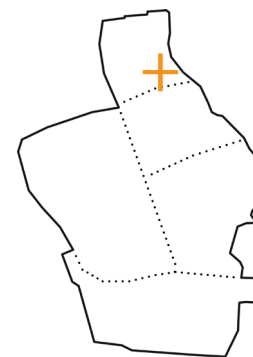


Forslag

LOKALPLAN

149

for offentlige formål
på Hvidovregade 20
og 47-51



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 ejendomme 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.

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 149 den 5. oktober 2022. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 2. november 2022.

Alle interesserede har mulighed for at komme med bemærkninger, ændringsforslag, indsigelser mv. til planforslaget. Disse bemærkninger vil indgå i Kommunalbestyrelsens endelige behandling af planforslaget.

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på www.hvidovre.dk/Politik/Hoeringer-og-afgoerelser, eller som brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre.

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 2. november 2022.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter forslagens offentliggørelse, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af planlovens § 17, stk. 1.

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (billedrettigheder)

Lokalplan 149 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Tinglyste dokumenter	11
Ekspropriation	11
Miljøvurdering	12

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplansområde og zonestatus.....	13
§ 2 Lokalplanens formål.....	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6 Bebyggelsens udseende	15
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	17
§ 10 Skiltning og reklamering.....	18
§ 11 Tekniske anlæg.....	18
§ 12 Aflysning af planer.....	18
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning.....	19

BILAG

Lokalplanafgrænsning og delområder.....	20
Bebyggelsesmæssige forhold.....	21
Beplantning, friarealer og hovedstrømningsvej.....	22

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplansområdet er beliggende i den nordøstlige del af Hvidovre Kommune, og omfatter ejendommene matr.nr. 10c, 43b, 45c, 71, 74 samt en del af 7000fr, alle af Hvidovre By, Hvidovre.

Ejendommene ligger langs med den centrale del af Hvidovregade, der løber fra Hvidovre Torv i nord til Holbækmotorvejen i syd og som udgør den oprindelige Hvidovre Landsby med Hvidovregade som hovedgaden. Landsbyen er med tiden blevet opslugt af storbyen, men træk fra landsbytiden kan stadig aflæses i gadebilledet.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er, at der er opstået et behov for at opføre bebyggelse og ændre de specifikke anvendelsesmuligheder for en række kommunale ejendomme langs med Hvidovregade. Behov der ikke kan dækkes gennem de eksisterende lokalplaner for ejendommene.

Der er dels et behov for at udvide det kommunale klubtilbud, Klub Nord, beliggende på Hvidovregade 20, så det kan rumme det voksende antal af børn og unge, der er tilknyttet tilbuddet.

I forbindelse med udbygning af Aktivitetscenteret på Hvidovregade 49 er der behov for at sammatrikulere ejendommene Hvidovregade 47, 47A, 49 og 51, samt en del af den offentlige vejmatrix 7000fr, og nedrive eksisterende bebyggelse på Hvidovregade 47 og 51.

Det gøres dels for at muliggøre en ny tilbygning til Aktivitetscenteret i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommene i Kommuneplan 2021. Dels handler det om at sikre attraktive friarealer, herunder mindre bygninger, til forskellige udendørs



REDEGØRELSE

aktiviteter for Aktivitetscenterets brugere samt muligheden for at etablere supplerende arealer til parkering.

Eksisterende forhold

Den nordlige del af lokalplansområdet udgøres af ejendommen Hvidovregade 20, en matrikel på ca. 3.270 m² med et oprindeligt enfamiliehus fra 1921 samt to tilbyggede enetages fløje fra henholdsvis 1970'erne og 2004.

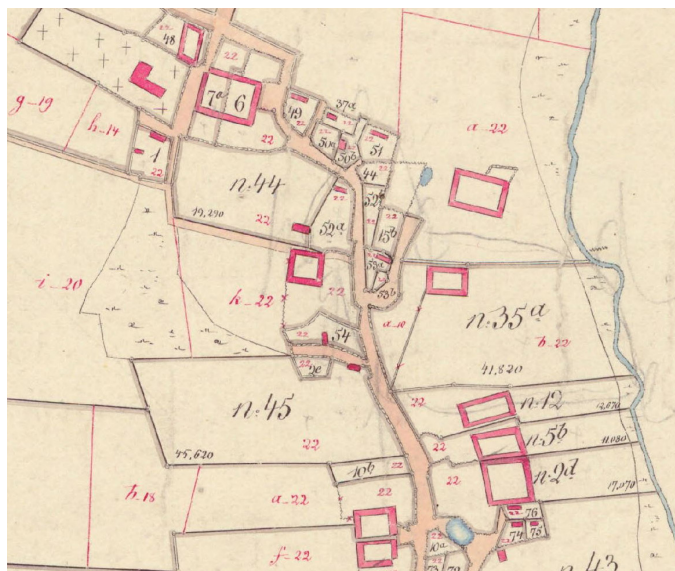
Ejendommen anvendes som skolefritidstilbud for børn fra primært Esajas-, Holmegårds- og Præstemoseskolen. På grunden findes desuden et antal mindre bygninger herunder en bålhytte, stalde og indhegninger til dyrehold og skure til opbevaring af legeredskaber såvel som en skateboardrampe og et boldbur. Ejendommen er omgivet af etageboliger mod vest, nord og øst, mens den mod syd har den nyopførte daginstitution på Bytoften 29 som nabo.

Den sydlige del af lokalplansområdet udgøres af Hvidovregade 49, der anvendes som aktivitetscenter for ældre, Hvidovregade 51, en tidligere danseskole, og Hvidovregade 47 og 47A, en tidligere børnehave og tilhørende legeplads. Danseskolen og den tidligere børnehave står aktuelt tomme, efter de tidligere brugere er fraflyttet i henholdsvis 2020 og 2021. Samlet set udgør de fire ejendomme et matrikulært areal på ca. 4.760 m² og er mod nord, øst og sydøst omgivet af etageboligbebyggelser, mens nr. 49 mod syd deler skel med et dobbelthus. Mod vest udgør Hvidovregade planens afgrænsning.

Planen omfatter også en del af Hvidovregades offentlige vejmatrikel, der binder ejendommene i nord og syd sammen.

Kulturhistoriske forhold

Hvidovregade, der oprindeligt løb hele vejen fra Hvidovre Kirke i nord til den bevaringsværdige bebyggelse Spurvegården i syd, fik sit forløb omkring år 1800.



Udsnit af matrikelkort over Hvidovre Bys Jorder fra perioden 1869-79, der viser Hvidovregades forløb mellem Hvidovre Kirke i nord og aktivitetscenterets nuværende beliggenhed i syd.

Kilde:
Geodatastyrelsen/ Styrelsen for
Dataforsyning og Effektivisering.

Langs gaden er der i årenes løb sket store forandringer, og i dag kan man se henved 200 års bygningskultur på strækningen fra Hvidovre Torv til Vigerslev Alle. I gadens to ender ligger en gruppe traditionelle landhuse, enkelte med rødder i 1700-tallets byggeskik. Derimellem ligger der rester af småvirksomheder fra mellem- og efterkrigstiden samt bolig- og institutionsbyggeri fra tiden efter 1945.

På denne baggrund kan man ikke tale om en egentlig byggeskik, der skal bevares, men gadens bugtede forløb, som understreges af levende hegn og træer, bør der værnes om.

REDEGØRELSE

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplansområdet findes to bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdien 4 efter SAVE-systemet.

Registreringen i Hvidovre er oprindeligt foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000. Her blev der fastlagt en bevaringsværdi for hver bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. I kommuneatlasen kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, mens Hvidovre Kommune også betragter bygninger med SAVE-vurdering 4 som værende bevaringsværdige.

I 2011 og 2014 blev der foretaget nye vurderinger af bevaringsværdien af bygningerne i lokalplanens område.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er de bevaringsværdige bygninger igen blevet besigtiget. Her er der taget individuel stilling til det kulturhistoriske indtryk, som opleves fra vejene, og på baggrund af dette indarbejdet bestemmelser for hver enkelt bygning. Der er ikke foretaget ændringer af bevaringsværdierne.

På næste side vises fotos og gives en kort beskrivelse af de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplansområdet.

Hvidovregade 20, bevaringsværdi 4

Huset fra 1921 fremstår som velbevaret og velproportioneret i Bedre Byggeskik-stil. Senere pavilloner og tilbygninger virker lidt tilfældige og påvirker helheden negativt. Både hus, have og beplantning er med til at opretholde landsbykarakteren i området, men det høje trådhegn med skilte, der omkranser ejendommen, virker ikke som en integrerende faktor. Hovedhuset fremstår i det ydre relativt velbevaret. Knopskydningerne virker forstyrrende for oplevelsen af det oprindelige hus.

Kulturhistorisk har ejendommen en værdi, da den formentlig har tilhørt en af Hvidovres mest kendte kulturhistoriske personligheder – gartner og sognerådsformand Karl Larsen.

Hvidovregade 47, bevaringsværdi 4

Bygningen er en tidstypisk funkisinspireret bungalow i gule mursten, opført som gartnerbolig i 1947. Bygningen, der fremstår velproportioneret og relativt velbevaret, fortæller om en vigtig overgangstid i områdets udvikling.

Uagtet udpegning i Kommuneplan 2021 indeholder Lokalplan 141 ikke bestemmelser til sikring af bygningens bevaringsværdi. Den ligger i en del af den oprindelige Hvidovre Landsby, der i dag fremstår meget forandret og er omgivet af to større etageboligbebyggelser fra midten af 1900-tallet og Aktivitetscenteret, opført i 1990'erne.

Hvidovregade 47 har ingen direkte adgang til Hvidovregade og kan knap nok ses fra den gamle landsbygade. Samlet vurderes det derfor, at bygningen ikke har en værdi der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved udbygning af Aktivitetscenteret og udformning af opholdsarealer i tilknytning hertil.



Hvidovregade 20



Hvidovregade 47

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser som muliggør, at området fremover kan anvendes til en bred vifte af offentlige formål i form af dag- og fritidsinstitutioner, sociale og kulturelle institutioner, foreningshus, fritidsanlæg og rekreative anlæg samt offentlig administration.

Lokalplanen opdeler området i delområde 1 og 2 og fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. Planen giver mulighed for, at ejendommene i delområde 2 sammatrikuleres til én samlet ejendom. Dette gælder også den del af vejmatrikel 7000fr, der i dag udgør stikvejen nord for Aktivitetscenteret.

Bebyggelse i delområde 1 må højst opføres i 1 etage med en højde på maksimalt 7 m, mens det for delområde 2 gælder, at bebyggelse må opføres i 2 etager og med en højde på maksimalt 12 m. Ny bebyggelse i delområde 1 skal placeres indenfor et byggefelt, som udlægges med lokalplanen. Herudover fastlægger lokalplanen byggelinjer til vejskel mod Hvidovregade og afstandskrav til naboskel.

Det er en forudsætning, at den fremtidige samlede ejendom i delområde 2 nytænkes under ét i forbindelse med udbygningen af Aktivitetscenteret. Uanset at der foregår en detaljeret skitsering for udvidelse af centeret sideløbende med lokalplansprocessen, regulerer planen for en overordnet disponering af ejendommen.

Tilbygningen etableres syd for Aktivitetscenteret, hvor der er mulighed for adgang direkte til Hvidovregade. Arealerne øst for den eksisterende bygning udlægges derimod som friareal til ophold og parkering. De tænkes primært brugt til aktiviteter tilknyttet Aktivitetscenteret, men der skal samtidig være adgang for andre brugere end af Aktivitetscenteret.

Mulige anvendelser er for eksempel sanse- og nyttehaver, leg og motion samt faciliteter til udendørs køkken eller indretning af en bålplads.

I denne forbindelse må der kun opføres mindre bygninger, f.eks. ud- og drivhuse samt placeres byrumsinventar i form af udendørs borde, bænke og træningsredskaber m.m.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der regulerer for bygningers udseende, adgangsforhold, parkering og friarealernes indretning. De er formuleret med henblik på, at sikre bevaringsværdien ved bygningen på Hvidovregade 20, samt sikre, at fremtidig bebyggelse og friarealer udformes, så de bedst muligt understøtter karakteren af den tidligere landsbygade.

Endelig er der i lokalplanen en bestemmelse for delområde 1, der skal sikre, at nybyggeri ikke spærrer vandets principielle strømningsvej ved skybrud.



Det eksisterende Aktivitetscenter på Hvidovregade 49, set fra adgangsvejen i nord.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 1A2 – Hvidovregade Midt og i mindre omfang rammeområde 1B8 – Hvidovregade/Vigerslev Allé. Da rammeområde 1B8 udelukkende omfatter dele af Hvidovregades vejnet, som Lokalplan 149 ikke regulerer for, har den ingen virkning for lokalplanen og er ikke medtaget her.

I rammeområde 1A2 er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

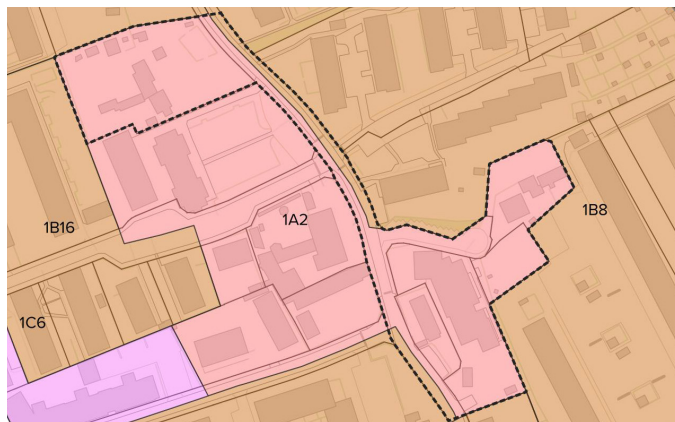
- Plannavn: 1A2 – Hvidovregade Midt
- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 50
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 12 m
- 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.

Forslag til Lokalplan 149 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

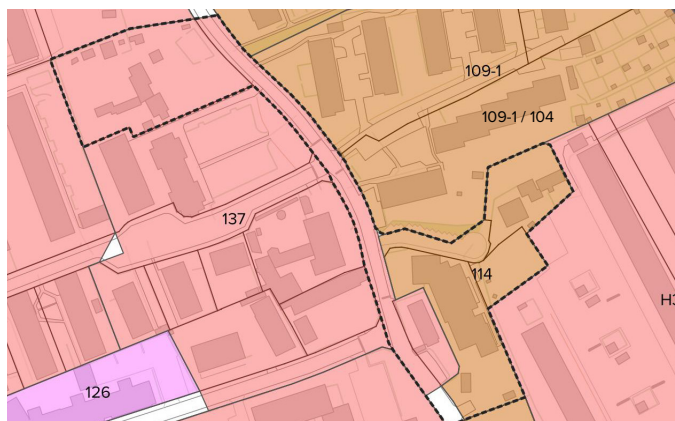
Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af Lokalplan 137 og Lokalplan 114.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 149 aflyses Lokalplan 114 i sin helhed, mens Lokalplan 137 aflyses for den del, der er omfattet af Lokalplan 149.



Gældende kommuneplanrammer. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

REDEGØRELSE

Kystnærhedszone

Lokalplanens område 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 såfremt ny bebyggelse påvirker kysten visuelt. Læs eventuelt mere i planlovens kapitel 2a.

Da lokalplanens område ligger 2,7 km fra kysten, og da arealerne mellem området og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse på op til 3 etagers højde og derover, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Klimatilpasning

En mindre del af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv. medmindre byggeriet sikres til en 100 års-regn som den forventes i år 2118 (ca. 90 mm nedbør på 4 timer).

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, dvs. at kortet kun viser hvor der er mindst 10 cm vand på terræn. 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, f.eks. ved kælderskakter, der ikke er sikret.

Ved kraftige skybrud peger analyser på, at der strømmer store mængder vand på overfladen ved skybrud, både langs med lokalplanens nordlige afgrænsning og på Aktivitetscenterets adgangsvej. Derfor er der indarbejdet

bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse og anlæg ikke må spærre den principielle strømningsvej.

Lokalplanen giver mulighed for at lave terrænregulering, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud.

Dette er ikke nødvendigvis nok. Derfor anbefales det, at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det enkelte byggeri. I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 2021, arbejdes der med en 100-årshændelse om 100 år for nyt byggeri og en 100-årshændelse om 30 år for eksisterende byggeri. Bygninger og installationer mv. skal derfor skybrudssikres til minimum denne hændelse.

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, 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: www.hvidovre.dk

Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk. Der er dog tale om en fremtidig arealanvendelse, som ikke vurderes at udgøre en øget risiko for forurening af grundvandet, da der er tale om fortsat anvendelse til offentlige formål og planen ikke giver mulighed for nye områder til forurenende erhvervstyper. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredøgørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.



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



Kortet viser strømningsvejene i lokalplanområdet.

REDEGØRELSE

Varmeforsyning

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

Jordforurening

Lokalplanens område er beliggende i byzone. Byzonen er områdeklassificeret efter jordforureningsloven – som al anden jord inden for ældre byområder. Bortskaffelse af jord fra ejendommene skal ske efter reglerne i bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Aktuelt er der kortlagt arealer, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Der er således viden om jordforurening efter et renseri, der lå ved indkørslen til Hvidovregade 49.

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

Kommunen skal for sådanne ejendomme give en tilladelse efter jordforureningsloven, inden der igangsættes bygge- og anlægsarbejde eller ændres på anvendelsen af ejendommene til følsom anvendelse, herunder boligbebyggelse.

Planlovens § 15b

Ifølge planlovens § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, rekreative formål, mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

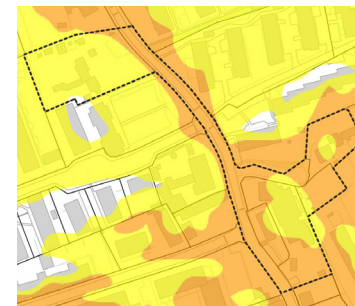
Bestemmelsens formål er at sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Det er kommunens vurdering, at § 15b ikke finder anvendelse, da der inden for lokalplanens område kun forefindes mindre værksteder og håndværksvirksomheder, der allerede er omgivet af eksisterende boliger.

Trafikstøj

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner:

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: Lden 53 dB fra veje; 59 dB fra jernbane
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje; 69 dB fra jernbane.



Trafikstøj fra veje beregnet i dagtimerne i 1,5 m højde. Den gule farve viser Lden 55-60 dB og den orange viser Lden 60-65 dB. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

Lden betyder "Level day-evening-night" og er et mål for støjen fra omgivelserne med en ekstra vægtning af støj i aften og nattetimerne, da støjen her føles mere generende. Siden 2004 er Lden anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

REDEGØRELSE

Dele af lokalplanens område er belastet med vejstøj over den vejledende støjgrænse på Lden 58 dB. Da der ikke udlægges yderligere arealer til støjfølsom anvendelse med Lokalplan 149, vurderes den i overensstemmelse med planlovens § 15a og retningslinje 6.5.1 i Kommuneplan 2021. Lokalplanens område er ikke belastet af støj fra jernbaner.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang, eksempelvis ved uddannelsesinstitutioner, idrætsfaciliteter, koncertsale, teatre og biografer, ved større arbejdspladser, ved etageboligbebyggelse samt ved togstationer og busstoppesteder.

Cykelparkering skal være let tilgængelig og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til den pågældende bebyggelse. Hvis cykelparkeringen ikke er synlig fra offentlig vej eller sti, skal der opsættes tydelig henvisning til cykelparkeringspladserne. Cykelparkeringen bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede, hvor dette er muligt og ønskeligt.

Tinglyste dokumenter

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejde. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spilledevandsledninger.

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).
- 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 aktuelt 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 bortfal-

REDEGØRELSE

der, 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".

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 forslaget til Lokalplan 149 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2.

Dette begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og at planen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplansområde og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 10c, 43b, 45c, 71, 74 og del af 7000fr, alle af Hvidovre By, Hvidovre, samt alle de ejendomme, der efter den 10. november 2021 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplansområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplansområdet inddeles i delområderne 1 og 2 som vist på planbilag 1.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre anvendelsen af de omfattede ejendomme til forskellige former for offentlige formål,
- at muliggøre opførelse af yderligere bebyggelse og indretning af friarealer til offentlige formål,

- at sikre Hvidovre Landsbys tilbageværende historiske vej- og bebyggelsesstruktur ved regulering af placering og udformning af bebyggelse og friarealer,
- at sikre den nødvendige vejadgang samt friarealer.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplansområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af dag-, døgn- og fritidsinstitutioner, sociale og kulturelle institutioner, foreningshus, fritidsanlæg og rekreative anlæg samt offentlig administration.

3.2

Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplansområdet etableres mindre tekniske anlæg til sikring af områdets forsyning som transformerstationer, teknikskabe samt ladestandere, regnvandsbassiner mv.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning.

4.2

Uanset § 4.1 må ejendomme i delområde 2, herunder en del af matrikel 7000fr, sammenlægges til én samlet ejendom.

4.3

Uanset § 4.1 må tekniske anlæg udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelplade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

Note til § 4.1:

Bestemmelsen er ikke til hinder for at gennemføre mageskifte mellem ejendomme.

BESTEMMELSER

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

5.2

Indenfor delområde 1 må etageantallet ikke overstige 1 etage.

5.3

Indenfor delområde 2 må etageantallet ikke overstige 2 etager.

5.4

Indenfor delområde 1 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 7 m.

Skorstene, antenner og lignende tekniske installationer er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.5

Indenfor delområde 2 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 12 m.

Skorstene, antenner og lignende tekniske installationer er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.6

Uanset den angivne maksimale bygningshøjde jævnfør § 5.5, gælder det indenfor delområde 2, at bygningens højde mod naboskel eller sti ikke må overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

Antenner, hvis højeste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, gavltrekanter, tagudhæng, tagkviste, skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget for denne bestemmelse.

5.7

Der gælder en byggelinje på 5 m målt fra skel mod Hvidovregade, som vist på planbilag 2. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet.

5.8

Ny bebyggelse i delområde 1 skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på planbilag 2.

Dog må mindre, sekundære bygninger som udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefeltet.

5.9

I delområde 2 skal bebyggelsen placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel eller sti.

Undtaget for dette er mindre, sekundære bygninger som cykelskure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger mv., når disse har en højde på højst 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller sti, samt en samlet længde mod skel på højst 12 m (i længden medregnes kun bygningens længste side mod skel).

5.10

Ved etablering af bebyggelse og anlæg må den principielle strømningsvej vist på bilag 3 ikke spærres.

5.11

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

Småbygninger som udhuse, drivhuse mv. er undtaget fra denne bestemmelse.

BESTEMMELSER

5.12

Inden for lokalplansområdet må der opføres mindre transformerstationer, teknikcabiner og lignende anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m².

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Udvendige facader og gavle skal fremstå som blankt murværk i teglsten eller som pudset eller vandskuret murværk. Til dele af facader og gavle må der desuden anvendes træ og større, sammenhængende glaspazier.

6.2

Facadematerialer skal fremstå i materialets naturlige farve eller være malet i sort eller hvid. Dog må facadematerialer i delområde 1 også males i gule farver.

6.3

I delområde 1 skal tage udformes som symmetriske saddeltage med en maksimal hældning på 30° eller tage med ensidigt fald og en maksimal hældning på 15°.

6.4

I delområde 2 skal tage udformes som saddeltage eller tage med ensidigt fald med en maksimal hældning på 30°.

6.5

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, tagpap samt natur- og cementskifer. Dog må tage også udformes som grønne bevoksede tage.

6.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0 %.

6.7

Solceller og -fangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale eller -behandling.

På tag af småbygninger som udestue, cykelskure, udhuse mv. med fladt tag eller lav taghældning må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

Solceller og -fangere placeret på terræn må ikke være højere end 1,8 m over terræn.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger indenfor lokalplansområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Hvidovregade 20, matr.nr. 45c, Hvidovre By, Hvidovre, bygningsnr. 1, bevaringsværdi 4.
- Hvidovregade 47, matr.nr. 74, Hvidovre By, Hvidovre, bygningsnr. 1, bevaringsværdi 4

7.2

For Hvidovregade 20 skal det ved ændringer i bygningen ydre sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes.

Uanset § 6.3, skal bygningens oprindelige tagform som halvvalmet tag fastholdes og der må ikke opføres tagskægskviste.

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt som enkeltstående ovenlysvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

NOTAT § 6.6:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):

Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Glansstandard har følgende betegnelse:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: glanstal 10-20

Halv-/silkemat: glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80

Højglans: glanstal 80-100

www.hoejesteret.dk/hoejesteret/nyheder/Afgorelser/Documents/3-17-VL.pdf

BESTEMMELSER

Ovenlysvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,5 m. Kviste og ovenlysvinduer skal placeres over dør eller vindue, så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen.

7.3

For bygningen på Hvidovregade 20 gælder desuden, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en lys dæmpet farve,
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares,
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og sprosser i alle rammer,
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale,
- tagets udformning som kvartvalmet med opskalkning skal bevares,
- taget skal være belagt med røde tagsten i tegl,
- den murede skorsten skal bevares og fremstå i røde mursten, der ikke må opsættes solceller, solfangere, parabolantennor og antennesystemer m.v. på bygningerne.
- Der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra vej.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal plantes en række træer langs med skel mod Hvidovregade, med omtrentlige placeringer som vist på planbilag 3. Trærækken skal bestå af træer, der er karakteristiske for egnen, og som har en mindste stammeomkreds på 10 cm.

8.2

Indenfor delområde 2 skal der være et beplantningsbælte langs skel af mindst 2 m bredde, som vist på planbilag 3. Bæltet skal bestå af flere forskellige buske og træer, der er karakteristiske for egnen eller er frugt bærende.

8.3

Bepantning og indretning af fælles friarealer skal fremstå med græsklædte arealer med fritstående træer og buske, der er karakteristiske for egnen eller frugt bærende.

8.4

Friarealet angivet på planbilag 3 må kun indrettes som rekreativt areal for Aktivitetscenteret og skal være offentligt tilgængeligt. Dog må en del af arealet indrettes til parkeringspladser for Aktivitetscenteret.

8.5

Træet, som er markeret på planbilag 3, skal bevares. Det må dog beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

8.6

Parkeringsarealer der etableres jf. § 8.4 og § 9.2 skal omgives af levende hegn, suppleret af opstammede træer.

8.7

Hegn i skel mod vej eller sti skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.

8.8

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

Note til 8.1-8.3:

Egnskarakteristiske buske og træer er f.eks. stilkeg/vintereg, ask, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, seljerøn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn, hunderose, vildæble, hassel.

Frugt bærende træer er f.eks.

kirsebær (*Prunus avium*), pærer (*Pyrus communis*), blommer (*Prunus domestica*), æble (*Malus domestica*), hylde (*Sambucus nigra*) og Mirabel (*Prunus cerasifera*). Frugt bærende buske er ribs (*Ribes rubrum*) og solbær (*Ribes nigrum*).

Note til 8.4:

Arealet skal understøtte forskellige udendørs aktiviteter, f.eks. sans- og nyttehaver, ikke erhvervsmæssigt dyrehold, udendørs køkken samt grill- eller bålsted. Der må til dette formål opføres mindre, sekundære bygninger, f.eks. udhuse, faste overdækninger, drivhuse eller lignende.

BESTEMMELSER

8.9

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Etablering af højbede, bassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

8.10

Udendørs oplag må ikke finde sted nærmere skel end 2,5 m, såfremt oplaget er højere end 2,5 m.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

Vejadgang til ejendomme indenfor lokalplanens område skal ske fra Hvidovregade, som vist på planbilag 2.

9.2

I områder til offentlige formål, og på ejendomme til offentlige formål i boligområder, centerområder og blandede byområder, skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres,

- 1 parkeringsplads pr. 5 normerede pladser for daginstitutioner
- 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte for skoler, SFO mv.
- 1 parkeringsplads pr. 5 kursister for voksenundervisning og for brugere af aktivitetscenteret mv.
- 1 parkeringsplads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte for plejecentre, døgninstitutioner og lignende.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til offentlig administration

Kravet til udlæg af p-pladser kan reduceres, hvis:

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – eksempelvis ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.

9.3

Der skal anlægges cykelparkering ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, til dækning af ejendommens behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Skoler/SFO: 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal

NOTE § 9.2

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

9.4

Natparkering, det vil sige i tidsrummet kl. 19-07, af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg eller en højde på mere end 2,5 m er ikke tilladt på ejendomme inden for lokalplanens område.

9.5

Ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle", eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

§ 10 Skiltning og reklamering

10.1

Der må opsættes skilte, som oplyser om institutioners navne, husnumre, og henvisning i øvrigt. Derudover må der ikke etableres nogen form for skiltning, reklamering, flagning med bomærke og lignende inden for lokalplansområdet.

10.2

Skiltning skal udformes som enkeltstående skilte med en maksimal højde på 1 m og maksimal bredde på 1 m.

10.3

På den enkelte ejendom må der placeres 1 flagstang.

10.4

Flagning må kun ske med institutionernes navn og logo.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Der må ikke opsættes vindmøller af nogen art inden for lokalplansområdet.

11.2

Der må ikke opsættes antennemaster og -systemer inden for lokalplansområdet.

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 149 ophæves Lokalplan 114 i sin helhed.

12.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 149 ophæves Lokalplan 137 for det område, der er omfattet af Lokalplan 149.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til §§ 9.2-9.3.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med

NOTE § 9.4

Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må i tidsrummet kl. 19-07 desuden kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. Bekendtgørelse om standsning og parkering i Hvidovre Kommune af 30. november 2018.

BESTEMMELSER

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.

14.4

Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 48, stk. 1. Overtagelsespligten gælder dog kun, hvis det pågældende areal ikke udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jævnfør planlovens 48, stk. 3.

14.5

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1. Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et

væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 149 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 27. september 2022.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

Dato: 28.07.2022

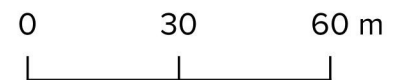
BILAG

2

Bebyggelsesmæssige forhold

Lokalplanafgrensning	
Byggefelt	
Byggelinjer	
Vejadgang	
Bevaringsværdig bygning	
Bygninger	
Jordstykke	
Husnummer	20
Kommunegrænse	

Målestok: 1 : 1500



Dato: 28.07.2022

BILAG

3

Bepantning, friarealer og hovedstrømningsvej

- Lokalplanafgrænsning 
- Bepantningsbælte 
- Bevaringsværdigt træ 
- Trærække 
- Friarealer og parkering 
- Hovedstrømningsvej 
- Bygninger 
- Jordstykke 
- Husnummer 20
- Kommunegrænse 

Målestok: 1 : 1500
0 30 60 m

