

LOKALPLAN NR. 39

for et område
til blandet bolig- og erhvervs-
formål ved Viemosevej i Islev.



RØDOVRE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

A. Redegørelse

1.	Indledning/generel orientering	side 1.
2.	Indsigelser	side 1.
3.	Lokalplanens formål og indhold	side 2.
4.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 2.
5.	Lokalplanens retsvirkninger	side 3.

B. Lokalplanen

§ 1	Lokalplanens formål	side 4.
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	side 4.
§ 3	Områdets anvendelse	side 4.
§ 4	Udstykninger	side 5.
§ 5	Vej- og stiforhold	side 5.
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	side 5.
§ 7	Bevaring af bebyggelse	side 6.
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6.
§ 9	Ubebyggede arealer	side 6.
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 7.
§ 11	Påtaleret og dispensationer	side 7.
§ 12	Vedtagelsespåtegning	side 7.

Kortbilag 1: Matrikelkort og områdeafgrænsning, tegning nr. 460-39/1

Kortbilag 2: Eksisterende forhold, tegning nr. 460-39/2

Kortbilag 3: Vejledende bebyggelsesplan, tegning nr. 460-39/3

Kortbilag 4: Vejledende udstykningsplan, tegning nr. 460-39/4

Kortbilag 5: Facadetegninger, tegning nr. 460-39/5

A

REDEGØRELSE

A. REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 39 FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSFORMÅL VED VIEMOSEVEJ I ISLEV

1. Indledning/generel orientering

Denne lokalplan omfatter et område til blandet bolig- og erhvervsformål i Islev.

En kommune skal efter lov om kommuneplanlægning udarbejde en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Kommuneplanloven arbejder med 2 slags planer:

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v.

Kommuneplan 1981-1992 for Rødovre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen 15. december 1981.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

Lokalplanen udarbejdes af Kommunalbestyrelsen, som skal offentliggøre og fremlægge et forslag i mindst 8 uger. I denne periode kan borgerne fremkomme med synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser mod forslaget.

Såfremt der fremsættes indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter offentlighedsperiodens udløb.

Offentlighedsperiode

Dette lokalplanforslag blev offentliggjort den 5. september 1990. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser skulle fremsendes inden den 30. oktober 1990.

2. Indsigelser

Ved indsigelsesfristens udløb var der fremkommet 6 kommentarer til lokalplanforslaget.

Indsigelserne gav ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Kortbilag 3 er blevet rettet således, at udlægget af P-pladserne, der er omtalt i § 5.1 er indtegnet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Hittidigt forløb og lokalplanens indhold

Kommunalbestyrelsen har i juni 1990 besluttet at sælge Viemosehus.

Oprindelig var Viemosehus opført i 1935 som bolig for handelsgartner Carl Danfeldt, som ejede jordene omkring bygningen. Disse jorde er blevet frastykket op gennem 1940'erne og 1950'erne.

Kommunen overtog ejendommen i 1970, og fra 1974 til 1983 har den fungeret som forsamlingshus for foreninger m.v. i Rødovre. Fra 1983 har ejendommen været lejet ud som erhvervsvirksomhed (kontor).

I forbindelse med salget har kommunen ønsket at stille en række kvalitetskrav til den fremtidige bebyggelse. Kommunen har fundet, at den eksisterende villa og beplantning er så markante træk i Islev, at man ønsker at fastholde dem i videst mulige omfang. Imidlertid er ejendommen så stor, at der vil kunne opføres ca. 1.300 m² bygningsareal på grunden, hvis de hidtidige byggemuligheder blev opretholdt. (Se afsnit 2: "Forhold til anden planlægning").

Derfor havde kommunen i april 1990 udbudt ejendommen til salg med ønske om at få belyst en bebyggelse, der respekterer såvel villaen som den eksisterende beplantning. Ikke kun bevare dem, men også sikre, at ny bebyggelse placeres sådan, at den ikke, eller i mindst muligt omfang dækker for indsigten til beplantningen og villaen.

Man fandt, at det var muligt at placere den forholdsvis store bebyggelse på den nænsomste måde ved at tillade opført 4 2-etages huse, som i form, farve og størrelse passede til Viemosehus.

Samtidig har kommunen ønsket, at der på længere sigt sker så få indgreb i det omgivende miljø som muligt. Lokalplanen bestemmer således, at bevaringsværdig beplantning skal bevares samt, at vejadgangsforholdene til ejendommene kun må ændres, når der er behov for at udvide parkeringsarealerne.

Endvidere har kommunen fundet, at villaen var af en sådan værdi for miljøet, at man ville bevare den. Der må således ikke foretages nogen ændringer af bygningen uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Den fremtidige bebyggelse er foreslået anvendt til boligformål, og den eksisterende kan fortsætte som erhvervsbebyggelse (kontor eller lignende, som ikke er til gene for de omkringliggende beboelsesområder).

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I kommuneplan 1981-92 er det i hovedstrukturen forudsat, at Viemosehus indgår i kommunens kulturelle aktiviteter. Kommunalbestyrelsen har siden fundet, at der ikke er behov for Viemosehus som medborgerhus, og dette har da også været nedlagt som sådan siden foråret 1983.

I kommuneplanens rammebestemmelser er området beliggende inden for område 1.D.1, der blandt andet fastlægger:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

at områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål,

at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30, og

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

Den foreliggende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsen, men respekterer de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kommuneplanen vil således skulle ændres, for at det bliver muligt at ændre anvendelsen fra offentlige formål til boligformål.

Kommunalbestyrelsen har fundet, at det er nødvendigt at lave et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre denne lokalplans intentioner. Selv om områdets bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke ændres, er ændringen af anvendelsesbestemmelserne fra offentlige formål til bolig- og erhvervsformål en sådan ændring, at det kræver et tillæg til kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, der ikke strider mod planens hovedprincipper. Kommuneplantillægget skal derfor, i henhold til kommuneplanlovens § 14, stk. 3, udlægges til offentlig debat, svarende til en lokalplans offentlighedsperiode.

Ændringen i kommuneplanen, tillæg nr. 19, er indsat som afsnit 7 i denne redegørelse.

Varmeplanen.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Rødovre Kommunes delplan for Naturgasforsyning (vedtaget april 1982). Kommunalbestyrelsen har i marts 1982 vedtaget at forbyde installation af elvarme i nybyggeri.

5. Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører dog ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

B

LOKALPLANEN

B. LOKALPLAN NR. 39

I henhold til lov om kommuneplanlægning (bekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at skabe et markant boligområde gennem en fastlagt bebyggelsesplan, der sikrer indblikket til den eksisterende bebyggelse og beplantning,

at bevare den eksisterende bebyggelse samt muliggøre, at denne kan anvendes til erhvervsformål,

at bevare den eksisterende markante træbeplantning i videst muligt omfang, og

at sikre, at eksisterende adgangs- og parkeringsforhold udlægges fælles for den eksisterende og den fremtidige bebyggelse.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Islev: 13c og 13ai samt alle parceller, der efter 28. august 1990 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, i princippet som vist på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse3.1 For delområde I gælder:

Området må kun anvendes til erhvervsformål, se dog pkt. 3.1.1. Der kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed samt lignende erhvervsformer, der efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkning for de omkringliggende bolig- og kolonihaveområder.

3.1.1 Der kan indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person (bestyrer, indehaver, portner eller lignende).

3.2 For delområde II gælder:

Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende flerfamiliehuse til helårsbeboelse med eventuelle fælleslokaler.

3.3 For delområde III gælder:

Området må kun anvendes til adgangs- og parkeringsformål fælles for område I og II.

§ 4 **Udstykninger**

4.1 Udstykning må i princippet kun ske som vist på kortbilag 4.

§ 5 **Vej- og stiforhold**

5.1 Der skal udlægges areal til parkeringsformål, svarende til $1\frac{1}{2}$ P-plads pr. boligenhed og 1 plads pr. 50 m^2 erhvervsareal.

Der skal anlægges 1 plads pr. boligenhed og 1 plads pr. 50 m^2 erhvervsareal. Disse parkeringspladser skal anlægges inden for område III. Adgangen hertil må kun ske fra Viemosevej, som vist på kortbilag 3.

Den supplerende parkering skal placeres inden for område II, principielt som vist på kortbilag 3. Den supplerende parkering skal etableres, såfremt Kommunalbestyrelsen skønner, der er behov for det. Adgangen hertil må kun ske fra Moseholmene.

5.2 Langs Viemosevej pålægges der en vejudvidelseslinie på 8,5 m fra eksisterende vejmidte.

Arealet mellem fremtidigt vejskel og eksisterende vejskel må ikke medregnes til grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for arealet.

§ 6 **Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Inden for område I kan der ikke opføres yderligere bebyggelse.

6.2 Inden for område II kan der opføres en bebyggelse med et etageareal til boligformål på maksimalt 1.305 m^2 . Excl. kælder.

6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.4 Ny bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med vedhæftede principielle bebyggelsesplan. Herudover kan der opføres udhuse efter en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

6.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres garager og carporte på de i § 5 nævnte parkeringsarealer, når disse opføres efter en samlet plan, der kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

- 7.1 Eksisterende bebyggelse inden for delområde I må ikke nedrives eller dens ydre på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For delområde II gælder:

Inden for området skal bebyggelsens ydre fremtræden, det vil sige bygningernes form, udvendige bygningssider, facadehøjder, materialer, taghældninger m.m. udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den eksisterende bebyggelse i område I og således,

at ydermure skal fremtræde i pudset eller vandskuret mur i farve som hvid kalk,

at der anvendes sorte tagmaterialer (glaserede teglsten, cementtagsten eller andre lignende materialer, der i udtryk ikke afviger fra traditionelle tagmaterialer),

at vinduer og døre udføres således, at der i proportioner og farve opnås en overensstemmelse med bebyggelsen inden for område I.

- 8.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages skiltning eller reklamering ud over, hvad der er normalt i et boligområde. Skiltning skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

- 8.3 Der må ikke opsættes parabolantenner og antennemaster uden Kommunalbestyrelsens tilladelse inden for lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Lokalplanområdets ubebyggede arealer skal visuelt fremstå som et samlet parkanlæg.

- 9.2 Forinden der kan udstedes en byggetilladelse, skal der udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, som viser eksisterende beplantning, terrænforhold, stier og veje, samt faste genstandes placering, såsom befæstede terrasser, trapper, bænke, fundamenter for havekulpturer m.v.

- 9.3 På baggrund af den under 9.2 krævede plan skal der udarbejdes en plan, der viser den bevaringsværdige beplantning, ny og eksisterende beplantning, der bevares, samt veje og stiers omfang og placering samt belægninger. Endvidere skal der udarbejdes en plan over de under 9.2 nævnte genstande, samt nye tekniske installationer, som belysning, antennemast, affaldsbokse, udhuse m.v. Denne skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

- 9.4 Eventuelle hegn skal udformes på en sådan måde, at den visuelle sammenhæng i de ubebyggede arealer ikke ændres eller sløres. Hegningen skal kunne godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 9.5 Inden for området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.6 Inden for området må der ikke foretages nogen form for udendørs oplag.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse i området må kun tages i brug:

- når de under § 5.1. nævnte parkeringspladser er etableret,
- når de under § 3 nævnte matrikulære udstykninger er gennemført,
- når de under § 9 godkendte planer for ubebyggede arealer er realiserede.

§ 11 Påtaleret og dispensationer

11.1 Rødovre Kommunalbestyrelse har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan dog indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

12.1 Endelig vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning:

Rødovre Kommunalbestyrelse, den 18. december 1990

P.k.v.

Per Møller
Borgmester

N. K. Jepsen
Teknisk direktør

Offentligt bekendtgjort i henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning den 23. januar 1991.



X = 79 800

Y = 144 600

X = 79 800

Y = 144 200

X = 79 600

Y = 144 20

6hy 6hx 6hv 6hu 6ht 6hs 6hr 6hq 6hp 6ho 6ka 6kc
13ad 13ae 13af 13p 13o 13es 26p 26q 18o 18p
13ag 13n 13ep 26o 26r 18q
13d 13m 13so 26n 26s 18n
13s 13l 13k 26m 26t 18m
13t 13r 26l 26u 18l
13y 13x 13v 13u 13i 26k 26v 18k
13h 13eq 26j 26w 18j
13f 13g 26g 26h 26x 18i
13e 13ai 26y 26z 26e
14cc 14n 26v 26e
14cd 14bs 26w 26b
14l 18e 26x 26a
14m 14by 14h 26y 26ab
14ce 14bx 14i 26z 26ac
14db 14bv 14bk 26aa 26ad
14da 14bz 14e 26ab 26ae
14k 14br 14ca 14f 26ac 26af
14bl 14bu 14g 26ad 26ag
14bm 14bt 26ae 26ai
14bn 14c 26af 26ag
14bo 14d 14g 4aq 4at 4au
14bp 14e 4am 4an 4ao 4ap 4aq 4at 4au
14bq 4ak 4al 4am 4an 4ao 4ap 4aq 4at 4au
5da 4bc 2kp 29m 29n 29o 29p 29q 29r 29v 29x 29y 29z 29a
5ca 29m 29n 29o 29p 29q 29r 29v 29x 29y 29z 29a
5au 5aq 2fn 8x 8an 8az 8ae 8af 8ag 8ah 8aq 8aa 8ab
5ar 8bd 8am 8ck

Kranvej

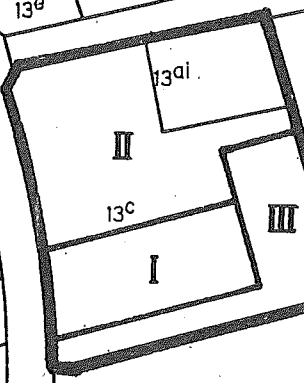
Viemosevej

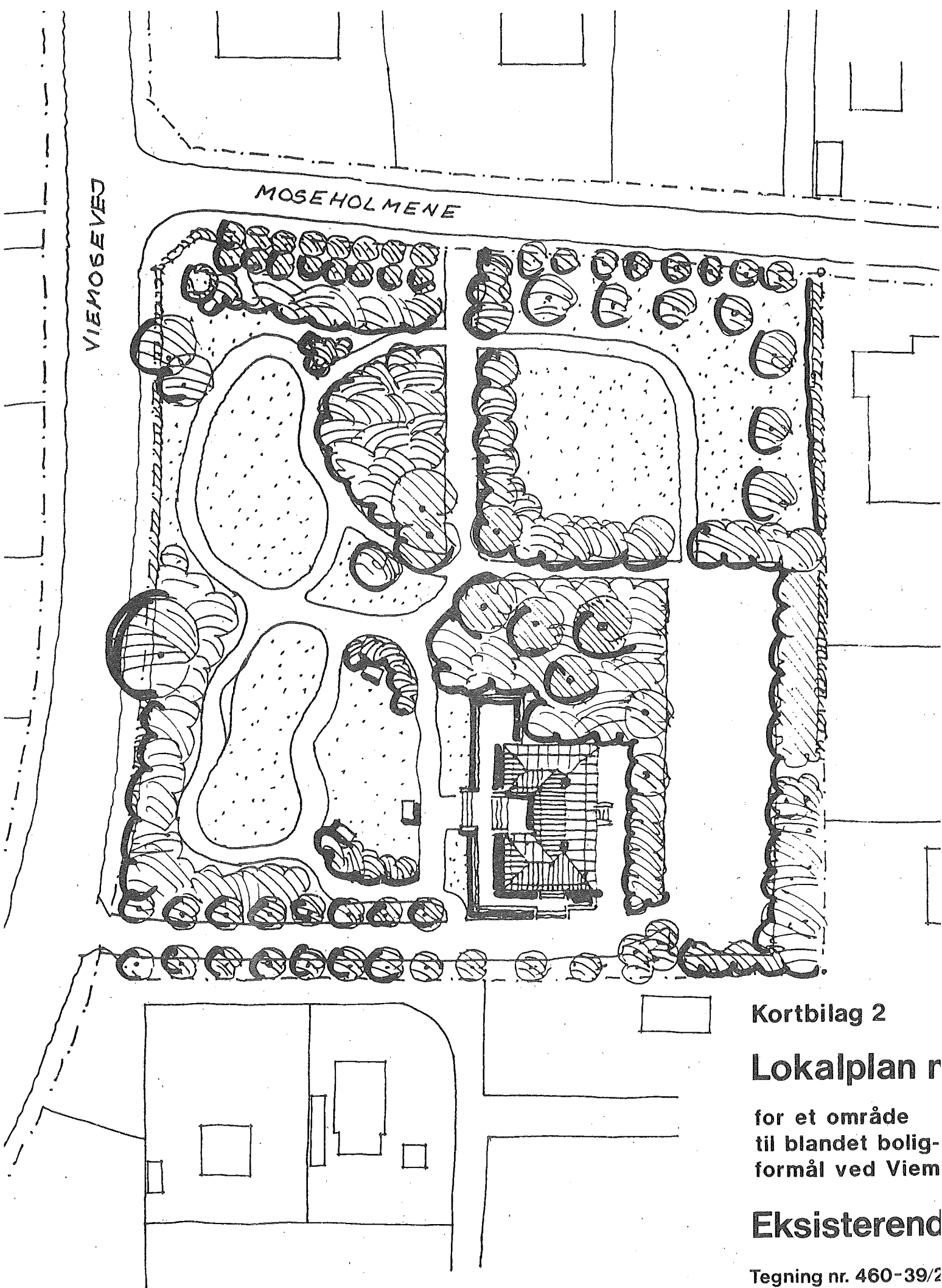
Munktoftevej

Djevabølvej

Moseholmene

Viemosestøften





Kortbilag 2

Lokalplan nr.

for et område
til blandet bolig-
formål ved Viem

Eksisterende

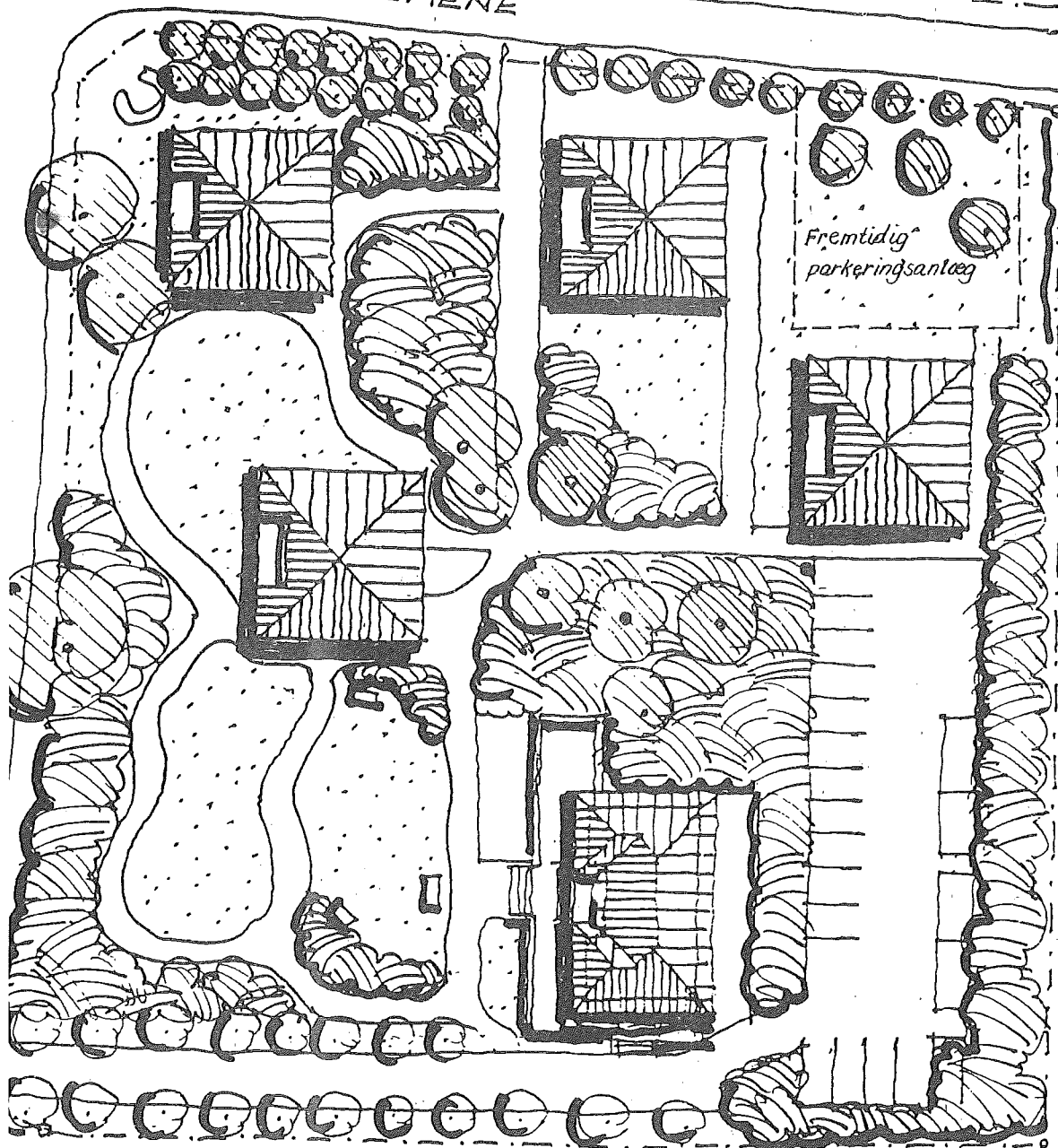
Tegning nr. 460-39/2

Mål

Dato

Rødovre Kommune, Teknisk Forvaltning

MOSEHOLMENE



Kortbilag 3

Lokalplan nr. 4

for et område
til blandet bolig- og
formål ved Viemose

Vejledende
bebyggelsesplan

Tegning nr. 460-39/3

Mål

Dato 14

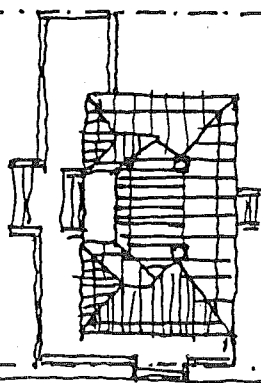
Rødovre Kommune, Teknisk Forvaltning

VIE MOSEVEJ

MOSE HØLMENE

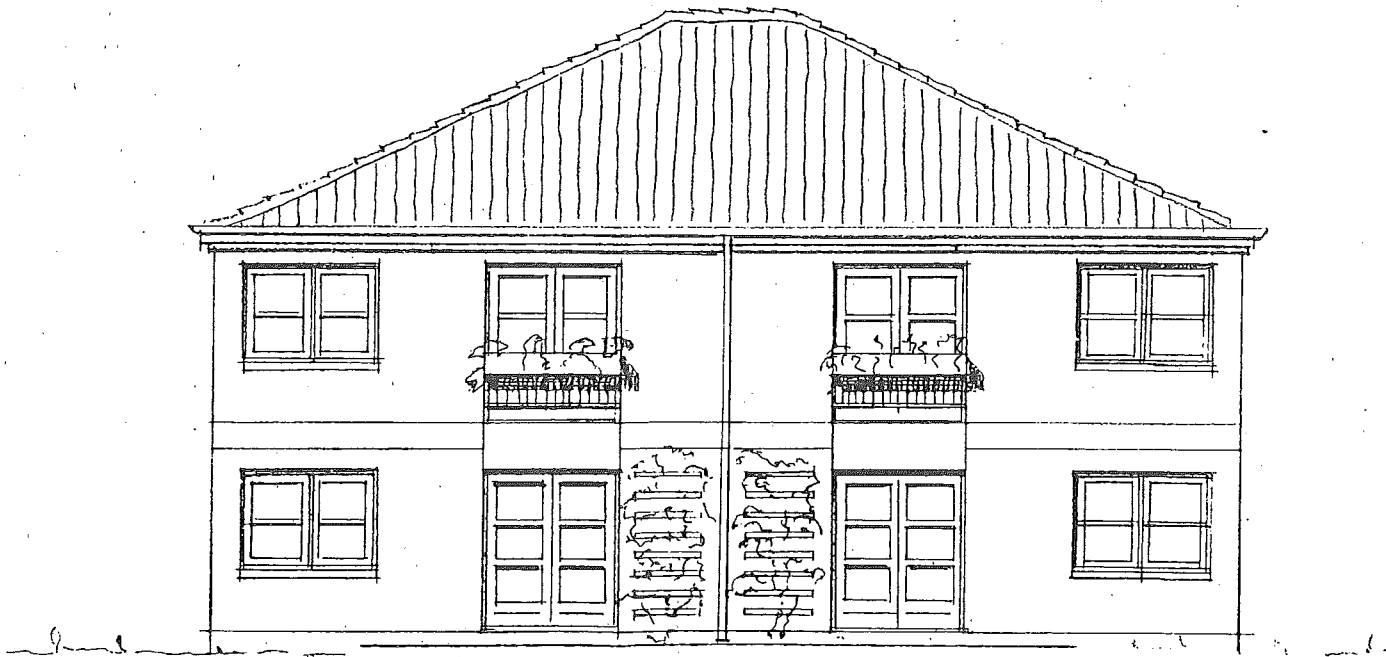
FÆLLES
P-PLADS

FÆLLES ADGANGSVEJ





INDGANGSFACADE



HAVEFACADE

RØDOVRE KOMMUNE



1:20000

