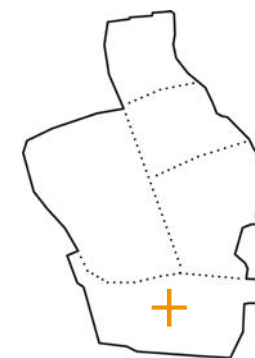




LOKALPLAN

518

Erhvervsområdet
Avedøre Holme



HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan gælder for et mindre og lokalt område og fastlægger forholdsvis detaljeret, hvordan området skal se ud i fremtiden, hvad det må bruges til, og hvor meget og hvordan der må bygges.

Lokalplanen skal bruges, når man fremover vil lave ændringer på ejendommene, enten ved at bygge eller ændre anvendelsen. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og den eksisterende, lovlige bebyggelse og anvendelse af ejendommene vil fortsat være lovlig uanset lokalplanens indhold.

Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanen er den overordnede fysiske plan, som omfatter hele Hvidovre Kommune. Den fastlægger hovedstrukturen, dvs. i hvilke områder der skal være boliger, erhverv, butikker, grønne områder, veje mv. og opstiller retningslinjer for arealanvendelsen i disse områder. Kommuneplanen fastlægger desuden rammerne for den detaljerede lokalplanlægning.

Kommuneplanen skal være i overensstemmelse med de statslige interesser i planlægningen. På grund af de særlige forhold og interesser i hovedstadsområdet har Miljøministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019.

Forside: Luftfoto, Hvidovre Kommune

Lokalplan 518 er udarbejdet af
Hvidovre Kommune, Center for Plan
og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering	24
Tinglyste dokumenter	24
Ekspropriation	25
Sagsforløb	26

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplansområde og zonestatus.....	28
§ 2 Lokalplanens formål.....	28
§ 3 Anvendelse	29
§ 4 Udstykning	29
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	29
§ 6 Bebyggelsens udseende	30
§ 7 Ubebyggede arealer.....	30
§ 8 Stier, veje og parkering	33
§ 9 Skiltning	33
§ 10 Tekniske anlæg	34
§ 11 Aflysning af servitutter	35
§ 12 Aflysning af planer.....	35
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	35
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning.....	36

BILAG

BILAG 1, Lokalplansafgrænsning og delområder	37
BILAG 2, Byggelinjer	38
BILAG 3, Risikovirksomheder.....	39
BILAG 4, Afskærmningsbælter og lastbilkøring.....	40
BILAG 5, Naturgas- og eltransmissionsledninger.....	41

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplan 518 omfatter det egentlige industriområde på Avedøre Holme og dækker dermed hovedparten af Avedøre Holme. Avedøre Holme ligger i den sydligste del af Hvidovre Kommune og er fysisk adskilt fra kommunens øvrige byområde af Amagermotorvejen. Avedøre Holme udgør cirka 20 % af Hvidovre Kommunes samlede areal.

Lokalplansområdet afgrænses mod nord af Amagermotorvejen, Copenhagen Business Park og TEC Hvidovre, mod øst af Råhavnen og Kalveboderne, mod syd af Avedøreværket, AV Miljø og BIOFOS Spildevandscenter Avedøre og mod vest af de rekreative arealer ved Brøndby Havnevej, som er en del af Strandparken.

Baggrund og formål med lokalplanen

Hvidovre Kommune har i en årrække arbejdet for en revision af Fingerplanen, som har sat begrænsninger for Avedøre Holmes fremtidige anvendelse. I 2019 blev Fingerplanen revideret, og ændringerne betyder, at Hvidovre Kommune i dialog med områdets virksomheder har kunnet udarbejde en ny og mere tidssvarende lokalplan for området, som i højere grad afspejler virksomhedernes aktuelle og fremtidige behov.

Med den seneste revision af landsplandirektivet Fingerplan 2019 er de statslige krav til anvendelsen af området blevet ændret. Avedøre Holme var før udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (VSB), samt transport- og distributionsvirksomheder. VSB var defineret som virksomheder af miljøklasse 6 og 7 efter "Håndbog om miljø og planlægning", det vil sige de mest forurenende virksomhedstyper overhovedet. I stedet forbeholder Fingerplan 2019 området til produktionsvirksomheder, som er omfattet af Statens definition for produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder.

Det skal dog stadig sikres, at eksisterende VSB-virksomheder (miljøklasse 6 og 7) kan fastholde deres aktiviteter i området.

Hvidovre Kommune udarbejdede i 2016 en vision for Avedøre Holme. Visionen indebærer, at Avedøre Holme i 2035 skal have status som Hovedstadsregionens mest attraktive erhvervsområde for produktionsvirksomheder, der til fulde udnytter den centrale beliggenhed i Øresundsregionen.



Lokalplanens afgrænsning er vist med orange farve.

REDEGØRELSE

Formålet med visionen er at skabe et bredt fokus på udvikling af området, så der forsat sikres de bedst mulige forhold for såvel eksisterende som nye virksomheder.

Visionen lægger desuden op til, at Avedøre Holme skal huse en bred vifte af virksomheder, både i forhold til størrelse og brancher. Dette skal bl.a. understøttes med et nyt plangrundlag, der giver mulighed for en variation i forhold til byggemuligheder, grundstørrelser, indretning af udearealer mv.

I 2019 præsenterede Hvidovre Kommune i samarbejde med regeringen et udspil til etablering af fremtidens moderne erhvervsområde "Holmene", der skal ligge i umiddelbar forlængelse af det nuværende Avedøre Holme.

Holmene vil komme til at bestå af ni øer på i alt ca. 3 mio. m², hvoraf 0,7 mio. m² vil bruges til forskellige grønne, marine og rekreative aktiviteter. Holmene forventes at skulle huse op mod 380 nye virksomheder. Nøgleordene for det nye erhvervsområde er industrielle symbioser, nye teknologiske løsninger, klyngesynergier samt videnstung, grøn og innovativ energiproduktion og -forsyning af Hovedstadsområdet. Samlet set vil de nye erhvervsøer skabe grobund for flere stærke, strategiske samarbejder og virksomhedsnetværk, bl.a. med test- og demonstrationsfaciliteter for bæredygtige udviklingsprojekter på Holmene såvel som på det eksisterende erhvervsområde på Avedøre Holme.

Holmene tænkes etableret lige syd for Avedøre Holme, og den trafikale tilkobling til Holmene skal ske via vejnettet på Avedøre Holme, nærmere bestemt Industriholmen og Helseholmen.

Det er ambitionen, at denne lokalplan vil medvirke til at øge mulighederne for at skabe et stærkt samlet erhvervsområde bestående af Avedøre Holme og Holmene, med innovativ og videnstung produktion, energiforsyning og udviklingsorienterede aktiviteter.

Lokalplanens fokus er at skabe rammerne for et moderne erhvervsområde, der udnytter den attraktive beliggenhed i Hovedstadsregionen og imødekommer forskellige virksomhedstypers behov. Det gøres blandt andet ved at muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejde blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner. Formålet med lokalplanen er at fastholde områdets markante indretning med store parceller og brede veje, der danner et karakteristisk parallelt og vinkelret system, hvilket sammen med vejtræer langs alle veje skaber dominerende boulevarder gennem området.



Holmenes placering syd for det eksisterende Avedøre Holme.

REDEGØRELSE

Et andet formål er at fastlægge områdets anvendelse til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og samtidig sikre, at eksisterende VSB-virksomheder kan fortsætte deres aktiviteter i området. Lokalplanen vil også muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejdet blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner.

Der har i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at sikre, at området også i fremtiden skal have plads til både større og mindre virksomheder, og derfor indeles området i delområder, der giver forskellige muligheder.

Endeligt er det et af lokalplanens formål, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

Eksisterende forhold

Størstedelen af Avedøre Holme, som også dækker arealer uden for lokalplansområdet, blev etableret i perioden mellem 1957 og 1966. Området er siden 1960'erne gradvist blevet udvidet yderligere, så det i dag er Danmarks største udbyggede erhvervsområde.

Avedøre Holme strækker sig i alt over cirka 450 hektar, hvoraf størstedelen anvendes til erhvervsformål og tekniske anlæg (Råhavnen, Avedøreværket, BIOFOS Spildevandscenter Avedøre og AV Miljø) og mindre dele til centerformål (CPH Business Park), undervisningsformål (TEC Hvidovre) og rekreative formål (området omkring Brøndby Havnevej).

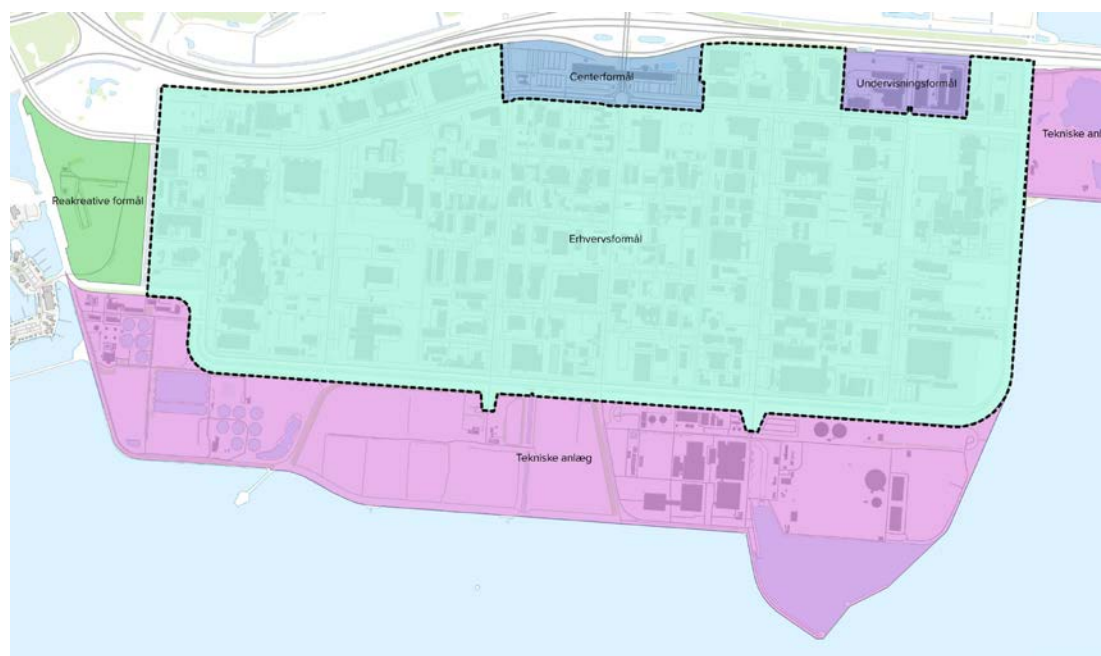
Avedøre Holme er indvundet hav og ligger under havets overflade. Derfor blev området ved anlæggelsen forsynet med et net af drængrøfter, der skulle afhjælpe problemer



Starten på opfyldning af området, cirka 1965



Opfyldning af Avedøre Holme, 1966



Inddeling af Avedøre Holme i forhold til anvendelse. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

REDEGØRELSE

med overfladevand. Drængrøfterne kan vise sig at blive et vigtigt element i en senere overordnet klimatilpasning i området.

Området har en unik beliggenhed med kun ca. 10 km til Københavns centrum, ca. 15 km til Københavns Lufthavn samt direkte adgang til motorvejsnettet. Dette gør ikke bare området unikt i forhold til at kunne betjene hele Øresundsregionen, men også i forhold til resten af det skandinaviske og europæiske marked.

Området blev i Regionplan 1993 for første gang forbeholdt Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav (VSB). Det betød, at der kunne etableres virksomheder, der skulle være placeret 500 m fra forureningsfølsom anvendelse og som:

- kunne give anledning til støj- og luftforurening,
- kunne indebære risiko for forurening af overfladevand,
- kunne indebære risiko for forurening af grundvandet,
- havde stor til- og frakørsel af tunge køretøjer.

I dag er mange af denne type virksomheder fraflyttet området. Gennem årene har transportvirksomheder med tilhørende værksteder og andre typer mindre miljøbelastende industri- og værkstedsvirksomheder i stigende grad bosat sig i området.

Selve erhvervsområdet, og hermed lokalplansområdet, dækker et areal på ca. 3 km². Området i dag næsten fuldt udbygget, og der er kun få ubebyggede grunde. På nuværende tidspunkt er der omkring 150 ejendomme og ca. 450 virksomheder. Området er kendetegnet ved en stor branchemæssig spredning fra små producenter, værksteder og håndværksvirksomheder, til store produktions-, lager-, transport- og logistikvirksomheder. De forskellige typer virksomheder er spredt ud over området uden nævneværdig branchemæssig sammenhæng.

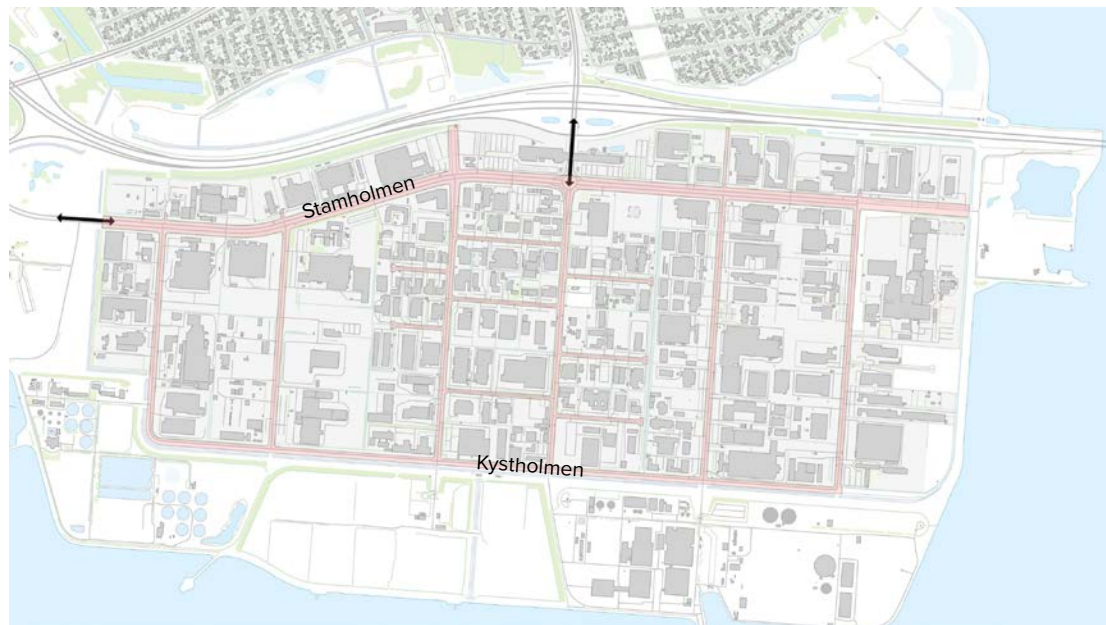


Illustration af vejstruktur med angivelse af ind- og udkørsler til området.

Det betyder, at virksomheder med meget forskelligartede behov og krav til f.eks. deres omgivelser eller bestemte sikkerhedsforanstaltninger, i dag ligger side om side.

Områdets anvendelse som erhvervsområde afspejles i den eksisterende bebyggelses udseende. Hovedparten af bebyggelsen i området har et ensformigt udtryk med præfabrikerede facadeelementer med en ensartet gentagelse af vinduer, indgangspartier og flade tage. Et stort antal af ejendommene indeholder lagerbygninger, der typisk er opført i lettere facadematerialer. Området trafikbetjenes fra Avedøre Havnevej mod nord og fra Stamholmen i vest, som begge giver adgang til Amagermotorvejen.

REDEGØRELSE

Området er kendetegnet ved sin markante indretning med store parceller og brede veje, der danner et karakteristisk parallelt og vinkelret system, som afspejler en rationel tilgang til planlægningen af industriområder i det senindustrielle samfund. Det trafikale net af veje er defineret af de to øst-vestgående veje, Stamholmen og Kystholmen, der forbindes af seks nord-sydgående veje. Herudover er der mindre veje på tværs, samt stikveje, der giver adgang til de forskellige ejendomme.

Området er præget af brede vejudlæg på 20,5 m, hvoraf selve kørebaneerne udgør over 10 m. Langs de brede veje er der plantet vejtræer, der giver området et sammenhængende grønt udtryk. Herudover er mange af virksomhedernes forarealer anlagt med græs eller højere beplantning inden for de byggelinjer, der er udlagt langs alle veje, og som betyder, at bebyggelserne ligger tilbagetrukket på de enkelte ejendomme.

Langs den ydre grænse af lokalplansområdet mod nord er der etableret et 20 m bredt afskærmende beplantningsbælte mod Amagermotorvejen og et tilsvarende 10 m bredt afskærmningsbælte mod området vestlige grænse. Den hidtil gældende Lokalplan 507 udlægger også et 10 m bredt afskærmningsbælte mod området østlige grænse, men dette er endnu ikke blevet etableret.



Vejtræer langs Nordholmen.



Indkørsel til området fra Avedøre Havnevej til rundkørslen Stamholmen/Industriholmen.



Kig til Avedøreværket fra Hammerholmen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål i form af produktionsvirksomheder eller transport- og logistikvirksomheder. Produktionsvirksomhederne skal holde sig inden for den definition, som Staten har fastlagt i "Vejledning om produktionsvirksomheder". Her er produktionsvirksomheder defineret som virksomheder, der er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen eller maskinværkstedsbekendtgørelsen samt virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug. Den omfatter også virksomheder, der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser.

Ved ny lokalplanlægning kan den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom fortsætte som hidtil. Det betyder for det første, at de eksisterende virksomheder ikke presses ud af området, heller ikke hvis de falder uden for lokalplanens afgrænsning af tilladte anvendelser. Det betyder også, at det ikke længere bliver muligt at etablere nye f.eks. lager- eller håndværksvirksomheder i området, med mindre det sker i bebyggelse og på arealer, der hidtil har været brugt til disse formål. Når anvendelsen af en ejendom har karakter af eksisterende lovlig anvendelse, vil det kun i et begrænset omfang være muligt at foretage bygningsmæssige ændringer og der kan kun udføres mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse skal være i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i gældende plangrundlag.

Udviklingscenter

Der gives også mulighed for at opføre et udviklingscenter med tilhørende testfaciliteter, der kan anvendes af virksomhederne til produktionsudvikling blandt andet i samarbejde med vidensinstitutioner.

Her kan udvikles og testes nye produkter, teknologier og produktionsmetoder i samarbejde med vidensinstitutioner i regionen, for på den måde at udnytte den særlige grobund der er for vidensudvikling og innovation i hovedstadsområdet. Udviklingscenteret er tænkt som et fysisk samlingssted for områdets virksomheder, med mulighed for at lave produktionsudviklingsforsøg i værksteder og laboratorier og forsøgsopstillinger i store haller.

Der må være mindre rum i tilknytning til hovedfunktionerne, så der er mulighed for at have drøftelser omkring de praktiske aktiviteter. Disse rum skal være af underordnet betydning. Der må ikke være et fast kontormiljø og der må ikke være conferencefaciliteter. Indholdet i udviklingscentret vil derfor i princippet afspejle hvad produktionsvirksomheder kan indeholde.

Det er tanken, at der kan være nogle få udviklingsgrupper ad gangen, og at det daglige antal besøgende ikke kommer over 50 personer. Heraf vil hovedparten komme fra virksomhederne i området, suppleret med personer udefra, f.eks. fra vidensinstitutioner i hovedstadsområdet.

Forud for etablering af et udviklingscenter på Avedøre Holme, bør der laves en grundig behovsafdækning hos virksomhederne i området. Her bør være fokus på de særlige kvaliteter og muligheder, der er for både produktionsvirksomhederne og vidensinstitutionerne, ved at placere en sådan funktion i et erhvervsområde. En grundig behovsafdækning samt yderligere dialog med interessenter i og uden for erhvervsområdet til fastlæggelse af indhold, organisering og finansiering vil være det næste naturlige skridt.

Tekniske anlæg

Der må etableres mindre tekniske anlæg som transformerstationer, teknikkabiner, ladestandere, mobilantennor, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

REDEGØRELSE

Lokalplanen giver også mulighed for opsætning af mini- og husstandsvindmøller, hvis de placeres med behørig afstand til naturgas- og el-transmissionsledninger i området.

Bebyggelsesmæssige rammer

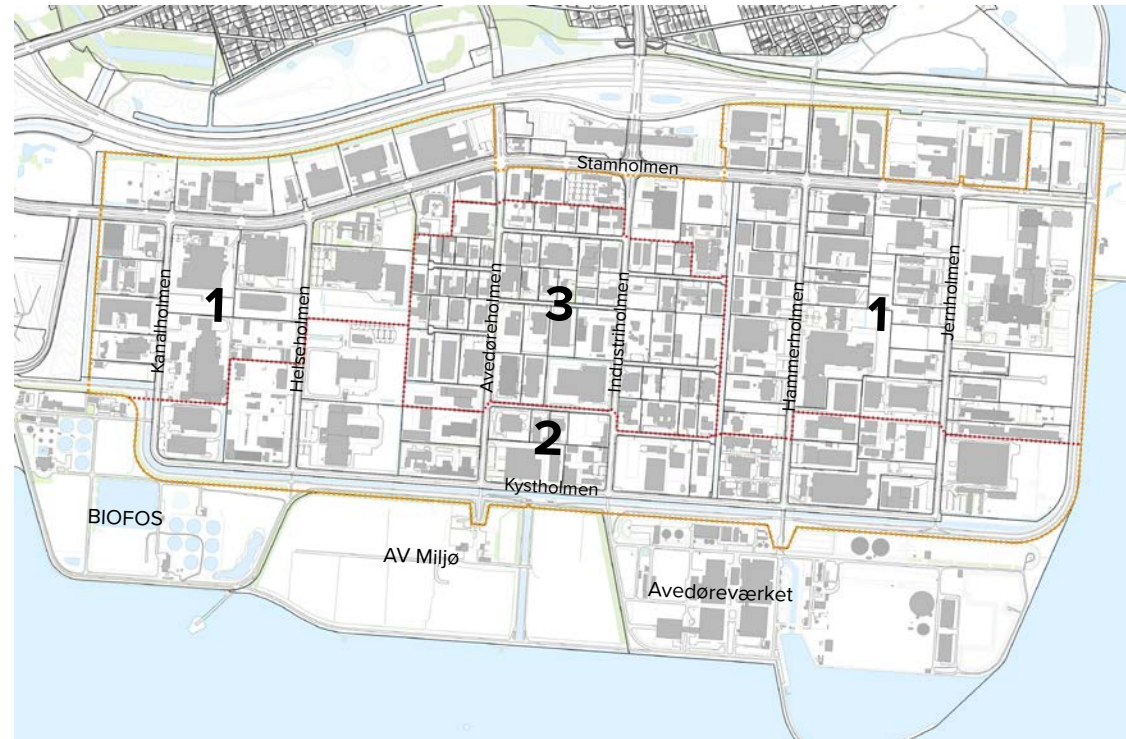
Lokalplanen ændrer de bebyggelsesmæssige rammer for området for at give mere fleksible muligheder på basis af kendte ejendomsdata. Hidtil har ejendommene højst måttet have en bebyggelsesgrad på 0,40 og et samlet rumfang på 3 m³ pr. m² nettogrundareal. Desuden var bygningshøjden fastlagt efter reglerne i et for længst ophævet bygningsreglement. Denne lokalplan fastsætter i stedet en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom og en maksimal bygningshøjde på 12 m eller 20 m, alt efter hvilket delområde, ejendommene er beliggende indenfor.

Delområder

Lokalplanen inddeler området i tre delområder, som vist på kortbilag 1. Formålet med inddelingen i delområder er at skabe varierede muligheder i forhold til bygningshøjder, grundstørrelser og regulering af oplag, for derved at skabe en variation af attraktive lokaliseringsmuligheder.

Opdelingen i delområder kan på sigt tilskynde til en samlokalisering af virksomheder, som har beslægtede behov og præferencer. Hensigten er at tilpasse forskellige områder til forskellige virksomhedstypers behov og skabe delområder, hvor virksomheder med nogenlunde samme behov til for eksempel præsentable udearealer eller intensiv udnyttelse af udearealer til oplag kan etablere sig.

Kombinationen af bebyggelsesregulerende forhold i delområder er lavet ud fra en helhedsbetragtning af de eksisterende forhold i de enkelte områder og en vurdering af forskellige branchers behov for bygningshøjder, grundstørrelser, ønsker til udendørs oplag mv.



Kort over inddeling i delområder. Lokalplanens afgrænsning er vist med orange og delområder med rødt.

For alle delområderne fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 100, mens den maksimale bygningshøjde, krav til grundstørrelser og retningslinjer for udendørs oplag varierer.

Delområde 1 og 2 udlægges til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, mens delområde 3 udelukkende forbeholdes til produktionsvirksomheder.

Etableringen af udviklingscentret er muligt i alle delområder.

REDEGØRELSE

Delområde 1

For delområde 1 fastsættes en maksimal bygningshøjde på 12 m. Bygningerne i dette delområde er i dag typisk mellem 7 og 11 m. Ved at fastlægge en maksimal bygningshøjde på 12 m, gives der øgede byggemuligheder, samtidig med, at der tages hensyn til kystlandskabet ved Kalveboderne i øst og påvirkningen på de rekreative arealer ved Brøndby Havn i vest.

Delområdet indeholder i dag mange grunde på omkring 50.000 m² og flere grunde, der er væsentligt større. For fortsat at give plads til store virksomheder, men modvirke større opkøb og sammenlægninger af ejendomme, fastlægges en minimal grundstørrelse ved udstykninger på 10.000 m² og en maksimal grundstørrelse ved sammenlægninger på 50.000 m².

Delområdet henvender sig hovedsageligt til virksomheder uden behov for intensivt oplag på udearealer. Inden for delområdet gælder derfor, at oplag skal afskærmes. Det er med til at sikre, at ejendomme inden for delområde 1 får et grønnere udtryk med præsentable ankomstarealer.

Delområde 2

For delområde 2 fastsættes en maksimal bygningshøjde på 20 m. Størstedelen af delområdet ligger tæt ved Avedøreværket, der allerede har markant højere bebyggelse. Med undtagelse af en enkelt ejendom ligger delområdet desuden længere fra kysten og de rekreative arealer ved Brøndby Havn, og derfor påvirker den øgede bygningshøjde ikke de omkringliggende områder væsentligt.

For den ene ejendom, der ligger ud mod kysten, gælder en byggelinje på 25 m målt fra skel mod kysten, så bygningerne vil være trukket væk fra kysten. Derudover skal der etableres et 10 m bredt afskærmningsbælte mod kysten, hvis der bygges nyt. Der gives mulighed for en bygningshøjde på 20 m i delområdet for at muliggøre etablering af højlagre til transport- og logistikvirksomheder.

Delområdet indeholder i dag mange store grunde, men de fleste er under 40.000 m². Som for delområde 1 fastlægges en minimal grundstørrelse ved udstykninger på 10.000 m² og en maksimal grundstørrelse ved sammenlægninger på 50.000 m², for at give plads til store virksomheder, men modvirke større opkøb og sammenlægninger af ejendomme.

Ligesom delområde 1 henvender delområde 2 sig hovedsageligt til virksomheder uden behov for intensivt oplag på udearealer. Inden for delområdet gælder derfor, at oplag skal afskærmes.

Delområde 3

Delområde 3 forbeholdes produktionsvirksomheder, der ikke har behov for etablering af f.eks. højlagre, og derfor fastlægges en maksimal bygningshøjde på 12 m. Bygningerne i delområdet er i dag typisk mellem 7 og 11 m.

Delområdet indeholder i dag mange mindre grunde. For at fastholde muligheden for, at mindre virksomheder kan etablere sig på Avedøre Holme, gælder der i delområde 3 en minimal grundstørrelse ved udstykninger på 3.000 m² og en maksimal grundstørrelse på 10.000 m² ved sammenlægninger.

Delområdet henvender sig desuden til virksomheder med behov for mere intensivt oplag. Derfor skal oplag inden for delområde 3 på størstedelen af ejendommene ikke afskærmes. Oplag skal dog afskærmes så det ikke er synligt fra Industriholmen, der bliver fremtidig adgangsvej til Holmene, eller fra ejendomme beliggende i delområde 1 og 2.

Klimatilpasning

Lokalplanen regulerer, at det ved nyt byggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, skal sikres, at bygningerne ikke tager skade ved en regnhændelse svarende til en 100-årshændelse i 2118, hvor det skønnes, at der vil falde 90 mm regn på 4 timer.

REDEGØRELSE

Derudover stilles der ved nybyggeri krav til, at grundene skal indrettes således, at der kan tilbageholdes en regnvandsmængde svarende til 45 mm x nybyggeriets areal i grundplan. De 45 mm svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terrænen ved en klimafremskredet 100-års-hændelse (90 mm), modregnet den nedbør, der vil ende i kloakken og gå til opfugtning af jorden.

For at afhjælpe udfordringer med overfladevand i området og bidrage til øget fordampning, indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at 10 % af hver enkelt grund skal være beplantet areal.

Fastholdelse af den fysiske struktur

Lokalplanen viderefører i store træk bestemmelser om områdets fysiske struktur fra den hidtil gældende Lokalplan 507. Denne lokalplan udlægger således de samme afskærmningsbælter, men fastlægger, at de skal bestå af flere forskellige hjemmehørende træer og buske, for at bidrage til en øget biodiversitet. Derudover videreføres bestemmelserne for allétræerne langs alle vejene, med mindre justeringer.

Byggelinjer

Byggelinjernes placering er langs størstedelen af vejene samme sted på grundene, som i den hidtil gældende lokalplan. Langs nogle af vejene er der dog foretaget ændringer og byggelinjerne er rykket tættere på vejskel.

En markant ændring er, at byggelinjen mod Amagermotorvejen ændres fra 40 m til 20 m, så den følger Vejdirektoratets udlagte byggelinje. Herudover ændres byggelinjerne langs Nordholmen, Valseholmen og Sydholmen, samt på de øst-vestgående stikveje på Avedøreholmen og Industriholmen, fra 22,5 m til 15 m. Baggrunden for denne ændring er, at mange af områdets mindste grunde ligger langs disse veje, og de brede byggelinjearealer på 22,5 m dækkede flere steder op mod en tredjedel af grundenes areal.

Derudover ændres byggelinjerne langs stiforløbet mellem Stamholmen og cykelstien nord for Amagermotorvejen fra 13 m til 10 m.

En byggelinje på en tidligere stikvej fra Stamholmen udgår, fordi der ikke længere er tale om vejareal, mens en byggelinje på matr.nr. 43fp, 43fo og 43cb udgår, fordi den fejlagtigt har været afkastet fra en intern vej.

En sidste mindre ændring er, at kystbyggelinjen på ejendommene øst for Jernholmen nu måles 25 m fra det østlige skel, frem for 30 m fra kanalens inderste kant. Byggelinjen ligger dog fortsat samme sted på grundene.

Ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter, at facader skal fremstå i farverne sort, hvid og grå eller i nuancer af blå, grøn og brun, der er naturligt forekommende i kystlandskabet. Baggrunden for dette er at mindske den visuelle påvirkning, nybyggeri vil have på kystlandskabet, og de rekreative arealer ved Brøndby Havnevej.

Lokalplanen fastlægger derudover, at tagflader i deres helhed skal bestå af beplantning, eller udnyttes til produktion af vedvarende energi. Det gøres for at bidrage til tilbageholdelse og fordampning af overfladevand i området.

Skiltning

Lokalplanen introducerer en række nye bestemmelser, der regulerer enkeltstående skilte/pyloner, facadeskilte, flagstænger samt belysning af skilte. Det gøres for at sikre et mere ensartet udtryk i området, samtidig med, at der er øje for vigtigheden af, at virksomhederne i området kan være synlige for trafikanter, herunder ved levering og afhentning af råvarer og produkter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Den gældende Fingerplan stiller krav om, at Hvidovre Kommune ved kommuneplanlægning skal sikre, at der på Avedøre Holme alene planlægges for produktionsvirksomheder, som er omfattet af Statens definitionen for produktionsvirksomheder, samt transport- og logistikvirksomheder. Desuden skal det sikres, at eksisterende virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6 og 7) kan fastholde deres aktiviteter i området.

Fingerplanen stiller desuden krav om, at der i den kommunale planlægning udlægges areal til en udvidelse af en række statslige vejanlæg, blandt andet Amagermotorvejen på strækningen ved Avedøre Holme. Der er derfor i Kommuneplan 2021 reserveret areal lige uden for lokalplansområdet mod nord til undersøgelse af en udvidelse af Amagermotorvejen mellem motorvejskryds Avedøre og Centrumforbindelsen.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplansområdet er der flere arealer med naturtyper, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, herunder strandeng, fersk eng og overdrev (Se kortet på næste side). Det betyder, at der kun må foretages ændringer af de beskyttede naturtyper, hvis kommunen undtagelsesvist meddeler dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 65.

I nærområdet, men uden for lokalplansområdet, er der kortlagt flere mindre søer, strandenge og et større sammenhængende naturområde (mosaik af flere beskyttede naturtyper) nord for motorvejen.

Der løber desuden et § 3-beskyttet vandløb uden for den nordvestlige del af lokalplansområdet, hvorfor en mindre del af matr.nr. 43dæ, Avedøre By, Avedøre i det nordvestlige hjørne af lokalplansområdet er omfattet af en åbeskyttelseslinje. Der må kun foretages ændringer af tilstanden af arealerne beliggende inden for åbeskyttelseslinjen, hvis kommunen meddeler dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §65, stk. 1.

Der er arealer inden for lokalplansområdet, som er ubebyggede, og som baseret på luftfotos er større end 2.500 m², har en lang kontinuitet og fremstår som værende urørte. Nogle af arealerne har været terrænreguleret indenfor de sidste 5-10 år, men har efterfølgende ligget ubenyttede hen. På disse matrikler er det muligt, at arealerne er blevet § 3-beskyttet natur. Der vurderes at være tale om op til seks arealer, der således kan være beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, men som ikke er udpegede.

Det vurderes samlet, at lokalplanen ikke vil medføre en ændret miljøpåvirkning af de beskyttede § 3-naturområder i forhold til gældende lokalplan.

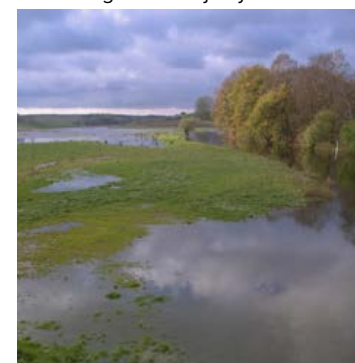
Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplansområdet grænser mod øst op til Natura 2000-området ved Kalveboderne, område nr. 143 Vestamager og havet syd for. Det skal derfor vurderes, hvorvidt planen påvirker Natura 2000-området væsentligt jf. BEK nr 1828 af 16/12/2015, § 7.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de marine naturtyper sandbanke, lagune og bugt, samt de terrestriske naturtyper strandeng og grå/grøn klit og levesteder for ynglefuglene klyde, havterne, dværgterne, almindelig ryle samt trækfuglene troland, skarv, bramgås og lille skallesluger. Skæv vindelsnegl, der også er på udpegningsgrundlaget, er registreret enkelte steder ved Dragør, langt fra lokalplansområdet.



Strandeng. Foto: Miljøstyrelsen.



Fersk eng. Foto: Miljøstyrelsen.



Overdrev. Foto: Miljøstyrelsen.

REDEGØRELSE

I det marine område mellem Amager Fælled og Avedøre Holme er der ikke kortlagt marin naturtyper, på nær et mindre område med habitatnaturtypen sandbanke, samt habitatnaturtypen bugt længere mod syd.

Bugter og vige er den mest udbredte marine naturtype i området. Den er kortlagt ud for den sydvest-vendte kyst, fra kysten og ud til habitatområdets grænse. Da området er lavvandet, udgør det et meget væsentligt fourageringsområde for især rastende trækfugle.

Samlet vurderes det ikke, at lokalplanen vil have en påvirkning på det nærliggende Natura 2000-område.

Truede og beskyttede dyrearter

Hvidovre Kommune har screenet lokalplansområdet for beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV. Der er registreret forekomst af bilag IV-arten grønbroget tudse flere steder i og nær kanalen langs Kystholmen, samt i de beskyttede naturområder i kanalens nærhed.

Skimmelflagermus er registreret vest for, men ikke inden for lokalplansområdet. Herudover benyttes lokalplansområdet med overvejende sandsynlighed som fourageringsområde for dværg-, brun-, trolde-, vand- og sydflagermus, der alle er kendt på denne del af Sjælland.

Derudover er der registreret de fredede paddearter: skrubtudse, lille vandsalamander, grøn frø og butsnudet frø, som primært er tilknyttet de § 3-beskyttede naturområder i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet, men også langs med den kanal der omkranser selve planområdet. Der er ligeledes registreret en række rødlistede fuglearter spredt over hele Avedøre Holme-området, dog hovedsageligt i forbindelse med kanalerne eller de § 3-beskyttede naturtyper.



Beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3, åbeskyttelseslinje og Natura 2000-område.



Skimmelflagermus.
Foto: Scanpix.



Lille vandsalamander.
Foto: Miljøstyrelsen.



Grønbroget tudse.
Foto: Kurt Jørgensen.

REDEGØRELSE

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at brinkerne på hver side af kanalerne langs lokalplanens østlige og sydlige afgræsning, skal fremstå med lav eller ingen beplantning. Det gøres for at understøtte gode levevilkår for den grønbrogede tudse, langs de kanaler, hvor den er registreret.

Det vurderes overordnet ikke, at områdets samlede økologiske funktionalitet vil blive ændret ved vedtagelse af lokalplanen. De beskyttede arter kan ved den nuværende miljøstatus kun forventes at have en meget begrænset udbredelse inden for planområdet. Samlet vurderes det ikke, at lokalplanen vil have en væsentlig påvirkning på de beskyttede arter.

Museumsloven

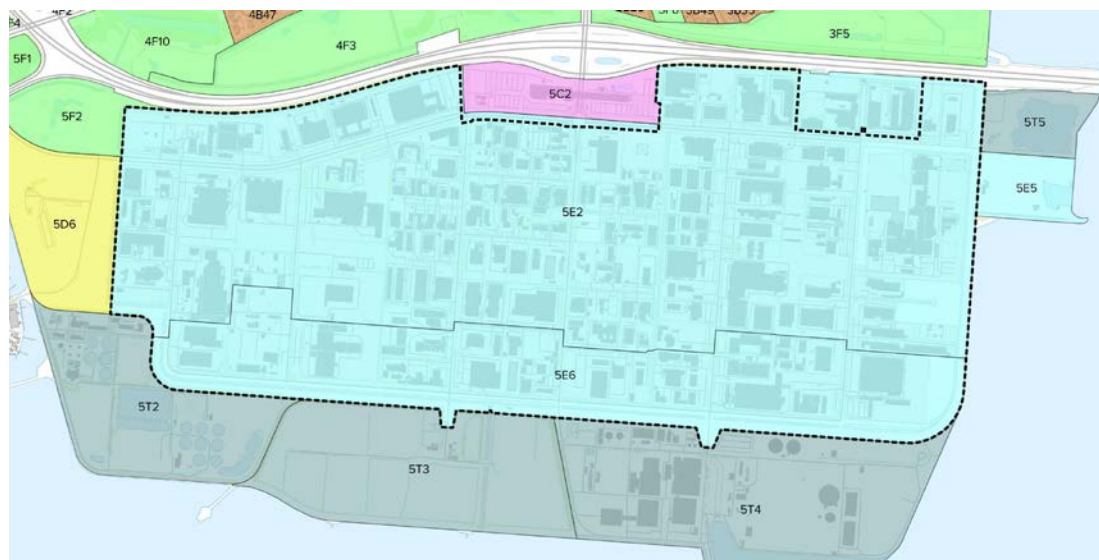
Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8 således, at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Der er ikke kendskab til fortidsminder i lokalplansområdet. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanrammer

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplansområdet beliggende inden for rammeområderne 5E2 – Erhvervsområdet Avedøre Holme og 5E6 – Kystholmen.



Gældende kommuneplanrammer. Lokalplanens afgræsning er vist med sort.

For rammeområderne er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- Erhvervsområdet Avedøre Holme – 5E2
- Generel anvendelse: Erhvervsområde
- Specifik anvendelse: Produktionsvirksomheder. Transport- og logistikvirksomheder.
- Max bebyggelsesprocent: 100
- Max bygningshøjde: 20 m.
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

REDEGØRELSE

- Kystholmen – 5E6
- Generel anvendelse: Erhvervsområde
- Specifik anvendelse: Produktionsvirksomheder, Transport- og logistikvirksomheder.
- Max bebyggelsesprocent: 100
- Max bygningshøjde: 20 m.
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

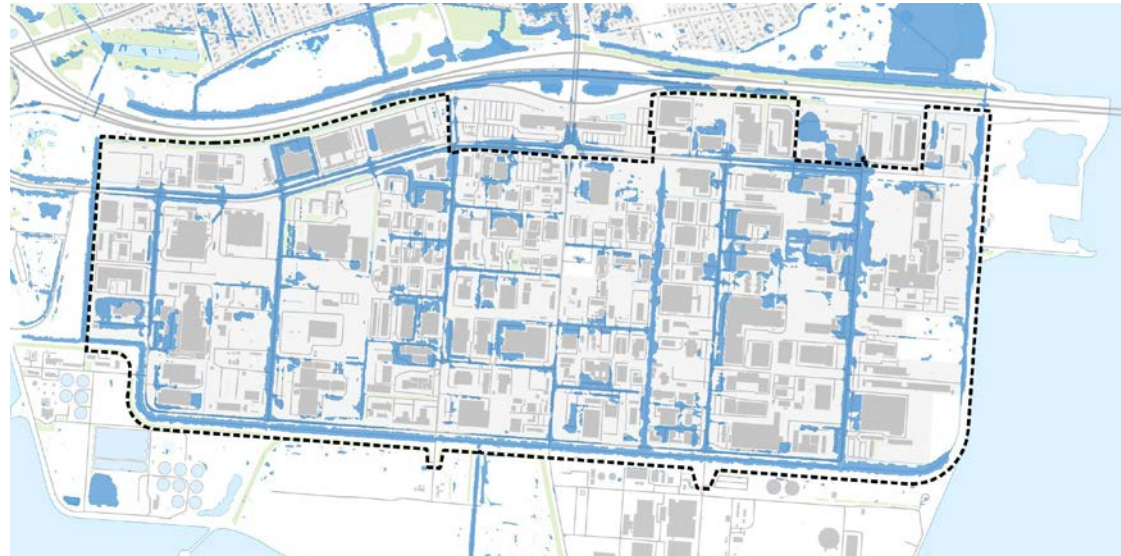
Klimatilpasning – oversvømmelse ved regn

Dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes for nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100-årshændelse som den forventes i år 2118.

Kortet til højre viser, hvilke arealer der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Kortet er udarbejdet på baggrund af en 100-års regn, som den forventes i 2118.

I beregningsmodellen indgår strømning af vand på overfladen og i kloaksystemet. Vanddybder på op til 10 cm på terræn er fjernet. Derfor kan der godt være en udfordring under skybrud på steder, hvor der ikke er illustreret en oversvømmelse, hvis bygninger mv. ikke er indrettet, så de kan tåle, at der står op til 10 cm vand på terræn.

Ved nyt byggeri skal det derfor sikres, at der er tilstrækkelig kapacitet til håndtering af regnvand fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt og kan bortledes via spildevandsledninger i forhold til afledningsretten. Ejendommens afledningsret til regnvandssystemet fremgår af den tilslutningstilladelse, der er givet af spildevandsmyndigheden.



Kortet viser de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand på terræn ved skybrud ved en 100-årshændelse i år 2118.

Hvidovre Kommune har en målsætning om, at regnvand ses som en ressource. Løsninger til håndtering af regnvand skal derfor så vidt muligt også tilgodes andre formål som f.eks. reduktion af støj, bedre trafiksikkerhed, øget beplantning, større biodiversitet, etablering af nye rekreative muligheder eller lignende.

Klimatilpasning – oversvømmelse fra havet

Hele lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved stormflod fra havet. I kommuneplanen er der krav om, at der skal etableres en stormflodssikring, der kan afværge risikoen for oversvømmelse ved stormflod. Det er ikke besluttet, hvornår stormflodssikringen etableres. Hvidovre og Københavns kommuner har indgået et samarbejde med det formål at lave en fælles sikring af kommunerne, for at sikre mod oversvømmelse fra stormflod fra havet.

REDEGØRELSE

Begge kommuner har peget på en såkaldt ”ydre sikring”, der forbinder diget omkring Vestamager med diget omkring Avedøre Holme som den mest hensigtsmæssige løsning. Denne løsning overflødiggør lokale løsninger i form af for eksempel etablering af nye diger på land i Hvidovre. Aktuelt afdækkes løsningsmulighederne for en samlet ydre sikring mod stormflod fra syd, eksempelvis ved en forbindelse af eksisterende diger over Kalvebodløbet.

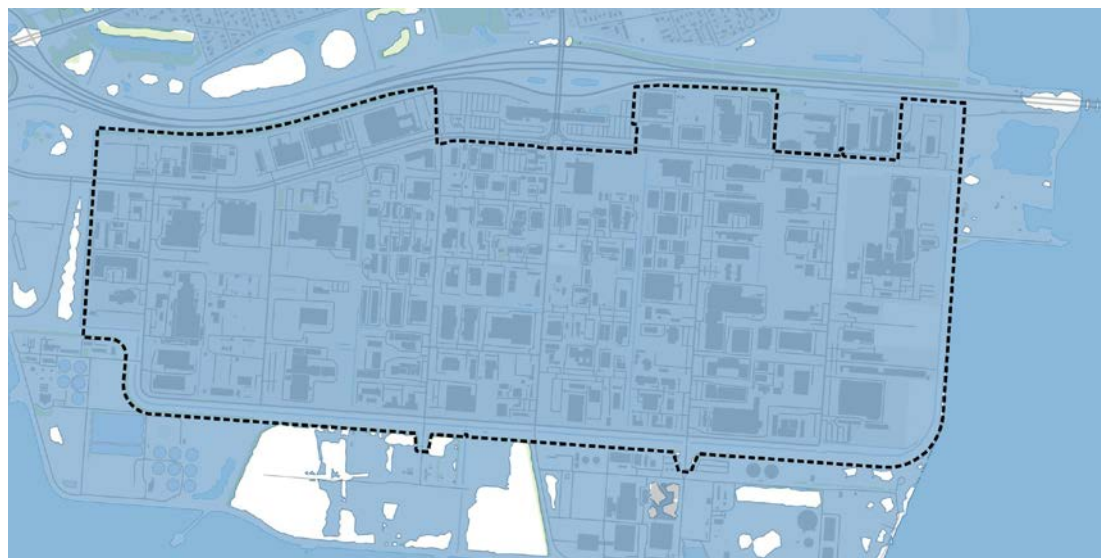
I arbejdet med at etablere en fælles, ydre sikring, afsøges mulighed for at realisere visionen om en naturbaseret stormflodssikring, der strækker sig fra den eksisterende Køge Bugt Strandpark over de planlagte Holme og hele vejen rundt om Amager til Amager Strandpark.

Lokalplanen muliggør, at digerne inden for lokalplansområdet kan hæves til kote 6,5 m. Da der arbejdes på en samlet ydre sikring af hele Hvidovre Kommune, indeholder lokalplanen dog ikke yderligere bestemmelser til sikring af området mod oversvømmelse fra havet i forbindelse med stormflod.

Kystnærhedszone

Lokalplansområdet, der ligger ud til Kalveboderne, Køge Bugt, og de rekreative arealer ved Brøndby Havn, er beliggende mindre end 3 km fra kysten i den kystnære del af byzonen og er således omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. De særlige krav til planlægning i de kystnære zoner gælder når ny bebyggelse påvirker kysten visuelt.

Kommuneplan 2021 indeholder desuden en retningslinje, der fastlægger, at der skal foretages en vurdering af fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, når der planlægges i den kystnære byzone.



Kortet viser den forventede udbredelse af en stormflod, svarende til en 2000-årshændelse om 100 år. Kortet er udarbejdet i 2020 af Rambøll i forbindelse med København og Hvidovre Kommunes modningsprojekt ”Når vandet kommer”.

Lokalplanen ændrer de bebyggelsesmæssige bestemmelser, så der i fremtiden gælder en maksimal bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme på 100 og en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 12 m i størstedelen af området, og 20 meter på ejendommene syd for Kystholmen. Det betyder, at der på nogle ejendomme bliver mulighed for at bygge mere og højere, mens der på andre bliver mulighed for at bygge lavere, end det er tilfældet i dag. Det kan få en betydning for områdets visuelle påvirkning på omgivelserne.

Lokalplansområdet ligger i den østlige del direkte ud til kysten ved Kalveboderne, mens den sydlige og vestlige del ligger mellem 300 og 450 m fra kysten. Arealerne mellem lokalplansområdet og kysten er mod syd i forvejen bebygget med store forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg, blandt andet ved Avedøreværket og BIOFOS, der udgør de mest

REDEGØRELSE

markante bygningsværker i området. Derfor muliggør lokalplanen, at der på ejendomme syd for Kystholmen må bygges i en højde på op til 20 m, så der er mulighed for etablering af højlagre til transport- og logistikvirksomheder.

Lokalplanen fastholder, at der skal være afskærmningsbælter mod områdets østlige, vestlige og nordlige grænser, så bygningernes visuelle påvirkning på omkringliggende områder mindskes. Lokalplanen fastholder også en strandbyggelinje på 25 m målt fra skel mod Kalveboderne. På den måde sikres det, at byggeri på de ejendomme der ligger tættest på kysten, placeres, så den visuelle påvirkning på kystlandskabet mindskes.

Herudover fastlægger lokalplanen, at facader på nyt byggeri skal fremstå i farverne sort, hvid og grå eller i nuancer af blå, grøn og brun, der er naturligt forekommende i kystlandskabet. Baggrunden for dette er at mindske den visuelle påvirkning nybyggeri vil have på kystlandskabet, og de rekreative arealer ved Brøndby Havn.

Der er blevet udarbejdet visualiseringer til vurdering af de nye byggemuligheders påvirkning på kystlandskabet og de rekreative arealer ved Brøndby Havn. Visualiseringerne er lavet med udgangspunkt i tre udvalgte standpunkter: Brøndby Havn, Kalvebodbroen og Kalvebod Fælled.

På de efterfølgende sider vises de tre scenarier med henholdsvis en markering af det udvalgte standpunkt, et billede af de eksisterende forhold og en 3D-visualisering af fremtidige byggemuligheder.

De indsatte 3D-modeller er lavet ved at udvælge en række ejendomme, der enten har en markant placering, eller er beliggende ud mod kysten eller de rekreative arealer ved Brøndby Havnevej, og indsætte byggeri i den maksimalt tilladte bygningshøjde jf. lokalplanens delområder (12 og 20 m).

De indsatte modeller matcher de eksisterende bygningers fodaftryk på grundene, og øger således kun højden på det eksisterende.

På baggrund af de udarbejdede visualiseringerne af de fremtidige byggemuligheder sammenholdt med de andre beskrevne bestemmelser, der har til hensigt at mindske den visuelle påvirkning på de omkringliggende områder, vurderes det ikke, at lokalplanens indhold vil have en væsentlig visuel påvirkning på kystlandskabet eller de rekreative arealer ved Brøndby Havn.

REDEGØRELSE

Lokalplansområdet set fra Brøndby Havn

Fotostandpunktet er på de sydligst beliggende kajpladser i Brøndby Havn, ca. 600 m fra lokalplansområdet. Standpunktet er valgt for at vurdere synligheden fra vest, samt den visuelle påvirkning på de rekreative arealer omkring Brøndby Havn.

Byggemulighederne i Lokalplan 518 vil herfra kunne være synlige mellem de store tanke og bebyggelsen på BIOFOS ejendom. De resterende byggemuligheder vil ikke kunne ses fra fotostandpunktet.

Den synlige del af byggemulighederne vil fra denne afstand størrelsesmæssigt fremstå markant mindre end både anlæggene ved BIOFOS samt Avedøreværket, som er de mest markante bygningsværker i området. Byggemulighederne i Lokalplan 518 vil således ikke ændre på områdets skala, men fremstå som en del af den eksisterende bebyggelse.



Markering af fotostandpunkt



Eksisterende forhold.



Visualisering af byggeri med højde på 20 m på ejendommen Kanalholmen 31-37 og 12 m på en række andre ejendomme langs Kanalholmen.

REDEGØRELSE

Lokalplansområdet set fra Kalvebodbroen

Fotostandpunktet er på cykelbroen, der løber parallelt med motorvejen på Kalvebodbroen, ca. 900 m. øst for lokalplansområdet. Fotostandpunktet er valgt for at vurdere synligheden fra øst og samt den visuelle påvirkning fra broen og det fredede område ved Kalvebod Fælled.

Byggemulighederne i Lokalplan 518 vil være synlige flere steder fra visualiseringspunktet. Avedøreværket og vindmøllerne er dog meget markante bygningsværker, og dermed definerende for områdets skala og rumlige afgrænsning.

Byggemulighederne vil fremstå som en del af den eksisterende bygningsmasse. Den dominerende bebyggelse vil fortsat være Avedøreværket, som fremstår væsentligt større i skala en den resterende bebyggelse. Byggemulighederne i Lokalplan 518 fremstår i skala og rumlighedsmæssigt som en del af den eksisterende bygningsmasse.



Markering af fotostandpunkt



Eksisterende forhold.



Visualisering af byggeri med højde på 20 m på ejendommen Jernholmen 49 og 12 m på en række forskellige ejendomme langs Jernholmen og længere inde i området.

REDEGØRELSE

Lokalplansområdet set fra Kalvebod Fælled

Fotostandpunktet er på Birkedamsvej, som løber langs kysten i Kalvebod Fælled, ca. 900 m. øst for lokalplansområdet. Standpunktet er valgt for at vurdere synligheden fra øst samt den visuelle påvirkning fra det havet og det fredede område ved Kalvebod Fælled.

Byggemulighederne i Lokalplan 518 vil være synlige flere steder fra visualiseringspunktet. Amagerværket og vindmøllerne vil også herfra være markante bygningsværker, og dermed definerende for områdets skala.

En af de visualiserede byggemuligheder fremstår på visualiseringen som værende højere end de resterende byggerier. Dette dog med undtagelse af Avedøreværket, der også herfra fremstår som det dominerende bygningsværk, og som bryder med skala og rumlig afgrænsning sammenlignet med den resterende bygningsmasse.

Avedøreværket vil med realiseringen af mulighederne i Lokalplan 518, stadig fremstå som det dominerende bygningsværk. Byggemulighederne i Lokalplan 518 fremstår i skala og rumlig afgrænsning som en del af den eksisterende bygningsmasse.



Markering af fotostandpunkt



Eksisterende forhold.



Visualisering af byggeri med højde på 20 m på ejendommen Jernholmen 49 og 12 m på en række andre ejendomme langs Jernholmen og længere inde i området.

REDEGØRELSE

Øvrig planlægning

Lokalplanlægning

Området er i dag omfattet af Lokalplan 507 – Industrivarteret Avedøre Holme.

En mindre del af lokalplansområdet er desuden omfattet af Lokalplan 508, der er en vindmøllelokalplan. Denne lokalplan fastholdes.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 518 ophæves Lokalplan 507 for det område, der er omfattet af Lokalplan 518. TEC Hvidovre, der ligger på Stamholmen 195-215, vil fortsat være omfattet af Lokalplan 507. Det skyldes, at Fingerplan 2019 og derved også Kommuneplan 2021 ikke giver mulighed for at opstille nye lokalplansbestemmelser for den eksisterende uddannelsesinstitution i området.

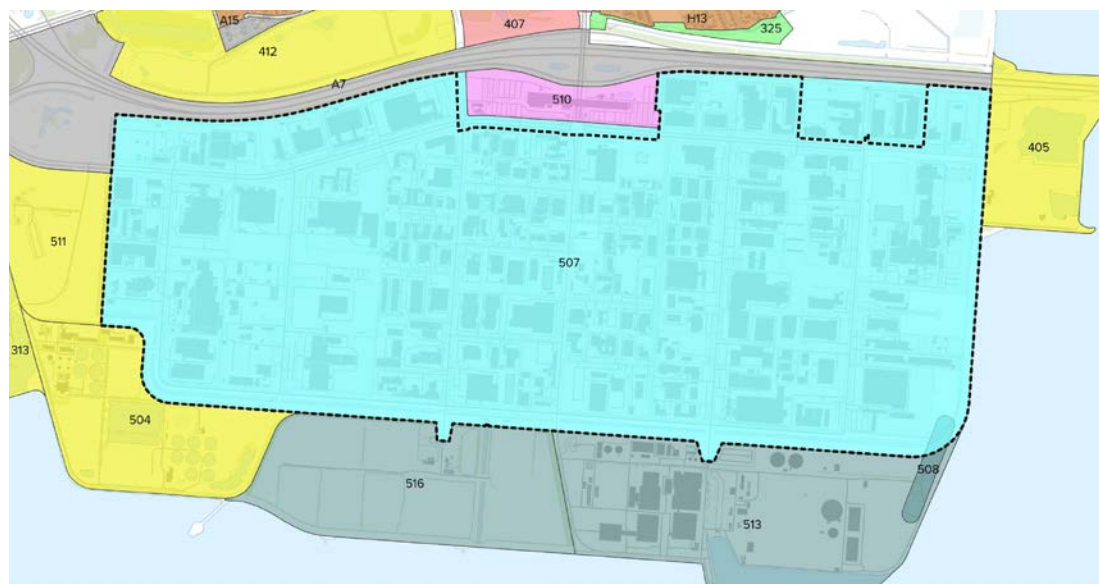
Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i kommunens spildevandsplan, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: hvidovre.dk.

Området er separatkloakeret og har en ledning til spildevand og en ledning til regnvand. Det fremgår af ejendommens tilslutningstilladelse, hvor meget der må udledes til regnvandsledningen ad gangen. Det resterende regnvand skal tilbageholdes og eventuelt afledes senere.

Grundvandsinteresser

Lokalplansområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til almen vandforsyning samt boringsnære beskyttelsesområder



Gældende lokalplaner i området. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

(BNBO). Der er derfor ingen særlige krav vedrørende grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Jordforurening

Hele lokalplansområdet er kortlagt som områdeklassificeret, hvilket betyder, at området er lettere forurenet. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer typisk fra længere tids forureningspåvirkning fra blandt andet industri og biler.

Der er flere ejendomme inden for lokalplansområdet, som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2. Vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet og vidensniveau 2 betyder, at der er dokumentation for forurening på arealet.

REDEGØRELSE

Kortlægning af jordforurening på arealer kan ændre sig over tid, hvis arealer undersøges, oprenses, eller der opdages andre forureninger. På Danmarks Miljøportal, www.miljoportal.dk, kan du se en opdateret oversigt over de ejendomme, som er kortlagt efter jordforureningsloven.

Flytning af jord på kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen, og der skal søges om tilladelse hos kommunen ved større bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985, med senere ændringer, er lokalplansområdet beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside www.hvidovre.dk.

Vejstøj

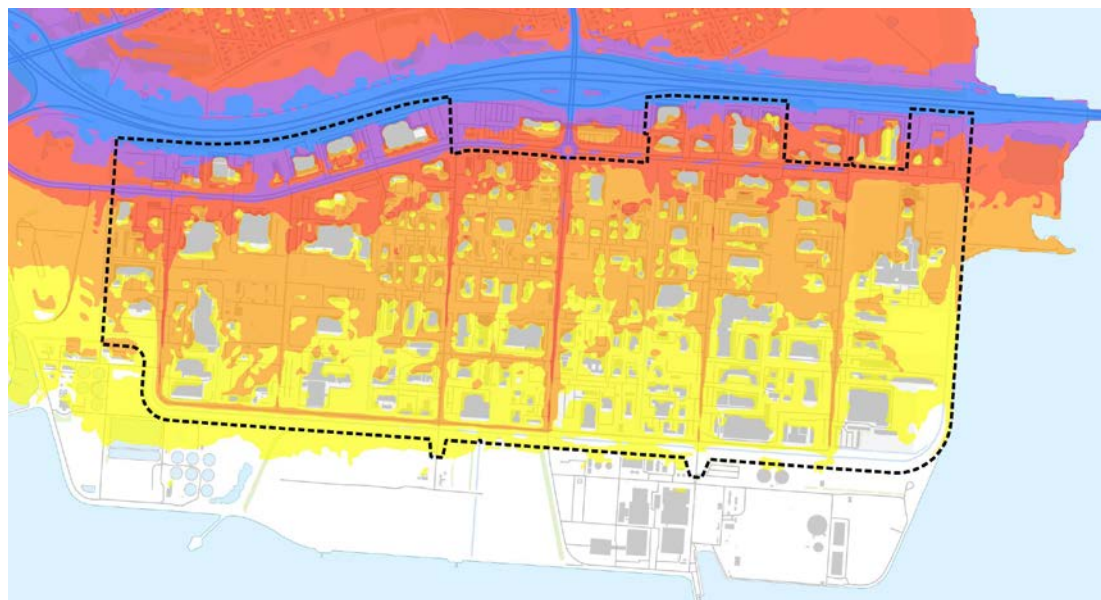
Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at ejendomme nærmest Amagermotorvejen har en beregnet støjbelastning på 65-75 dB og visse steder en støjbelastning over på 75 dB. I den restende del af området ligger den beregnede støjbelastning på mellem 55 og 65 dB.

Der er langs Amagermotorvejen etableret en mindre støjvold umiddelbart syd for beplantningsbæltet, der grænser op til Amagermotorvejen.

Lokalplanen fastlægger, at området fortsat vil være erhvervsområde, og udlægger således ikke arealer til støjfølsom anvendelse.

Risikovirksomheder

Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (BEK nr. 371 af 21. april 2016) fastsætter, at planmyndigheden skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for



Trafikstøj fra veje målt i dagtimerne i 1,5 m højde. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

arealanvendelsen i lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

Lokalplanen omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra tre risikovirksomheder: Avedøreværket, Syntese og NTG Terminals, hvoraf de to sidste ligger indenfor lokalplansområdet. Hensynet til risikoen for større uheld skal derfor inddrages i planlægningen.

Forud for tilvejebringelsen af planen skal risikomyndighederne, jf. § 3, stk. 1 i BEK nr. 371 af 21/04/2016 høres. Følgende risikomyndigheder er blevet hørt i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan: Miljøstyrelsen, Københavns Vestegns Politi, Arbejdstilsynet, Beredskabsstyrelsen og Hovedstadens Beredskab.

Signaturforklaring

	Lokalplanens afgrænsning
	over 75 dB
	70-75 dB
	65-70 dB
	60-65 dB
	55-60 dB

REDEGØRELSE

Der er på baggrund af den konkrete risikovurdering foretaget en række sikkerhedsmæssige foranstaltninger i planlægningen, der er vedtaget i Kommuneplan 2021. Lokalplanen regulerer derfor, at eventuelle fremtidige risikovirkomheder i området skal placeres inden for en udlagt lokaliseringszone i den sydøstlige del af området, og at disse virksomheder ikke må føre til, at den udlagte planlægningszone på 500 m omkring eksisterende risikovirkomheder udvides yderligere.

Kortbilag 3 viser placeringen af de eksisterende risikovirkomheder i området, lokaliseringszonen hvor nye risikovirkomheder skal placeres, samt planlægningszonen omkring de eksisterende virksomheder.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 518 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang, og lokalplanens gennemførelse kan have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at følgende miljøforhold skulle inddrages i miljøvurderingen:

- Beskyttede naturområder
- Biologisk mangfoldighed
- Beskyttede arter
- Natura 2000-område

- Landskabelig værdi/visuelle forhold
- Oversvømmelse fra havet
- Oversvømmelse fra regnhændelser

Miljørapporten indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre en væsentlige påvirkning på ovenstående miljøforhold.

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 518 ikke forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Eftersom der ikke er identificeret væsentlige miljøpåvirkninger, er der ikke behov for at etablere særlige afværgeforanstaltninger eller lave en særskilt overvågning af miljøpåvirkningen.

Selvom der ikke er et decideret overvågningsprogram, sker der dog en løbende registrering af § 3-beskyttet natur og Bilag IV-arter i kommunen, så man vil herved kunne følge udviklingen i området.

Miljørapporten kan ses i sin helhed på kommunens hjemmeside og er offentliggjort samtidig med lokalplanen. Der kan klages over miljøvurderingen, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Tinglyste dokumenter

Der er tinglyst en deklaration for erhvervsområdet Avedøre Holme, som indeholder bestemmelser om hegning, beplantning og arealer til ledningsanlæg. Ved vedtagelsen af den gældende Lokalplan 507 blev en del af deklarationens afsnit indarbejdet i lokalplanen, hvorfor de pågældende afsnit af deklarationen blev aflyst.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 518 er deklarationens afsnit 1 "Hegn og Beplantninger m.v." ligeledes blevet delvist indarbejdet, og derfor aflyses dette

REDEGØRELSE

afsnit af deklARATIONEN ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 518. Deklarationens afsnit 2 "Ledningsanlæg" vil ikke blive aflyst ved vedtagelsen af Lokalplan 518, men bør aflyses på et senere tidspunkt, når de omtalte ledningsanlæg er tinglyst på de enkelte ejendomme.

Med lokalplanen aflyses dog deklARATIONENS planbilag 1, der henviser til gældende byggelinjer i området. I samme forbindelse ændres ordlyden af deklARATIONENS § 2.1, så den henviser til planbilag 2 "Byggelinjer" i Lokalplan 518, fremfor til deklARATIONENS planbilag 1.

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

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Hertil skal det bemærkes, at lokalplanen ændrer på nogle af byggelinjerne. Byggelinjearealerne er i den gældende Lokalplan 507 også udlagt til arealer til ledningsanlæg og man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden anlægsarbejder påbegyndes.

Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Under udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have særlig betydning for ejendommene i lokalplansområdet:

09.01.1978-190-07
Servitut om grundejerforening mv.

16.09.1994-21671-07
Deklaration ang. tilslutnings- og bidrags pligt til Avedøre Holmes Fjernvarmecentral m.v.

18.04.1996-4912-07
Servitut om vedtægter for Avedøre Holmes dige- og pumpe-lag m.v.

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).

REDEGØRELSE

- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuell for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

For lokalplaner sendt i høring efter den 1. januar 2019, gælder desuden, at adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis ikke der er truffet beslutning inden 5 år efter lokalplanens offentliggørelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejledningsdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

Sagsforløb

Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022. I denne periode blev der modtaget 20 høringssvar.

På baggrund af høringssvarene er der blevet foretaget en række ændringer af lokalplanen i forhold til den udgave, der var sendt i offentlig høring. En af ændringerne havde en sådan karakter, at det udløste en partshøring, inden ændringen kunne godkendes af Kommunalbestyrelsen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen besluttede Kommunalbestyrelsen at godkende lokalplanen endeligt, med følgende ændringer:

- at redegørelsens afsnit om Tinglyste dokumenter på side 25, ændres med henblik på at aflyse deklarationens planbilag 1, samt ændre deklarationens § 2.1, så den henviser til planbilag 2 "Byggelinjer" i Lokalplan 518, fremfor til deklarationens planbilag 1."
- at der tilføjes en generel note til lokalplanens afsnit med bestemmelser, der oplyser om Kommunalbestyrelsens mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.
- at formålsbestemmelsen præciseres i forhold til, at inddelingen i delområder skal give forskellige muligheder med hensyn til anvendelse og grundstørrelser.
- at det præciseres, at betegnelsen transport- og logistikvirksomheder omfatter virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransporter eller offentlig persontransport. Herunder virksomheder med branchekoder, der dækker rutebuskørsel, by- og nærtrafik, fjerntrafik, skolebusser og lignende.
- at byggelinjen mod Amagermotorvejen, jf. § 5.6, ændres fra 40 m til 20 m.
- at afgrænsningen af delområde 2 udvides til også at omfatte matr.nr. 43er, Avedøre By, Avedøre, beliggende Helseholmen 11.
- at det tilføjes, at arealerne mellem områdets byggelinjer og vejskel også må anlægges til manøvrerings- og færds-

REDEGØRELSE

selsarealer samt til opførelse af mindre tekniske anlæg som transformestationer, teknikkabiner, ladestandere mv.

- at der tilføjes en bestemmelse om, at færdsels- og manøvreringsarealer samt arealer til oplag skal anlægges med fast belægning.
- at kravet til tilbageholdelse af regnvand reduceres i forhold til det, der var indeholdt i lokalplansplansforslaget, så grunden ved nybyggeri nu skal indrettes, så der kan tilbageholdes mindst en regnvandsmængde svarende til 45 mm x nybyggeriets areal i grundplan.
- at det præciseres, at høje elektrisk ledende objekter, som f.eks. vindmøller, antenner og lysmaster, ikke må placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til Energinets jordkabelanlæg. Respektafstanden er 1 m fra nærmeste kabel.
- at det tilføjes, at vejtræerne skal placeres med en indbyrdes afstand på højst 10 m.
- at forudsætningerne for ibrugtagelse af ny bebyggelse reduceres til kun at omfatte, at der skal være etableret afskærmningsbælter langs erhvervsområdets grænser før ny bebyggelse på de pågældende ejendomme inden for lokalplansområdet tages i brug.

Ovenstående ændringer har desuden medført en række nødvendige konsekvensrettelser og redaktionelle ændringer, herunder i lokalplanens redegørelsesdel, ved interne henvisninger samt på lokalplanens kortbilag.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 (med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplansområde og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 245, 40b, 43a, 43ab, 43ac, 43ad, 43ae, 43af, 43ag, 43ah, 43ai, 43ak, 43al, 43am, 43an, 43ao, 43ap, 43aq, 43at, 43au, 43av, 43ax, 43az, 43aæ, 43aø, 43b, 43ba, 43bb, 43bc, 43be, 43bf, 43bg, 43bh, 43bi, 43bk, 43bl, 43bm, 43bn, 43bo, 43bp, 43bq, 43br, 43bt, 43bu, 43bv, 43bz, 43bæ, 43bø, 43c, 43ca, 43cb, 43cc, 43ce, 43cf, 43cg, 43ch, 43ci, 43cl, 43cm, 43cn, 43co, 43cq, 43cr, 43cs, 43ct, 43cu, 43cv, 43cx, 43cy, 43cz, 43cæ, 43d, 43dh, 43di, 43dk, 43dn, 43do, 43dp, 43dq, 43dr, 43dt, 43du, 43dv, 43dy, 43dæ, 43dø, 43e, 43ea, 43eb, 43ec, 43ed, 43ee, 43eg, 43ei, 43em, 43en, 43eo, 43ep, 43eq, 43er, 43eu, 43ev, 43f, 43fb, 43fc, 43fd, 43fe, 43fh, 43fk, 43fl, 43fm, 43fo, 43fp, 43fq, 43fr, 43fs, 43ft, 43fv, 43fx, 43fz, 43fø, 43g, 43ga, 43gt, 43gy, 43gz, 43gæ, 43h, 43i, 43k, 43m, 43n, 43o, 43p, 43q, 43r, 43s, 43t, 43u, 43v, 43x, 43y, 43z, 43æ, 43ø, 43aa og 7000x, Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter 1. oktober 2020 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

1.3

Lokalplansområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplansområdet inddeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 1.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at skabe rammerne for et moderne erhvervsområde, der udnytter den attraktive beliggenhed i Hovedstadsregionen og imødekommer forskellige virksomhedstypers behov,
- at fastholde områdets markante indretning med store parceller og brede veje, der danner et karakteristisk parallelt og vinkelret system, hvilket sammen med vejtræer langs alle veje skaber dominerende boulevarder gennem området,
- at fastlægge områdets anvendelse til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og samtidig sikre, at eksisterende Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav (miljøklasse 6 og 7) kan fortsætte deres aktiviteter i området,
- at muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejdet blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner,
- at sikre, at området også i fremtiden har plads til både store og små virksomheder blandt andet gennem inddeling i delområder, der giver forskellige muligheder med hensyn til anvendelse og grundstørrelser,
- at sikre, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

NOTE

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbe-grænses til maksimalt 3 år.

Principperne i en lokalplan er typisk formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen.

BESTEMMELSER

§ 3 Anvendelse

3.1
Delområde 1 og 2 må kun anvendes til erhvervsformål med produktionsvirksomheder eller transport- og logistikvirksomheder.

3.2
Delområde 3 må kun anvendes til erhvervsformål med produktionsvirksomheder.

3.3
Hele lokalplansområdet må uanset §§ 3.1 og 3.2 også anvendes til test- og udviklingscenter for virksomheder og deres samarbejde med vidensinstitutioner.

3.4
Inden for lokalplansområdet må der desuden etableres mindre tekniske anlæg som transformerstationer, teknikkabiner, ladestandere, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1
Inden for delområde 1 og 2 må ingen ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 10.000 m².

Inden for delområde 3 må ingen ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 3.000 m².

Undtaget herfor er udstykning af grunde til mindre tekniske anlæg, jf. § 3.4.

4.2
Inden for delområde 1 og 2 må sammenlægning af ejendomme ikke medføre grundstørrelser større end 50.000 m².

Inden for delområde 3 må sammenlægning af ejendomme ikke medføre grundstørrelser større end 10.000 m².

4.3
Ejendomme der udstykkes, skal som minimum have en facade-længde på 30 m mod eksisterende vej.

Undtaget herfor er udstykning af grunde til mindre tekniske anlæg, jf. § 3.4.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.

5.2
Inden for delområde 1 og 3 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 12 m.

Inden for delområde 2 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 20 m.

5.3
Uanset den angivne maksimale bygningshøjde jævnfør § 5.2, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel.

5.4
Tekniske installationer på tage, for eksempel solenergianlæg og lignende samt mindre bygningsdele såsom afkast, skor-stene, elevatorårne med en fri højde på op til 5 m er ikke omfattet af højdebegrænsningen jf. § 5.2.

5.5
Test- og udviklingscentret jf. § 3.3 må uanset § 5.1 højst opføres med et samlet etageareal på 5.000 m².

NOTE §§ 3.1 og 3.2
Produktionsvirksomheder er jf. Statens "Vejledning om produktionsvirksomheder" defineret som virksomheder, der er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen eller maskinværkstedsbekendtgørelsen samt virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug. Den omfatter også virksomheder, der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser.

NOTE § 3.1
Betegnelsen "transport og logistikvirksomheder" betegner virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransporter eller offentlig persontransport. Der er samtidigt tale om virksomheder med behov for bygninger til lager, oplagsplads, garageanlæg, rangerområder mv., som gør dem pladskrævende.

Virksomhederne vil typisk være registreret med branchekoder, der dækker vognmandsvirksomheder, affaldshåndtering, fragtmænd, materieludlejning (fx udlejning af kranbiler, lastbiler mv.), containervirksomheder, container- og godsterminaler, speditører og lignende, samt branchekoder der dækker rutebuskørsel, by- og nærtrafik, fjerntrafik, skolebusser og lignende.

Datacentre betegnes ikke som transport og logistikvirksomheder.

BESTEMMELSER

5.6

Der fastlægges i det følgende byggelinjer langs vejskel og skel mod sti. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på arealerne mellem byggelinjen og det skel, som byggelinjen afkastes fra. Se desuden kortbilag 2.

- a) Langs de nord-sydgående forløb af Avedøreholmen og Industriholmen gælder en byggelinje på 5 m målt fra skel mod vej.
- b) Langs Stamholmen og Kystholmen gælder en byggelinje på 10 m målt fra skel mod vej og sti.
- c) På matr.nr 43bø, Jernholmen 49, gælder en byggelinje på 10 m målt fra ejendommens sydvendte skel.
- d) Langs Nordholmen, Valseholmen og Sydholmen samt de de øst-vestgående stikveje fra Avedøreholmen og Industriholmen gælder en byggelinje på 15 m målt fra skel mod vej.
- e) For ejendomme nord for Stamholmen gælder en byggelinje på 20 m målt fra skel mod Amagermotorvejen.
- f) Langs Kanalholmen, Helseholmen, Hammerholmen og Jernholmen gælder en byggelinje på 22,5 m målt fra skel mod vej.
- g) For ejendomme øst for Jernholmen gælder en byggelinje på 25 m målt fra ejendommens østlige skel mod kysten.

5.7

Der må ikke etableres bebyggelse eller andre former for anlæg inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel.

5.8

Placeringen af nye risikovirkomheder skal ske inden for den

udlagte lokaliseringszone, og må ikke føre til en udvidelse af den udlagte planlægningszone på 500 m. Se kortbilag 3.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Facader skal fremstå i farverne sort, hvid og grå eller i nuancer af blå, grøn og brun, der er naturligt forekommende i kystlandskabet.

6.2

Tagflader skal i deres helhed enten være beplantet eller udnyttet til produktion af vedvarende energi. Undtaget er arealer til ovenlys eller tekniske anlæg.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter. Terrænregulering må ikke medføre gener på tilstødende ejendomme eller områder.

Etablering af højbede, bassiner, dæmninger mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

7.2

Inden for lokalplansområdet er det uanset § 7.1 muligt at hæve digerne til kote 6,5 m.

7.3

Mindst 10 % af grundenes areal skal fremstå med beplantning bestående af en række forskellige træer og buske eller græsser, urter og blomster alle af hjemmehørende arter.

NOTE § 5.6

For den enkelte ejendom kan der desuden gælde andre forhold end lokalplanens fastlagte byggelinjer, der skal tages højde for, da der kan være tinglyst ledningsanlæg mv. på ejendommene.

NOTE § 5.8

Risikovirkomheder er defineret i Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (BEK nr. 372 af 25/04/2016).

NOTE § 6.1

Eksempler på nuancer, der er naturligt forekommende i kystlandskabet:



BESTEMMELSER

Bestemmelsen udløses, når der meddeles ny byggetilladelse.

Afskærmningsbælter

7.4

Langs følgende af området grænser skal der være afskærmningsbælter udformet som:

- a) et 20 m bredt bælte mod Amagermotorvejen på ejendommene nord for Stamholmen,
- b) et 10 m bredt bælte mod Kalveboderne på ejendommene øst for Jernholmen, samt mod Råhavnen på ejendommen matr.nr. 43gt, Stamholmen 219,
- c) et 10 m bredt bælte mod vest på ejendommene vest for Kanalholmen, samt på ejendommen matr.nr. 43dæ, Stamholmen 51,
- d) et 2,5 m bredt bælte mod syd på ejendommen matr.nr. 43fm, Kanalholmen 24.

Afskærmningsbælterne skal placeres som vist i princippet på kortbilag 4.

7.5

Afskærmningsbælterne skal bestå af en række forskellige træer og buske alle af hjemmehørende arter.

De enkelte afskærmningsbælter skal udformes, så de fremstår med tæt beplantning, når de er fuldt udvokset.

7.6

I afskærmningsbælter må der ikke finde nogen form for bygge eller oplag sted og der må ikke opsættes tværgående hegn.

I afskærmningsbælterne må der desuden ikke opsættes skilte eller anden form for reklame.

Udformning af ubebyggede arealer

7.7

Arealet mellem byggelinje og vejskel jf. § 5.6 skal etableres som grønt forareal med beplantning bestående af træer og buske eller græsser, urter og blomster alle af hjemmehørende arter, eller udformes som parkeringsareal efter forskrifterne i § 8.2.

Der må på arealet ligeledes etableres manøvrerings- og færdselsarealer samt mindre tekniske anlæg som transformerstationer, teknikcabiner, ladestandere mv.

7.8

Færdsels- og manøvreringsarealer samt arealer til oplag skal anlægges med fast belægning.

7.9

Langs kanalerne ved lokalplanens sydlige og østlige grænser skal brinkerne fremstå med lav eller ingen bevoksning.

Hegn

7.10

Hegn mod naboejendomme og kanaler må have en maksimal højde på 3 m og skal udføres som trådhegn, faste hegn eller levende hegn.

Hegn mod naboejendomme skal dog indenfor arealet mellem byggelinje og vejskel udformes som trådhegn eller levende hegn.

Hegn mod naboejendomme, der udføres som levende hegn, skal bestå af en række forskellige træer og buske alle af hjemmehørende arter.

7.11

Hegn langs vej eller sti skal udformes som trådhegn eller levende hegn. Trådhegn og levende hegn må inden for en

NOTE §§ 7.3, 7.5, 7.7, 7.10, 7.11

Eksempler på hjemmehørende træer og buske er:

Hyld, slåen, tørst, hvidtjørn, navr, taks, asp, løn, kornel, rødæl, vildæble, vild rose, pil, bøg, røn, hassel, vrietorn, havtorn og kristtorn.

Der gøres opmærksom på, at der kan være servitutbelagte rør-, kabel- og ledningsanlæg, hvorom det er reguleret, at der ikke må etableres beplantning med dybdegående rødder over eller i nærheden af disse anlæg.

BESTEMMELSER

afstand af 2 m fra vejskel maksimalt have en højde på 1 m. Hegn der placeres mere end 2 m fra vejskel må have en højde på op til 3 m.

Hegn langs vej eller sti, der udføres som levende hegn, skal bestå af en række forskellige træer og buske alle af hjemmehørende arter.

7.12

Enhver form for hegn mod vej eller sti skal placeres bag skellet på egen grund. Levende hegn skal placeres og om nødvendigt beskæres eller klippes, så det sikres, at hegnet i sin helhed holder sig på egen grund året rundt.

Vejtræer

7.13

Langs alle vejskel skal der være etableret en række opstammede vejtræer, der placeres 1 m inde på den enkelte ejendom. Undtaget herfor er vejskel mod Kystholmen, hvor træerne skal placeres på vejareal mellem skel og fortov.

Langs Stamholmen skal der desuden være etableret yderligere en række træer på vejareal mellem fortov og cykelsti.

Vejtræerne skal placeres med en indbyrdes afstand på højst 10 m.

Bestemmelsen udløses, når der meddeles ny byggetilladelse.

7.14

Langs Stamholmen skal vejtræerne være eg. Langs øvrige veje kan der vælges mellem eg, lind og ahorn.

Der må kun plantes én sort vejtræer pr. ejendom. Dog skal eksisterende egetræer i god stand bevares, selvom der nyplantes med en anden træsort.

7.15

Vejtræerne må beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse. Hvis et træ dør og går ud (naturligt forfald) eller fældes, skal der genplantes et træ på omtrent samme placering.

Når et træ genplantes, skal der vælges et træ, hvor stammen har en mindste omkreds på 18 cm.

Oplag

7.16

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke benyttes til nogen former for oplag, heller ikke midlertidigt.

7.17

Udendørs oplag må kun være placeret på arealer med fast belægning.

7.18

Inden for delområde 1 og 2 skal udendørs oplag af uindregistrerede køretøjer, containere, materialer, emballage og lignende afskærmes med lukkede hegn, så det ikke er synligt fra tilstødende ejendomme eller offentlig vej. Afskærmningen må maksimalt være 5 m højt.

7.19

Inden for delområde 3 skal udendørs oplag kun afskærmes med lukkede hegn, så det ikke er synligt fra Industriholmen eller fra tilstødende ejendomme beliggende i delområde 1 og 2. Afskærmningen må maksimalt være 5 m højt.

Belysning

7.20

Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer mv., skal være afskærmet og orienteret, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne, herunder særligt kystlandskabet ved Kalveboderne samt trafikken på Amagermotorvejen og de øvrige veje i området.

BESTEMMELSER

Vand fra skybrud og andet overfladevand

7.21

Det skal ved nybyggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, sikres, at bygningerne ikke tager skade i forbindelse med en regnhændelse svarende til en 100-årshændelse i 2118, hvor der forventes at falde 90 mm regn på 4 timer.

7.22

Ved nybyggeri skal grunden indrettes, så der kan tilbageholdes mindst en regnvandsmængde svarende til 45 mm x nybyggeriets areal i grundplan.

§ 8 Stier, veje og parkering

8.1

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund.

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri til administrationsformål skal der som minimum udlægges, dvs. reserveres, 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² etageareal og 1 cykelparkeringsplads pr 50 m² etageareal.

8.2

De parkeringspladser, der anlægges i henhold til § 8.1, skal anlægges med fast belægning. Parkeringsareal skal etableres mindst 2,5 m fra skel mod vej og naboejendomme.

8.3

Halvdelen af de etablerede cykelparkeringspladser skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkering skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

8.4

Syd for den anlagte kørebane på Kystholmen må der, som et selvstændigt, parallelt parkeringsspor, anlægges lastbilparkering. Se kortbilag 4.

§ 9 Skiltning

9.1

Der må kun skiltes for virksomheder, der er beliggende på den pågældende ejendom.

9.2

Skilte må kun indeholde firmanavn, adresse, kontaktdetaljer, branche, symboler og logoer.

9.3

Der må ikke opsættes lysskilte/skærme til fremvisning af film, bevægelige billeder mv.

Pyloner/enkeltstående skilte

9.4

Skilte skal udføres som pyloner, der må være maksimalt 5 m høje og 1,5 m brede eller som mindre enkeltstående skilte, der må være maksimalt 2 m høje og 1,5 m brede.

9.5

Skilte skal placeres på arealet mellem byggelinje og vejskel ved indkørsler til ejendommene.

9.6

Der må kun opstilles én pylon eller enkeltstående skilt per indkørsel. Ved flere virksomheder på samme ejendom skal skiltning samordnes på samme skilt/pylon.

9.7

Uanset §§ 9.2 - 9.6 må der opsættes henvisningsskilte med

NOTE § 7.22

45 mm svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskredet 100-årshændelse, modregnet den nedbør, der vil ende i kloakken og går til opfugtning af jorden.

Kravet om tilbageholdelse af regnvand svarer til 45 m³ pr. 1000 m² areal i grundplan ved nybyggeri.

NOTE § 8.1

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05/03/2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

BESTEMMELSER

en maksimal højde på 1 m og en maksimal bredde på 1 m, der henviser til funktioner inde på ejendommen.

Facadeskiltning

9.8

Facadeskiltning skal udføres som plade, som løse enkeltstående bogstaver, symboler og logoer eller malet på selve facaden. Skiltningen må kun placeres direkte på bygningens ydervægge.

Den samlede størrelse af facadeskilte må ikke overstige 6 m i bredden og 2 m i højden.

9.9

Facadeskilte må ikke dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, 'bånd' og lignende.

Flagstænger

9.10

På den enkelte ejendom må der maksimalt placeres 3 flag-stænger mod vej.

9.11

Flagstænger må maksimalt være 12 m høje.

9.12

Flagstænger skal placeres enkeltvis, på en række eller samordnet i en trekant og skal i alle tilfælde placeres minimum 2 m fra vejskel.

9.13

Flagning må kun ske med virksomhedernes eget navn og logo samt Dannebrog og andre nationalflag efter flagreglerne.

Belysning af skilte

9.14

Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.

9.15

Der må ikke benyttes laserlys eller lys med løbende eller blinkende effekter.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

Inden for lokalplansområdet kan der opsættes mini-vindmøller, når den enkelte vindmølles totalhøjde ikke overstiger 8,5 m over terrænet, og når vindmøllens totalhøjde ikke overstiger 1,4 x afstanden til skel mod nabo, sti eller vej.

10.2

Mini-vindmøller skal fjernes, efter de er taget ud af drift.

10.3

Inden for lokalplansområdet må der opstilles husstands-vindmøller. Sådanne møller må være maksimalt 25 m høje, og skal opstilles så afstanden mellem vindmøllen og støjfølsom anvendelse er 4 gange vindmøllens totalhøjde.

10.4

Høje elektrisk ledende objekter, som f.eks. vindmøller, antenner og lysmaster, må ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til Energinets jordkabelanlæg. Respektafstanden er 1 m fra nærmeste kabel. Se kortbilag 5.

10.5

Vindmøller skal placeres i en afstand af mindst to gange vindmøllens totalhøjde fra naturgastransmissionsledninger. Se kortbilag 5.

NOTE § 9.13

Det er i Danmark ikke tilladt at flage med andre nationalflag end det danske uden tilladelse fra politiet. Man må dog gerne flage med det grønlandske flag, det færøske flag, de nordiske landes flag, FN-flaget og EU-flaget uden tilladelse.

NOTE § 10.4

Hvis objekter ønskes placeret tættere på jordkablerne end dette, skal der forinden indgås dialog med lednings-ejer herom.

BESTEMMELSER

§ 11 Aflysning af servitutter

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 518 ophæves og justeres dele af følgende servitut inden for lokalplansområdet delvist:

Titel: Deklaration for Industri kvarteret Avedøre Holme

Tinglyst: 15.04.1971 (tillæg 18.03.1997)

Løbenummer: 3449-07

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune og Industri- og Grundejerforeningen Avedøre Holme

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 518 ophæves Lokalplan 507 for de ejendomme, der er omfattet af Lokalplan 518.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Før ny bebyggelse inden for lokalplansområdet tages i brug, skal der være etableret afskærmningsbælter i henhold til § 7.4.

13.2

Før ny bebyggelse inden for lokalplansområdet tages i brug skal der være etableret foranstaltninger, der sikrer tilbageholdelse af vand fra skybrud i henhold til bestemmelsen § 7.22.

13.3

Før ny bebyggelse inden for lokalplansområdet må tages i brug, skal der være anlagt parkeringspladser i henhold til bestemmelserne i §§ 8.1-8.3, der svarer til virksomhedens aktuelle behov.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i planlovens § 19 og § 20.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensation ikke er i strid med principperne/formålet med planen. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.2

En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

14.3

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 47, stk. 1, ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

BESTEMMELSER

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme blev endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. november 2022.

Anders Wolf Andresen
borgmester





Gert Nelth
direktør

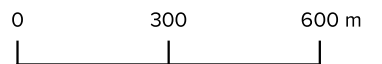
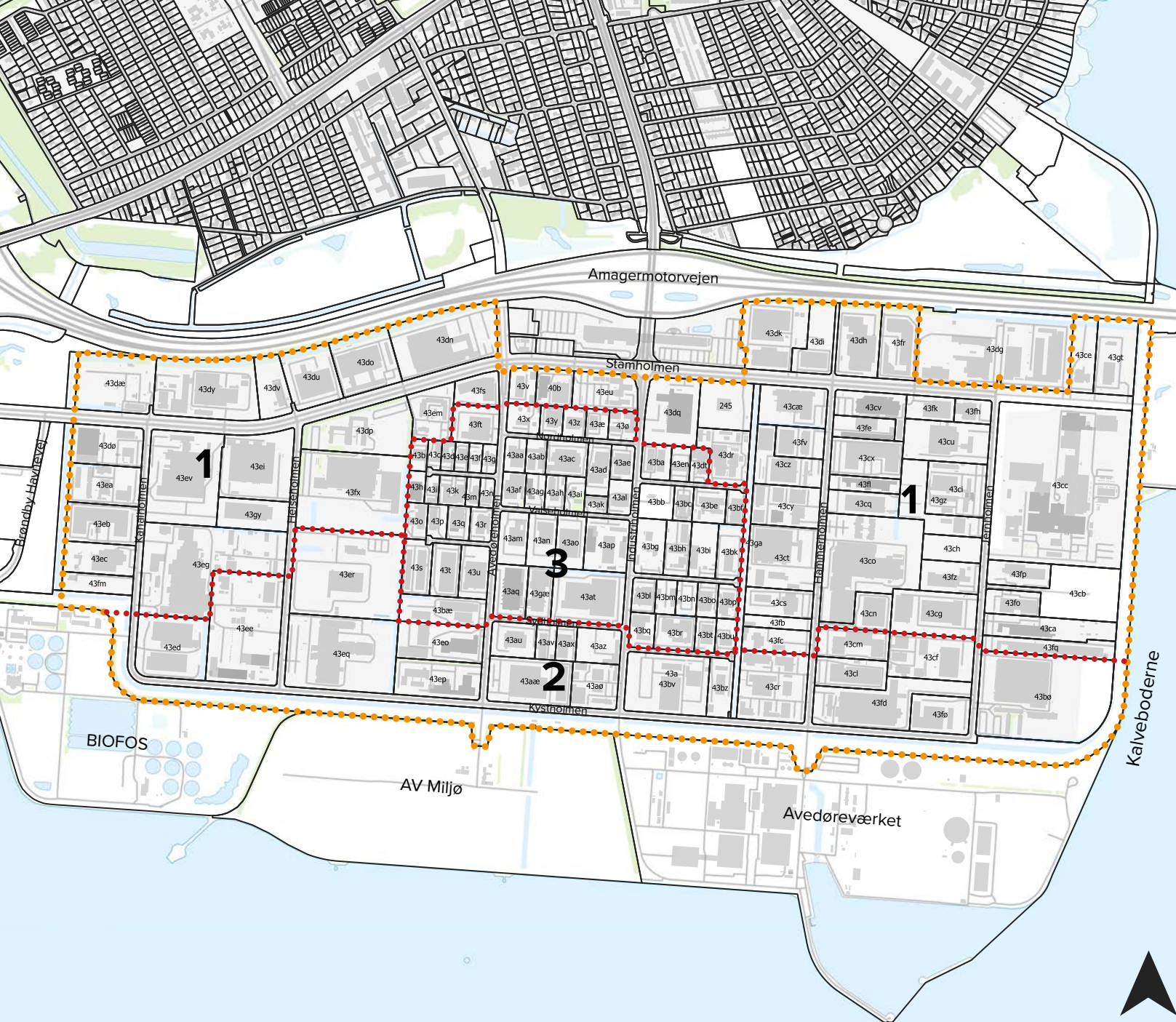
Dato: 06-12-2022

BILAG

1

Lokalplansafgrænsning og delområder

- Lokalplansafgrænsning 
- Delområder 
- Delområdenr. **1**
- Bygninger 
- Matrikelskel 



Mål: 1 : 15000












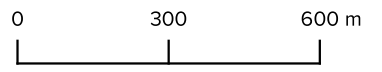
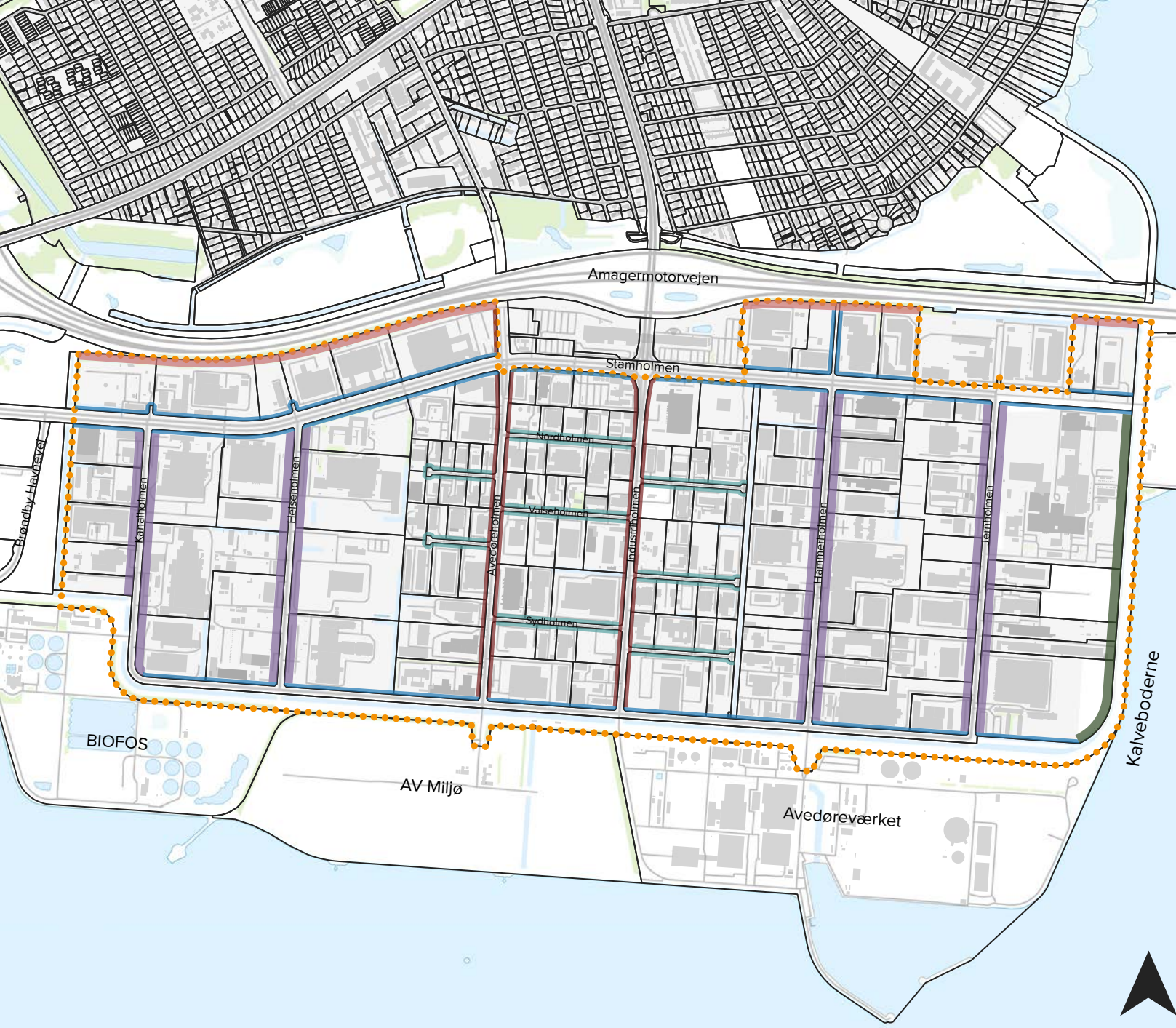
Dato: 06-12-2022

BILAG

2

Byggelinjer

- Lokalplansafgrænsning 
- Bygninger 
- Matrikelskel 
- Byggelinjer 5 m 
- Byggelinjer 10 m 
- Byggelinjer 15 m 
- Byggelinje 20 m 
- Byggelinjer 22,5 
- Byggelinje 25 m 



Mål: 1 : 15000



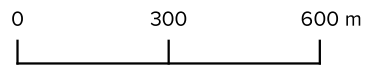
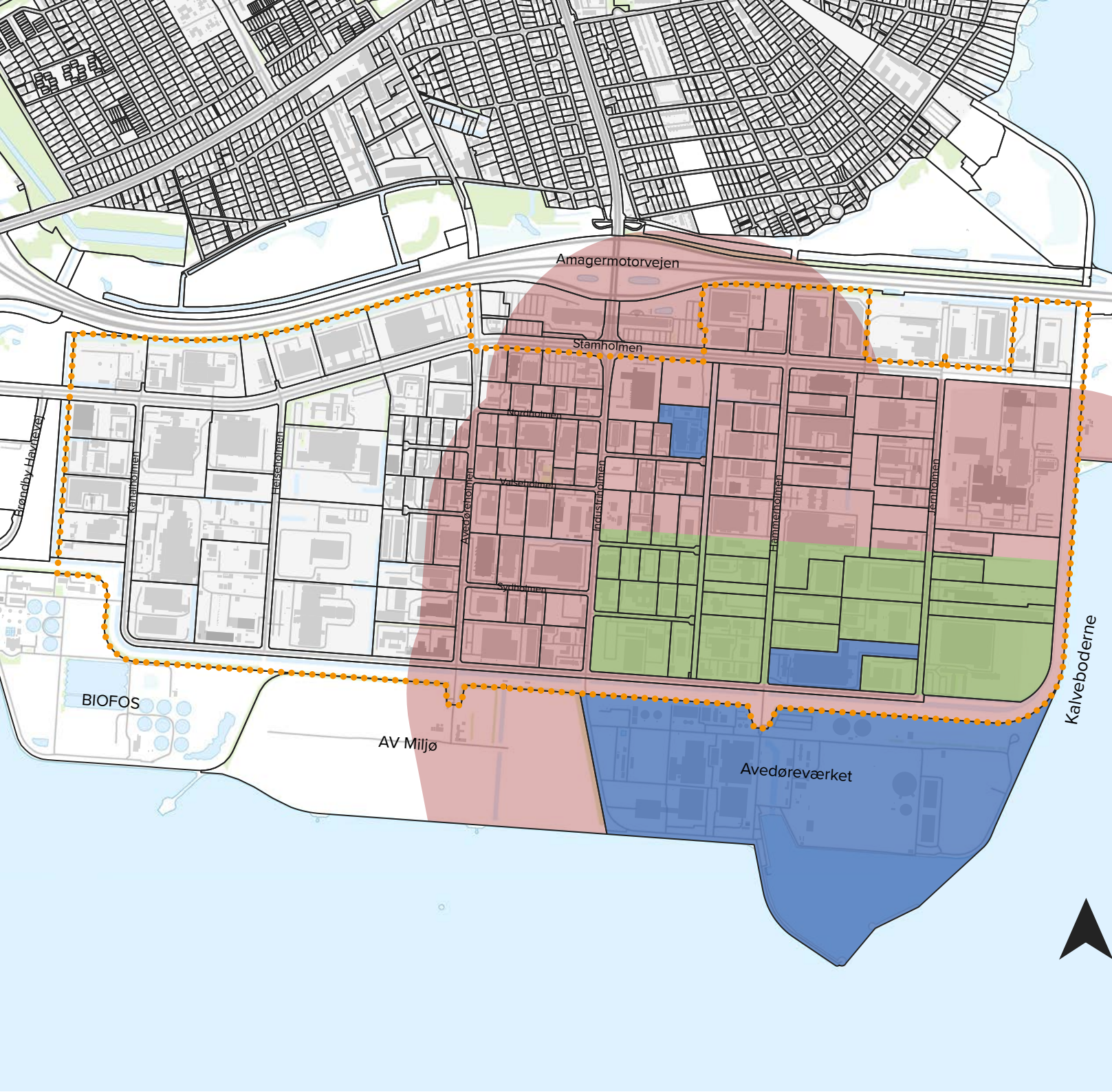
Dato: 06-12-2022

BILAG

3

Risikovirksomheder

- Lokalplansafgrænsning 
- Bygninger 
- Matrikelskel 
- Eksisterende risikovirksomheder 
- Lokaliseringszone for nye risikovirksomheder 
- 500 m planlægningszone for risikovirksomheder 



Mål: 1 : 15000








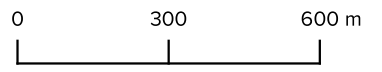
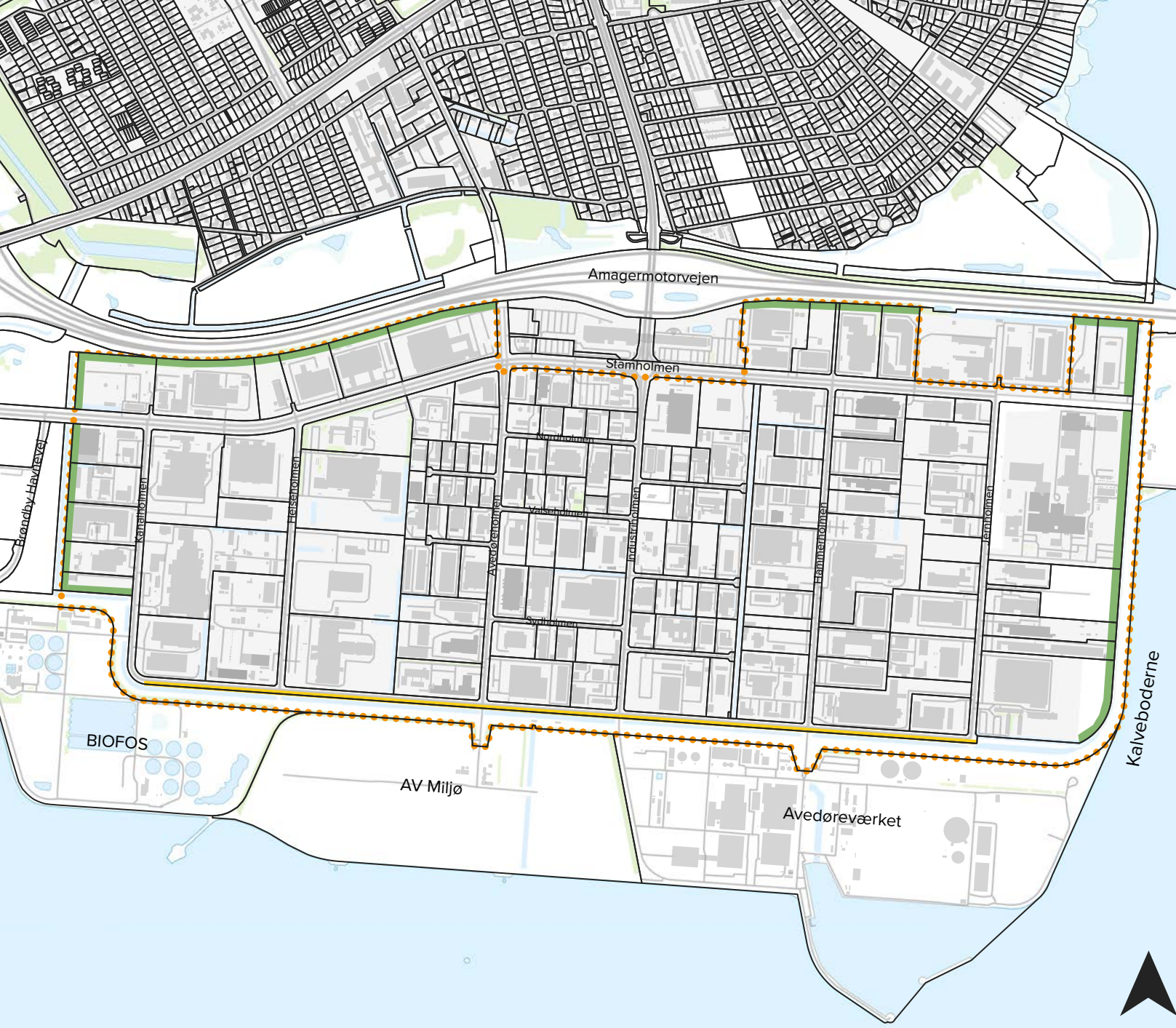
Dato: 06-12-2022

BILAG

4

Afskærmningsbælter og lastbilparkering

- Lokalplansafgrænsning 
- Bygninger 
- Matrikelskel 
- Afskærmningsbælter 
- Areal til lastbilparkering 








Mål: 1 : 15000

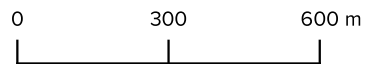
Dato: 06-12-2022

BILAG

5

Naturgas- og eltransmissionsledninger

- Lokalplansafgrænsning 
- Bygninger 
- Matrikelskel 
- Naturgas-transmissionsledning 
- El-transmissionsledning 



Mål: 1 : 15000