

**Forslag til**

# **LOKALPLAN**

**FOR DAMHUS HAVE, DAMHUSKROEN  
OG DAMHUSTORVET**

# **124**



# Indholdsfortegnelse

<b>Offentliggørelse</b>	<b>1</b>
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	2
<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdet og nærliggende områder	8
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	9
Bevaringsbestemmelser	9
Bebyggelsens omfang og placering	9
Ubebyggede arealer	10
Vejarealer	11
Helhedsorienteret byomdannelse	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	15
<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
§ 1 Formål	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykninger og matrikulære forhold	19
§ 5 Vej- og stiforhold	19
§ 6 Parkeringsforhold	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning	22
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 10 Ubebyggede arealer	26
§ 11 Foranstaltninger mod forureninggener	28
§ 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.	28
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter	29
§ 15 Grundejerforening	30
Retsvirkninger	30
Vedtagelse	31
<b>Bilag</b>	<b>32</b>
1. Matrikelkort	32
2. Delområder	33
3. Bebyggelsesregulerende byggelinier, stier og frieareal	34
4. Bevaringsværdige træer og fredningsgrænse	35
5. Illustrationsplan for principiel bebyggelse	36
6. Illustrationsopstalt og -snit	37
7. Tegninger af Damhuskroen, 1935	38
<b>Udarbejdelse af planer</b>	<b>39</b>

# Offentliggørelse

Kommunalbestyrelsen har den 27.11.2012 vedtaget at fremlægge Forslag til Lokalplan 124 for Damhus Tivoli, Damhuskroen og Damhustorvet. Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 8 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger, beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, inden det vedtages endeligt.

Forslag til Lokalplan 124 er offentliggjort i perioden fra den 12.12.2012 til den 6.2.2013. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanforslaget skal senest den 6.2.2013 sendes til:

Rødovre Kommunalbestyrelse  
Rådhuset  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre  
mærket: "Lokalplan 124"

eller mailes til: rk@rk.dk, mærket "Lokalplan 124".

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Plan- og Byggesagsafdelingen i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, tlf. 3637 7000. Lokalplanforslaget kan fås i Borgerservice på Rådhuset, Rødovre Parkvej 150 og i Teknisk Forvaltning, Tæbyvej 77, eller du kan læse materialet på bibliotekerne. Lokalplanforslaget kan også ses på [www.rk.dk](http://www.rk.dk)

## Lokalplanen skal ikke miljøvurderes

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

Planen muliggør, at der kan bygges 49 boliger samt en café. Dette vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, idet området allerede er inddraget til bymæssig bebyggelse og da der er i lokalplanen tages højde for blandt andet skyggeforskel i forhold til de eksisterende boliger. Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der bliver skabt et attraktivt byrum på Damhustorvet og en ny park på tivoligrunden. Tiltagene vurderes at være positive for beboerne og brugerne af området, men ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne afgørelse er sendt i høring hos Kroppedal Museum, Københavns Kommune og i Rødovre Kommunes forvaltninger, som er de eneste berørte myndigheder. Der er ikke kommet nogen indsigelser til afgørelsen. Kroppedal Museum er dog bl.a.

kommet med bemærkningen om, at man finder det væsentligt at lade stedets historie komme til at afspejle sig i det fremtidige projekt. Københavns Kommune er kommet med bemærkninger, der vedrører de i lokalplanforslaget omtalte broer over Harestrup Å, hvor man gerne vil involveres i forhold til teknik, æstetik og fremtidig vedligeholdelse.

Der kan klages over afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nmkn@nmkn.dk, inden 4 uger fra annoncerens offentliggørelse, jf. planlovens § 60, stk. 1. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du som privatperson indbetaler et gebyr på 500 kr og som alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, et gebyr på 3000 kr.. Natur- og Miljøklagenævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet begynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Bliver gebyret ikke betalt på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, bliver klagen afvist. Du finder en vejledning om gebyrordningen på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

### **Sikring af lokalplanens formål**

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

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

### **Tilladelse før endelig vedtagelse**

Når fristen for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Rødovre Kommune tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde mv.

### **Gyldighedsperiode**

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12.12.2012 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år fra nævnte dato.

# Redegørelse

## Indledning

Damhuskroen udgør sammen med Damhustorvet en vigtig byport til Rødovre. Lokalplanen skal være med til at forskønne denne ankomst til Rødovre.

Torvet og kroen markerer, udover kommunegrænsen, et krydsfelt i forholdet mellem trafik (gennemskæres af Roskildevej) og det rekreative område (Damhusengen/-søen og forbindelsen videre til Vigerslevparken). Området rummer således interessante muligheder som igangsætter for en positiv byudvikling, både på arealet hvor Damhus Tivoli er i dag og for torvet som helhed. Denne placering åbner mulighed for at skabe en markant og værdifuld tilknytning til Damhussøen, som Damhus Tivoli og Damhuskroen i dag 'vender ryggen til'.

Lokalplanen har til hensigt at bevare de karakteristiske bygninger og træk i området omkring Damhuskroen og at omdanne området med Damhus Tivoli til en blanding af boliger og offentligt tilgængelig park i tilknytning til Damhussøen. På den måde kommer området til at gavne flere end bare de kommende beboere på ejendommen, så der genereres liv i området. Det er vigtigt, at den fremtidige udvikling tilgodeser den attraktive placering ved Damhussøen.

Det er intentionen, at en lokalplan skal sikre, at Damhuskroen bevares som det markante historiske element, der definerer byporten til Rødovre og at Damhustorvet bidrager til denne byport gennem en fornyelse af torvet. Samtidig skal en lokalplan sikre, at området omkring Damhuskroen og Damhus Tivoli fastholdes som et sted, hvor borgerne i Rødovre har ret og lyst til at komme.

## Lokalplanens baggrund

Damhuskroen er i Kommuneplan 2010-2022 udpeget som bevaringsværdig. Bygningen blev udpeget i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Rødovre.

Damhuskroen og Damhus Tivoli er i dag omfattet af Byplan 14, der udlægger området til offentlige formål – forlystelsespark.

Denne lokalplan skal danne grundlag for en udvikling af det areal, hvor Damhuskroen og Damhus Tivoli er i dag samtidig med, at der sikres bestemmelser for, hvordan Damhuskroen skal bevares som en del af Rødovres kulturarv. I forbindelse med en udvikling af grunden med Damhus Tivoli og Damhuskroen skal

også Damhustorvet opgraderes, sådan at funktionerne omkring torvet kan benytte sig af torvet til andet end kun parkering.

Ejeren af Damhuskroen og Damhus Tivoli har, senest i forbindelse med høring af Forslag til Kommuneplan 2010-2022, udtrykt ønske om at udvikle grunden med boliger, da det ikke længere er økonomisk muligt at drive tivoliet.

### **Hvorfor sikre kulturarven?**

Kommunens kulturarv kan være med til at styrke den lokale identitet og kan være en medvirkende faktor, når mennesker vælger bosted eller placering af en virksomhed.

Rødovre har gennemgået en markant forandring gennem det forrige århundrede - fra at være en landsby til at være en fuldt udbygget forstad. Der er ikke mange spor tilbage af det gamle landbrugslandskab.

Rødovre Kommune ønsker, at kulturarven kan indgå i udviklingen af byen som en ressource, der kan være med til at give lokalområderne identitet. Der skal sættes fokus på Rødovres værdier, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, der kan være med til at forankre kommunens identitet i kulturarven.

Damhuskroen, 1914



## Damhuskroens historie

### - som beskrevet af Lokalhistorisk Samling i Rødovre

Damhuskroens historie går helt tilbage til første fjerdedel af 1600-tallet, hvor Christian IV lod et beskedent vagthus opføre ved dæmningen over Damhussøen. Vagthuset var bolig for en opsynsmand, der skulle føre tilsyn med slusen ved dæmningen.

Første gang vi hører, at der bliver drevet kro ved vagthuset er i 1682, hvor der i en beskrivelse af Rødovre står: "Ved bemeldte by ligger et Krohus 'Langvejs Damhus'".

Det bebos af Simon Jochumsen, som har Hans kongelige Majestæts Bevilling paa at skulle nyde det frit, formedelst Indseende med Slusen. Bemeldte Simon Jochumsen er blevet bedt om at indlevere en Kopi af Bevillingen på bemeldte Hus, men har ikke været i Stand til det".

Det var åbenbart så som så med bevillingen og det lykkedes først så sent som i 1757 at få kongeligt privilegium på at holde kro efter en hård kamp med myndighederne og ejerne af de privilegerede kroer længere ude ad Roskildevej.

I 1728 havde kromanden i Damhuset også kastet sig over landbruget, da han overtog noget jord fra to gårde i Rødovre. I 1775 købte han desuden en ødegård i Rødovre, som den tidligere ejer havde opgivet på grund af "Armod og tilstødende Vanheld". Damhuskroens jord omfattede et grundstykke nord for Roskildevej rundt om kromkomplekset samt et areal syd for Roskildevej fra grænsen mod København og Hvidovre til hen omkring Rødovrevejs udmundning i Roskildevej.

Damhuskroen bestod på den tid af et grundmuret, teglhængt stuehus i to etager samt fire udhuse i bindingsværk. Til kroen hørte 88 tønder agerjord samt 12 tønder eng.

Efter anlæggelsen af jernbanen fra København til Roskilde i 1847 gik landevejstrafikken tilbage og det gjorde det også for Damhuskroen. Værelserne blev stort set ikke udlejet, og kroen blev mest besøgt af prangere, studedrivere og torvebønder, der fik sig en tår øl på vejen.

Mod slutningen af 1800-tallet fik kroen en renæssance. Det blev moderne for københavnere at rejse derud og nyde landlivets glæder ved bredden af Damhussøen, de begyndte at ligge på landet på Damhuskroen og lejede sig ind på kroens værelser på førstesalen. Forfatterne Holger Drachmann og Viggo Stuckenberg hørte blandt andre til kroens gæster.



1900



1907



1920



1921



1922



1945



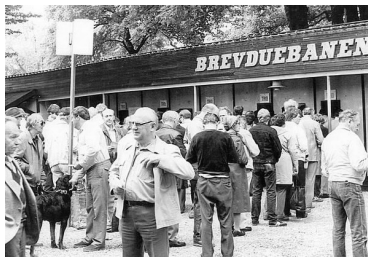
1998

Senere gik det igen tilbage for kroen. Omkring 1930 blev den beskrevet som en temmelig lurvet knejpe med rejselade og slyngelstue og et tvivlsomt publikum. Imidlertid fik nye ejere rettet op på stedets renommé, bl.a. familien Stephansen, der overtog kroen i 1936. Fra den tid kom kroen til at lægge lokaler til mange foreningsarrangementer, baller, dilettantforestillinger, juletræsfester m.m.

I de senere år blev Damhuskroen kendt for sine enkeballer, nu under titlen "Ladies Night". Kroen er også kendt for sine julefrokostarrangementer og for skiftende optræden af skuespillere og entertainere.

### Damhus Tivolis historie

I sommeren 1934 åbnede en forlystelsespark i Damhuskroens have - først som mobile telte og vogne og fra 1936 overtog Stefansendynastiet og udviklede det til et permanent tivoli med skydetelte, lykkehjul, radiobiler, spilleautomater og underholdning fra friluftsscene. Haven tiltrak mange besøgende, især fra København. Specielt duevæddeløbet, som foregik hver fredag fra juli til november, var en stor attraktion. De seneste år har tivoliet dog ikke været økonomisk rentabelt.



Brevduebanen, 1985

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 3ab, Roskildevej 244, Rødovre By, Rødovre og Damhustorvet. Damhustorvet afgrænses af kommunegrænsen mod øst og af bygningsfacaderne mod syd og vest. Lokalplanområdet udgør i alt 17.850 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder. Delområde A, der omfatter Damhuskroen og udgør 3856 m<sup>2</sup>, delområde B, der omfatter et område med etageboliger og udgør 3864 m<sup>2</sup>, delområde C, der omfatter et område med tæt-lav bebyggelse og udgør 3100 m<sup>2</sup> og delområde D, der omfatter Damhustorvet og udgør 7031 m<sup>2</sup> (se bilag 2).

Hensigten med at opdele lokalplanområdet i fire delområder er, at Rødovre Kommune kan sikre, at Damhuskroen bevares og at der samtidig åbnes for en udviklingsmulighed for Damhus Tivoli og Damhustorvet.

Lokalplan 124 bygger på en helhedsplan (se bilag 5) udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten, hvor der med deres disponering af boliger gives plads til et gennemgående grønt areal, så der sikres en offentligt tilgængelig forbindelse mellem byen og Damhussøen tværs gennem lokalplanområdet.



# Afgrænsning af lokalplanområdet



## Lokalplanområdet og nærliggende områder

Lokalplanområdet ligger i den syd-østlige del af kommunen ved Damhussøen. Området er afgrænset af kommunegrænsen til Københavns Kommune samt Damhussøen mod øst, bygningsfacaderne langs Damhustorvet mod syd og vest, Auroravej mod vest og et boligområde mod nord. Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Hele området langs Damhussøen indgår i et forløb af fredede områder langs med kommunegrænsen til Rødovre Kommune. Det fredede areal ligger et stykke inde i lokalplanområdet, se bilag 4. Naturbeskyttelsesloven jf. § 16 om Sø- og åbeskyttelseslinier fastlægger beskyttelseslinier for Damhussøen og Harrestrup Å. Disse er dog afgrænsede til kommunegrænsen og ligger ikke i lokalplanområdet. Der er med denne lokalplan intentioner om at skabe en bedre fysisk og visuel forbindelse mellem planområdet og det fredede område i Københavns Kommune i samarbejde med Københavns Kommune.

## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre den bevaringsværdige Damhuskro med dens oprindelige arkitektoniske udtryk som den fremstod i 1914, se billede s. 4. Derudover er det formålet at lokalplanen skal skabe rammerne for en fremtidig udvikling af arealet, hvor Damhus Tivoli befinder sig i dag. Grunden skal

Visualisering af Damhuskroen og punkthuset set fra Damhustorvet.



omdannes til en blanding af varierede boliger og rekreativ park, der åbner op for adgangen til Damhussøen og de omkringliggende rekreative arealer. For Damhustorvet skal sikres en bedre sammenhæng mellem torvet, torvets funktioner, Damhuskroen og det bagvedliggende areal med park og boliger.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen muliggør, at Damhuskroen bevares som en del af Rødovres kulturarv.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvordan bygningens udseende skal sikres fremover. Hvis ejeren af bygningen ønsker at istandsætte eller vedligeholde bygningen skal dette fremadrettet ske i overensstemmelse med denne lokalplan. Damhuskroen er med denne lokalplan også sikret mod nedrivning.

Det er intentionen at ”De små haver”, beliggende vest for kroen ved Roskildevej, skal have en visuel forbindelse til Damhustorvet gennem en transparent væg. Her skal være udeservering og forbipasserende vil kunne betragte livet i haven og omvendt. Lokalplanen fastlægger derudover en disponering af arealet hvor Damhus Tivoli ligger i dag. Disponeringen sikrer, at der kan gives mulighed for en udvikling med nye funktioner, herunder boliger, samtidig med at der sikres en åben forbindelse mellem ejendommen og Damhussøen.

For Damhustorvet fastsætter lokalplanen bestemmelser for, hvordan torvets omkringliggende funktioner kan styrkes ved at give mulighed for udeservering og forskellige midlertidige, publikumsorienterede aktiviteter på torvet.

## **Bevaringsbestemmelser**

Damhuskroen, beskrevet på s. 5-6, må ikke ændres eller nedrives. Ved ombygning og renovering skal bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden s. 18 følges, sådan at bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk bevares.

## **Bebyggelsens omfang og placering**

Tegnestuen Vandkunsten har udarbejdet et forslag (se bilag 5) til en mulig disponering af de nye boliger i delområde B og C. Her foreslås en todeling af boligtyperne, nemlig en lav bebyggelse i 2 etager i form af rækkehuse langs Auroravej som en skalamæssig spejling af de eksisterende villahuse på den anden side af vejen og et punktbus i 13 etager med etageboliger samt en café i stueetagen. Ved at samle størstedelen af de 49 boliger i

et punkthus kan en stor del af grunden udlægges som offentligt tilgængelig park. Boligerne spænder størrelsesmæssigt mellem 70 og ca. 120 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten vil for delområde A, B og C samlet ligge på 83 %.

### Ubebyggede arealer

Det er intentionen, at de ubebyggede arealer skal fremstå med en sammenhængende og grøn karakter. Ved at give adgang igennem området via offentlige passagemuligheder kan der etableres grønne og rekreative sammenhænge mellem Damhuskroen, Damhussøen og gadehusene langs Auroravej. På illustrationsplanen for området (bilag 5) er 35 % af det samlede grundareal udlagt som parkareal.

Beplantningen i delområde A, B og C består af sunde, fuldkro-nede træer med stor artsvariation. Så velformede, sunde træer opleves sjældent i tætte bymiljøer, hvorfor det er intentionen i videst mulige udstrækning at bevare træerne og den kvalitet deres variation og alder bidrager med til stedet. Træerne mod Damhussøen er en meget væsentlig del af randbepantningen omkring de fredede områder og derfor i særlig høj grad bevaringsværdige. Fældning af markerede træer kan kun ske i forbindelse med en samlet plan for de udendørs områder.

Den offentligt tilgængelige park set mod punkthuset.



## **Vejarealer**

Stykket af Roskildevej mellem Damhuskroen og Damhustorvet skal gøres nemmere at krydse for de bløde trafikanter. På den måde opnås en bedre sammenhæng mellem torvet og Damhuskroens "Små haver".

## **Helhedsorienteret byomdannelse**

Der bør sikres gode forbindelser mellem lokalplanområdet og Damhussøen over Harrestrup Å. Damhussøen og Harrestrup Å ligger i Københavns Kommune og de skal derfor tage stilling til anlæggelse af broer over åen samt uddykning i beplantningen langs søen, som det fremgår af illustrationsplanen på bilag 4.

I relation til kommuneplanen har Rødovre visioner om at være en bæredygtig forstad. Ved at samle bebyggelsen i et punkt-hus frigøres et stort, grønt areal, hvor regnvand kan nedsive. Samtidig kan punkthuset med fordel anlægges med grønt tag og rækkehusene tilstræbes et grønt præg med levende hegn. Stier gennem lokalplanområdet fra Roskildevej og Auroravej skal sikre gode forbindelser for gående og cyklister mellem lokalplanområdet og de rekreative stier og områder langs med Damhussøen og -engen, i princippet som vist på bilag 3. Dette skulle gerne opfordre byens borgere og andre til at bevæge sig til fods og på cykel.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Fingerplan 2007**

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning - på grænsen af det indre og det ydre storbyområde (håndfladen og byfingrene). Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Kommuneplan 2010-2022**

Kommuneplan 2010-2022 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2010. Lokalplanens område omfatter kommuneplanens rammeområder 5E01, 5C02 og 7C02. Rammeområde 5E01 er i kommuneplanen udpeget som forlystelsespark med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og maks. 2,5 etager svarende til 8,5 m. Med en omdannelse fra forlystelsespark til boligområde vil det kræve et kommuneplantillæg, idet både anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde skal revideres. Også selve afgrænsningen af rammeområdet ændres, sådan at hele bebyggelsen for Damhuskroen bliver en del af rammeområde 5E01. Bestemmelserne for udstykning ændres ligele-

des for rammeområdet. Se Forslag til tillæg I til Kommuneplan 2010-2022. Bestemmelserne for rammeplanområder 5C02 og 7C02 er fortsat gældende.

Lokalplanen vil herefter være i overensstemmelse med Kommuneplan 2010 - 2022.

### **Byplan 14**

Dele af lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplan 14 af 02.06.1959, som med denne lokalplans vedtagelse vil udgå for lokalplanens område.

### **Lyste dokumenter**

Følgende deklARATIONER, der er tinglyst på ejendommen indenfor lokalplanens område ophæves af lokalplanen jf. planlovens §15:

Deklaration af 7. juni 1921, nr. 895 (byggelinier).

Deklaration af 28. august 1923, nr. 2683 (bebyggelsesplan, anvendelsesforhold).

Deklaration af 10. september 1953, nr. 21611 (offentlige toiletter).

Deklaration af 12. maj 1992, nr. 3228 (offentlige tværparkeringspladser).

Deklaration af 18. januar 2006, nr. 928 (vendeplads på Auroravej).

### **Spildevandsplan**

Der er for området tinglyst kloakkendelser for afløbskoefficienter (CII og CIII), der fastlægger hvor meget overfladevand der må ledes til den offentlige kloak, se evt. Spildevandsplan 2004-2012.

### **Afvandingsforhold**

Det er kommunens målsætning at fremme grundvandsdannelsen. Der opfordres derfor til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader. En stor del af lokalplanområdet er udlagt til park og der er derfor gode muligheder for at regnvand kan nedsives.

Nedsivning af tagvand og regnvand fra veje og parkering kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Spildevand og evt. regnvand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens

spildevandsplan. Det samlede afløb må ikke overstige den vandmængde, der svarer til de gældende afløbskoefficienter, se evt. Spildevandsplan 2004-2012.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand af Rødovre Vand A/S, der er ejet af kommunen.

### **Grundvand**

Af hensyn til grundvandskvaliteten besluttede Kommunalbestyrelsen i 1999 at gå over til miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Da Rødovre Kommune kun står for vedligeholdelsen på en lille del af det samlede areal i kommunen, henstilles det til de private grundejere, at også de undlader at bruge kemiske bekæmpelsesmidler.

### **Vejstøj**

Rødovre Kommune udførte i 2007-2008 en kortlægning af støj fra vejtrafikken. I lokalplanens delområde B og C, hvor der anlægges boliger, er støjniveauet ifølge støjkortlægningen op til 63 dB. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for placering af boliger er 58 dB. I dele af delområde B og C overstiger støjniveauet således Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

Der kan i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje" planlægges nye støjisolerede boliger i områder, hvor grænseværdien er overskredet under forudsætning af, at det sikres, at udformningen af boligernes facader sker, så der er et



Modelfoto af lokalplanområdet med rækkehus og punkt-huset.

støjniveau på højst 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer i møblerede rum. En anden forudsætning for planlægning af nye boliger i områder hvor støjniveauet er over 58 dB er, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og sove- rum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Ligeledes skal det i henhold til vejledningen sikres, at alle uden-dørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boliger, skal have et støjniveau lavere end 58 dB.

Derfor er der fastsat bestemmelser om, at i de områder, hvor de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er overskredet, må det indendørs støjniveau med åbne vinduer, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje", ikke overstige 46 dB i nye boliger. Ligeledes står det i bestemmelserne, at alle uden-dørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB.

Støjniveauet langs Roskildevej er beregnet til at være op mod 78 dB. For at sikre et lavere støjniveau, både på arealet som udlægges til "De små haver" og de bagvedliggende boliger, placeres en støjreducerende glasvæg mellem "De små haver" og Roskildevej.

### **Trafikprojekt for Roskildevej og Damhustorvet**

Rødovre Kommune er i gang med at udarbejde et projekt for fornyelse af Roskildevej samt Damhustorvet for bl.a. at mindske ulykker, sænke hastigheden, forbedre tilgængeligheden for fod-gængere og forskønne bymiljøet.

Lokalplanområdet set fra Køben-havns Kommune.





## **Affaldshåndtering**

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

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

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

### **Naturbeskyttelsesloven**

De fredede arealer langs planområdet ligger i Københavns Kommune. Fredningen omfatter blandt andet Harrestrup Å, Damhussøen og de rekreative stier og arealer langs med vandområderne. Harrestrup Å er tillige omfattet af Vandløbsloven. Det er lokalplanens intention at skabe forbindelse mellem lokalplanområdet og de fredede arealer i København. Dette skal ske i samarbejde med Københavns Kommune, som også er plejemyndighed. Såfremt det forudsættes i fredningen skal Fredningsmyndigheden inddrages.

### **Byggelov**

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

### **Jordforureningslov**

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

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

Findes der under bygge- og anlægsarbejde forurening, som ikke er kendt af myndighederne, skal arbejdet standses og myndigheden skal kontaktes. Myndigheden tager inden for en frist på 4 uger stilling til om forureningen skal kortlægges, og om der i den forbindelse skal stilles vilkår for arbejdets genoptagelse, jf. lovens § 71. Kortlægning af jordforurening sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Arealer kan kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, mens kortlægning på vidensniveau 2 forudsætter dokumentation for forurening.

På nuværende tidspunkt har kommunens Miljøkontor i Teknisk Forvaltning ikke kendskab til kortlagte ejendomme iht. Jordforureningsloven i lokalplanområdet.

### **Museumsloven**

Arbejder der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Museumsloven. Opmærksomheden henledes på at Kroppedal Museum, Arkæologisk afdeling, Kroppedal Allé 3, 2630 Taastrup som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

### **Vejlov**

Placering af overkørsler til matrikler skal godkendes af Rødovre Kommune. Samtidig skal selve etableringen af nye overkørsler foretages af Rødovre Kommune mod betaling fra grundejeren efter de gældende gebyrer i Rødovre Kommune. Etablering af nye overkørsler påhviler ejeren af matriklen.

### **Varmeforsyningsloven**

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til fremtidig kollektiv varmforsyning med fjernvarme som forventes at blive anlagt omkring 2020-2030. Rødovre Kommunale Fjernvarmforsyning (RKF) pågår med undersøgelser af muligheder for at etablere forsyningsledninger, så der kan forsynes med fjernvarme til området for lokalplanområdet. Man skal derfor tage kontakt til RKF og på baggrund af oplysninger om egne forsyningsbehov indhente nærmere informationer om mulighederne.

Blokcentraler har tilslutningspligt. Alternativ energiforsyning hertil kan ikke godkendes uden projektforslag i henhold til ”Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg”, nr. 1295. Anden bebyggelse har ikke tilslutningspligt. Disponering af området med beplantning og terrængenstande skal i størst muligt omfang respektere de begrænsninger, der er beskrevet i servitutterne. Hvor betingelserne ikke kan overholdes, skal sikring eller omlægning foregå efter pågældende forsyningselskabs anvisninger.

Ved lokalplaner for boligområder med krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning skal det oplyses, at Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 19, stk. 4 har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergihuse. Såfremt der ønskes dispensation fra tilslutningspligt til den kollektive forsyning, skal man overfor RK forelægge sammenlignende totaløkonomisk beregning af samfundsøkonomien. I den forbindelse skal der udover forskelsomkostninger ved valg mellem løsninger til energiforsyning også inddrages omkostningsvurderinger ved valg mellem isoleringsstandarder. Samfundsøkonomien beregnes efter retningslinier i bekendtgørelse nr. 1295 af 13. december 2005 om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

### **Lov om gevinstgivende spilleautomater**

Tillader opsætning af op til tre spilleautomater i restauranter med alkoholbevilling, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 26. juni 2006.

### **Planlov**

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, Lov om Planlægning.

### **Udbygningsaftale**

I forbindelse med lokalplanforslaget indgår ejer af ejendommen Damhus Tivoli en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens regler her, jf. § 21b. Udbygningsaftalen indgås efter ønske fra grundejeren med henblik på at opnå en udvidelse af byggemulighederne på grunden og opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området.

# Bestemmelser

## Note til § 1

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

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- At bevare Damhuskroen med dens oprindelige arkitektoniske udtryk.
- At skabe en bedre forbindelse mellem byen og Damhussøen ved anlæggelse af en offentligt tilgængelig park på grunden med Damhus Tivoli.
- At tilbyde et varieret udbud af boliger på grunden med Damhus Tivoli.
- At skabe en bedre sammenhæng mellem Damhuskroen og Damhustorvet.

## § 2 Område og zonestatus

### stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter ejendommene matr. nr.: 3ab samt dele af tilhørende vejarealer 7000ae, 7000 as, 7000 e og 7000 k (Damhus Boulevard, Auroravej, Hvidovrevej og Roskildevej) Rødovre by, Rødovre samt alle parceller, der efter den 12.12.2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområderne A, B, C og D som vist på bilag 2.

### stk. 3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### stk. 1

Delområde A må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner i form af restaurant, hotel, underholdning og lign. samt mindre småbygninger, som fx cykelskure, affaldsskure mm., til områdets gæster.

### stk. 2

Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger; rekreative, grønne formål samt publikumsorienterede funktioner i form af restaurant/café. Desuden må området benyttes til mindre småbygninger, som fx cykelskure, affaldsskure, depot mm., til områdets beboere og gæster.

**stk. 3**

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af rækkehusbebyggelse samt mindre småbygninger, som fx cykelskure, affaldsskure, depot mm., til områdets beboere.

**stk. 4**

Delområde D udlægges til publikumsorienterede erhvervsformål såsom markedsplads, udeservering og anden handel samt parkering og vejareal.

**stk. 5**

Inden for lokalplanområdets delområde A kan der indrettes bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende.

**stk. 6**

Inden for lokalplanområdets delområde B, C og D må der ikke opføres eller indrettes bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende. I tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Der kan dog i forbindelse med anden aktivitet, som f.eks. kiosk, forhandles Tips, Lotto og lignende.

**stk. 7**

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

## § 4 Udstykninger og matrikulære forhold

**stk. 1**

I Forslag til tillæg I til kommuneplan 2010-2022 åbnes der mulighed for at udstykke hver enkelt rækkehus inkl. for- og baghave enkeltvis efter principiel inddeling som vist på illustrationsplan på bilag 5, således at en grund har en størrelse på mellem 150 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej- og stiforhold

**stk. 1**

Der fastlægges følgende bebyggelsesregulerende byggelinje i afstand fra vejmidte som vist på kortbilag 3:

Afstand fra vejmidte af Auroravej til rækkehusbebyggelse skal minimum være 13 m.

#### *Note til § 5 stk. 3*

*Offentlige stier skal forstås som en sti udlagt på private vej-, sti- eller fællesarealer, hvortil offentligheden har fri passage i dagtimerne, som minimum fra kl. solopgang til solnedgang.*

*Formålet med stierne er på sigt at skabe sammenhæng for gående og cyklister fra Damhustorvet, Auroravej og de omkringliggende områder til de nye aktiviteter på ejendommen hvor Damhus Tivoli er i dag og til de store rekreative arealer og stiforbindelser ved Damhussøen.*

*Principperne for de fremtidige stier er skitseret på kortbilag 3.*

#### *Note til § 6 stk. 3*

*Ved anlæggelse af parkeringsarealer kan der stilles krav om etablering af sandfang og olieudskiller før udløbet til det offentlige regnvandssystem eller nedsivning.*

#### **stk. 2**

Der skal anlægges en brandvej til punkthuset jf. bygningsreglementet.

#### **stk. 3**

- a) Der skal etableres offentlige stier i området principielt som vist på kortbilag 3, i en minimumsbredde på 3 meter.
- b) De offentlige stier skal etableres på det reserverede areal jf. bilag 3.

#### **stk. 4**

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

#### **stk. 5**

Hvis der skal etableres eller ændres på eksisterende overkørsler inden for lokalplanområdet, kræver det godkendelse fra Rødovre Kommune. Etablering af nye eller ændring af eksisterende overkørsler skal foretages af Rødovre Kommune mod betaling fra grundejeren efter de gældende gebyrer i Rødovre Kommune.

## **§ 6 Parkeringsforhold**

#### **stk. 1**

Parkeringsdækningen skal min. være:

- 1,5 p-plads pr. rækkehus.
- 1 p-plads pr. etagebolig.
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

#### **stk. 2**

Parkering for cykler og biler til etageboligerne skal etableres som parkeringskælder i én etage jf. bilag 5 og bilag 6.

#### **stk. 3**

Bilparkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkeringspladser skal afmærkes på kørebanelægningen.

Parkeringsarealer for biler skal anlægges med et grønt præg - ved indpasning af solitære træer eller afgrænsning med levende hegn o.lign.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### stk. 1

Bebyggelsesprocenten for delområde A (3856 m<sup>2</sup>) (se bilag 2) må ikke overstige 75 % med en bygningshøjde på maks. 3 etager for den bevaringsværdige del af Damhuskroen og en bygningshøjde på maks. 2 etager for øvrigt byggeri undtagen bebyggelse i byggefeltet angivet på kortbilag 3 som må have en maks. bygningshøjde på 1 etage. Ingen ny bygningsdel må overstige den bevaringsværdige kros tagryg. Ny bebyggelse må opføres indenfor det på kortbilag 3 angivne byggefelt, sådan at den samlede bebyggelse for delområde A ikke overstiger 2800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### stk. 2

Bebyggelsesprocenten for delområde B (3864 m<sup>2</sup>) (se bilag 2) må ikke overstige 120 % med en bygningshøjde på maks. 13 etager. Bebyggelsen skal opføres indenfor det på kortbilag 3 angivne byggefelt, sådan at den samlede bebyggelse i delområde B ikke overstiger 4550 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Stueetagens gulv kan hæves op til 100 cm over omgivende terræn. Udover de angivne 13 etager kan etableres trappe og elevator til betjening af evt. tagterrasse. Der kan ikke opføres småbygninger uden for byggefeltet. Opbevaringsrum skal placeres i boligerne eller i kælder.

### stk. 3

Bebyggelsesprocenten for delområde C (3100 m<sup>2</sup>) (se bilag 2) må ikke overstige 55 % for området under ét med en maks. bygningshøjde på 2 etager. Bebyggelsen må opføres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefelter som gavlhuse med gavl mod Auroravej. Den samlede bebyggelse for delområde C må ikke overstige 1560 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Småbygninger til områdets beboere skal opføres inden for de retningsgivende byggefelter jf. kortbilag 3 og skal ikke medregnes det samlede bruttoetageareal.

### stk. 4

Bebyggelse i delområde B skal overholde byggelinien på 5 m fra områdets østlige skel jf. kortbilag 3. For delområde C skal bebyggelsen overholde byggelinien på 13 m fra midten af Auroravej jf. kortbilag 3.

### Note til § 7 stk. 2

Der skal sikres opbevaringsrum til lejlighederne jf. Bygningsreglementet kapitel 3.3.1.

### Note til § 7 stk. 2 og 3

Småbygninger kan f.eks. være cykelskure, overdækninger, skure.

### Note til § 7 stk. 4

Mellem byggelinien og kommunegrænsen langs lokalplanområdets østlige grænse ligger en fredningslinie for Damhusøen og Harrestrup Å.

## § 8 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Note til § 8 stk. 1

Når der efterfølgende i bestemmelserne omtales 'det oprindelige arkitektoniske udtryk' henvises der til foto fra 1914 på side 4.

### stk. 1

Bygningen markeret med gult på kortbilag 3 er i Kommuneatlas Rødovre udpeget som en bygning med høj bevaringsværdi og må derfor ikke ændres uden tilladelse fra Rødovre Kommune. Også indgangen til Damhus Tivoli og muren langs Auroravej skal bevares. Det gælder også ændringer udført i forbindelse med almindelig vedligeholdelse, som f.eks. udskiftning af tagbeklædning, vinduer, udvendige døre, maling af facader og skiltning. Bygningen skal bevares og ved ombygning skal bygningens arkitektoniske udtryk og materialevalg i videst muligt omfang føres tilbage til det oprindelige.

### stk. 2

Beplantning i delområde A, B, og C angivet på kortbilag 4 er vurderet bevaringsværdig og må ikke fældes uden tilladelse fra Rødovre Kommune.

### stk. 3

Øvrig beplantning i delområde A, B og C angivet på kortbilag 4 skal bevares i den udstrækning, at det ikke har konsekvenser for realisering af bebyggelsen.

### stk. 4

De sporebeskårede plantaner på Damhustorvet er som udgangspunkt bevaringsværdige. De må dog ikke forhindre en god planløsning, såfremt den bedste løsning ikke kan inkludere denne træække.

### stk. 5

En samlet plan for friarealer, herunder med kote- og beplantningsplan, skal godkendes af Rødovre Kommune.

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Damhuskroen, delområde A:

#### stk. 1

Ved ombygning, renovering og udskiftning af bygningsdele, dvs. alle udvendige ændringer ved Damhuskroen (se markering af bevaringsværdig del af Damhuskroen på bilag 3) skal der opnås godkendelse fra Rødovre Kommune, før arbejdet påbegyndes, således at kroens bevaringsværdige arkitektur sikres.



## **stk. 2**

### **Facade**

- a) Facaden skal være pudset og malet/kalket hvid.
- b) Alt træværk, såsom døre og vinduer, på facaden skal males i en mørk farve, fx sort, mørkegrøn, mørkeblå eller mørkerød, som kontrast til den lyse facade.
- c) Overgangen mellem tag og facade skal markeres med gesims.
- d) Tagrender og nedløb samt øvrige inddækninger skal udføres i zink eller kobber.
- e) Facadens linjer og huller skal bevares i forhold til det oprindelige udtryk.
- f) Der må ikke påsættes facadebeklædning eller opmures ekstra skalmur på facaden el. lign..
- g) Facaderne skal fremstå ensartede. Der må derfor ikke opsættes altaner, antenner, karnapper, solfangere, solcelleanlæg, tekniske anlæg, markiser mv.. Endvidere må der ikke opstilles flagstænger, pyloner el.lign. foran bygningen.
- h) Handicap-rampe skal placeres på andre dele af Damhuskroens bebyggelse end den bevaringsværdige del.

## **stk. 3**

### **Tag**

- a) Tagets oprindelige hældning skal bevares.
- b) Tagbeklædningen skal udføres i røde vingetegl og må ikke være reflekterende.
- c) Brandkamme skal bevares og være belagt med samme røde vingetegl som resten af taget.
- d) Den eksisterende skorsten skal bevares som muret og pudses samt males/kalkes hvid som facaderne.
- e) Der må ikke placeres solfanger eller solcelleanlæg på tagfladerne.

## **stk. 4**

### **Vinduer**

- a) Tagvinduer skal være 4 stens støbejernsvinduer som VVS-nr. 278618 045. Der må maks. være 11 tagvinduer på hver tagflade. De skal placeres på lige linie 7 tagsten oppe ovenfor hvert 1. sals vindue og i en indbyrdes afstand på 2 m målt fra tagvinduets midtpunkt, som vist på bilag 6.
- b) Etablering af kviste er ikke tilladt.
- c) Facadevinduer skal være af træ, males i en mørk farve jf. stk. 2 og have samme udformning som det oprindelige udtryk, dvs. dannebrogsvinduer med fire åbninger, to mindre for oven og to større forneden. De nederste skal i midten have en vandret gennemgående sprosse.

- d) Indgangsdøren mod Roskildevej skal være af træ og udføres så der over døren er to vinduer svarende til de øverste vinduer i resten af facaden.

#### **stk. 5**

##### **Skiltning**

- a) Skilte skal males på facaden og skiltet med "Damhus-Kroen" på facaden mod Roskildevej skal tilstræbes samme typografi og størrelse som i det oprindelige udtryk. Det er ikke tilladt at opføre anden skiltning end skiltet med "Damhus-Kroen".
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anvendelse, må ikke finde sted.
- c) Der må ikke opsættes billboards på facaden.
- d) Skiltning på andre facader end den mod Roskildevej må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facade og må maks. have en højde på 800 mm.
- e) Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner el.lign. foran bygningen.

#### **stk. 6**

##### **Belysning**

- a) Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne og skal afstemmes efter gadebelysningen.
- b) Belysning af facaden skal skabe en oplevelse af en samlet facade.
- c) Belysningen skal være diskret, dæmpet, jævn og tilpasset facadens farve og karakter.

#### **stk. 7**

##### **Beplantning**

- a) Facadebeplantning skal udføres på en sådan måde, at det ikke skæmmes bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

#### **stk. 8**

##### **Tekniske installationer**

- a) Ledninger og andre tekniske installationer skal være skjulte.

## **Nyt byggeri, delområde A, B og C:**

### **stk. 9**

#### **Tilbygning til Damhuskroen, delområde A**

- a) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom metal, glas, træ, beton, fibercement, tegl, herunder pudset murværk, skærmtegl og natursten. Der må ikke anvendes materialer, der udføres som efterligning af andre materialer. Bestemmelserne gælder også bygningsdele, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.
- b) Farver på facader og øvrige bygningsdele, herunder udhuse og halvtage, skal være i jordfarver, hvid eller sort eller disse farvers indbyrdes blanding.
- c) Ingen overflader må fremstå reflekterende. Glaspartier skal udføres i planglas, og må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas. Opsætning af solfangeranlæg og solcelleanlæg vil evt. kunne, trods mindre refleksioner, godkendes af Rødovre Kommune.
- d) Tekniske installationer placeret på bygningen skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- e) Skiltning, reklamering og andet facadeudstyr må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Skilte må ikke opsættes uden forudgående godkendelse af Rødovre Kommune.
- f) Der må kun skiltes med ét skilt for hver virksomhed på ejendommen.
- g) Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anvendelse, må ikke finde sted.
- h) Skiltning på facader må maksimalt fylde et areal svarende til 10 % af den enkelte facade og et skilt må maks. have en højde på 800 mm.
- i) Der må ikke opsættes pyloner eller flagstænger udover i krohaven. Pyloner må have en højde på maks. 3 m og flagstænger må have en højde på maks. 9 m og må ikke være højere end Damhuskroen.

### **stk. 10**

#### **Punkthus, delområde B**

- a) Punkthuset skal i stueetagen fremstå overvejende med glasfacade evt. med indslag af lette materialer. Resten af husets facade skal udføres i materialer som cortenstål, skifer eller tegl. Udformningen skal i sin helhed forelægges og kunne godkendes af Rødovre Kommunes tekniske forvaltning.
- b) Stk. 9 punkt c) til og med i) gælder også for punkthuset.

### **stk. 11**

#### **Rækkehuse, delområde C**

- a) Rækkehusene skal udføres med murede facader i blank mur eller vandskuret i mørk farve med mulighed for indslag af lette partier i træ eller lignende. Tagflader skal fremstå mørke i tagpap eller forpatineret zink.
- c) Stk. 9 punkt c) og d) gælder også for rækkehusene.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

### **stk. 1**

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være minimum 40 % af etagearealet til boliger for delområde B, minimum 50 % af etagearealet til boliger for delområde C og 15 % af etagearealet til erhverv og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Rødovre Kommunes nærmere godkendelse.
- b) Store altaner og tagterrasser vil kunne indgå i beregningen af opholdsarealet.
- c) Fra de enkelte ejendommers ubebyggede arealer skal etableres adgang til de offentlige passagemuligheder.
- d) Der skal skabes minimum to åbninger i rækken af rækkehuse langs Auroravej for at sikre både fysiske og visuelle forbindelser mellem Auroravej og Damhussøen.
- e) Der skal udlægges legepladsareal på i alt 600 m<sup>2</sup> i friarealet i delområde B. Legepladsarealer skal godkendes af Rødovre Kommune inden anlæggelse. En godkendelse forudsætter at kravene i den gældende Dansk Standard for legepladssikkerhed er opfyldt.

### **stk. 2**

- a) Til friarealet medregnes de offentlige passagemuligheder, samt dele af interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, eventuelt i form af andele heraf for den enkelte ejendom.

- b) Der fastlægges, jf. § 5, stk. 3, offentlige stier igennem området for fodgængere og cyklister som vist på kortbilag 3. Fysiske foranstaltninger til forhindring af gennemkørsel med motorkøretøjer skal etableres ved alle overkørsler mellem vej og sti/passagemuligheder i området.
- c) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der kan medvirke til at give området helhedspræg og en fremtræden af høj kvalitet og skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Byrum i Rødovre Kommune.
- d) Eksisterende træer og større grønne træk skal bevares i videst muligt omfang. De på kortbilag 4 angivne træer er bevaringsværdige og må ikke fældes.
- e) Adgangs- og opholdsarealer, pladser mv. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- f) Forsyningsledninger i området (både eksisterende og nye) kan være forsynet med servitutter, der skal beskytte ledningerne.

### stk. 3

- a) Der må kun etableres levende hegn og klippede hække i delområde C i en maks. højde på 1,80 m. Til støtte for det levende hegn, kan der på indersiden af dette opsættes et åbent trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m - dog aldrig højere end det levende hegn. Støjafskærmning mod vej for primære opholdsarealer tillades dog som fast hegn i delområde A.
- b) Hegning skal respektere de, på kortbilag 3 viste, offentlige stier.

### stk. 4

Indenfor området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn kun ske efter Rødovre Kommunes godkendelse.

### stk. 5

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

### *Note til § 10 stk. 4*

*Kommunen kan efter bygge-loven kræve en terrænregulering ført tilbage til naturligt terræn, hvis den vurderes at være til gene for naboer eller andre. Rødovre Kommune vil i den konkrete sag definere niveauplaner for det pågældende område.*

## § 11 Foranstaltninger mod forureningsgener

### stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljølovgivningens krav og bestemmelser og Rødovre Kommunes nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening fra vejtrafik. Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal tilstræbes et støjniveau på højst 58 dB. Hvis det udendørs støjniveau overstiger 58 dB, er der, for forureningsfølsom anvendelse som boliger, krav om, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje", ikke må overstige 46 dB i nye boliger. Hvis det udendørs støjniveau er over 58 dB, er der desuden krav om at orientere boligerne, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Støjniveauet langs Roskildevej er beregnet til at være op mod 78 dB. For at sikre et lavere støjniveau på arealet som udlægges til "De små haver" og de bagvedliggende boliger, skal der placeres en støjreducerende glasvæg med murede piller mellem "De små haver" og Roskildevej (jf. illustration s. 8 og bilag 5). Denne skal godkendes af Rødovre Kommune inden opførelse.

### Note til § 11 stk. 2

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, anbefales det, at de dækkes med minimum 1 meter dokumenteret ren jord.

### stk. 2

Når der opføres nye boliger, gårdanlæg, legeplads o.lign., der betegnes som miljøfølsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

## § 12 Tekniske anlæg, varmforsyning m.m.

### stk. 1

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til forsyning med fjernvarme omkring 2020-2030. Dog er der mulighed for at etablere forsyningsledninger til fjernvarmforsyning tidligere. Ved opførelse af ny bebyggelse eller ombygning af eksisterende skal de nye tekniske installationer udformes således, at de på den bedste måde respekterer og tilsluttes eksisterende forsyningsledninger til matriklen.

### Note til § 12 stk. 1

Forsyningsledningernes leveringsbetingelser beskrevet i "Vedtægter og Tekniske bestemmelser" skal til enhver tid efterkommes.

### **stk. 2**

Der er for området udarbejdet kendelser for afledning af spildevand og regnvand. Eventuel afvigelse fra disse kendelser kan kun ske efter forudgående godkendelse hos Rødovre Kommune.

### **stk. 3**

Der skal være afsat plads til de nødvendige affaldsløsninger enten for den enkelte ejendom eller som en fællesløsning for flere ejendomme. Disse skal indhegnes eller placeres, så de ikke virker skæmmende på omgivelserne og placeres, så de er tilgængelige for alle. Det gældende Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald skal følges.

### *Note til § 12 stk. 2*

*Vand fra gangstier, terrasser og tagflader skal så vidt muligt genanvendes evt. ved at udnytte regnvandet som et landskabeligt element i de ubebyggede arealer.*

*I forbindelse med etablering af parkeringsarealer kan der med fordel oprettes foranstaltninger for tilbageholdelse af regnvand ved skybrud.*

## **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse i området må først tages i brug:

- a) Når en plan indeholdende de i § 6, stk. 1- 2 nævnte parkeringsarealer og -pladser er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.
- b) Når de i § 10, stk. 1 nævnte friarealer er etableret.
- c) Når tilslutning til de kollektive forsyningsanlæg er godkendt af forsyningselskaberne og taget i brug.
- d) Når der er etableret støjafskærmning, så det kan dokumenteres, at det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer og bebyggelsens indendørs støjniveau er i overensstemmelse med § 11, stk. 1.
- e) Når de i § 12 stk. 3 omtalte affaldsløsninger er godkendt af Rødovre Kommune og etableret.

## **§ 14 Ophævelser af lokalplan og servitutter**

### **stk. 1**

Byplan 14, vedtaget i Rødovre Kommunalbestyrelse den 21. oktober 1958, ophæves indenfor lokalplanens område.

Deklarationer, der er modstridende med lokalplanen, aflyses indenfor lokalplanens område.

## **§ 15 Grundejerforening**

### **stk. 1**

Der skal oprettes en grundejerforening, hvortil samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne B og C har medlemspligt.

### **stk. 2**

Grundejerforeningen skal oprettes når mere end halvdelen af de udstykkede ejendomme er solgt.

### **stk. 3**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 udlagte vej- og stiarealer og de i § 10 nævnte friarealer.

### **stk. 4**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal kunne godkendes af kommunen.

## **Retsvirkninger**

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

Den eksisterende lovlige brug af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv. der er indeholdt i planen.

Udvidelse ved om- og tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer der afviger fra lokalplanens principper, dvs. formål og anvendelse, kan kun gennemføres, hvis der laves en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning (Planloven).




## Vedtagelse

Dette lokalplanforslag er vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den 27.11.2012 og er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den 12.12.2012 til den 6.2.2013, jf. § 24 i Lov om planlægning.



Erik Nielsen  
Borgmester




/



Per Ullerichs  
Kommunaldirektør

# Bilag I







Matrikelkort

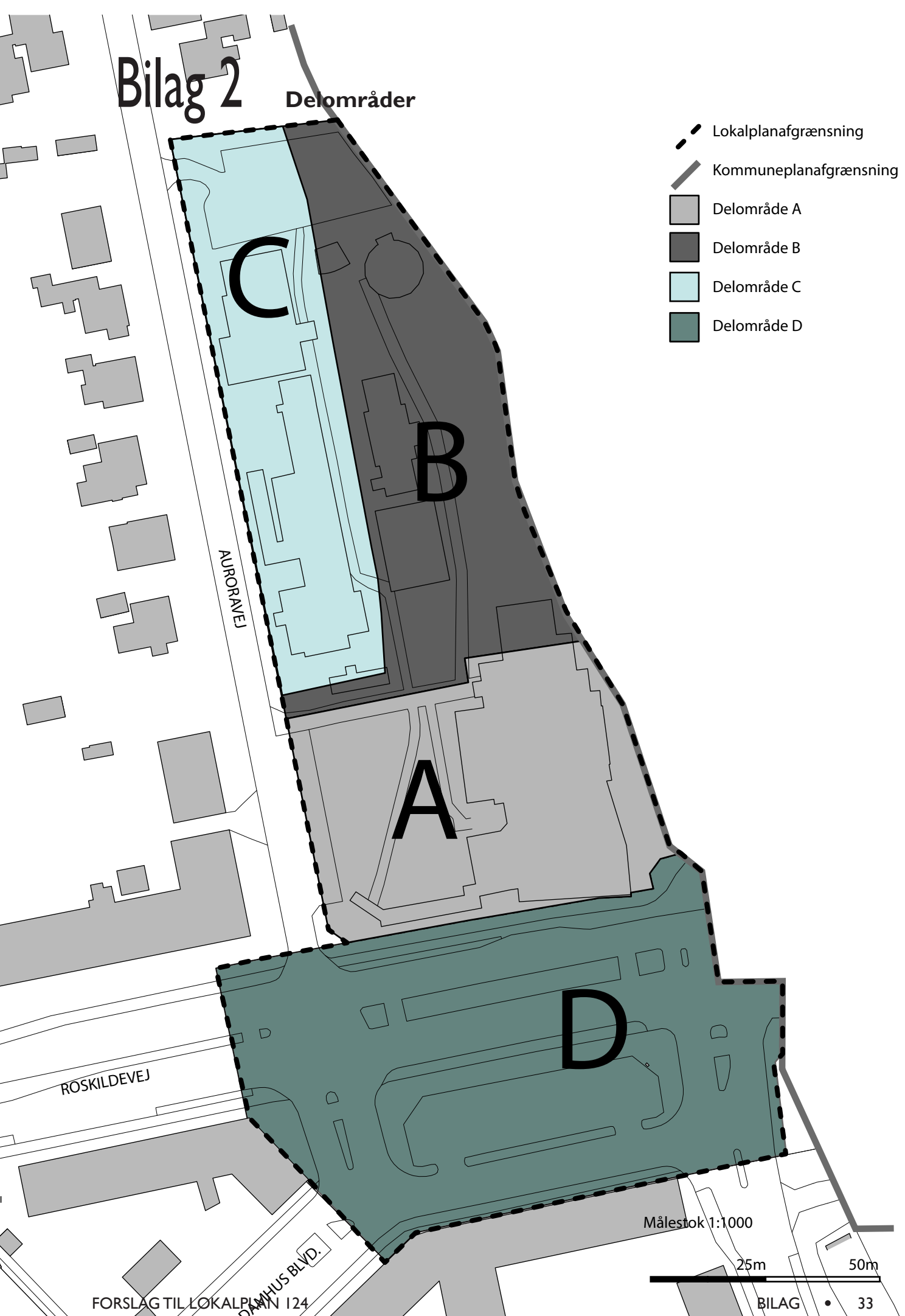
-  Lokalplanafgrænsning
-  Kommuneplanafgrænsning
-  Matrikelskel og -nummer



# Bilag 2

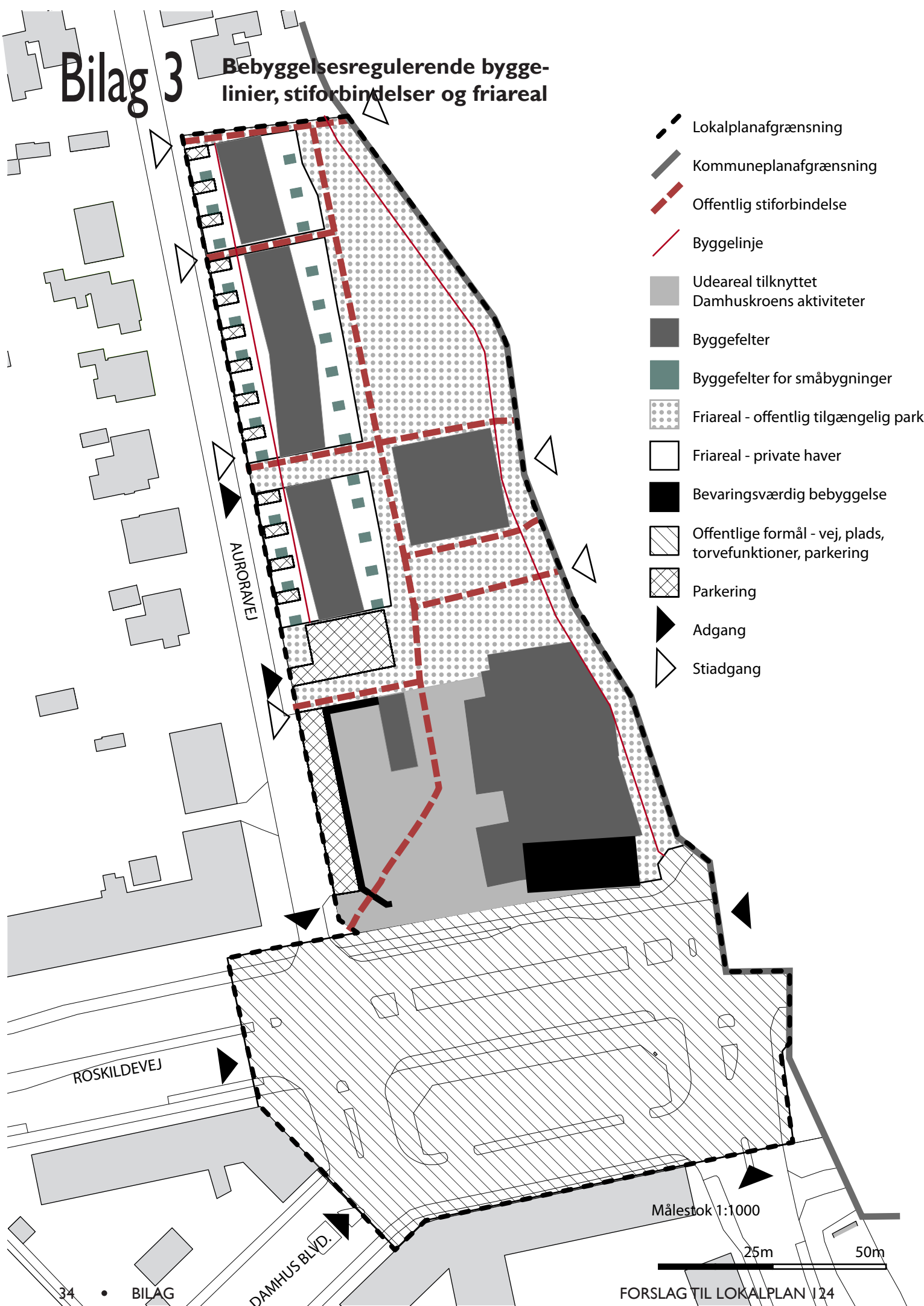
## Delområder

-  Lokalplanafgrensning
-  Kommuneplanafgrensning
-  Delområde A
-  Delområde B
-  Delområde C
-  Delområde D



# Bilag 3

## Bebyggelsesregulerende bygge- linier, stiforbindelser og friareal



# Bilag 4

## Bevaringsværdige træer og fredningsgrænse

-  Lokalplanafgrensning
-  Kommuneplanafgrensning
-  Fredet område
-  Åbeskyttelseslinje §3
-  Søbeskyttelseslinje §3
-  Harestrup Å
-  Bevaringsværdige træer
-  Træer der skal bevares i videst muligt omfang



AURORAVEJ

ROSKILDEVEJ

DAMHUS BLVD.

Målestok 1:1000

25m 50m  
BILAG 35

FORSLAG TIL LOKALPLAN 12

# Bilag 5 Illustrationsplan for principiell bebyggelse



# Bilag 6

## Illustrationsopstalt og -snit



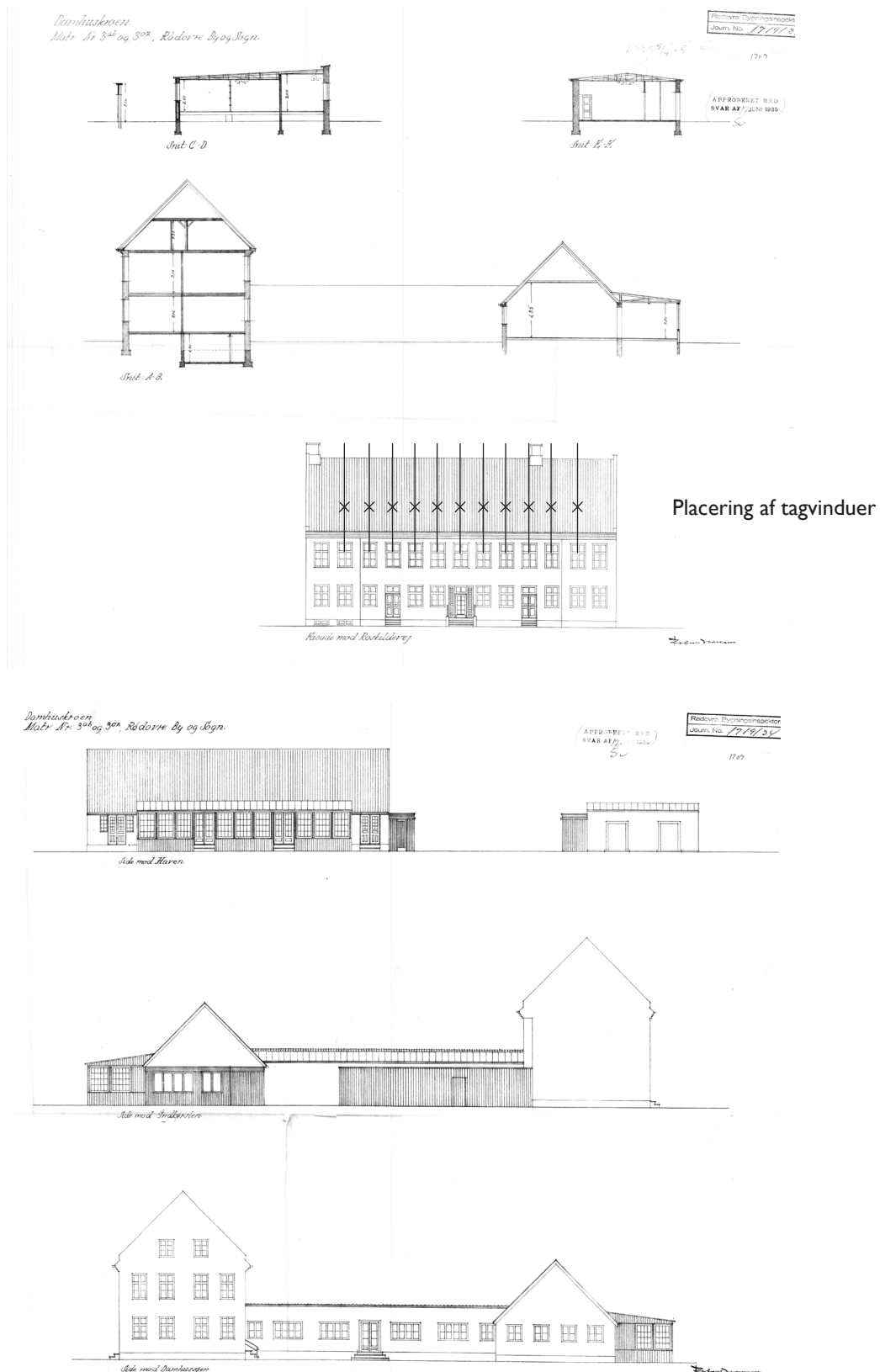
Opstalt, 1:1500



Snit, 1:1000

# Bilag 7

## Tegninger af Damhuskroen, 1935



1:500



# Udarbejdelse af planer

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

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

**Fingerplan 2007** udgør det overordnede grundlag for hovedstadskommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, regionale friluftsområder mv.. Fingerplan 2007 er et landsplandirektiv, som konkretiserer de overordnede principper, som er fastlagt i planlovens kapitel om hovedstadsområdet planlægning. Fingerplan 2007 udgør en helhedspræget ramme, som skal sikre en funktionsdygtig og miljømæssig bæredygtig udvikling i hovedstadsområdet. Principperne er skrevet ind i Kommuneplan 2010-2022 for Rødovre Kommune.

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

Kommuneplan 2010 - 2022 for Rødovre Kommune er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 31. august 2010.

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



Udgivet af: Rødovre Kommune 12.12.2012

Forsidefoto: Jens V. Nielsen

Fotos: S. 4-6: Lokalhistorisk Samling, Rødovre Kommune  
S. 7:

Tekniske kort: Rødovre Kommune og KMS (Kort- og Matrikelstyrelsen)

Illustrationer: S. 8, 10, 13, 14, 34 og 35: Tegnestuen Vandkunsten  
S. 36: Rødovre Kommune

Tryk:

Oplag:

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos  
Teknisk Forvaltning  
Tæbyvej 77  
2610 Rødovre  
tlf. 36 37 70 00

- eller på kommunens hjemmeside: [www.rk.dk](http://www.rk.dk)

