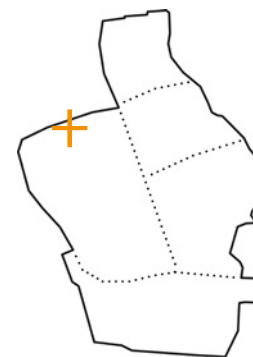




**LOKALPLAN**

**475**

**Energianlæg  
ved rideskolen  
på Avedøre  
Slettevej**



**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: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Lokalplan 475 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.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	8
Tinglyste dokumenter .....	15
Ekspropriation .....	16
Miljøvurdering .....	16
Sagsforløb .....	16

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	18
§ 2 Lokalplanens formål.....	18
§ 3 Anvendelse .....	18
§ 4 Bonusvirkning.....	19
§ 5 Udstykning .....	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§ 7 Bebyggelsens udseende.....	20
§ 8 Ubebyggede arealer .....	21
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering .....	21
§ 10 Skiltning og reklamerings.....	22
§ 11 Tekniske anlæg.....	23
§ 12 Aflysning af planer.....	23
§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder.....	23
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	23
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger .....	23
Vedtagelsespåtegning.....	24

## BILAG

Bilag 1 Lokalplanafrænsning og delområder .....	25
Bilag 2 Byggefelter .....	26
Bilag 3 Parkering og træer.....	27

# REDEGØRELSE

## Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område nordvest for Avedøre Landsby. Størstedelen af området er kommunalt ejet og bliver anvendt af Hvidovre Avedøre Rideklub, der driver et ridecenter med ridehus, stald, folde og udendørs ridebaner. I den vestlige del af området gennemskærer Ringstedbanen (jernbane til regionaltog) området, og mod øst er der etableret nyttehaver. Området er fredet og udgør en del af fingerplanens indre grønne kile.

Lokalplansområdet afgrænses mod nord af Holbækmotorvejen, mod øst og sydøst af Avedøre Landsby og mod syd og vest af henholdsvis Avedøresletten og Vestvolden. Der er etableret en støjvold langs motorvejen.

Lokalplan 475 afløser Lokalplan 431. De to lokalplaner har samme afgrænsning.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde Lokalplan 475 er at give mulighed for at etablere et energianlæg til kollektiv varmforsyning af lokalområdet. Etablering af energianlægget kan konvertere opvarmningsformen fra fossile brændsler til fjernvarme for 270 husstande. Fjernvarmeområdet vil dække Avedøre Landsby og boligområderne nord for Kettevej. Energianlægget omfatter etablering af solceller på støjvolden mod motorvejen samt opførelse af et teknikhus, varmepumpeanlæg, skorsten og tank til flydende brændstof vest for nyttehaverne.

Hvidovre Kommune arbejder for, at alle husstande i kommunen kan få mulighed for at omlægge varmforsyningen fra naturgas og olie til varmekilder, der har en mindre CO<sub>2</sub>-udledning. Kommunalbestyrelsen har i december 2022 vedtaget Varmeplan 2022, der viser, hvor og hvornår fjernvarmen bliver udrullet.



Ridecentret på Avedøre Slettevej, nyttehaver og jernbane til regionaltog. Lokalplanens afgrænsning er vist med orange og kommunegrænsen med blå.

## REDEGØRELSE

Avedøre Landsby og boligområderne nord for Kettevej er et såkaldt Ø-projekt, der ønskes forsynet af et mindre, lokalt varmeanlæg.

EBO Consult A/S har på vegne af Hvidovre Fjernvarmeselskab A.m.b.a. udarbejdet et projekt for området. Projektet skal vise, at det også i ældre landsbyer med forskellige hustyper (både aldersmæssigt og energimæssigt) vil være muligt at etablere en kollektiv energiforsyning, der trods sin kollektivitet tager udgangspunkt i de forskellige hustypers energimæssige tilstand.

EBO Consult A/S har fået midler fra EU og Energistyrelsen til at gennemføre projektet, der har generel interesse for landets fjernvarmeselskaber og kommuner, ligesom det vil være en showcase i EU.

Hvidovre Kommune ønsker med Lokalplan 475 at tilvejebringe et plangrundlag, der viderefører anvendelsen af området som rekreativt område med ridecenter, nyttehaver og støjvold langs motorvejen. Samtidig er det formålet med lokalplanen at muliggøre etablering af et kollektivt fjernvarmesystem, der bl.a. indbefatter et solcelleanlæg og varmepumper.

Lokalplanen indarbejder desuden jernbanen for regionaltoget (København - Ringstedbanen), der blev indviet i 2019.

### Eksisterende forhold

Lokalplansområdet ligger i landzone og udgør ca. 25 ha. Området ligger i sin helhed i Den Indre Grønne Kile i Fingerplan 2019 og er omfattet af Vestvoldsfredningen.

Området udgør den nordlige del af Avedøresletten, der er et større rekreativt område med sammenhæng til Vestvolden og forbindelse til Brøndbyskoven.

Lokalplanens område er fortsat ejet af Hvidovre Kommune og bliver anvendt til ridecenter og nyttehaver. København – Ringstedbanen udgør dog en del af arealet mod vest, og når de matrikulære forandringer som følge af anlægget af jernbanen er afsluttet, vil dele af området overgå til statsligt ejerskab.

Der er anlagt en jordvold langs Holbækmotorvejen, der fungerer som støjvold. Volden er beklædt med græs og buskads. Den nordlige del af området er dog præget af trafikstøj fra motorvejen og overstiger den vejledende støjgrænse på 58 dB i dagtimerne for rekreative områder i eller nære byområder.

Ridecentret blev indviet i 2002. Der er til ridecentret opført en ridehal med opsynsbolig og klubfaciliteter, et staldanlæg og lade, og der er anlagt ridebaner og græsningsfolde. Rideklubben har omkring 300 medlemmer.



Avedøre Slettevej med støjvolden til venstre.



Ridecentrets nærliggende ladebygning. Stalden kan ses i baggrunden.



## REDEGØRELSE

Øst for ridecentret er anlagt ca. 200 nyttehaver. Nyttehaverne har et grønt udtryk med græsbeklædte stier, fællesarealer og levende hegn.

Området er tilgængeligt med bil fra Avedøre Slettevej via Brøndbyøstervej og for cyklister og gående ad stierne på Avedøresletten og Vestvolden. Særligt Stavnsbjergstien benyttes af cyklister og gående, og der er mulighed for at færdes på støjvolden langs motorvejen og jernbanen.

Langs Stavnsbjergstiens sydlige side danner en række høje poppeltræer overgangen til det åbne slettelandskab mod syd. De gamle træer ved det regnvandstekniske anlæg bidrager til at markere grænsen mellem ridecentret og boligområdet mod øst og træerækken indrammer adgangsvejen fra Stavnsbjergvej.

Der er gennem de senere år plantet træer på rideskolens areal og ved stierne til nyttehaverne.

### Lokalplanens indhold

#### Formålsbestemmelser

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et energianlæg til kollektiv varmforsyning med et solcelleanlæg og produktionsanlæg til fjernvarme.

Der har under udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at bevare lokalplansområdets landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier. Det er et formål, at området disponeres under hensyntagen til fredningsbestemmelserne i Fredning af Vestvolden, reg.nr. 7878.00 og under hensyntagen til bebyggelsen i Avedøre Landsby.

Det er også et formål at fastholde støjvolden mod Holbæk-motorvejen og sikre den eksisterende anvendelse, herunder driften af Hvidovre Avedøre Rideklub og et nyttehaveområde med fælles redskabshus.

Lokalplanens formål er desuden at tilpasse situationen efter anlæggelsen af København – Ringstedbanen. Jernbanen ligger i den nordvestlige del af lokalplanens område og har ændret muligheden for at færdes i denne del af området.

#### Områdets anvendelse

Lokalplanens område ligger i landzone og udlægger anvendelsen til rekreativt område og tekniske anlæg. Lokalplanen inddeler området i fire delområder. Delområdernes forskellige anvendelse skal sikre, at de bebyggede arealer ligger samlet og anvendelsen disponeres i overensstemmelse med lokalplanens formål.

#### Bebyggelsens omfang og placering

I lokalplanens delområde 1 er der udlagt to byggefelter, der er benævnt A og B. Bebyggelse til brug for ridecentret og nyttehaverne skal placeres indenfor byggefelt A og det samlede etageareal må maksimalt udgøre 3.500 m<sup>2</sup>.

I byggefelt B må der opføres et produktionsanlæg til fjernvarme med varmepumper, teknikhus, skorsten og tank til flydende brændstof. Det samlede bebyggede areal til produktionsanlægget må maksimalt udgøre 150 m<sup>2</sup>.

I lokalplanens delområde 3 er der udlagt tre byggefelter, hvor der er mulighed for at etablere solceller. Byggefelterne er benævnt C1, C2 og C3. Byggefelt C1 har et areal på 728 m<sup>2</sup>, byggefelt C2 på 2.674 m<sup>2</sup> og C3 på 1.115 m<sup>2</sup>. Byggefelternes samlede areal i vandret plan er altså 4.517 m<sup>2</sup>. Det samlede areal til solceller må maksimalt udgøre 4.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastsætter maksimale bygningshøjder for de udlagte byggefelter af hensyn til den visuelle oplevelse af lokalplanens område og samspillet med Avedøre Landsby og Avedøresletten.

#### Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens ydre fremtræden skal fremstå afdæmpet og med en god helhedsvirkning. Der må ikke anvendes ud-

## REDEGØRELSE

vendige former eller farver, som kan virke skæmmende for området. Ny bebyggelse skal indordne sig i forhold til den eksisterende bebyggelse og fastholdes med sorte bygnings-sider og tag.

Solcellerne skal opstilles med en hældning tilsvarende hældningen på støjvolden, og solcellernes overkant må ikke være højere end 1,5 m over terræn. Solcellerne skal være med antireflekterende overflademateriale eller -behandling, så de ikke virker generende for folk, der færdes i området.

### Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal ved beplantning og indretning være offentlig tilgængelige og fremtræde med græsklædte arealer, græsningsfolde, ridebaner og nyttehaver.

Den nuværende tilstand af terræn og vegetation skal opret-holdes og levevilkår for beskyttede arter i henhold til Natur-beskyttelsesloven og Habitatdirektivet skal sikres.

Der kan ske almindelig pleje af områdets ubebyggede are-aler, herunder fældning af syge træer. Træer må kun fældes



Referencefoto af varmepumpe.



Visualisering af solcellerne på støjvolden.



Visualisering af den tekniske bygning og skorstenen til energianlægget.

# REDEGØRELSE

eller fjernes, hvis der bliver genplantet et tilsvarende antal på stedet. Nyplantede træer skal bidrage til den nuværende beplantningsstruktur i form af alléer, trægrupper, indgang ved stier og lignende.

De genplantede træer skal være hjemmehørende, løvfældende og have en udvokset højde på minimum 15 m. Stammen på genplantede træer skal ved plantningen have en omkreds på mindst 20 cm.

Hegn skal som udgangspunkt være levende. Dog må det levende hegn omkring solcelleanlægget i delområde 3 suppleres med et trådhegn på indersiden af det faste hegn, så længe trådhegnet ikke er højere end det levende hegn, når det er fuldt udvokset. Lokalplanen giver derudover mulighed for at etablere faste hegn omkring ridebanerne og græsningsfoldene.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landzone

Området ligger i landzone og vil forblive i landzone med lokalplanens vedtagelse.

### Fingerplan 2019

Lokalplanens område ligger i sin helhed inden for Den Indre Grønne Kile, jævnfør Fingerplan 2019. Udgangspunktet er, at de grønne kilers rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi ikke må forringes af dominerende anlæg.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om solcellernes placering på støjvolden mod Holbækmotorvejen og varmeproduktionsanlæggets placering i forhold til den eksisterende bebyggelse. Der forbliver offentlig adgang til området fra Avedøre Slettevej, Stavnsbjergvej og via det omkringliggende stinet.

### Naturfredning

Lokalplanens område er i sin helhed omfattet af Vestvoldsfredningen; Fredningen af fæstningsanlægget Vestvolden med tilgrænsende områder, reg.nr. 7878.00.

Fredningens formål er at beskytte fæstningsanlægget Vestvolden som historisk monument samt bevare og forbedre de landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til fredningsområdet omkring fæstningsanlægget. Fredningen har desuden til formål at fastholde og sikre offentlighedens ret til at færdes i området samt at regulere områdets anvendelse til almene fritidsformål i øvrigt.

Der må som udgangspunkt ikke foretages ændringer af den nuværende tilstand i fredningsområdet. Forbudt mod tilstandsændringer omfatter også f.eks. etablering af nye ledningsanlæg (herunder nedgravede), varige terrænændringer, ændringer i vegetationsforholdene og anbringelse af reklameskilte, hegn og master.

I Naturstyrelsens Pleje- og anlægsplan 2021-2025 for Vestvolden er lokalplanens område udpeget som "andre rekreative anlæg". Det fremgår af plejeplanens afsnit 6.1.9, at disse arealer omfatter parkanlæg, knallertbaner, spejderområder, nytte- og kolonihaver, oplagspladser, haver, parkeringspladser, stadion, campingplads m.v. Plejen tilrettelægges af den enkelte kommune under hensyn til den rekreative anvendelse.

Udnyttelsen af lokalplanen forudsætter fredningsnævnets dispensation.

### Naturbeskyttelse

Lokalplanens område udgør den nordlige del af Avedøresletten, der består af åbne, relativt tørre græsarealer med små, lavvandede vandhuller.



## REDEGØRELSE

I den vestlige del af lokalplanens område er der registreret tre mindre søer, der er beskyttet i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Vandhullerne er velegnede som yngle- og levested for padder og en række fuglearter. I 2012, hvor vandhullernes tilstand senest er undersøgt, fandtes der yngel af Skrubtudse, Butsnudet frø og lille Vandsalamander. Faunaen i og omkring vandhullerne omfatter endvidere Almindelig vandnymfe, Almindelig mosesnegl, Stor mosesnegl og Hundegle. Området, der er udlagt til energianlæg, vurderes ikke at være egnet som fødesøgningsareal eller på anden måde have betydning for eksempelvis padder.

Floraen i og omkring vandhullerne omfatter Smalbladet dunhammer, Bredbladet dunhammer, Strand-kogleaks, Kryb-hvene, Bånd-pil, Gråpil, Sværtevæld, Blågrøn kogleaks, Almindelig sumpstrå, Kors-andemad, Glanskapslet siv, Ager-padderok, Knæbøjet rævehale, Kors-andemad, Kær-seglmos og Kryb-hvene.

Omkring Vestvolden er det navnlig flagermus som har interesse. Der blev i 2022 registreret i alt 6 flagermusarter, hvor dværgflagermus og troldflagermus er de mest almindelige. Arterne er særlig tilknyttet steder med gamle træer, som er tilfældet på selve volden. Derudover er ledelinjer i landskabet af væsentlig betydning. Støjvolden langs motorvejen kan have en betydning som ledelinje.

I forbindelse med lokalplanlægningen i foråret 2023 er voldens betydning som spredningskorridor blevet vurderet nærmere af en ekspert i flagermus. Vurderingen er, at så længe den øverste del af støjvolden samt bevoksning ikke berøres af projektet, så påvirker solcellerne ikke voldens effekt som spredningskorridor.

I 2013 er der etableret to vandhuller på arealet syd for Stavnbjergvej uden for lokalplansområdet. De nye vandhuller, der har et areal på henholdsvis 600 og 700 m<sup>2</sup>, er etableret som

kompenstation for, at Ringstedbanen skærer igennem Avedøresletten nord for Stavnbjergvej.

### **Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter**

Nærmeste Natura 2000-område - Vestamager og havet syd for, nr. 143 - ligger mere end 4 km øst for lokalplansområdet. Lokalplanens muligheder for byggeri, anlæg og anvendelse vil ikke påvirke Natura 2000-området eller grundlaget for udpegningen.

Hvidovre Kommune har miljøscreenet lokalplanens påvirkning og vurderer, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV. Se yderligere under Miljøvurdering.

### **Byggelinjer og beskyttelseslinjer**

Lokalplanens område er delvist omfattet af beskyttelseslinjer fra fæstningsanlægget på Vestvolden og åbeskyttelseslinje omkring fæstningskanalen (voldgraven).

Fæstningsanlægget er et ca. 14 km langt anlæg, der er et beskyttet fortidsminde. Der må i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra det beskyttede fortidsminde. Fortidsmindebeskyttelseslinjen omfatter et 63 – 100 m bredt bælte langs lokalplansområdets vestlige afgrænsning.

Voldgraven, der udgør en del af voldanlægget, er et beskyttet vandløb i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. På begge sider af voldgraven er der udlagt en 150 m bred åbeskyttelseslinje. Åbeskyttelseslinjen omfatter et 29 – 70 m bredt bælte langs lokalplansområdets vestlige afgrænsning.

Der er registreret to sten- og jorddiger i den vestlige del af lokalplanen. De to diger er registreret som fortidsminder

## REDEGØRELSE

og beskyttet efter Museumsloven, men er ikke omfattet af beskyttelseslinje.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse, beplantningen, terrænregulering eller andre tilstandsændringer inden for de to beskyttelseslinjer eller omkring de registrerede sten- og jorddiger.

Den vestlige og nordvestlige del af lokalplansområdet ligger inden for skovbyggelinje. Skovbyggelinjen dækker ca. 75 m af den vestlige del af solcellaanlægget.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen. I tilfælde hvor der meddeles landzonetiladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven ikke. I dette tilfælde vil etablering af solceller ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vedtagelse af denne lokalplan med bonusvirkning indskrives i undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 2, nr. 5.

### Museumsloven

Der er ikke kendskab til fortidsminder inden for 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

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 4F8 Avedøre Slettevej og 4T1 Ringstedbanen.

For de to rammeområder er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

### Rammeområde 4F8

Generel anvendelse: Rekreativt område

Specifik anvendelse: Større rekreativt område. Øvrige ferie- og fritidsformål. Sports- og idrætsanlæg. Koloni- og nyttehaver. Transportkorridor.

Max. bebyggelsesprocent: 2,5 for den enkelte ejendom.

Max. antal etager: 1½

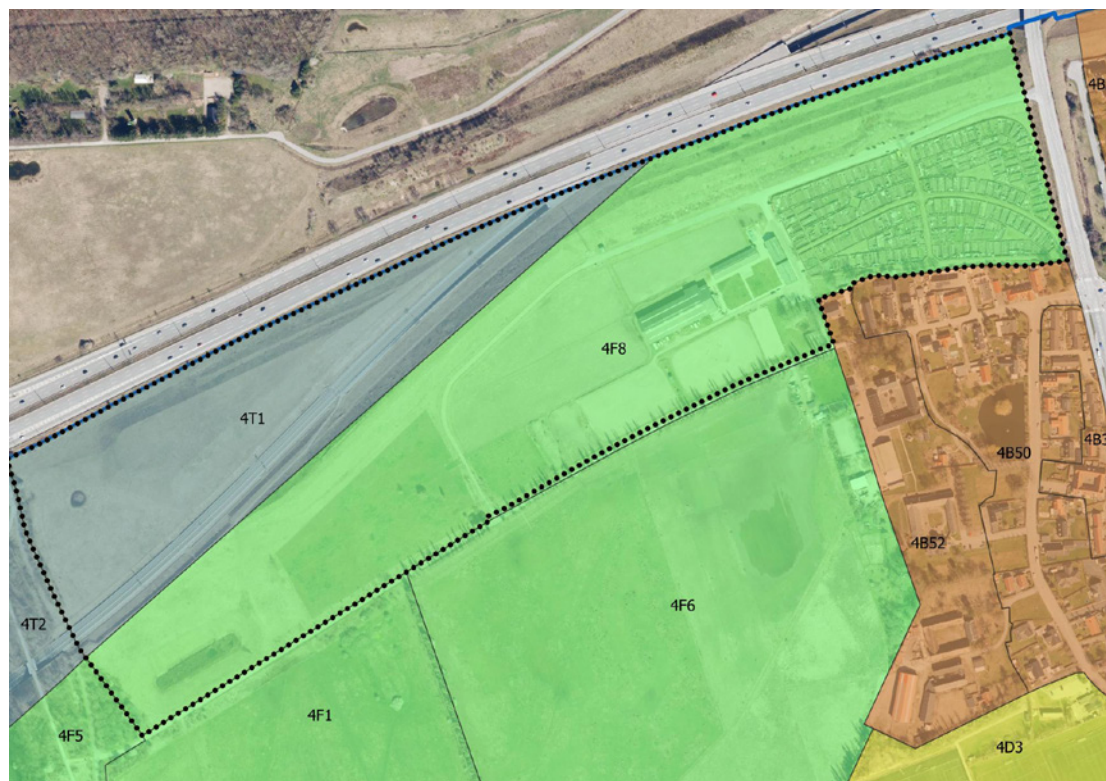
Max. bygningshøjde: 10 m.

### Rammeområde 4T1

Generel anvendelse: Tekniske anlæg

Specifik anvendelse: Trafik anlæg. Transportkorridor. Større rekreativt område.

Kommuneplanrammer. Lokalplanens afgrænsning er angivet med sort stiplede linje.



## REDEGØRELSE

Bebyggelsens omfang er ikke reguleret i kommuneplanen.

Begge rammeområder 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, jævnfør retningslinje 6.6.4.

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 udpeget som et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser. Det skal derfor sikres, at bygninger og anlæg placeres og udformes på en sådan måde, at der tages hensyn til bevaring og beskyttelse af landskabs- og naturværdierne.

### Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021

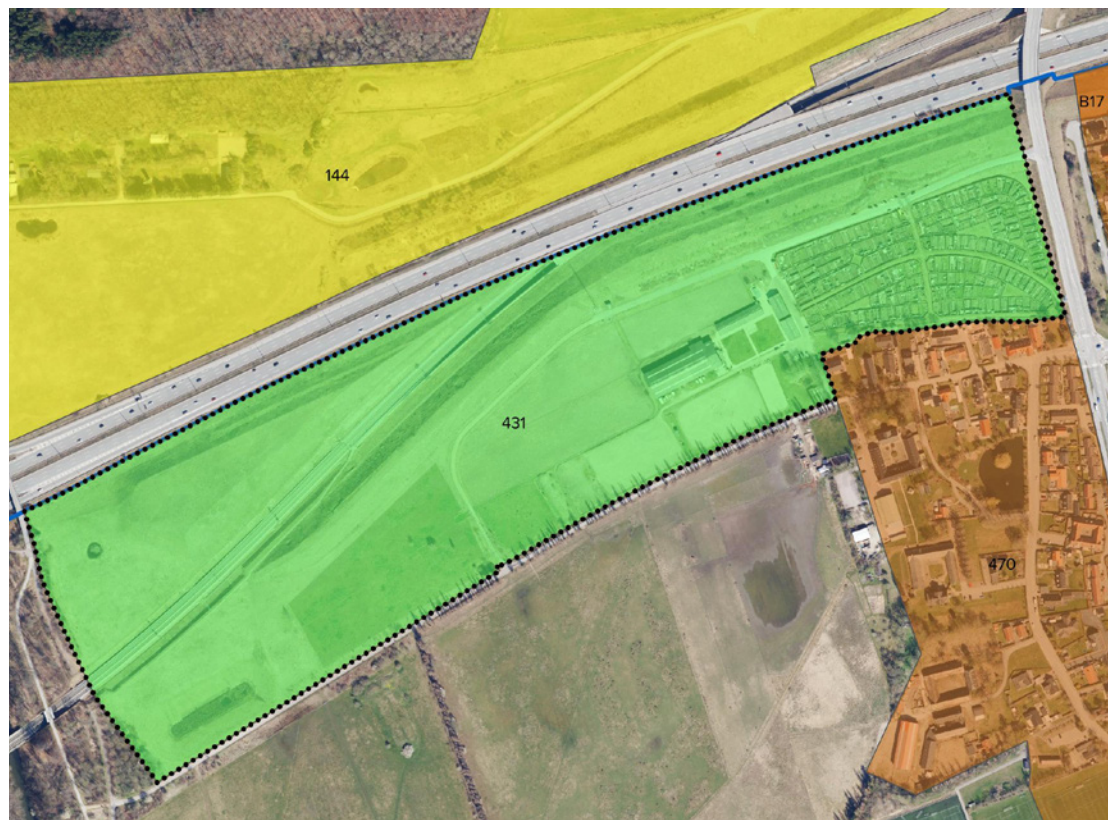
Der er i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget udvider anvendelsesmulighederne for rammeområde 4F8 til også at omfatte tekniske anlæg, energiforsyningsanlæg for områdets lokale varmforsyning.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021 bliver offentliggjort samtidig med Lokalplan 475, men i et særskilt dokument.

### Lokalplan 431

Området er i dag omfattet af Lokalplan 431, der udlægger området til støjvold, nyttehaver, ridecenter og byøkologisk naturcenter. Med vedtagelsen af Lokalplan 475 udvides anvendelsen til også at omfatte et solcelleanlæg og anlæg til fjernvarmeproduktion, og plangrundlaget bliver justeret efter anlægget af Ringstedbanen. Anvendelsen til byøkologisk naturcenter bortfalder.



Lokalplan 431 bliver afløst i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 475.

### Bonusvirkning

Lokalplanen er tillagt bonusvirkning og udarbejdet således, at den træder i stedet for en landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen. Bonusvirkningen omfatter opførelse af de beskrevne byggerier til energianlægget med tilhørende

Lokalplaner i området. Lokalplanens afgrænsning er angivet med sort stiplede linje.



## REDEGØRELSE

tekniske anlæg og solceller samt ændret arealanvendelse indenfor delområde 1 og 3. Bonusvirkningen omfatter ikke eksisterende bebyggelser.

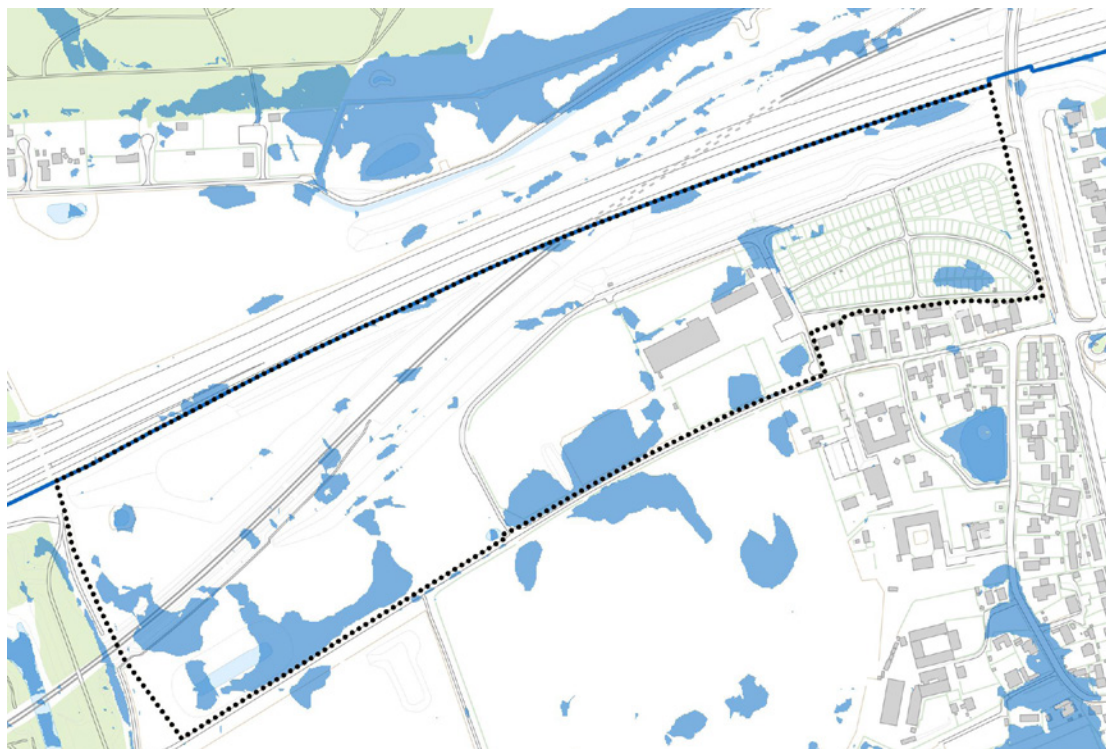
### Klimatilpasning

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.

Kortet viser, hvilke arealer der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Som det ses, er der bl.a. risiko for oversvømmelse på arealet, hvor energianlæggets teknikbygning, varmepumper m.m. kan placeres. Beregning viser, at der kan komme op til 40-45 cm vand ved en 100-årshændelse om 100 år.

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, hvilket betyder, at kortet kun viser de steder, hvor der vil være mindst 10 cm vand på terræn. Derfor kan der godt være en udfor-dring 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. Det gælder f.eks. ved kælderskakter, der ikke er sikret.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at nyt byggeri og tekniske anlæg som udgangspunkt skal opføres/etableres 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 enkelte byggeri.



### Kystnærhedszone

Lokalplanens område er beliggende mere end 3 km fra kystnærhedszonen. Lokalplanen er dermed ikke omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. Lokalplanens byggemuligheder og anvendelse forventes ikke at påvirke kystlandskabet langs Kalveboderne eller Køge Bugt.

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

## REDEGØRELSE

### Parkering

I områder til offentlige formål, 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
- 1 parkeringsplads pr. 5 kursister for voksenundervisning
- 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser for kulturelle formål som teatre, biografer og lignende
- 1 parkeringsplads pr. 10 personer som hallen må rumme for idrætshaller
- 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser for øvrige sportsanlæg
- 1 parkeringsplads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte for plejecentre, døgninstitutioner og lignende.

### Cykelparkering

Kommuneplan 2021 fastsætter, at 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.

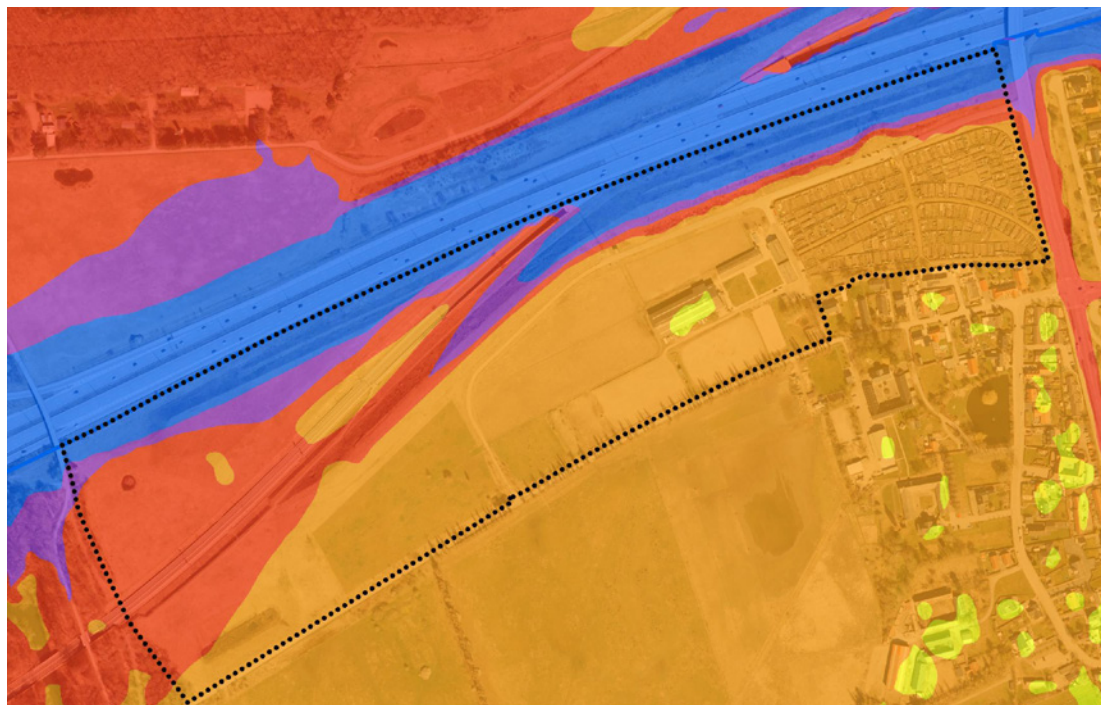
### Trafikstøj

Støj-Danmarkskortet, der er udarbejdet af Miljøstyrelsen, viser at den sydlige del af lokalplansområdet er påvirket af støj fra Holbækmotorvejen med en beregnet støjbelastning på 60-65 dB i dagtimerne i 1,5 m højde. På støjvolden nord for Avedøre Slettevej og omkring Ringstedbanen er støjbelastningen beregnet til at være fra 65 dB til over 75 dB.

Støjkortet bliver opdateret hvert femte år. Støjbelastningen er senest opgjort i 2017. Der findes ikke oplysninger om støj fra Ringstedbanen på Støj-Danmarkskortet. Ringstedbanen blev taget i brug i 2019.

### Signaturforklaring

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



Vejstøj målt om dagen i 1,5 m højde.

## REDEGØRELSE

De vejledende grænseværdier for støj fra veje er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 2007. Støjgrænserne er angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Den vejledende støjgrænse i rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcamping-pladser) er 58 dB.

Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, at der ikke må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Lokalplanen viderefører en anvendelsen af et eksisterende rekreativt område med nyttehaver, rideskole og almen, offentlig adgang. Etablering af energianlæg er ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om støj fra motorvejen.

### **Støj fra energianlægget**

Energianlægget er en virksomhed, og støj fra anlægget bliver reguleret med hjemmel i Miljøbeskyttelsesloven. De vejledende støjværdier for støj fra virksomheder er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

For offentligt tilgængelige rekreative områder er de vejledende støjgrænser 40 dB på hverdage i dagtimerne (kl. 07-18) og lørdage (kl. 07-14). På øvrige dage og tidspunkter er den vejledende støjgrænse 35 dB.

Varmen fra fjernvarmeanlægget bliver produceret i to varmepumper, der blandt andet bliver produceret med strøm fra et solcelleanlæg. Varmepumperne støjer med 47 dB i en afstand på 5 m. Støjdæmpning af varmepumpe eller støjafskærmning vurderes at være nødvendig for at overholde de vejledende støjgrænser mod nyttehaverne.

### **Varmeforsyning**

Varmeforsyningsplanen fra 1985 med senere ændringer

udlægger lokalplanens område til et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas. I Varmeplan 2022 skal området forsynes af fjernvarme for at udfase naturgas i varmesystemet. Den endelige beslutning om konvertering til fjernvarme sker med godkendelse af projektforslag for Avedøre Landsby.

Med vedtagelsen af Varmeplan 2022 er lokalplanens område planlagt forsynet med fjernvarme. I Avedøre Landsby er den kollektive varmforsyning baseret på et såkaldt Ø-projekt. Ø-projekter er mindre afgrænsede områder, der forsynes af et lokalt varmeproducerende anlæg. Varmeforsyningen er ikke koblet på VEKS. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside [www.hvidovre.dk](http://www.hvidovre.dk).

### **Spildevandsplan**

Reglerne for afledning af spildevand 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: <https://www.hvidovre.dk/borger/by-bolig-og-byggeri/vand-og-kloak/spildevandsplan/>.

Hvidovre Kommune har i foråret 2023 fremlagt et forslag til Spildevandsplan 2023-2029. I skrivende stund er dette forslag ikke vedtaget endeligt.

### **Grundvandsinteresser**

Lokalplanens område ligger i sin helhed i et indvindingsopland til almene vandforsyninger (IOL). Indvindingsoplandet ligger uden for OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser).

Et mindre areal i den sydøstlige del af lokalplanens område ligger inden for et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Lokalplanen giver mulighed for et solcelleanlæg til produktion af el og et varmepumpeanlæg til produktion af fjernvarme,



## REDEGØRELSE

herunder mulighed for at opstille en tank til flydende brændstof til spids- og reservelast.

Den fremtidige arealanvendelse og det samlede anlæg vurderes ikke at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det skyldes, at der ikke blive anvendt varme-transmissionsvæske (solvarmevæske) i anlæggets rørsystem og lokalplanens byggefeltet til solceller og varmepumpeanlæg er placeret uden for BNBO området.

Kommunen kan efter en konkret vurdering om risiko for forurening stille krav om tekniske tiltag til at afværge en risiko samt til opbevaring og håndtering af kemikalier, som indenfor de forureningsfølsomme arealer skal ske således, at der ikke opstår fare eller situationer med risiko for forurening af grundvandet.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

### Jordforurening

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Kommunen har ikke viden eller mistanke om jordforurening indenfor området. Bortskaffelse af jord fra området skal ske efter reglerne i bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

På Danmarks Miljøportal, <https://miljoportal.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.

Paragraffens 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 er et allerede udlagt rekreativt område, hvorfor der ikke er produktionsvirksomheder, der påføres omkostninger til yderligere miljøtiltag. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et energianlæg til kollektiv varmforsyning. Energianlæggets udformning og placering er tilpasset områdets rekreative- og naturbeskyttelsesinteresser.

### Vejbyggelinjer

Der er langs Holbækmotorvejen tinglyste vejbyggelinjer. Vejbyggelinjen på matr.nr. 49 Avedøre By, Avedøre er pålagt i en afstand af 20 m fra vejskel. Vejbyggelinjen på matr.nr. 50 og 51a er pålagt i en afstand af 50 m fra vejmidten. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Holbækmotorvejen og påtaleberettiget i forhold til de tinglyste vejbyggelinjer.

### Tinglyste dokumenter

Der er tinglyst følgende dokumenter indenfor lokalplanens område:

- Tinglyst den 18. marts 1947: Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering.
- Tinglyst den 13. maj 1963: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv samt to mærkepæle mm.
- Tinglyst den 26. februar 1964: Ekspropriationsfortegnelse.

## REDEGØRELSE

- Tinglyst den 17. september 1974: Dokument om byggeliner mv (akt i Brøndby).
- Tinglyst den 5. november 1984: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
- Tinglyst den 10. marts 1988: Ekspropriationsfortegnelse.
- Tinglyst den 22. juni 1988: Ekspropriationsfortegnelse.
- Tinglyst den 23. september 1998: Dokument om fredning af Vestvolden mv.
- Tinglyst den 16. juli 1999: Dok om tilladelse til etablering af midlertidig savværk mv.
- Tinglyst den 1. februar 2002: Dokument om færdselsret mv.
- Tinglyst den 5. marts 2003: Dokument om anlæg af naturgasledning mv.
- Tinglyst den 28. april 2003: Dokument om kloak- og elledninger, elskabe og regnvandsbassin mv.
- Tinglyst den 12. juni 2014: Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Påtaleret: Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne.
- Tinglyst den 19. marts 1975: Dokument om vejbyggelinje langs Holbækmotorvejen.

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

Bygherre 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 spildevandsledninger.

### 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.

## REDEGØRELSE

- 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.

### Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, der stiller krav om, at der i visse tilfælde skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. Miljørapporten kan udelades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet eller et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanen muliggør en tilføjelse til den eksisterende anvendelse i form af et energianlæg inden for et mindre område på lokalt plan. Lokalplanens ændring er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 3a om industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 475 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning, hvor kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3 er gennemgået. På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at lokalplanen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet eller internationalt naturbeskyttelsesområde.

Kommunen har derfor truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, jævnfør miljøvurderingslovens § 10.

### Sagsforløb

Kommunalbestyrelsen offentliggjorde forslag til Lokalplan 475 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021 den 2. juni 2023. Forslagene var herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 30. juni 2023. I løbet af høringsperioden modtog kommunen fire høringssvar til lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. november 2023 at vedtage Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej endeligt med følgende ændringer:

- I redegørelsen blev følgende afsnit indsat på side 15 under overskriften "Vejbyggelinjer": "Der er langs Holbæk-motorvejen tinglyste vejbyggelinjer. Vejbyggelinjen på matr.nr. 49 Avedøre By, Avedøre er pålagt i en afstand af 20 m fra vejskel. Vejbyggelinjen på matr.nr. 50 og 51a er pålagt i en afstand af 50 m fra vejmidten. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Holbækmotorvejen og påtaleberettiget i forhold til de tinglyste vejbyggelinjer."
- I redegørelsen blev afsnittet på side 14 under overskriften "grundvandsinteresser" rettet, så det fremgik at et mindre areal i den sydøstlige del af lokalplanens område ligger inden for et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).
- Der blev tilføjet tinglyst dokument af den 19. marts 1975 om vejbyggelinje langs Holbækmotorvejen i redegørelsens afsnit "Tinglyste dokumenter".
- At størrelsen af de enkelte byggefelter til solcelleanlæg og det samlede omfang af disse byggefelter omtales i redegørelsen på side 6 under afsnittet "Bebyggelsens omfang og placering".
- Der blev tilføjet en bestemmelse som ny § 8.6 med teksten: "I delområde 3 må der omkring solcelleanlægget etableres levende hegn suppleret med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når det er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med en større højde end 2,0 m. Det levende hegn skal have en dybde på minimum 0,5 m og skal beplantes med hjemmehørende arter, der er karakteristiske for området, og som vil dække et eventuelt opsat trådhegn".

Lokalplanens endelige vedtagelse bekendtgøres den 7. december 2023.



# 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. 49, 50, 51a, 51c, 51d, 52 og del af 7000ab alle af Avedøre By, Avedøre samt alle de ejendomme, der efter den 2. februar 2023 udstykkes herfra.

### 1.2

Lokalplanens område er afgrænset som vist på planbilag 1.

### 1.3

Lokalplanens område er inddelt i fire delområder som vist på planbilag 1.

### 1.4

Lokalplanens område ligger i landzone og forbliver i landzone.

## § 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre etablering af energianlæg til kollektiv varmforsyning med et solcelleanlæg og produktionsanlæg til fjernvarme,
- at sikre, at energianlægget bliver tilpasset områdets beskyttelsesinteresser, rekreative værdi og offentlighedens tilgængelighed

- at tilpasse den rekreative anvendelse efter anlægget af København - Ringstedbanen
- at sikre områdets karakter som rekreativt område med ridecenter med ridehal, stalde, staklade, klubfaciliteter og folde, samt faciliteter som er naturlige i forbindelse med et ridecenter og med et nyttehavedområde med fælleshus
- at sikre en fastholdelse af støjvolden mod Holbækmotorvejen
- at sikre, at området disponeres under hensyntagen til bebyggelsen i Avedøre Landsby
- at sikre, at området disponeres og anvendes under hensyntagen til fredningsbestemmelserne for Vestvoldsfredningen

## § 3 Anvendelse

### 3.1

For de enkelte delområder fastsættes følgende bestemmelser om anvendelsen:

- Delområde 1 må kun anvendes til rekreativt område med ridecenter, til produktionsanlæg til fjernvarme, teknisk anlæg med pumpestation og fælleshus for nyttehaver.
- Delområde 2 må kun anvendes til rekreativt område med nyttehaver med fælles ubebyggede arealer.
- Delområde 3 må kun anvendes til rekreativt område med støjvold og solcelleanlæg.
- Delområde 4 må kun anvendes til rekreativt område med støjvold og tekniske anlæg til jernbane.

# BESTEMMELSER

## 3.2

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

## § 4 Bonusvirkning

### 4.1

I henhold til Planlovens § 36, stk. 1, nr. 6 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1. Lokalplanen har således bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse. Bonusvirkningen omfatter desuden dispensation fra skovbyggelinjen, jævnfør Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til energianlægget (anlæg til fjernvarmeproduktion og solcelleanlæg) som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bonusvirkningen omfatter lokalplanens bestemmelser vedrørende:

- ændret arealanvendelse inden for delområde 1 til produktionsanlæg til fjernvarme og delområde 3 til solcelleanlæg, jf. § 3.1
- opførelse af produktionsanlæg til fjernvarme, jf. §§ 6.9 – 6.11
- etablering af solcelleanlæg, jf. §§ 6.13 – 6.17

## § 5 Udstykning

### 5.1

Der kan foretages udstykning og sammenlægning af matrikler inden for lokalplanens område i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

### 5.2

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelflade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Ny bebyggelse og tekniske anlæg, der kan tage skade ved oversvømmelse med regnvand skal etableres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

### 6.2

Ny bebyggelse og tekniske anlæg skal placeres inden for de byggefeltet, der er vist på planbilag 2.

### Delområde 1, byggefelt A:

### 6.3

Der må inden for byggefelt A opføres ridecenter med ridehal, stald, staklade og klubfaciliteter i op til 1½ etage til brug for ridecentret.

### 6.4

Det samlede etageareal inden for byggefelt A må maksimalt udgøre 3.500 m<sup>2</sup>.

### 6.5

Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 m over naturligt terræn.

**Note:** Efter planlovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

## BESTEMMELSER

### 6.6

Ridecentrets staldbygning må ikke placeres nærmere nabo-bebyggelse end 50 m.

### 6.7

Der må opføres ét fælleshus til redskaber, toiletfaciliteter o.l. til brug for nyttehaveerne.

### 6.8

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade til brug for nyttehaveerne må overstige 4,5 m over naturligt terræn.

### **Delområde 1, byggefelt B:**

### 6.9

Der må inden for byggefelt B opføres produktionsanlæg til fjernvarme med varmepumper, teknikhus, skorsten og tank til flydende brændstof.

### 6.10

Det samlede bebyggede areal til produktionsanlægget inden for byggefelt B må maksimalt udgøre 150 m<sup>2</sup>.

### 6.11

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m over naturligt terræn. Skorstene er ikke omfattet af bestemmelsen om maksimal højde.

### **Delområde 2:**

### 6.12

Der må på hvert nyttehavenlod etableres en flytbar redskabskasse med en maksimal størrelse på 2,0 m (længde), 1,0 m (bredde) og 0,7 m (højde). Der må ikke opføres skure, drivhuse, overdækkede arealer eller lignende på nyttehavenloderne.

### **Delområde 3:**

### 6.13

Der må etableres solceller på terræn inden for byggefelterne C1, C2 og C3 som vist på planbilag 2.

### 6.14

Det samlede bebyggede areal inden for byggefelterne C1, C2 og C3 må maksimalt udgøre 4.000 m<sup>2</sup>.

### 6.15

Solcellerne skal inden for hvert byggefelt opstilles med en ensartet hældning og opstilles med en hældning tilsvarende støjvolden. Solcellernes højde fra terræn må ikke overstige 1,5 m.

### 6.16

Solcellernes overkant skal være minimum 1 m lavere end øverste plateau på støjvolden.

### 6.17

Solcellernes underkant skal være minimum 1 m højere end støjvoldens fod.

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

### 7.1

Bygningssider skal fremstå som sort korrosionsbehandlet profileret stålplade. Døre og porte skal udføres i træ med sort vandfast krydsfinérbeklædning.

### 7.2

Tagets tagplader skal føres ud over facaden og skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 20°.



## BESTEMMELSER

### 7.3

Til tagbeklædning må kun anvendes sorte bølgeplader i cement. Der må i tagbelægningen indbygges ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer skal placeres regelmæssigt i tagfladen.

### 7.4

Tekniske anlæg som varmepumpe, skorsten, tank til flydende brændstof, solceller, møddingsplads o.l. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser om bebyggelsens udseende.

### 7.5

Solceller skal være med antireflekterende overflademateriale eller -behandling.

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Lokalplanens område skal ved beplantning og indretning være offentlig tilgængelige og fremtræde med græsklædte arealer, græsningsfolde, ridebaner og nyttehaver.

### 8.2

Træer, som er vist på planbilag 3, må ikke fældes eller fjernes uden der genplantes et tilsvarende antal træer på stedet.

De genplantede træer skal være hjemmehørende, løvfældende og have en udvokset højde på minimum 15 m. Stammen på genplantede træer skal ved plantningen have en omkreds på mindst 20 cm.

### 8.3

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.

### 8.4

I delområde 1 må der etableres fast hegn omkring græsningsfolde og ridebaner. Øvrige hegn skal udføres som levende hegn.

### 8.5

I delområde 2 må hegning kun finde sted som levende hegn. Til afgrænsning af de enkelte nyttehaveparceller skal der etableres hække i en højde af maksimalt 1 m. Hegn langs veje og hovedstier må have en højde på maksimalt 1,8 m

### 8.6

I delområde 3 må der omkring solcelleanlægget etableres levende hegn suppleret med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når det er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med en større højde end 2,0 m. Det levende hegn skal have en dybde på minimum 0,5 m og skal beplantes med hjemmehørende arter, der er karakteristiske for området, og som vil dække et eventuelt opsat trådhegn.

### 8.7

Udendørs oplag af campingvogne, både og uindregistrerede motorkøretøjer m.v. må ikke finde sted.

### 8.8

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Der må højst ske terrænregulering +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn.

## § 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

### 9.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Avedøre Slettevej. Der er stiadgang for cyklister og gående fra Stavnsbjergvej.

## BESTEMMELSER

### 9.2

Eksisterende og nye stier skal have belægning i form af grus, bortset fra delområde 2, hvor stierne skal fremstå med klippet græs.

### 9.3

Der fastholdes areal til parkering med en beliggenhed som vist på planbilag 3.

- Parkeringspladserne P1 og P2 med i alt 40 p-pladser
- Parkeringspladsen P3 med i alt 20 p-pladser
- P4 kan anvendes til midlertidig parkeringsplads ved større arrangementer inden for lokalplanområdet som f.eks. ridestævner.

### 9.4

Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i 0,1 cykelparkeringsplads pr. bruger af ridecentret og nyttehaverne.

### 9.5

Cykelparkeringspladser for brugere af ridecentret skal etableres inden for det udlagte byggefelt i delområde 1.

Cykelparkeringspladser for brugere af nyttehaverne skal etableres inden for delområde 2.

### 9.6

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

### 9.7

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 reklamer

### 10.1

Udendørs skiltning må kun finde sted med baggrund i en ejers, virksomheds eller forenings fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom. Skiltningen må kun oplyse om navne, husnummer og lignende.

Undtaget herfra er skilte, som oplyser om funktioner, husnummer og lignende.

### 10.2

Udendørs skilte skal tilpasses omgivelsernes karakter og må ikke virke skæmmende for området.

### 10.3

Facadeskilte må kun placeres på ydervægge, ikke på tagflader.

### 10.4

Facadeskilte må belyses med spots eller være belyst bagfra, men skal udføres uden løbende eller blinkende effekter.

Skiltebelysningen skal afstemmes efter forholdene, således at belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og brugere af området.

### **Note til § 9.6**

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

## 10.5

Uanset bestemmelserne i 10.1 – 10.4 må der i kortere, afgrænsede perioder opsættes informationsskilte om arrangementer, ridestævne, naturpleje eller lignende.

## § 11 Tekniske anlæg

### 11.1

Opstilling af mobilantennemaster og -systemer skal ske under behørigt hensyn til fredningens bestemmelser og den overordnede planlægning.

### 11.2

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg, skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor det ikke er muligt, skal teknikabiner o.l. placeres, udformes og omgives med beplantning på en sådan måde, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet.

### 11.3

Der må ikke opsættes vindmøller af nogen art inden for lokalplanens område.

## § 12 Aflysning af planer

### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 475 ophæves Lokalplan 431 for Ridecenter, nyttehave og økologisk naturcenter ved Stavnsbjergvej i sin helhed.

## § 13 Tilladelse fra andre myndigheder

### 13.1

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af at Fredningsnævnet for København meddeler dispensation fra Vestvoldsfredningen. Dispensation fra fredningen er en forudsætning for udnyttelse af lokalplanens anlægs- og byggemuligheder.

## § 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 14.1

Ny bebyggelse og anlæg til produktionsanlæg til fjernvarme, herunder solcelleanlæg, må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning eller på anden måde sikret, at støjniveauet fra produktionsanlægget ikke overstiger de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder. De vejledende støjgrænser skal som minimum overholdes i forhold til boligerne og nyttehaveerne.

## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

### 15.1

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.



## BESTEMMELSER

### 15.2

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.

### 15.3

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

### 15.4

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

Lokalplan 475 er endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 28. november 2023.

Søren Friis Trebbien  
fungerende borgmester

Jakob Thune  
kommunaldirektør

Dato: 20-04-2023

# BILAG

# 1

## Lokalplanafgrensning og delområder

Kommunegrænse



Lokalplanafgrensning



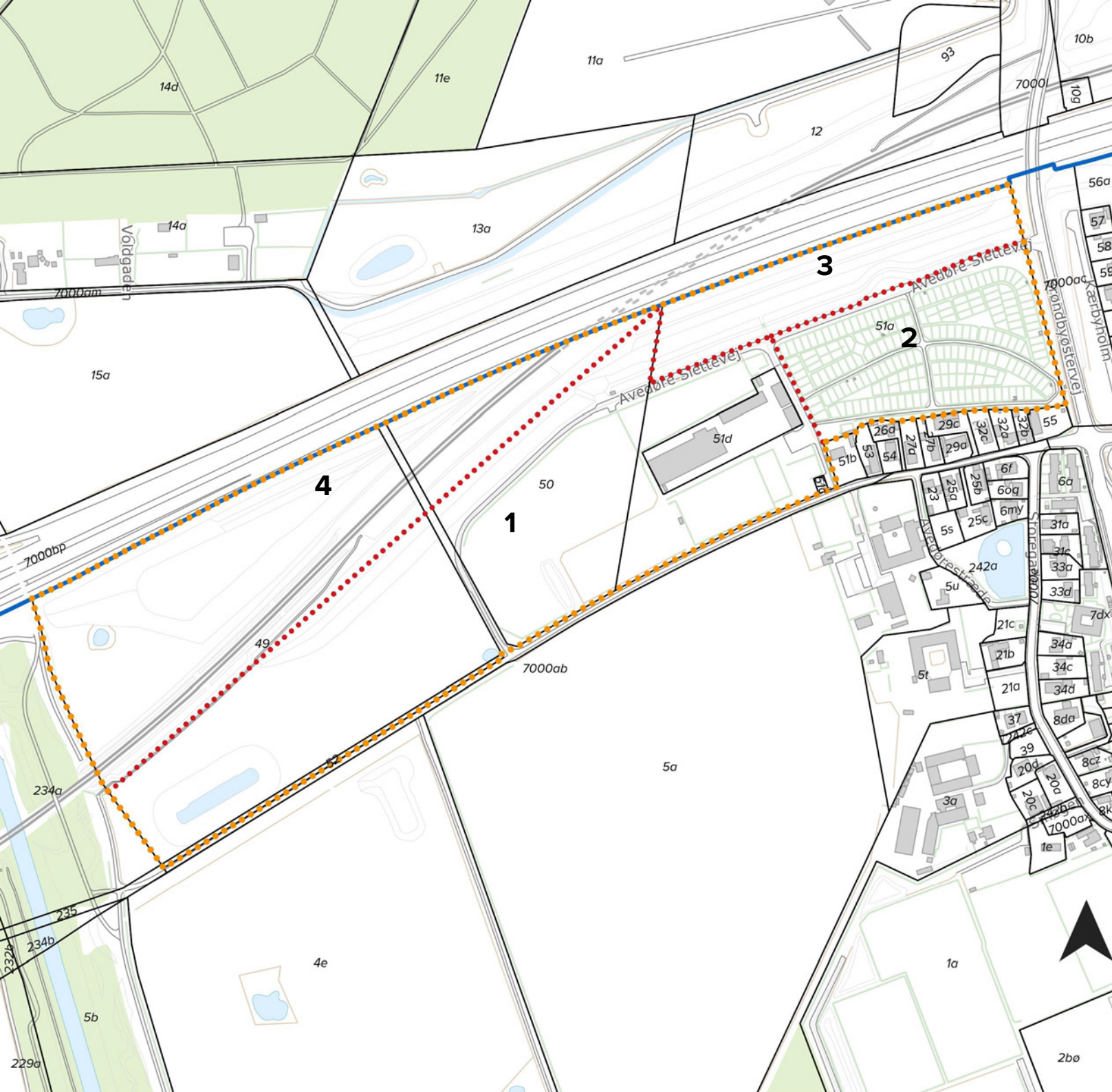
Delområder



Matrikelskel



Mål: 1:5.000





Dato: 20-04-2023

# BILAG

# 2

## Byggefelter

Kommunegrænse



Lokalplanafgrænsning



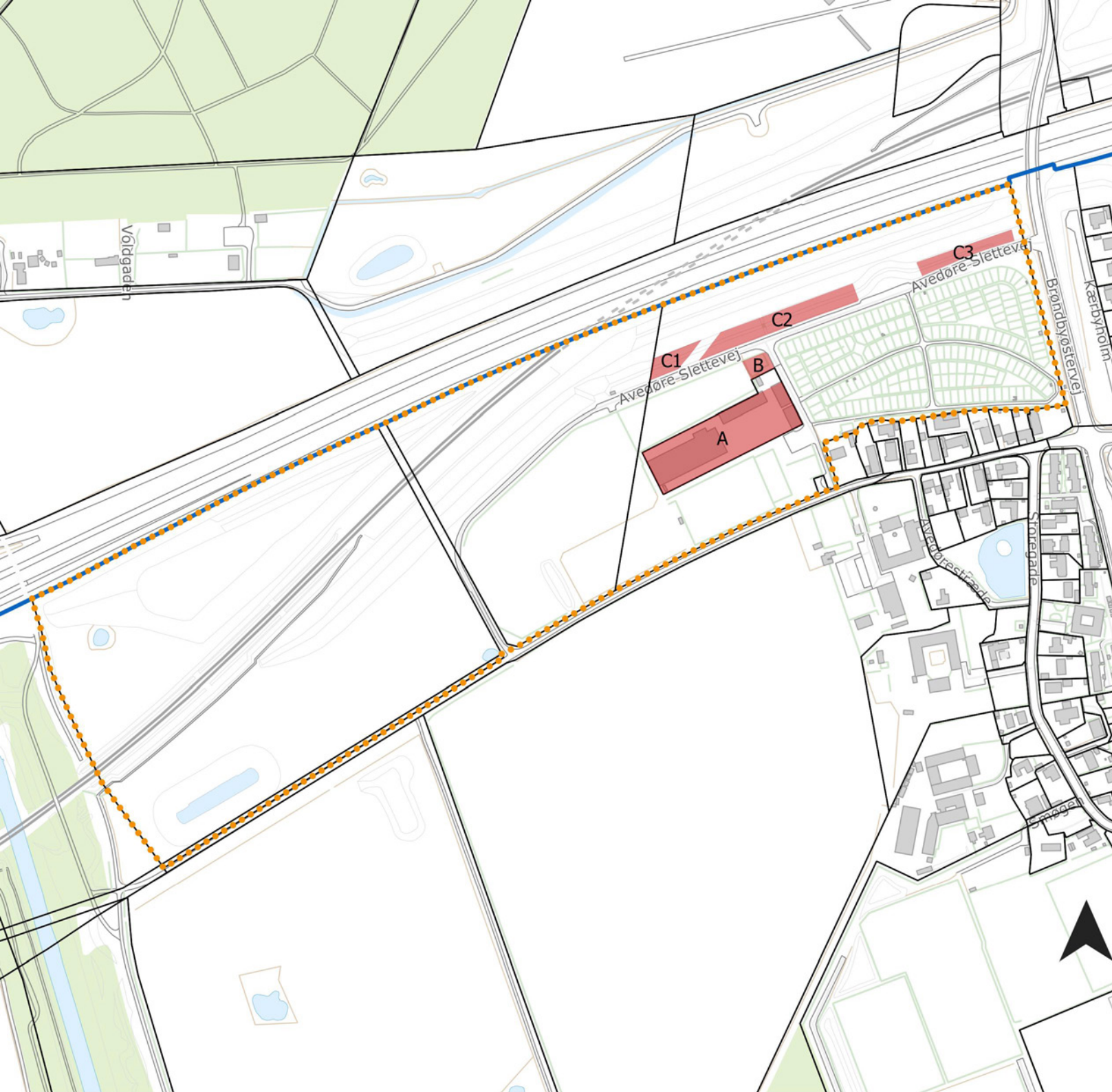
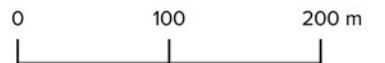
Byggefelter



Matrikelskel



Mål: 1:5.000



Dato: 20-04-2023

# BILAG

# 3

## Parkering og træer

Kommunegrænse



Lokalplanafgrænsning



Matrikelskel



Parkeringsarealer



Træer



Mål: 1:5.000

