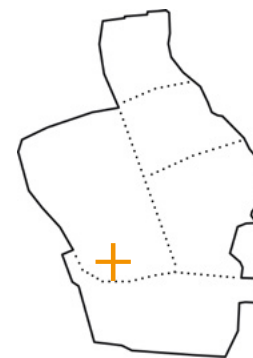




LOKALPLAN

473

for rækkehuse i
Engstrupgaards
Ejerlaug



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 Infrastruktur.

Lokalplan 473 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	7
Tinglyste dokumenter	12
Ekspropriation	12
Miljøvurdering	13
Sagsforløb	13

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 2 Lokalplanens formål.....	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6 Bebyggelsens udseende	16
§ 7 Friarealer.....	16
§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering	17
§ 9 Skiltning og reklamering.....	18
§ 10 Tekniske anlæg	18
§ 11 Aflysning af servitutter	18
§ 12 Aflysning af planer.....	19
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning.....	19

BILAG

BILAG 1, Lokalplanens afgrænsning.....	20
BILAG 2, Byggefelter.....	21
BILAG 3, Sti og fælles friareal	22

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplansområdet ligger i Avedøre i den vestlige del af Hvidovre Kommune. Det udgør en mindre del af et boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse nord for Gammel Køge Landevej og vest for Byvej.

Området, der rummer en rækkehusbebyggelse, er på alle sider omgivet af parcelhuse. På tre af siderne er området afgrænset af Engstrupgårdsvej, Parallelvej og Engvadvej, mens det mod nord støder direkte op til nogle parcelhuse.

Baggrund og formål med lokalplanen

I forbindelse med en ny, konkret byggesag inden for rækkehusbebyggelsen ved Engstrupgårdsvej og Engvadvej er kommunen blevet opmærksom på, at der på langt de fleste ejendomme i bebyggelsen uden tilladelse er opført bebyggelse uden tilladelse og i strid med det gældende plangrundlag.

Det drejer sig om et stort antal udhuse og drivhuse i baghaverne, men også om overdækninger mod vej eller sti, carporte, overdækning af terrasser på havesiden, udvidelse af udhuse, samt egentlige tilbygninger til boligerne.

Der er gennem årene givet byggetilladelse til opførelse af 11 overdækninger mod vej eller sti uden at dette var indeholdt i byplanvedtægten. Baggrunden for tilladelserne var en afgørelse i Byplanudvalget den 18. august 1980 vedrørende tilladelse til et konkret byggeri på Engvadvej 10.

Efter en principiel beslutning i Byplanudvalget, også den 18. august 1980, har man inden for området desuden tilladt terrasseoverdækninger, der placeres inden for byggezone på husenes haveside.

Kommunalbestyrelsen har ønsket, at bygningerne skal lovliggøres, men efter at der er opstillet nye bestemmelser i en lokalplan for bebyggelsen, hvori der skal være flere byggemuligheder end hidtil. Disse bestemmelser vil herefter blive udgangspunktet for den efterfølgende lovliggørelse af de enkelte bygninger.

Formålet med lokalplanen er således at få et nyt, moderniseret plangrundlag for bebyggelsen, som kan danne grundlag for lovliggørelse af dele af den eksisterende bebyggelse og regulere fremtidig bebyggelse.



Lokalplanens afgrænsning er vist med orange linje.

REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Grundejerforeningen Engstrupgaards Ejerlaug omfatter en eksisterende rækkehusbebyggelse med 24 boliger på Engstrupgårdsvej 1-27 og Engvadvej 2-20. Bebyggelsen er organiseret i grupper á fire til fem boliger. Heraf ligger de tre grupper parallelt med Engstrupgårdsvej og de to er vinklet på Engvadvej.

I områdets sydvestlige hjørne ligger et større, fælles friareal med græsflade og store træer, der er bevaret fra den tidligere landbrugsejendom på stedet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er træernes sundhedstilstand blevet vurderet. Konklusionen er, at de store pile- og asketræer centralt på det store friareal alle har tegn på fremskreden sygdom. Det samme gælder et stort kastanjetræ nord for Engvadvej 14. Træerne udpeges derfor ikke som bevaringsværdige i lokalplanen.

Bebyggelsen er opført i 1958 og består af rækkehuse i én etage. Oprindeligt blev der opført en bolig på 66 m² med et udhus på 6 m² på de enkelte ejendomme. En senere byplanvedtægt fra 1976 gav mulighed for at opføre tilbygninger på op til 40 m² til hver bolig samt visse småbygninger.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 11.000 m². De 24 boliger ligger på selvstændigt udstykkede ejendomme med varierende størrelse grundareal. Desuden rummer bebyggelsen 2.700 m² fællesarealer på matr.nr. 17kr Avedøre By, Avedøre.

Bebyggelsesprocenten for området under ét er med de godkendte bygninger aktuelt på ca. 22.



Bebyggelsen set fra Parallelvej mod Engstrupgårdsvej.



Fællesarealet på hjørnet af Engvadvej og Parallelvej.



Stiforbindelsen centralt i bebyggelsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen viderefører flere af de hidtidigt gældende byggemuligheder på ejendommene. Det gælder bl.a. muligheden for at opføre tilbygninger på boligernes haveside, hvor det fortsat er muligt at opføre en op til 40 m² stor tilbygning til beboelse. Som noget nyt bliver det også muligt i stedet at etablere en udestue eller terrasseoverdækning, mens kravet om en bestemt udformning af tilbygningen bortfalder.

Det er også fortsat en mulighed at opføre carporte mellem udhusene og vejskel på ejendommene langs Engstrupgårdsvej. Carportene må dog være større end hidtil, og kravet om tinglysning af en nedrivningsdeklaration pga. beliggenheden på byggeplanarealet bortfalder.

På husenes ankomstsider giver lokalplanen en mulighed for at opføre åbne overdækninger langs hele hovedfacaden mellem udhusene. Disse overdækninger må højst være 3 m dybe. Dette var ikke indeholdt i byplanvedtægten, men der er i bebyggelsen opført et antal overdækninger på baggrund af dispensationer.

I haverne bliver der desuden mulighed for at opføre sekundær bebyggelse som skure, udhuse, drivhuse mv. Af hensyn til skyggeforholdene i de små haver må sådanne bygninger ikke være højere end 1,80 m i naboskel – stigende til en maksimal højde på 2,50 m i en afstand af 2,50 m fra skellet.

For carport, skur, udhus, drivhus, terrasseoverdækning mv. inden for skelzonen (indtil 2,50 m fra naboskel) må de sider, der vender mod skel ikke udgøre en større samlet længde end 12 m for den enkelte ejendom. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes. Dette svarer til reglerne i Bygningsreglement 2018.

Der foretages ændringer af byggeplanerne mod vej, så der langs Engstrupgårdsvej fremover gælder en byggeplan på 4,8 m fra skel mod vej, og langs Engvadvej og Parallelvej

gælder en byggeplan på 3 m. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggeplanen og vejskellet. Byggeplanerne har overvejende et æstetisk formål, ved at sikre områdets åbne og grønne karakter.

Som noget nyt er der opstillet bestemmelser for bebyggelses udseende. Hensigten er at sikre en vis visuel sammenhæng mellem de enkelte ejendomme i rækkehusbebyggelsen. Det gælder f.eks. ydervæggene på den oprindelige bebyggelse, der skal fastholdes som blank teglmur i ensfarvede røde mursten.

Ligeledes skal tagene på den oprindelige bebyggelse udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 15°, og her må kun anvendes grå, umalede bølgeplader i cement. Solenergianlæg, der integreres i tagfladen, er undtaget fra denne bestemmelse. Det bliver dog muligt at skifte tagmateriale og -hældning, hvis tagene ændres på samme måde for alle ejendommene i den pågældende, sammenhængende stok. Det gør det f.eks. muligt at etablere egentlige solcelletage i bebyggelsen.

Lokalplanen opstiller også nye bestemmelser om bebyggelses fælles friarealer. De store gamle træer udpeges ikke længere som bevaringsværdige, da de er sygdomsramte. Beplantning og indretning af fælles friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske. Samtidig skabes der mulighed for, at det store fælles friareal ved Engvadvej/Parallelvej kan indrettes til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg).

For ejendommene gælder, at eventuelle hegn langs vej skal være levende hegn. Desuden skal hegn på Engstrupgårdsvej 1-7 og Engvadvej 2-10, der vender ud til det store fælles friareal, være levende hegn. Ved boligerne på Engvadvej må der etableres lave stakitter langs ejendommenes nordskel ud for rækkehusenes hovedfacader, men ellers må der ikke etableres nye faste hegn i området. De levende hegn må dog suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn.

NOTE: Ved opførelse af tilbygninger og udestuer på facaderne skal ejerne iagttage Bygningsreglementets regler for flugtveje og redningsåbninger for at undgå potentielle udfordringer. Ligeledes skal ejerne sikre, at der er brandmæssig adskillelse af bygninger i skel, for at undgå brandsmitte fra den ene ejendom til den anden.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Med en afstand på ca. 1.100 m til Brøndby Havn er lokalplansområdet 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 arealerne mellem området og kysten i forvejen er tæt bebygget med bygninger i indtil 8,5 meters højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Lokalplansområdet og det tilstødende boligområde indeholder ikke beskyttede naturtyper jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Med en beliggenhed på mindst 200 m fra Vestvolden og den tilhørende fæstningskanal er lokalplansområdet heller ikke omfattet af beskyttelseslinjer omkring fortidsminder og åer, jf. Naturbeskyttelseslovens §§ 18 og 16.

Truede dyrearter

EU har vurderet 39 danske dyrearter som særligt sårbare og truede. Det gælder bl.a. flagermus, odder, ulv, en række insekter samt flere forskellige padder. Arterne fremgår af EU's Habitatdirektiv Bilag IV og kaldes derfor i daglig tale Bilag IV-arter.

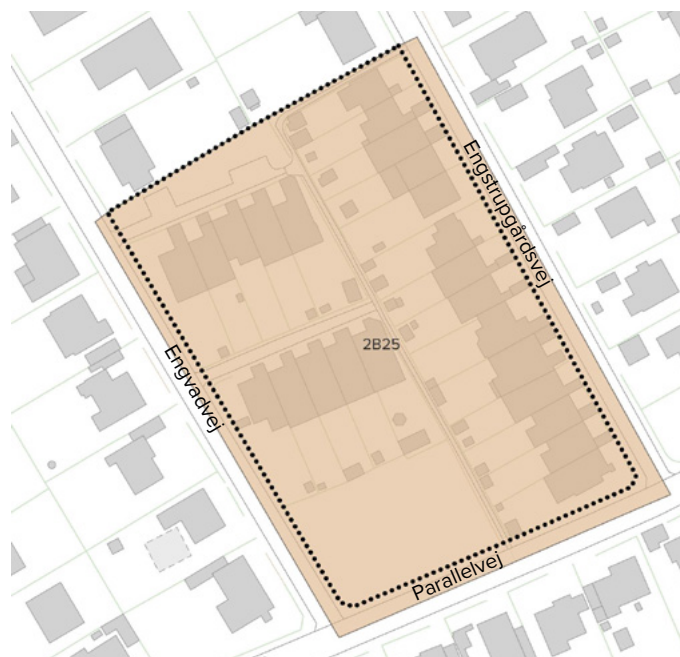
Der er jf. Danmarks Miljøportal ikke registreret Bilag IV-arter i eller omkring lokalplansområdet. Hvidovre Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets Bilag IV.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. Kommunalbestyrelsen har den 21. december 2021 vedtaget Kommuneplan 2021.

I kommuneplanen er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 4B25. For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- Område nr.: 4B25
- Område navn: Engvadvej/Engstrupgårdsvej
- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse
- Max. bebyggelsesprocent: 30 for området under ét
- Max. antal etager: 1½
- Max. bygningshøjde: 8,5 m



Den gældende kommuneplanramme 2B25 i Kommuneplan 2021. Afgrensningen af Lokalplan 473 er vist med sort stiplede linje.

REDEGØRELSE

- Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse: 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. kommuneplanens retningslinje 6.6.4.

Forslaget til Lokalplan 473 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Stationsnærhed

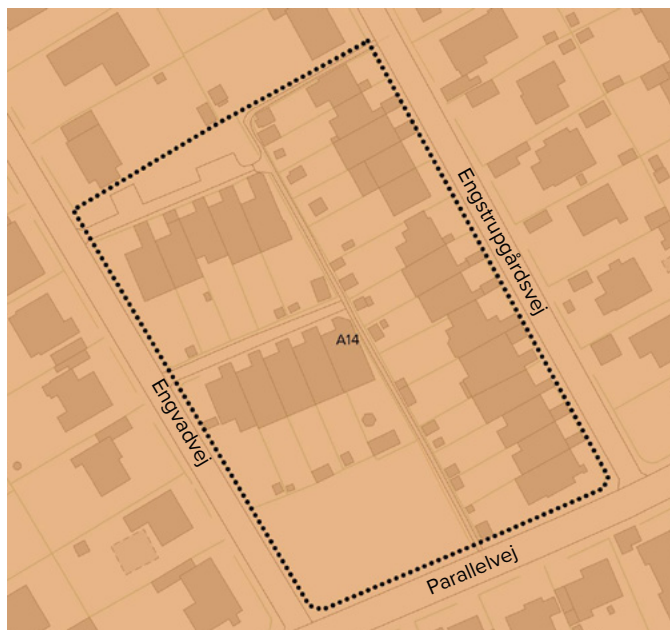
De stationsnære områder er i kommuneplanen afgrænset med udgangspunkt i principielle cirkelslag på 1000 m fra stationerne. Lokalplansområdet er stationsnært beliggende, idet det ligger 445-600 m i luftlinje fra Avedøre Station.

De stationsnære områder skal efter Fingerplanen udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Men lokalplanen øger kun bebyggelsesprocenten i mindre omfang for ikke at ødelægge de kvaliteter, der findes i den eksisterende rækkehusbebyggelse.

Byplanvedtægt A14

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt A14. Byplanvedtægten udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse).

Byplanvedtægten indeholder byggefeltet, der giver mulighed for at udvide de enkelte rækkehuse med en tilbygning til beboelse på max. 40 m², når den placeres og udformes i overensstemmelse med tegningerne, der er vist på byplanvedtægtens planbilag 2. Tegningerne viser en egentlig tilbygning med fladt tag placeret langs hele havefacaden. Byggefeltet er max. 5 m dybt.



Den gældende Byplanvedtægt A14. Afgrænsningen af Lokalplan 473 er vist med sort stiplede linje.

For ejendommene på Engvadvej 2-20 er der desuden byggefeltet, der giver mulighed for at udvide det enkelte udhus med en tilbygning på 2,70 x 3,36 m frem til skel mod de fælles adgangsveje.

Endelig har ejendommene på Engstrupgårdsvej 1-27 byggefeltet mellem udhusene og vejskel. Inden for disse byggefeltet er der mulighed for at opføre carporte, når der samtidig tinglyses en nedrivningsdeklaration. Carporten må højst have en tagflade på 2,50 x 4,60 m og en max. højde på 2,40 m. Den skal være placeret 10 cm fra naboskel og 25 cm fra det eksisterende udhus.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 473 vil Byplanvedtægt A14 blive ophævet for de ejendomme, der er omfattet af den nye lokalplan.

REDEGØRELSE

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.

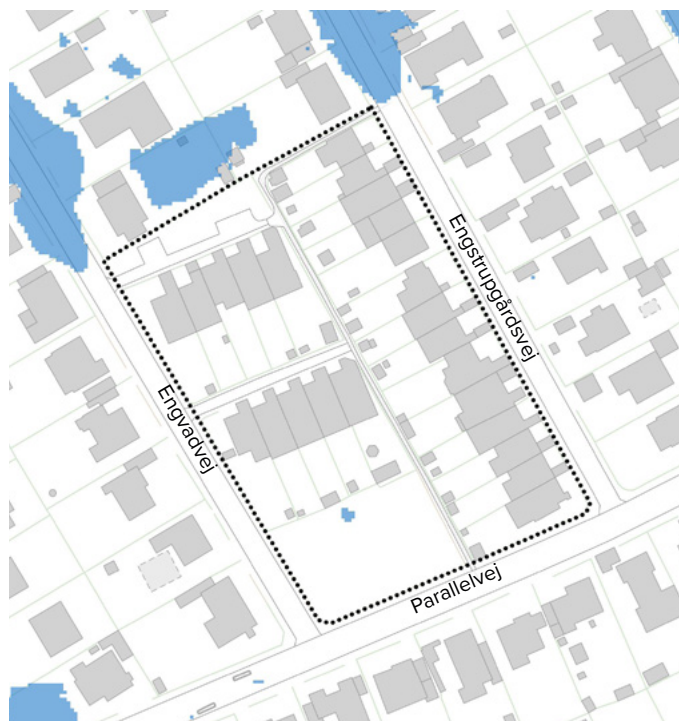
Dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.

Kortet til højre viser, hvilke arealer der forventes at blive særligt udsat for oversvømmelse ved skybrud. Der er tale om en mindre del af det fælles grønne område. Desuden er der beregnet større problemer ved skybrud på ejendommene og vejene umiddelbart nord for lokalplansområdet.

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, hvor der er mindst 10 cm vand på terræn. Derfor kan der godt være en udfordring under skybrud på steder, hvor der ikke er illustreret en oversvømmelse, hvis bygninger mv. ikke er indrettet, så de kan tåle, at der står op til 10 cm vand på terræn.

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 på det fælles grønne areal, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand ved skybrud.



Kortet viser de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand ved skybrud ved en 100 års-hændelse i år 2118. Afgrænsningen af Lokalplan 473 er vist med sort stiplede linje.

Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse 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.

REDEGØRELSE

Klimatilpasning – stormflod

Lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 lige akkurat ikke udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved stormflod fra havet.

Hvidovre og Københavns Kommune har i øvrigt 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 for eksempel etablering af nye diger på land i Hvidovre.

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.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

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.

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.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeplanen fra 1985, med senere ændringer, er lokalplanens område beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Forslag til Varmeplan 2022 fastlægger dog, at de områder i Hvidovre, som i dag er forsynet med naturgas, skal omstilles til forsyning med fjernvarme. For lokalplanens område forventes fjernvarmen at blive etableret i 2026. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: [Varmeplan \(hvidovre.dk\)](http://varmeplan(hvidovre.dk)).

Trafikmønster

Alle vejene omkring lokalplansområdet er lokalveje. Parallevej er en mellemstor lokalvej, mens Engstrupgårdsvej og Engvadvej er små lokalveje. Nettet af lokalveje skal sørge for fordelingen af biltrafikken i de enkelte lokalområder. Som sådan fungerer disse lokalveje også som forbindelse for biltrafikken til og fra de enkelte lokalområder.

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 til boligformål skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner på henholdsvis Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane.

REDEGØRELSE

Tinglyste dokumenter

Der er tinglyst følgende dokumenter inden for lokalplanens område:

7. september 1929, løbenummer 3784

Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv. tinglyst af Krigsministeriet
Tinglyst på alle 25 ejendomme inden for lokalplansområdet
Påtaleret ikke oplyst

18. juni 1958, løbenummer 6150

Dokument om oversigtsareal ved Parallelvej, forbud mod bygninger, hegn og beplantning højere end 90 cm inden for det angivne areal
Tinglyst på matr.nr. 17kq og 17kr, Avedøre
Påtaleret Glostrup Kommune, nu Hvidovre Kommune

28. august 1958, løbenummer 8857

Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv. Tillige lyst pantstiftende. Bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Tinglyst på alle 25 ejendomme inden for lokalplansområdet
Påtaleret Glostrup Kommune, nu Hvidovre Kommune

28. august 1958, løbenummer 8858

Dokument om forsyningsledninger (telefonledninger)
Tinglyst på alle 25 ejendomme inden for lokalplansområdet
Påtaleret KTAS (Kjøbenhavns Telefon Aktieselskab), nu TDC

4. november 1985, løbenummer 17413

Dokument om naturgas mv.
Tinglyst på matr.nr. 17kr Avedøre; omhandler beskyttelse af naturgasdistributionsledninger i adgangsvejene til Engvadvej 2-10 og 12-20
Påtaleret Hovedstadsregionens Naturgas I/S, nu Evida

Lokalplanen aflyser nogle af de 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.

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 aktuelt for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

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

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

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

Miljøvurdering

Lokalplansforslaget 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 473 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen vurderer, at lokalplansforslaget ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet, og har derfor efter miljøvurderingslovens § 10 truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Afgørelsen begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og ikke muliggør væsentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse. Derudover vil planen ikke muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Sagsforløb

Forslaget til Lokalplan 473 var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 5. april 2023 til den 3. maj 2023. I løbet af denne periode blev der modtaget høringssvar fra seks personer.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. oktober 2023 at vedtage Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug endeligt med følgende ændringer:

a) I slutningen af § 8.1 tilføjes følgende tekst: "For ejendommen Engstrupgårdsvej 1 gælder dog, at vejadgang til ejendommen alternativt må ske over den eksisterende overkørsel fra Parallelvej."

b) § 7.2 gives følgende ordlyd: "Hegn langs vej skal være levende hegn. Desuden skal hegn på Engstrupgårdsvej 1-7 og Engvadvej 2-10, der vender ud til det store, fælles friareal, som er vist med særlig markering på planbilag 3, være levende hegn. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m."

c) Det indtegnes på planbilag 3, hvor på ejendommene det ikke er tilladt at opsætte faste hegn jf. § 7.2.

Lokalplanens endelige vedtagelse bekendtgøres den 28. november 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. 17kc, 17kd, 17ke, 17kf, 17kg, 17kh, 17ki, 17kk, 17kl, 17km, 17kn, 17ko, 17kp, 17kq, 17kr, 17ks, 17kt, 17ku, 17kv, 17kx, 17ky, 17kz, 17kæ, 17kø og 17la Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter den 30. juli 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 ændre plangrundlaget for rækkehusbebyggelsen, så der ud over de hidtil gældende byggemuligheder også kan opføres forskellige tilbygninger og sekundære bebyggelser til boligerne,
- at sikre et vist fælles visuelt udtryk i bebyggelsens materialer og farver,
- at muliggøre etablering af forskellige afværgeforanstaltninger for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand,

- at sikre områdets fælles grønne arealer, så disse bidrager til boligområdets grønne karakter og understøtter deres funktion som fælles mødesteder for beboerne.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles parkerings- og friarealer.

3.2

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.3

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

3.4

I boligerne må beboeren kun drive en sådan virksomhed (liberale erhverv og lignende), som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, dog under forudsætning af, at:

- virksomheden ikke er til gene for de omkringboende,
- erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsejendom,
- virksomhedens parkeringsbehov kan dækkes på den pågældende ejendom.

BESTEMMELSER

§ 4 Udstykning

4.1
Området må ikke udstykkes yderligere.

4.2
Uanset bestemmelsen i § 4.1 må tekniske anlæg udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelflade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige for 30 for området under ét.

5.2
Bebyggelse må kun opføres i én etage.

5.3
Bygningshøjden må maksimalt være 5,5 m over naturligt terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebe-
grænsningen.

5.4
Der må ikke etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan.

5.5
Langs Engstrupgårdsvej gælder en byggelinje på 4,8 m fra skel mod vej, og langs Engvadvej og Parallelvej gælder en byggelinje på 3 m fra skel mod vej. Der må ikke opføres be-
byggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet.

5.6
På ejendommene beliggende Engstrupgårdsvej 1-27 må der dog uanset bestemmelsen i § 5.5 opføres åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på byggelinjearealet.

Betingelsen for dette er, at tagfladen ikke overstiger målene 3,30 m x 4,80 m, at højden ikke overstiger på 2,40 m, og at den placeres inden for byggefelterne til carporte, som vist på planbilag 2.

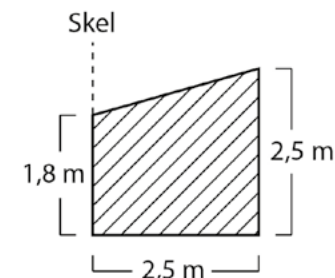
5.7
På ankomstsiden af boligerne må der etableres en overdækning langs facaden. Overdækningen må højst have en dybde på 3 m, og skal placeres langs hovedfacaden inden for byggefelterne, som vist på planbilag 2.

5.8
På havesiden af rækkehusene må der opføres en tilbygning, udestue eller terrasseoverdækning på maksimalt 40 m², der skal placeres inden for byggefelterne, som vist på planbilag 2.

Den maksimale højde af tilbygningen/udestuen/terrasseoverdækningen må ikke overstige punktet, hvor overkanten af ydermuren møder undersiden af taget, hvilket svarer til en højde på ca. 2,8 m over terræn.

5.9
Sekundær bebyggelse i baghaverne som skure, udhuse, drivhuse mv. må ikke have en større højde end 1,8 m i skel, stigende til op til 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller sti. Se figur 1.

5.10
Den samlede længde af småbygninger som carporte, skure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger mv. må på hver ejendom højst have en samlet længde mod skel på 12 m (her medregnes kun bygningernes længste side mod skel).



Figur 1. Snittegning der illustrerer højder for sekundær bebyggelse i forhold til afstand til naboskel jf. § 5.9

BESTEMMELSER

5.11

Der må ikke opføres bebyggelse på fællesarealerne, matr. nr. 17kr, Avedøre By, Avedøre, bortset fra de i § 3.3 nævnte tekniske anlæg. Sådanne tekniske anlæg må hver især højst have et bebygget areal på 10 m².

5.12

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm over terræn. Sekundær bebyggelse som f.eks. udhuse, carporte og drivhuse er undtaget for denne bestemmelse.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Ydervægge på den oprindelige bebyggelse skal fastholdes som blank teglmur i ensfarvede røde mursten.

6.2

Vinduer må ikke være underopdelt med lodposter eller sprosser. Der må kun anvendes plane, ufarvede glas, herunder ved isætning af vinduesglas i yderdørene.

6.3

Tagene på den oprindelige bebyggelse skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 15°.

6.4

Til tagbeklædning på den oprindelige bebyggelse må kun anvendes grå, umalede bølgeplader i cement. Solenergianlæg, der integreres i tagfladen, er undtaget fra denne bestemmelse.

6.5

Der må etableres nye tage på den oprindelige bebyggelse med andre taghældninger og -materialer, herunder solcelletage, end angivet i §§ 6.3 og 6.4, hvis det sker på følgende vilkår:

- at tagene ændres på samme måde for alle ejendommene i den pågældende, sammenhængende stok
- at tagene udformes som symmetriske saddeltage
- at taghældningen er mellem 12° og 30°.

6.6

Overdækninger på rækkehusenes ankomstsider, jævnfør § 5.7, skal have samme taghældning som beboelseshuset.

Til tagmateriale på overdækningen skal der anvendes gennemsigtigt eller gennemlyseligt materiale som ufarvet eller hvidligt (opaliseret) glas eller plast.

6.7

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

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

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

§ 7 Friarealer

7.1

Beplantning og indretning af fælles friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

Det store fælles friareal ved Engvadvej/Parallelvej, som er vist på planbilag 3, må desuden indrettes til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg), f.eks. med vandhuller og arealer der er indrettet til at kunne oversvømmes og derved tilbageholde regnvand.

BESTEMMELSER

De fælles friarealer langs adgangsvejen til Engvadvej 12-20 må desuden anvendes til parkering, opstilling af affaldsbeholdere mv.

7.2

Hegn langs vej skal være levende hegn. Desuden skal hegn på Engstrupgårdsvej 1-7 og Engvadvej 2-10, der vender ud til det store, fælles friareal, som er vist med særlig markering på planbilag 3, være levende hegn.

Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på inder-siden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.

7.3

Ejendommene på Engvadsvej 2-20 må uanset § 7.2 etablere stakitter langs ejendommenes nordskel ud for rækkehusenes hovedfacader. Sådanne stakitter må højst være 1 m høje og skal bestå af tværgående lægter og lodrette stave, hvor afstanden mellem stavene er mindre end bredden af den enkelte stav.

7.4

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.

7.5

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

7.6

På det store fælles friareal ved Engvadvej/Parallelvej er det uanset bestemmelsen i § 7.5 tilladt at lave terrænregulering større end +/- 0,3 m, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand ved skybrud.

7.7

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

§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering

8.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Engvadvej over de to eksisterende overkørsler og for ejendommene på Engstrupgårdsvejs vedkommende med direkte overkørsel til Engstrupgårdsvej.

For ejendommen Engstrupgårdsvej 1 gælder dog, at vejadgang til ejendommen alternativt må ske over den eksisterende overkørsel fra Parallelvej.

8.2

Der må etableres én overkørsel fra vej til bilparkering pr. grund langs Engstrupgårdsvej. Overkørslen må maksimalt være 4 m bred ved skel.

8.3

Adgangsvejene til ejendommene på Engvadvej 2-20 må anvendes til bilkørsel, også med henblik på parkering.

BESTEMMELSER

8.4

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres 1 parkeringsplads pr. tæt-lave bolig.

8.5

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

8.6

Den udlagte fællessti med en bredde på 2,5 m, som er vist på planbilag 3, skal bevares.

8.7

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.

§ 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. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 9.2.

9.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.4 må udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

Private, individuelle parabolantennener med en diameter over 1 m må ikke opsættes på tage eller skorstene.

10.2

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 20 m over terræn.

10.3

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

10.4

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

Undtaget fra denne bestemmelse er placeringer på det store fælles friareal ved Engvadvej / Parallelvej.

§ 11 Aflysning af servitutter

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 473 ophæves følgende servitut inden for lokalplansområdet i sin helhed:

- Matr.nr. 17kq og 17kr Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 18. juni 1958
Titel: Højdebegrænsning
(Vedrører oversigtsarealer på matr.nr. 17kq og 17kr)
Påtaleberettiget: Glostrup Kommunalbestyrelse, nu Hvidovre Kommune

NOTE § 8.5

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

11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 473 ophæves en del af følgende servitut inden for lokalplansområdet:

- Matr.nr. 17a Avedøre By, Avedøre, nu alle ejendomme i lokalplansområdet
Tinglyst: 28. august 1958
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. tillige lyst pantstiftende, bebyggelse, benyttelse, grundejerfor. mv. (Bestemmelsen i § 5 om bevaring af træer slettes)
Påtaleberettiget: Glostrup Kommune, nu Hvidovre Kommune

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 473 vil Byplanvedtægt A14 blive ophævet for det område, der er omfattet af Lokalplan 473.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

13.3

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 473 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 28. marts 2023.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

Lokalplan 473 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 31. oktober 2023.

Søren Friis Trebbien
fungerende borgmester





Jakob Thune
kommunaldirektør

Dato: 03-01-2023

BILAG

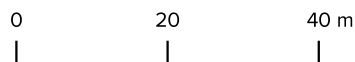
1

Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplansafgrænsning 
- Bygninger 
- Husnummer 11 
- Matrikelskel 



Mål: 1 : 1000








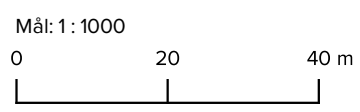
Dato: 03-01-2023

BILAG

2

Byggefelter

- Lokalplansafgrænsning 
- Byggefelter carport 
- Byggefelter forside 
- Byggefelter bagside 
- Bygninger 
- Husnummer 11









Dato: 21-11-2023

BILAG

3

Sti og fælles friareal

- Lokalplansafgrænsning 
- Fælles friareal 
- Sti 
- Krav om levende hegn mod friareal 
- Bygninger 
- Matrikelskel 

Mål: 1 : 1000

