasseoverdækninger skal udføres i glas eller hvid eller klar plast.

8.3 Der må ikke udføres særlig overdækning ved indgangsdørene ud over de i § 7.4 nævnte terrasseoverdækninger.

8.4 De eksisterende kviste på de nord-sydgående husrækker, dvs. ejendommene Rødovrevej 88A – 98 og Minervavej 24 – 72 og 29 – 41, må ikke fjernes eller erstattes af tagvinduer.

Der må på hver af disse ejendomme kun opsættes én kvist i hver tagflade. Kvistene skal have en placering, størrelse og udformning som ved bebyggelsens opførelsestidspunkt.

Ved baderummene på disse ejendomme kan der i tagfladen desuden isættes et tagvindue med følgende mål: 76 x 54 cm (højde x bredde).

- 8.5** På de øst-vestgående husrækker, dvs. ejendommene Minerva-vej 4 – 22 og 1 – 25, Pildamsvej 11 – 19 og Annexgårdsvej 61 – 65, må der ikke opsættes kviste i tagfladen. Der kan i stedet på hver af disse ejendomme opsættes to tagvinduer i hver tagflade.

Tagvinduerne, der skal opsættes symmetrisk i tagfladen, må ikke være større end 140 x 78 cm (højde x bredde).

- 8.6** Brandmurene, der adskiller ejendommene i de øst-vestgående husrækker, skal være fælles for de tilstødende huse og kan ikke tillades fjernet.

- 8.7** Ved udskiftning af vinduer skal der som udgangspunkt anvendes samme opdeling af vinduet som ved bebyggelsens opførelses-tidspunkt, se kortbilag 7.

Der må kun anvendes vinduer med klare og plane glas, og vinduesrammerne må ikke opdeles med sprosser.

Murhullerne til døre og vinduer må ikke gøres større eller mindre.

- 8.8** Eksisterende skorstenspiber må ikke nedlægges.

§ 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.

§ 10 Tekniske anlæg, varmforsyning og antenner

- 10.1** Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas. Der må ikke etableres el-opvarmning.

- 10.2** Antenner og paraboler må ikke placeres på bygninger eller master synlige fra offentligt område.

Private parabolantenners må ikke opsættes på tage. Parabolantenners med en maksimal diameter på 1 meter kan opsættes på gavle og facader eller fritstående på terræn, når de gives en pla-

cering, der ikke er synlig fra området's veje og stier. En parabolantenne kan dog gives en anden placering, hvis det overfor kommunen kan dokumenteres, at signal ikke kan modtages tilfredsstillende.

Placeringen af individuelle parabolantenner skal godkendes af kommunen, idet de ikke må virke skæmmende for bebyggelsen.

10.3 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 ikke virker skæmmende på omgivelserne.

10.4 Indenfor området kan der efter nærmere godkendelse opføres de transformerstationer m.v., der måtte være nødvendige for at sikre området's 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.

§ 11 Ubebyggede arealers udseende, oplag og hegning

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

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

11.2 Ubebyggede fællesarealer indenfor delområde A må kun anvendes til legeplads, opholdsarealer samt parkering. Arealerne skal anlægges efter en samlet plan efter principperne, der er indeholdt i kortbilag 3.

11.3 Hegn må kun etableres som levende hegn. Til hegn må kun anvendes liguster, navr, tjørn og bøg.

Til støtte for det levende hegn kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,20 m.

11.4 Indenfor 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.

§ 12 Bevaring af beplantning

- 12.1** Bevaringsværdige store træer i området, der er markeret med særlig signatur på kortbilag 4, skal bevares som fuldkronede træer.

De øvrige eksisterende træer i området skal så vidt muligt bevares.

Ved nybyggeri skal der redegøres for beskyttelsesforanstaltninger der skal sikre de bevaringsværdige store træer.

§ 13 Ophævelse af servitutter

- 13.1** Følgende servitut med Rødovre Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget ophæves:

Tinglyst den 5. juli 1921 på alle ejendomme inden for lokalplanområdet.

- 13.2** I følgende servitutbestemmelse med Rødovre Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget ophæves §§ 1 – 4:

Tinglyst den 26. juni 1992 på alle ejendomme inden for lokalplanområdet.

§ 14 Forhold til hidtidig planlægning

- 14.1** Byplanvedtægt 17, tinglyst den 15. juli 1961, ophæves for matr.nr.ne 1sp, 1sq, 1sr, 1ss, 1st, 1su, 1sv, 1sx, 1sy, 1sz og 1ts, alle af Rødovre by, Rødovre.

§ 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.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

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

Rødovre Kommunalbestyrelse, den 22. juni 2004.

P.k.v.

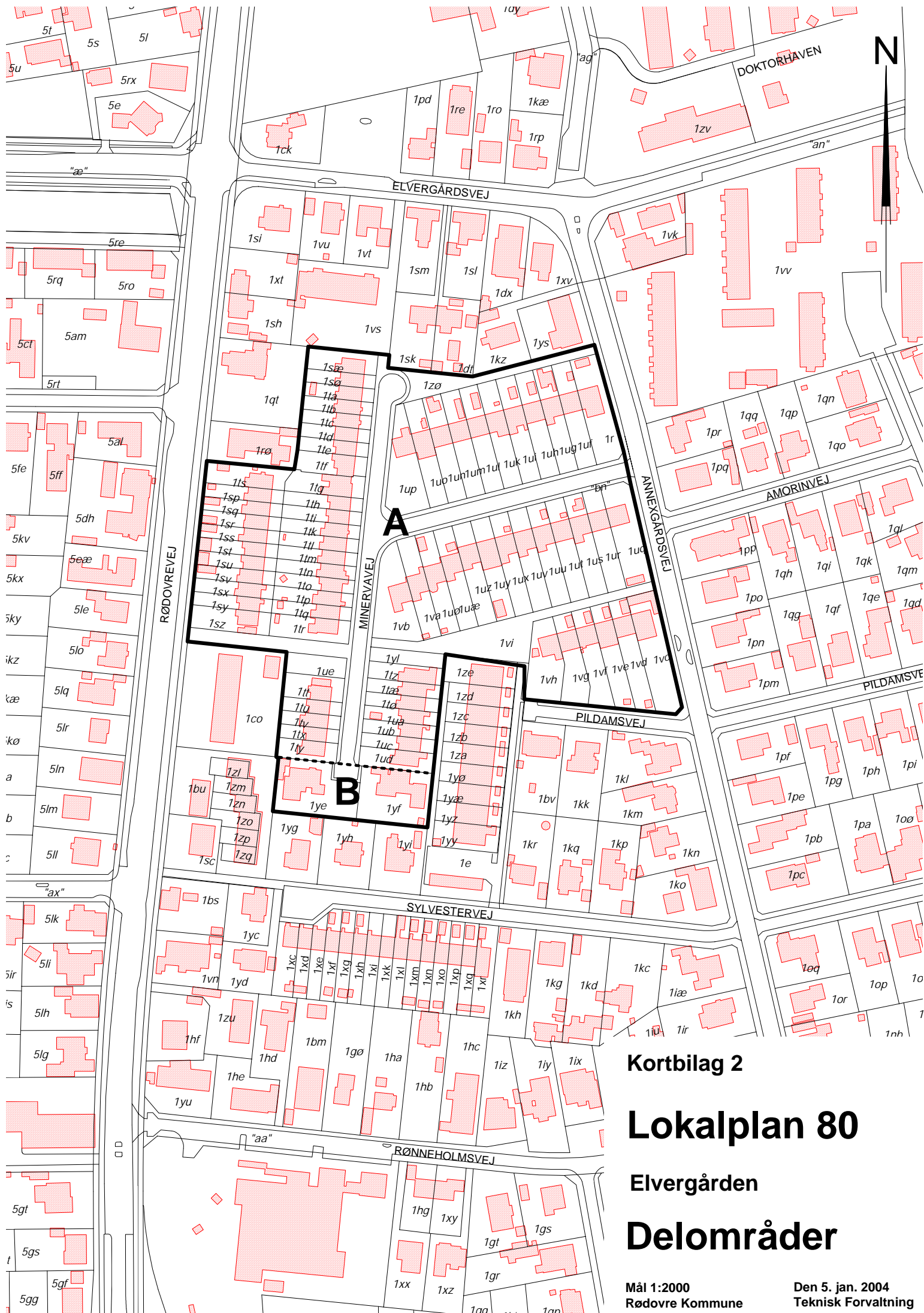
Kai-Ole Gustav
Viceborgmester

/

Arne Juul
Vicekommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort i Rødovre Avis iht. § 30 i Lov om Planlægning, den 30. juni 2004.

Tinglyst den 12. juli 2004.








Kortbilag 2

Lokalplan 80

Elvergården

Delområder



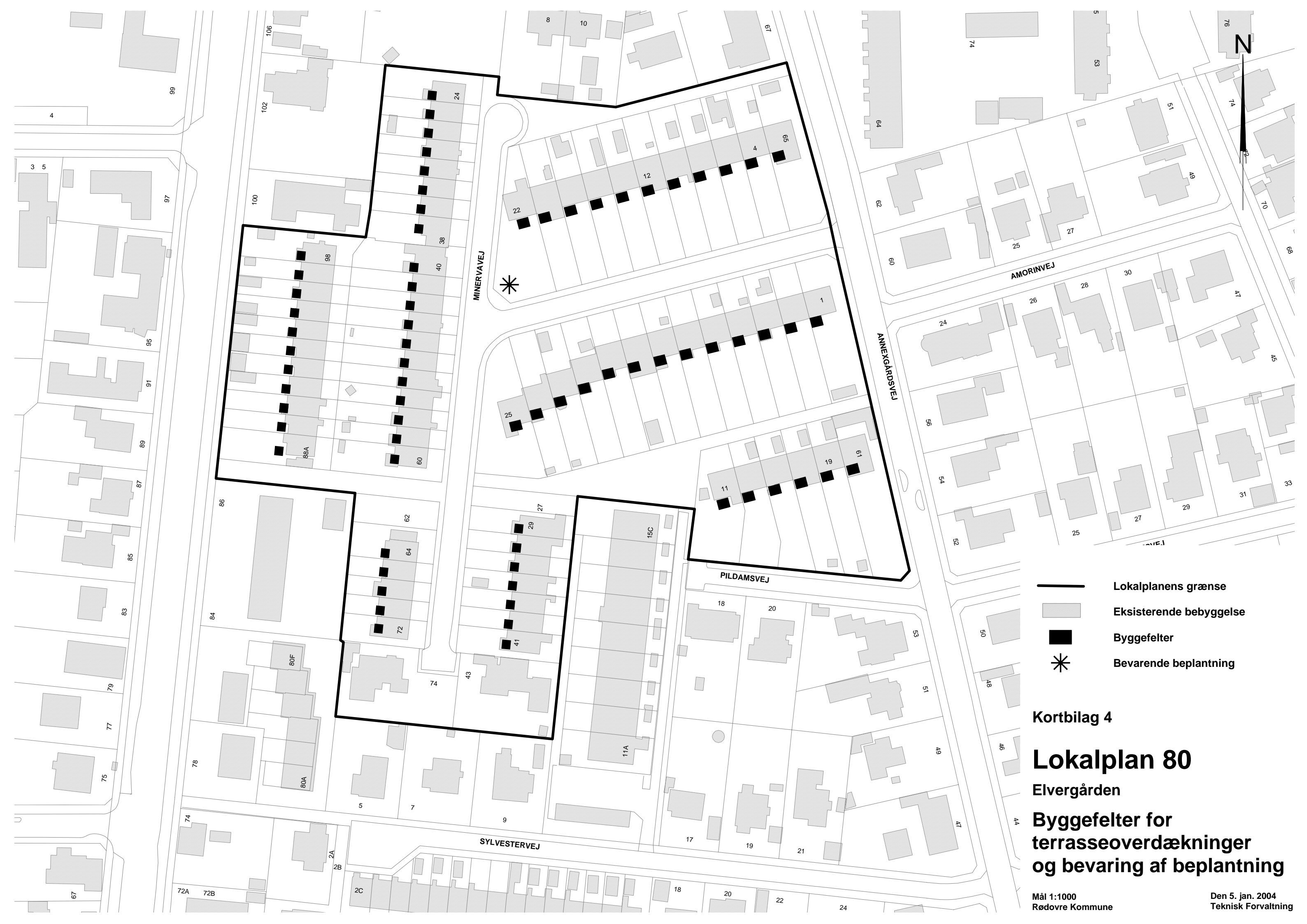
-  Lokalplanens grænse
-  Kørestier
-  Gangstier
-  Fælles parkering og containerplads
-  Fælles opholdsareal





Kortbilag 3

Lokalplan 80

Elvergården

Stier og pladser



-  Lokalplanens grænse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggefelter
-  Bevarende beplantning

Kortbilag 4

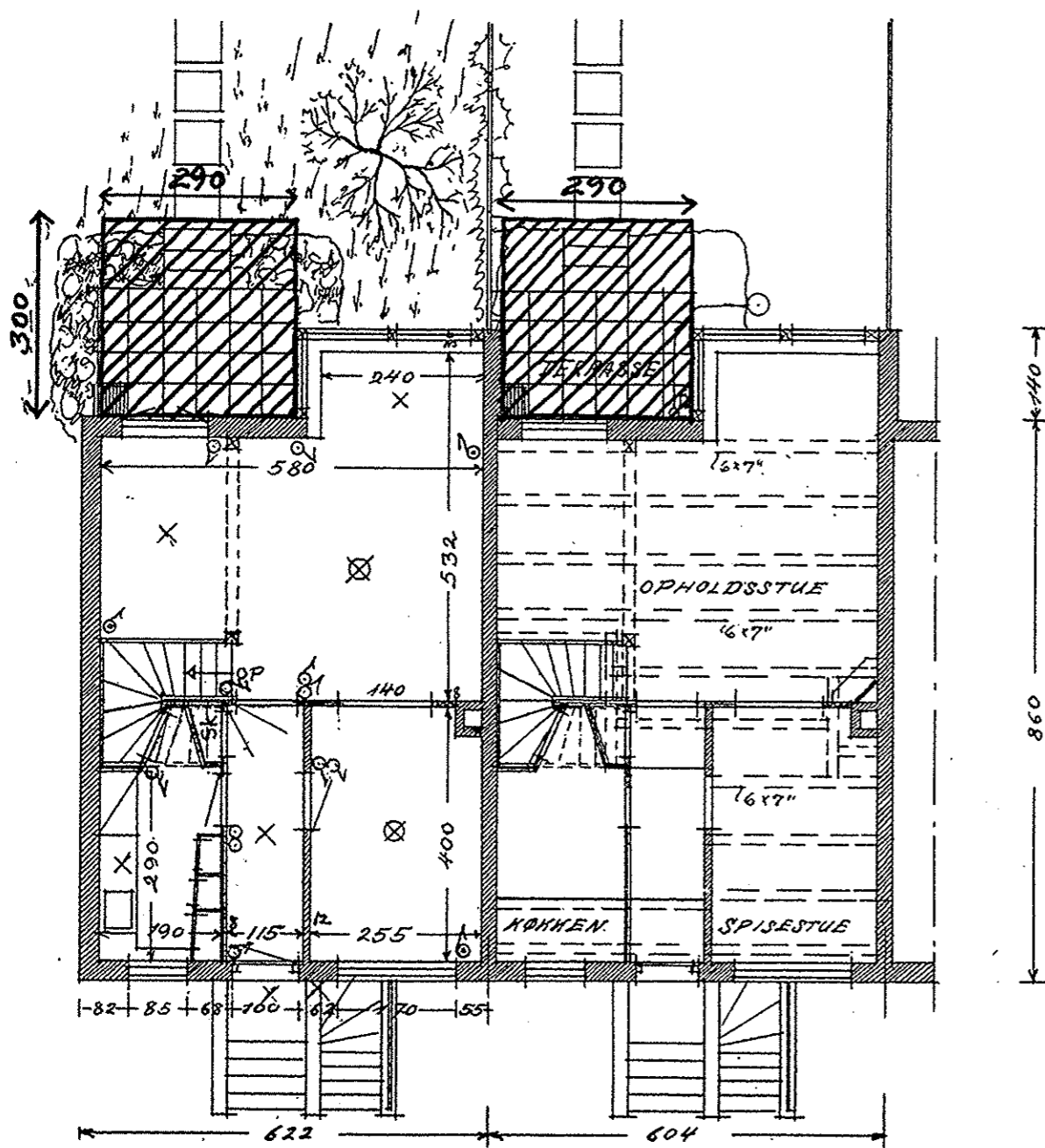
Lokalplan 80

Elvergården

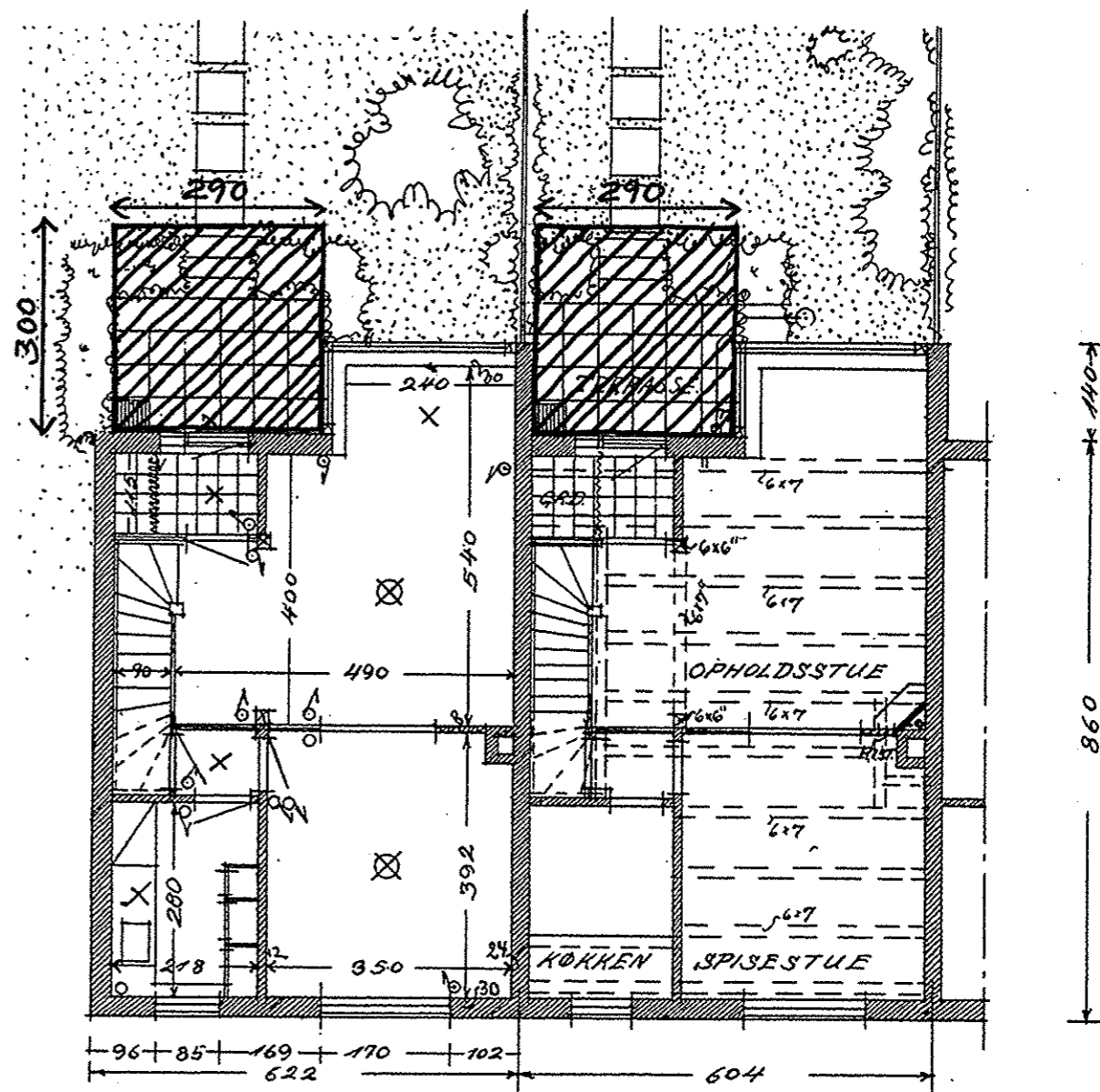
Byggefelter for terrasseoverdækninger og bevaring af beplantning

Mål 1:1000
Rødovre Kommune

Den 5. jan. 2004
Teknisk Forvaltning



Minervavej 24 – 72



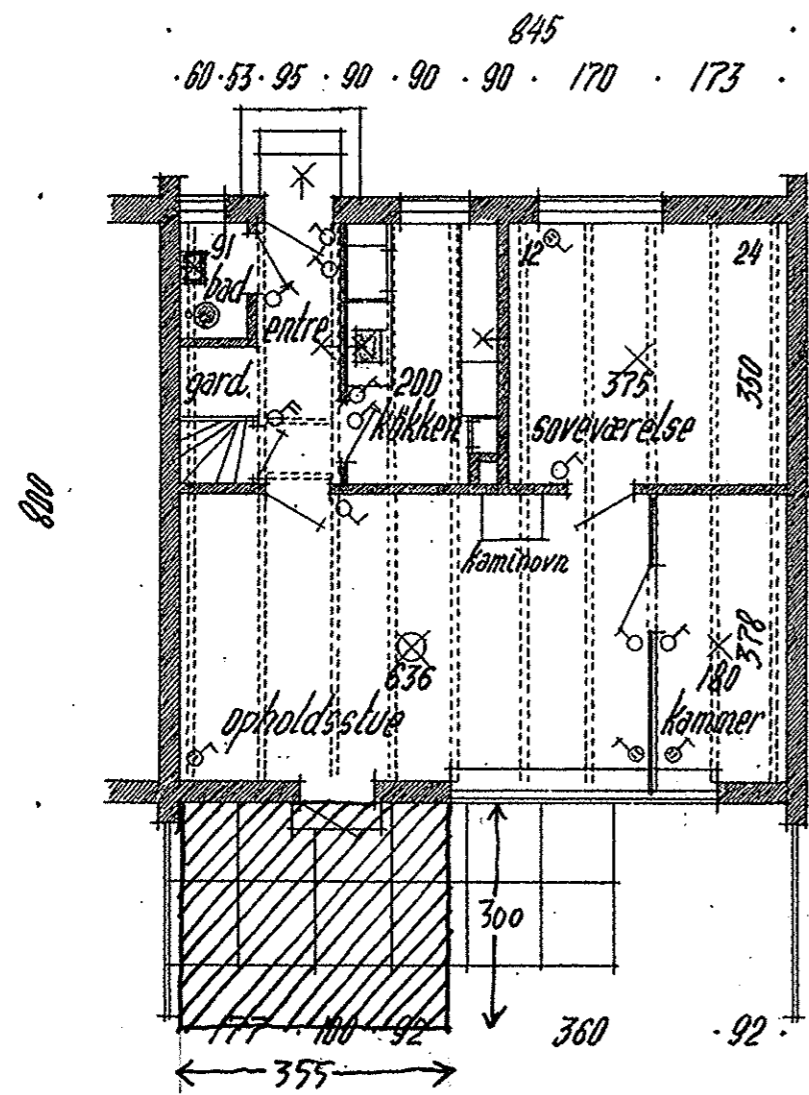
Minervavej 29 – 41
Rødovrevej 88A – 98

Kortbilag 5

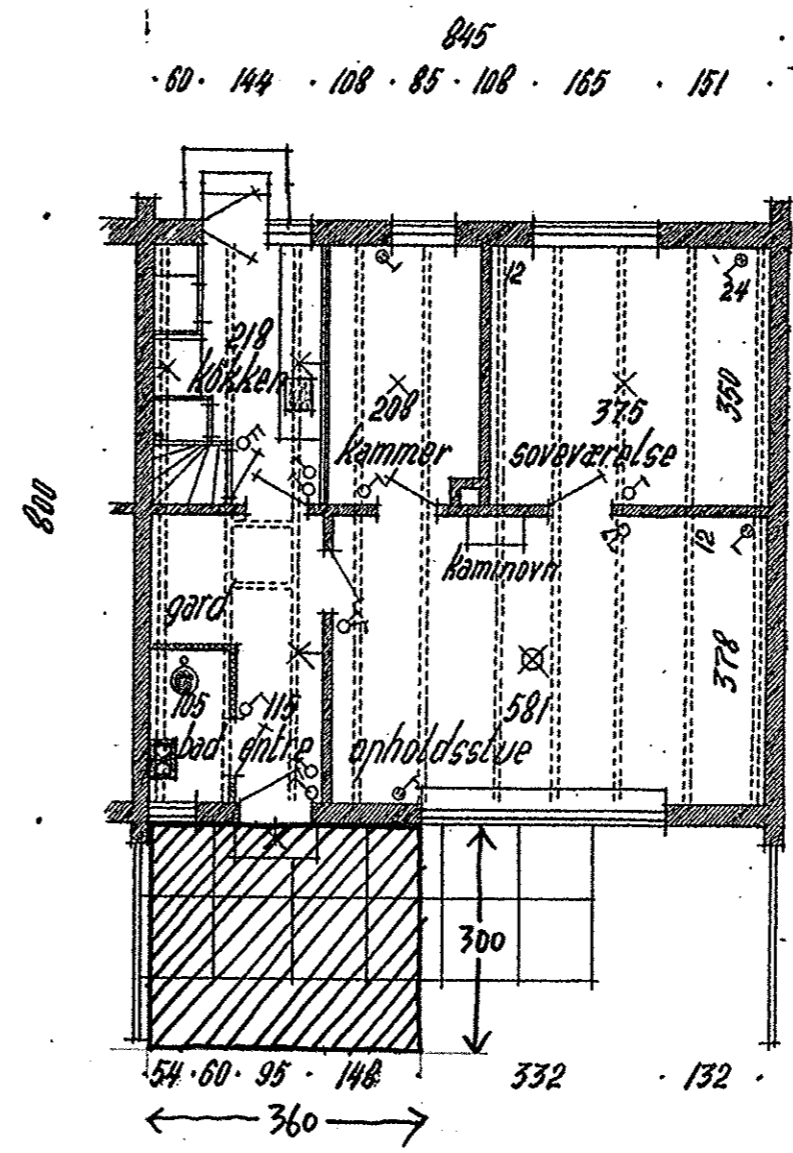
Lokalplan 80

Elvergården

Placering og afgrænsning
af terrasseoverdækninger



Minervavej 1 – 25



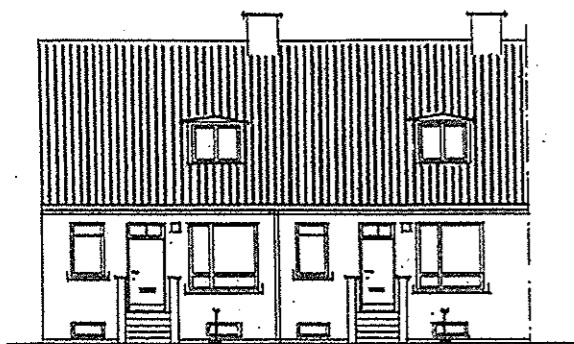
Minervavej 4 – 22
Pildamsvej 11 – 19
Annexgårdsvej 61 - 65

Kortbilag 6

Lokalplan 80

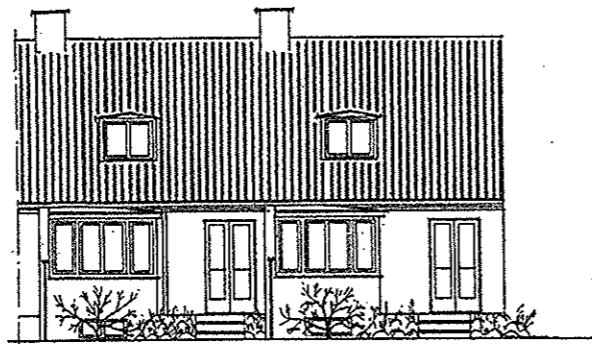
Elvergården

Placering og afgrænsning af terrasseoverdækninger

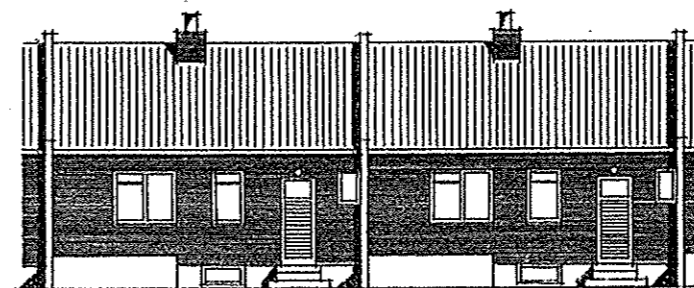


FACADE MOD ØST

Minervavej 24 – 72

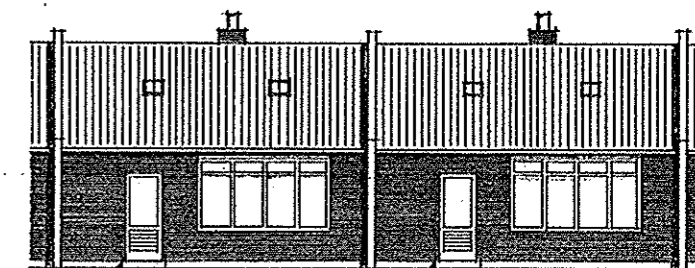


FACADE MOD VEST

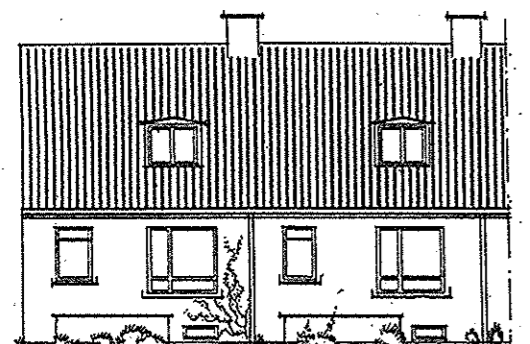


facade mod vej. nord.

Minervavej 1 – 25



facade mod sti. syd. havside.



FACADE MOD ØST

Minervavej 29 – 41
Rødovrevej 88A – 98

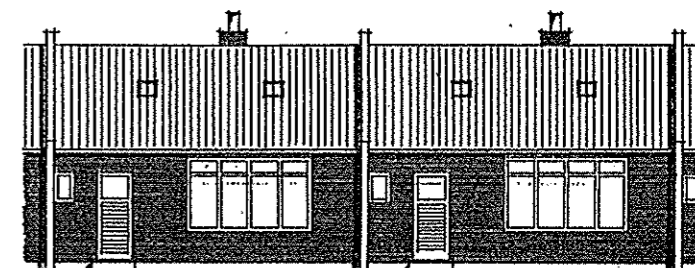


FACADE MOD VEST



facade mod sti. nord.

Minervavej 4 – 22
Pildamsvej 11 – 19
Annexgårdsvej 61 – 65



facade mod vej. syd. havside.

Kortbilag 7

Lokalplan 80

Elvergården

Oprindelige facader