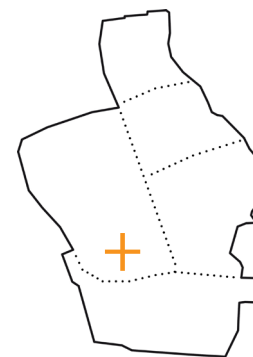


Forslag

LOKALPLAN

467

Bofællesskab på
Parallelvej 47



**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 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 Erhvervsministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019.

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 467 den 4. maj 2022. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 1. juni 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 1. juni 2022.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslag til Lokalplan 467 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: SDFE

Lokalplan 467 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.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tinglyste dokumenter	10
Ekspropriation	10
Miljøvurdering	11

BESTEMMELSER

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

BILAG

1 Lokalplanens afgrænsning.....	18
2 Bebyggelse og ubebyggede arealer	19
3 Facader for bofællesskab	20

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanens område består af fire ejendomme på Parallelvej 47A-D, beliggende i den sydvestlige del af Hvidovre Kommune. Lokalplanens område er en del af et større boligkvarter bestående af enfamiliehuse, rækkehuse og enkelte institutioner. Mod syd er lokalplanens område afgrænset af Gammel Køge Landevej og mod nord af Parallelvej, mod øst og vest støder lokalplanens område op til ejendomme med enfamiliehuse.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet har tidligere rummet en dagsinstitution, der er blevet nedrevet med henblik på opførelse af boliger.

Kommunalbestyrelsen ønsker i stedet at opføre et bofællesskab for udviklingshæmmede borgere på Parallelvej 47A-D. Borgerne bor i dag typisk hjemme hos deres forældre eller i et botilbud uden for kommunen. Målgruppen vil have behov for støtte, hjælp og omsorg døgnet rundt til at strukturere deres hverdag.

Byggeriet skal opføres efter Almenboligloven af et almennyttigt boligselskab og vil udover boliger også indeholde fælles- og servicearealer.

Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre opførelsen af et bofællesskab på Parallelvej 47 A-D med plads til 20 boliger.



REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Lokalplanens område, som tidligere husede børneinstitutionen Nymarken, ligger i dag ubebygget hen. Området har et samlet areal på 3.133 m² og er i dag udstykket i fire ejendomme.

Grunden ligger overalt cirka i kote 3,25 m.

Lokalplanens område er beliggende i et større boligkvarter bestående af enfamiliehuse, rækkehuse og enkelte institutioner. Kvarteret rummer bebyggelser fra alle årtier siden 1940'erne, som gennem årene er blevet ud- og ombygget, og det har derfor et broget og sammensat udtryk.

Gammel Køge Landevej, som ligger syd for lokalplanens område, er en primær trafikvej. Hele ejendommen er støjbelastet fra Gammel Køge Landevej med en beregnet støjbelastning på op til Lden 74 dB. For støjfølsomme områder, herunder boliger og opholds-/ friarealer, er den vejledende grænseværdi Lden 58 dB. Støjbelastningen overskrider således denne grænseværdi, hvorfor der skal etableres støjafskærmning ud til Gammel Køge Landevej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en institution bestående af et bofællesskab med 20 boliger samt tilhørende fælles- og servicearealer. Bebyggelsen kan opføres i én etage omkring et centralt gårdrum. Den består af dele med tag med ensidigt fald mod gårdrummet, boliger og servicefunktioner, og dele med fladt tag, overvejende fælles- og gangarealer. Hensigten er at indpasse bygningen i omgivelserne ved at variere bygningshøjden og underopdele bygningssiderne, så deres dimensioner minder om et parcelhus.

Udover bestemmelser om bebyggelsens omfang og



Lokalplanområdet set fra Gammel Køge Landevej



Lokalplanområdet set fra Parallelvej

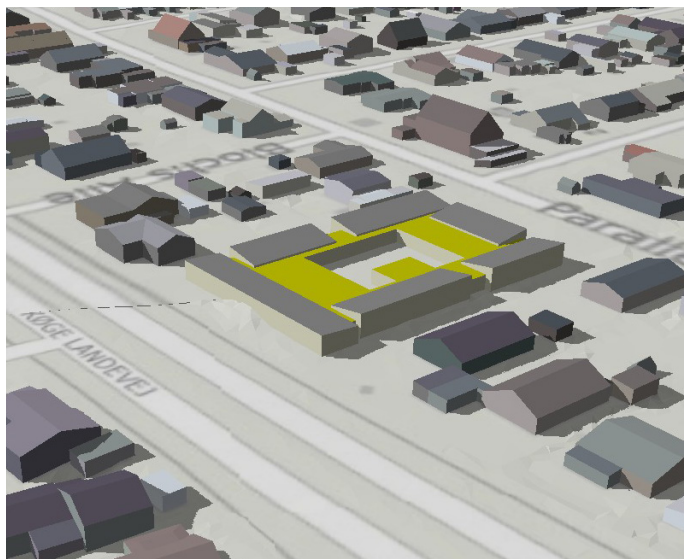


Parallelvej

REDEGØRELSE

placering regulerer lokalplanen også bygningens udseende. Der er her lagt vægt på fleksibilitet i forhold til valg af facademateriale, for at gøre det muligt at anvende diverse genbrugsmaterialer. Dette er i tråd med kommunens målsætninger om at understøtte genbrug og genanvendelse i byggeriet. Derudover er der krav om beplantning af dele af tag og facader for at give bebyggelsen et grønt præg samt understøtte en højere biodiversitet og klimatilpasning ved at forsinke og anvende regnvand.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om adgangs- og parkeringsforhold samt friarealer. Ved sidstnævnte indgår krav om beplantning af friarealerne, især i det centrale gårdrum og langs med skel mod Parallelvej, for at sikre gode muligheder for udeophold til beboerne og fastholde det omgivende boligområdes grønne karakter.

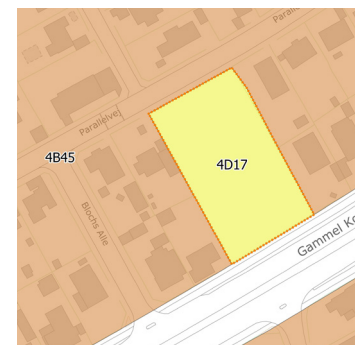


Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

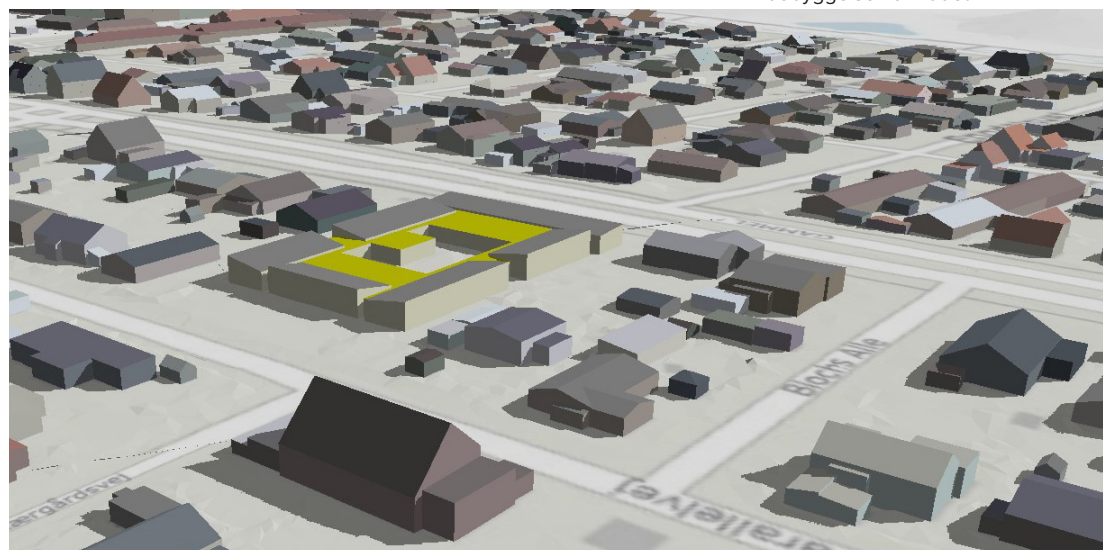
Lokalplanens område er beliggende mindre end 3 km fra kysten i den kystnære del af byzonen og er således omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. De særlige krav til planlægning i de kystnære zoner gælder såfremt ny bebyggelse påvirker kysten visuelt. Læs eventuelt mere i planlovens kapitel 2a.

Da lokalplanens område ligger omkring 1,2 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplanens område og kysten i forvejen er bebygget med bebyggelse i op til 15 meters højde og infrastrukturanlæg, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.



Rammeområde 4D17 og lokalplanområdets afgrænsning

Volumenstudie af den nye bebyggelse i området



REDEGØRELSE

Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter

Hvidovre Kommune har screenet lokalplanens område og vurderer samlet, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 4D17. For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse:	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse:	Døgninstitutioner
Max. bebyggelsesprocent:	50
Max. antal etager:	1
Max. bygningshøjde:	8.5 m
Bemærkninger:	Døgninstitutioner, bofællesskab, plejeboliger med servicearealer. 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.

Lokalplanens område ligger i et stationsnært område og grænser op til det stationsnære kerneområde omkring Avedøre Station. De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I kommuneplanens retningslinje 1.9.2. fastsættes det, at tæt boligbyggeri skal søges placeret stationsnært, men må dog opføres overalt inden for byområdet. Dette opfyldes med placeringen af bofællesskabet på Parallelvej 47.

Forslaget til Lokalplan 467 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Lokalplan

Området er i dag omfattet af Lokalplan 465 for boliger på Parallelvej 47. Den gældende lokalplan giver mulighed for etablering af fire fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 467 aflyses Lokalplan 465 i sin helhed.

Spildevandsplan

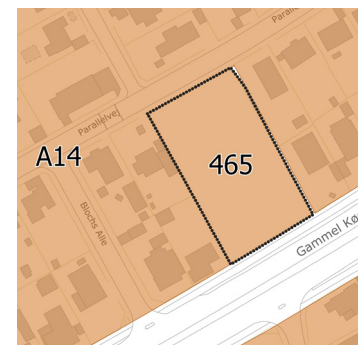
Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på HOFOR's hjemmeside: hofor.dk

Klimatilpasning

Skybrud

I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 2020 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.

Dele af lokalplanens område 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 i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.



Afgrænsning af Lokalplan 465

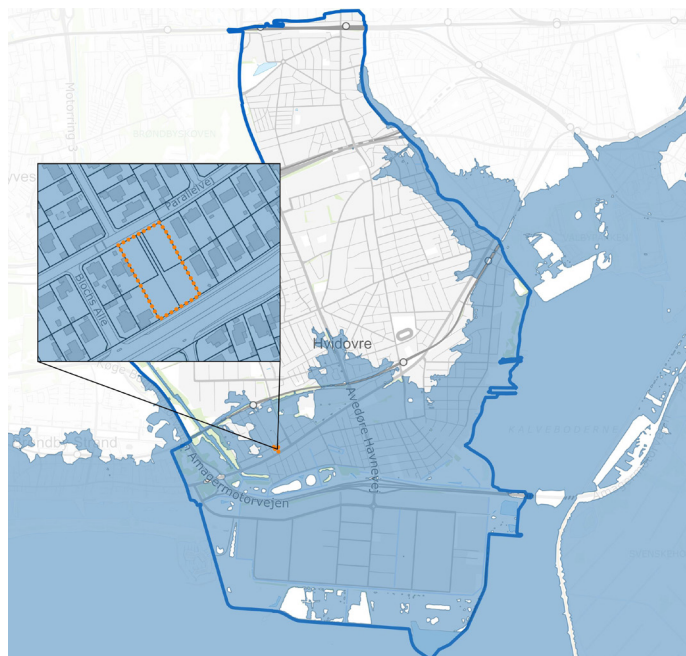


Oversvømmelse ved 100-års regn i år 2118

REDEGØRELSE

Kortet til højre viser, hvilke arealer der forventes at blive særligt 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 terrænen er fjernet, hvilket betyder, at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terrænen. 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 terrænen. Det gælder eksempelvis ved kælderskakker, der ikke er sikrede.

Lokalplanen gør det muligt at opføre bebyggelse på en stor del af lokalplanens område. Dette forøger risikoen



Oversvømmelse ved stormflod fra havet

for oversvømmelser ved skybrud. Derfor stilles der krav om, at der bidrages til kommunens klimatilpasning ved at tilbageholde mest muligt regnvand på egen grund. Det kan gøres ved f.eks. at undgå tætte belægninger på terrænen eller etablere forsinkelsesbassiner, regnbede og grønne tage, der kan forsinke skybrudsvandet, inden det når kloakken eller lavninger i området.

Det er væsentligt, at en øget befæstelse ikke giver anledning til gener for naboer eller omkringliggende områder. Generelt anbefaler Hvidovre Kommune så lidt befæstelse som muligt og så meget beplantning som muligt, så vandet kan tilbageholdes.

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. Det er dog ikke nødvendigvis nok, og derfor anbefales det, at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det konkrete byggeri.

Ud over de nævnte initiativer har kommunen i samarbejde med HOFOR også mulighed for at etablere klimatilpasningsløsninger på offentlige arealer, herunder vejarealer. Det kunne f.eks. være regnvandsbede, vejbede, render, grøfter, skybrudsveje, lavninger, bassiner mv. Ændringer på vejarealerne reguleres imidlertid ikke i denne lokalplan.

Stormflod

Hele lokalplanens område 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

REDEGØRELSE

stormflodssikringen etableres.

Hvidovre og Københavns Kommune har indgået et samarbejde med det formål at lave en fælles sikring af kommunerne, for at sikre mod oversvømmelse fra stormflod fra havet. 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 eksempel etablering af nye diger på land i Hvidovre. Der er afdækket løsningsmuligheder 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.

Grundvandsinteresser

Lokalplanens område ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsopland til almen vandforsyning samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er derfor ingen særlige krav vedrørende grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

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 naturgas. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk.

Kommuneplan 2021 fastlægger dog, at opvarmning med

naturgas skal søges udfaset med henblik på tilslutning til fjernvarmenettet. Områder, der er udlagt til forsyning med naturgas skal derfor omstilles til forsyning med fjernvarme.

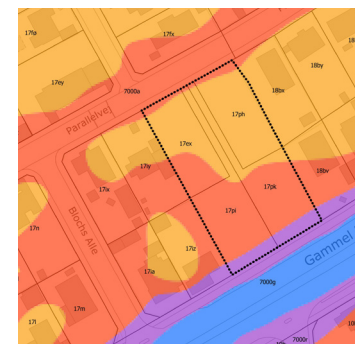
Trafikstøj

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 ved facader og udendørs opholdsarealer ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner:

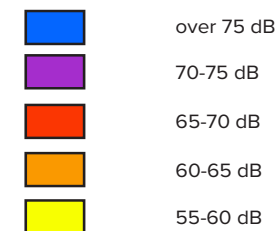
Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane

I den aktuelle planlægningsituation, hvor der er tale om en fortætning af et eksisterende boligområde, kan der planlægges for støjfølsom anvendelse, selvom støjen på facaden overskrider den vejledende grænseværdi, når det samtidig sikres,

1. at den vejledende støjgrænse er overholdt på primære udendørs opholdsarealer, forstået som fællesarealer til ophold i nærheden af boligen, som udpeges i lokalplanen.
2. at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger Lden 46 dB med delvis åbne vinduer.
3. Kravet i punkt 2 anses opfyldt, når det indendørs støjniveau i hvert opholdsrum overholder Lden 46 dB med mindst ét åbent vindue med en åbning på 0,35 m².



Støjkortlægningen viser, at hele ejendommen er belastet med vejstøj over Lden 60 dB



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 er Lden anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

REDEGØRELSE

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.

Kommunen har ikke yderligere oplysninger om jordforurening i området.

På Danmarks Miljøportal, Miljoeportalen.dk, 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 anlægsarbejder 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.

Lokalplanens område ligger i et allerede udbygget boligområde, hvorfor der ikke er produktionsvirksomheder, der påføres omkostninger til yderligere miljøtiltag.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang, eksempelvis ved uddannelsesinstitutioner, idrætsfaciliteter, koncertsale, teatre og biografteatre, 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

Lokalplanen aflyser en række tinglyste dokumenter, som fremgår af § 11 under bestemmelserne.

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

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.

REDEGØRELSE

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 aktuel 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 Vejdirektoratets "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 467 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 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 17ex, 17ph, 17pi og 17pk Avedøre By, Avedøre samt alle de ejendomme, der efter den 10. oktober 2021 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre opførelsen af et bofællesskab med tilhørende fri- og servicearealer, der kan skabe attraktive og sunde rammer for beboernes hverdag.
- at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af byggeriet og friarealerne, idet der så vidt muligt skal vælges bæredygtige løsninger.
- at sikre, at bebyggelsen og de omgivende arealer udformes, så de indpasses i det omkringliggende parcelhusområdes grønne udtryk med brug af levende hegn og træer.

- at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger, der kan forhindre skadevoldende oversvømmelse af bebyggelsen ved skybrud.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål som døgninstitution i form af et bofællesskab med plejeboliger.

3.2

Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplanens område etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommene inden for lokalplanens område skal sammenlægges til én ejendom.

4.2

Området må ikke udstykkes yderligere.

4.3

Uanset § 4.2 må tekniske anlæg udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelplade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

BESTEMMELSER

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 5.2
Etageantallet må ikke overstige 1 etage.
- 5.3
Der må ikke etableres kælder i ny bebyggelse.
- 5.4
Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.
- Småbygninger som garager, udhuse, drivhuse mv. er undtaget fra denne bestemmelse.
- 5.5
Bygningshøjden må maksimalt være 5 m over naturligt terræn.
- 5.6
Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på planbilag 2.
- Dog må mindre, sekundære bygninger som renovationsskure, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefeltene.
- 5.7
Sekundær bebyggelse som nævnt i § 5.6 skal placeres i tilknytning til støjafskærmningen langs Gammel Køge Landevej samt langs Parallelvej med en placering mindst 1 m fra vejskellet mod Parallelvej.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1
Bebyggelsens facade mod Parallelvej skal fremstå ensfarvet med mindst to glaspartier som vist på planbilag 3.
- 6.2
Som facademateriale må anvendes tegl, træ og plader af fibercement.
- Facaden må ikke fremstå med beton, metal eller plastmaterialer som PVC, polykarbonat, glasfiber og lignende.
- 6.3
Der skal etableres mindst tre partier med espalier på hver 2 x 3 m på både de nord- og sydvendte facader mod vej. Espaliererne på disse facader skal begrønnes med slyngplanter som f.eks. efeu, rådhushvin eller lignende.
- 6.4
Bebyggelsens tage skal udføres med ensidigt fald mod bebyggelsens gårdrum og en maksimal hældning på 20 grader.
- 6.5
Mindre dele af bebyggelsens tage, for eksempel over gangarealer, må desuden udføres, så de syner som flade tage, med en maksimal hældning på 5 grader.
- 6.6
Bebyggelsens tage jf. § 6.4 må kun udføres med tagpap, tagsten i tegl eller som grønne bevoksede tage med sedum eller lignende. Mindre dele af taget, som inddækninger, skotrender m.m. må dog udføres i andet materiale, f.eks. zink.

BESTEMMELSER

6.7

Bebyggelse med flade tage, det vil sige op til 5 graders hældning jf. 6.5, skal udføres som grønt tag med sedum eller lignende lav beplantning.

6.8

Solfanger- og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur. Solfanger- og solcelleanlæg, der opsættes på taget af en bygning, skal udformes, så de passer til tagets form, farve, størrelse, rytme og linjer.

Solfanger- og solcelleanlæg skal placeres med en afstand på mindst 0,5 m til tagets afslutning. Det gælder tagkip, tagkanter, hjørner og gesims for at understrege bygningens form og helhed. Inddækninger, afslutninger og blændstykker mv. skal udføres i samme farve som solcellerne for at skabe en rolig flade på taget.

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

Rør og kabler i forbindelse med solcelleanlæg skal føres, så de ikke er synlige.

§ 7 Friarealer

7.1

Areal mellem vejskellet mod Parallelvej og parkeringspladserne, der ikke anvendes til sekundær bebyggelse eller vejadgang, skal tilplantes med buske og mindre træer, der er karakteristiske for egnen.

Beplantningsbæltets principielle placering er angivet på planbilag 2.

7.2

Der skal anlægges primære udendørs opholdsarealer svarende til mindst 25 % af bruttoetagearealet og med en omtrentlig placering som angivet på planbilag 2.

7.3

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.

7.4

Der skal plantes minimum 2 træer i det indre gårdrum. Mindst 1 af træerne skal være af en art der, når det er fuldt udvokset, kan opnå en højde over 5 m.

7.5

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, regnvandsbassiner mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

7.6

Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted. Udendørs oplag af både, campingvogne, trailere mv. må ikke finde sted nærmere skel end 2,5 m, såfremt oplaget er højere end 2,5 m over terræn.

7.7

Det skal ved nyt byggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, sikres, at bygningerne ikke tager skade i forbindelse med en 100-årshændelse om 100 år.

Note til 7.1:

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.

Note til 7.7:

Ved en 100-årshændelse om 100 år forventes der at falde 90 mm regn på fire timer.

BESTEMMELSER

7.8

I forbindelse med nyt byggeri og væsentlige ændringer af terrænet må der ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko på tilstødende områder eller formindsket tilstrømningsmuligheder til grunden fra omgivelserne. Disse forhold skal være gældende for en 100-årshændelse om 100 år.

Det betyder, at det skal sikres, at:

- Vand der før kunne strømme ind på grunden, fortsat skal kunne strømme ind i samme mængder og ad samme strømningsveje, efter at grunden er bebygget eller terrænet ændret.
- Der må strømme op til samme vandmængde af grunden, som før ændringen. Såfremt eksisterende strømningsveje påvirkes, skal det sikres, at disse genoprettes, eller at vandet kan tilbageholdes inden for området.
- Overskydende vandmængde skal håndteres på grunden ved opmagasinering.

§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering

8.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Parallelvej som vist på planbilag 2. Der må etableres adgang for gående til og fra Gammel Køge Landevej under forudsætning af, at den i § 10 nævnte støjskærm kan opfylde sit formål.

8.2

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. 4 normerede institutionspladser samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte for plejecentre, døgninstitutioner og lignende.

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.
- 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.

8.3

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

Note til 7.8:

Strømningsforhold og magasinering skal dokumenteres ved at lade en vandmængde på 50 mm afstrømme på en digital terrænmodel både før og efter grunden er bebygget eller terrænet ændret. Dette svarer overslagsmæssigt til den nedbør, der vil afstrømme på terræn ved en klimafremskrevet 100-årshændelse om 100 år, modregnet den nedbør, der vil ende i kloakken eller går til opfugtning af jorden.

BESTEMMELSER

- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

8.4

Natparkering, det vil sige i tidsrummet kl. 19-07, af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt inden for lokalplanens område.

8.5

Brandvejen omkring bebyggelsen skal udføres med permeabel belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

8.6

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.

§ 9 Skiltning og reklamering

9.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer og lignende.

9.2 Al skiltning skal foregå på egen grund. Vej- og stiarealer må ikke anvendes til opstilling af skilte eller reklameskilte, hverken varigt eller midlertidigt.

9.3 Der må på ejendommen opsættes én pylon ved indkørsel. Pylonen må have en maksimal højde på 1 m.

9.4 Der må ikke opsættes skilte på facader eller gavle, med undtagelse af mindre henvisningsskilte på max 0,25 m² i max 2 meters højde.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

Støjafskærmning i forhold til Gammel Køge Landevej skal udføres med en støjskærm eller ved skel, i princippet med en placering som vist på planbilag 2. Støjskærmen skal være ensartet i hele sin udstrækning.

10.2

Støjskærmen skal udføres som fast hegn af glas, træ, murværk, støjdæmpende paneler eller lignende.

10.3

Støjskærmen skal forsynes med beplantning på ydersiden mod Gammel Køge Landevej. Dette gælder dog ikke for partier af glas eller lignende transparent materiale.

Beplantningen skal enten være dækkende hæk- eller slyngplanter. Planterne skal placeres bag skellet fuldstændigt på egen grund, og de skal om nødvendigt beskæres eller klippes, så det sikres, at beplantningen i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

§ 11 Aflysning af servitutter

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 467 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

BESTEMMELSER

Matr.nr. 17ex, Avedøre by, Avedøre
Tinglyst: 11-08-1949
Titel: Dok om sprøjtemalingsværksted
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 17ex, Avedøre by, Avedøre
Tinglyst: 11-04-1953
Titel: Dok om skoværksted
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 467 ophæves Lokalplan 465 for boliger på Parallelvej 47 i sin helhed.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanens område i nødvendigt omfang skærmes mod støj fra trafikken.

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af, at støjniveauet fra vejtrafikken på bebyggelsens facader og primære opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB. Som et eventuelt alternativ til den maksimale støjbelastning på facaderne skal det sikres, at trafikstøjen i indendørs opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra veje.

Støjafskærmning skal etableres i overensstemmelse med §§ 10.1 – 10.3

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser, opholdsarealer og fællesanlæg i henhold til §§ 8.2 og 8.3.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

REDEGØRELSE

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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 467 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 26. april 2022

Anders Wolf Andresen
borgmester


Gert Nelth
direktør




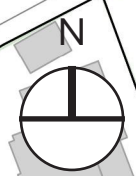
Dato: 18.02.2022

BILAG 1

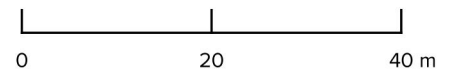
Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning 

Matrikelskel 



Mål: 1 : 800











10km

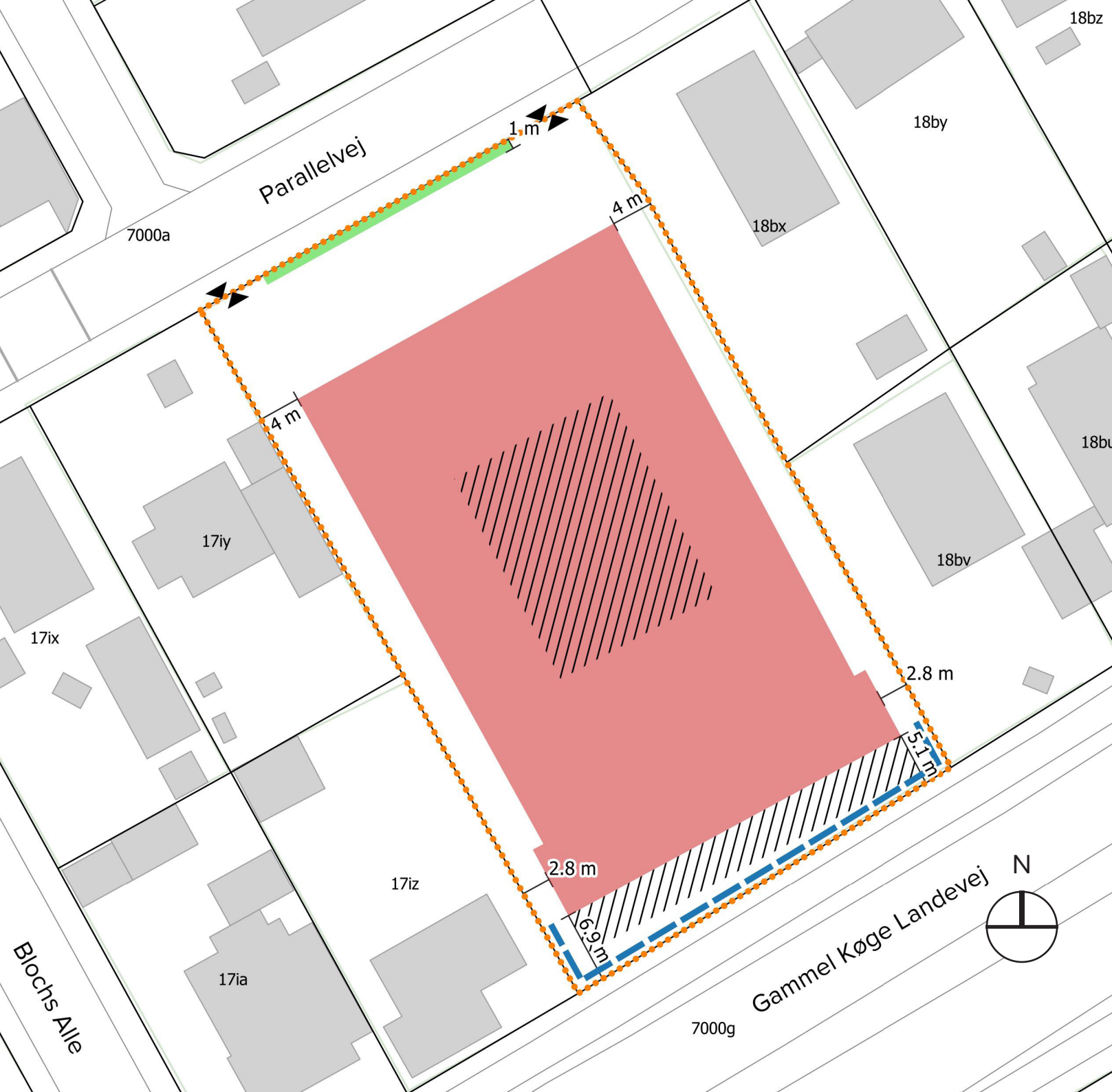
Dato: 18.02.2022

BILAG

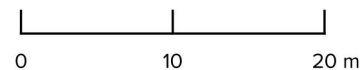
2

Bebyggelse og ubebyggede arealer

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggfelt 
- Primære opholdsarealer 
- Beplantningsbælte 
- Adgangsveje 
- Støjskærm 
- Matrikelskel 
- Afstand til skel 



Mål: 1 : 500



Dato: 18.02.2022

BILAG

3

Facader for bofællesskab

1 : 400



Facade mod Parallelvej



Facade mod Gammel Køge Landevej



Facade mod øst



Facade mod vest

