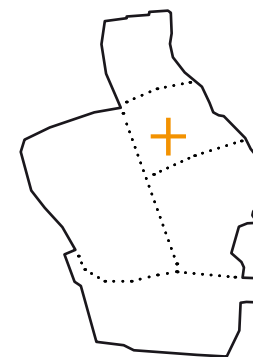


Forslag

LOKALPLAN 239

for offentlige formål
på Bibliotekvej 50 - 52



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 239 den 2. december 2020. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 8. januar 2021.

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

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

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 8. januar 2021.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslag til Lokalplan 239 er endeligt vedtaget, dog højst et år efter forslaget offentliggørelse, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af planlovens § 17, stk. 1.

Forsidebillede:
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering

Forslag til Lokalplan 239 er udarbejdet af Planværkstedet Aps i samarbejde med Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

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

BESTEMMELSER

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

PLANBILAG

Planbilag 1: Lokalplanens afgrænsning
Planbilag 2: Delområder
Planbilag 3: Bebyggelse
Planbilag 4: Veje og beplantning

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område på ca. 10.160 m² beliggende på Bibliotekvej 50-52 mellem Arnold Nielsens Boulevard og Sognegårds Allé. Området rummer matriklerne nr. 21b og 21g, Hvidovre By, Risbjerg.

Mod vest er området omgivet af erhvervejendomme, og mod syd ligger et blandet bolig- og erhvervsområde. Mod nord ligger Hvidovre Kommunes materielgård op mod lokalplanens område. Mod øst støder området op til en almen etageboligbebyggelse i to etager, beliggende på vestsiden af Sognegårds Allé. Mellem etageboligerne og lokalplanens område ligger en bræmme af grønne plæner og haver.



Området set fra Bibliotekvej. Området ligger bag hækken til højre.



Området set fra bebyggelsen på Sognegårds Allé.



Adgangen til området sker fra denne port ud mod Bibliotekvej. En del af området anvendes i dag af HOFOR til vandværk med tilhørende administration.

Baggrund og formål med lokalplanen

Bibliotekvej 50-52 benyttes i dag til vandværk, offentlige funktioner knyttet til vandværket og til oplag. En del af bygningerne på Bibliotekvej står tomme. Med denne lokalplan ønsker Hvidovre Kommune at muliggøre, at tiloversblevne bygninger og arealer på Bibliotekvej 50-52 kan bruges til nye offentlige formål, herunder et rusmiddelcenter, hvor medborgere med misbrugsproblemer kan komme og få vejledning og udleveret medicin. Herudover ønskes området anvendt til hjælpemiddelcenter med værksted samt personale- og lagerfaciliteter til opbevaring af hjælpemidler.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at kommunens tomme bygninger på Bibliotekvej kan ud- og ombygges og anvendes til disse formål, samtidig med, at en del af området fortsat kan anvendes som vandværk.

Eksisterende forhold

Området vejbetjenes via en fælles port fra Bibliotekvej. Den østlige del af området består af matr.nr. 21g Hvidovre By, Risbjerg og tilhører HOFOR, som anvender området til vandværk og aktiviteter knyttet til vandforsyningen. I den sydlige del af arealet ligger en ældre gul murstensbygning opført i 1938. Mod nord ligger to bygninger med bassiner og andre funktioner knyttet til vandværket.



Kig ind i området fra Bibliotekvej. Her ses, hvordan vejen i området deler sig i to dele, med vandværksbygningerne til højre og de nu tomme administrations-, lager- og garagebygninger til venstre. Bag træerne i midten ligger to nyere bygninger/haller som hører til vandværket.

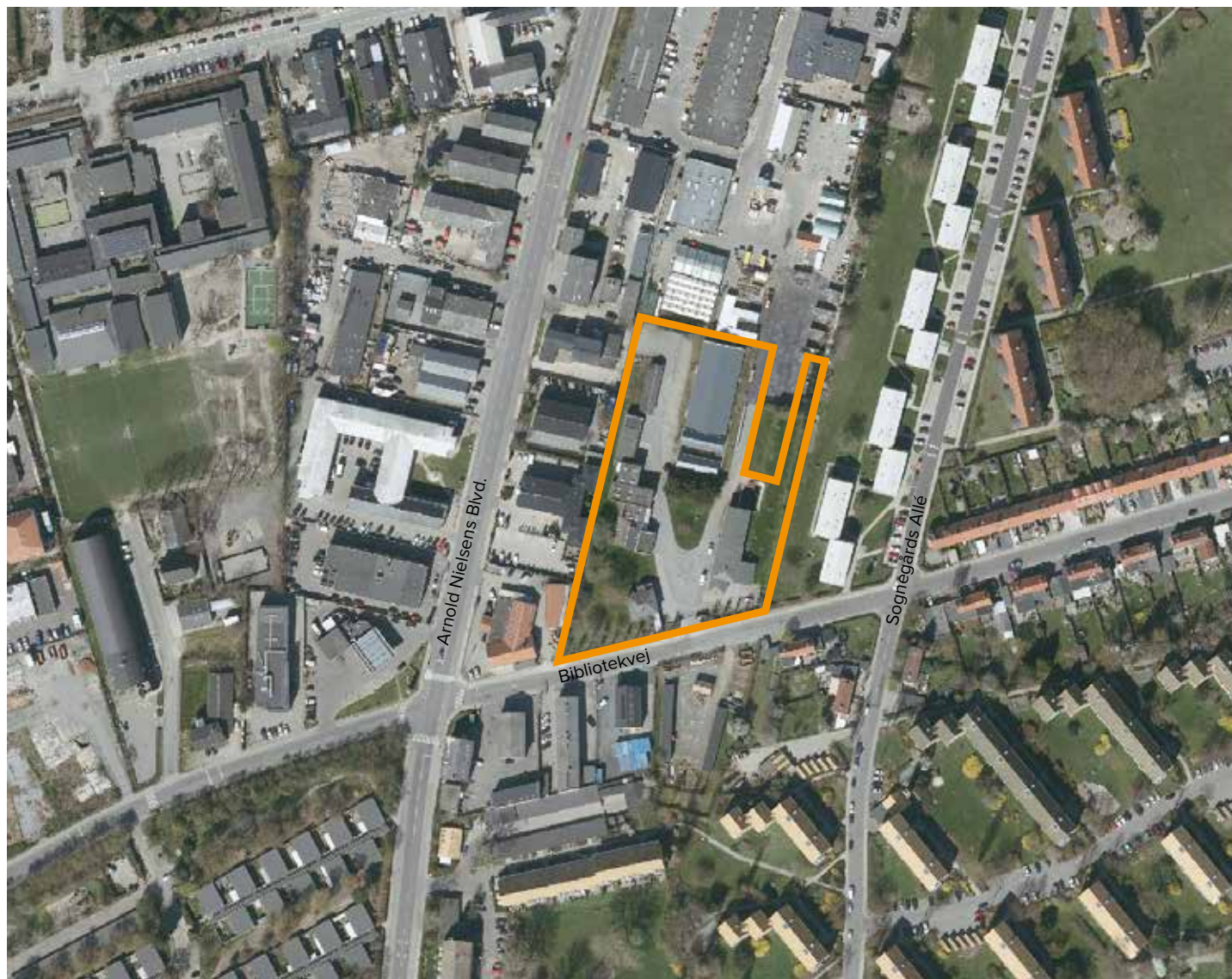


Mod nord ligger to haller med faciliteter til vandværket.



Mod syd ligger en ældre bygning opført i 1938. Bygningen er sammen med bungaloven (nr. 52) udpeget som bevaringsværdig. Både de nyere haller og den ældre vandværksbygning fastholdes i lokalplanen til offentlige formål i form af vandværk.

REDEGØRELSE



Områdets placering i Hvidovre

REDEGØRELSE

Mod vest, på matr.nr. 21b, Hvidovre By, Risbjerg, ligger der ud mod Bibliotekvej en bungalow opført i 1938. Bungaloven er ikke længere i brug. Nord for bungaloven ligger en bebyggelse, som består af administrations-, værksteds- og lagerbygninger, der ligesom bungaloven står tomme. Disse bygninger er opført omkring 1980 med facader i gule mursten og en enkelt facade i beton. Bebyggelsen har ensidig taghældning og har vinduespartier med hvide plader som brystning. Foran én af bygningerne er opført et indgangsparti i glas.

Selv om bygningerne i området er forskellige og opført i forskellige arkitektoniske stilarter, er der dog en vis sammenhæng i bygningernes udtryk. Blandt andet er de gule teglsten og de sorte/mørke tagflader et karakteristisk træk for området. Bebyggelsens lyse/hvide vinduesrammer og grå og hvide brystninger er også et gennemgående træk. Ser man på de omgivende bebyggelser, bl.a. på Sognegårds Allé, er de gule teglsten et træk som går igen flere steder.

Terrænet indenfor lokalplanens område er stort set fladt, med en svag hældning mod Bibliotekvej. Omkring bungaloven er der terrænreguleret med en lille stensætning mellem bebyggelsen og ankomstvejen. Selv om området er præget af belagte asfaltflader og parkering, er der, særligt mod syd og langs skel mod øst, en del beplantning, træer og hække som giver området et grønt præg. Mod Bibliotekvej står en række markante træer, og langs bebyggelsens grænse mod ejendommen på Sognegårds Allé, er der plantet hæk. Her løber også et rørlagt vandløb.

Kulturarv

Inden for lokalplanens område findes to bygninger, der er udpeget med bevaringsværdien 4 efter SAVE-systemet. Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000.

Med SAVE fastlægges en bevaringsværdi for hver bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. I kommuneatlasset kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, mens Hvidovre Kommune også betragter bygninger med

SAVE-vurdering 4 som værende bevaringsværdige.

De to bevaringsværdige bygninger er den ældre vandværksbebyggelse og den fritliggende bungalow, der begge er opført i 1938 og tegnet af arkitekt Carl Jørgensen, Damsø. Bungaloven fungerede som bestyrerbolig for vandværket, og udgør sammen med den bagvedliggende have og vandværksbygningen et samlet anlæg, der er kommunens første større tekniske investering efter skolerne.

Begge bygninger er udført med fint murværk i gule tegl. Bygningerne er ombygget en del bl.a. med tilbygninger og ændringer af vinduer og døre, mens det oprindelige toetagers maskinhus er ombygget til én etage og forlænget mod nord.



Bungaloven mod Bibliotekvej fra 1938. I denne bygning ønskes etableret et rusmiddelcenter. Den lave bygning til højre er en nyere tilbygning.



Ovenfor ses vandværksbygningen som er udpeget med en bevaringsværdi på 4.



Bebyggelsen nord for bungaloven ønskes anvendt til hjælpemiddeldepot og udbygget med en ny lagerhal til opbevaring af hjælpemidler.



Mellem bungaloven og den nyere bebyggelse fra 1980'erne er der anlagt en have med fritstående træer.

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser som muliggør, at området fremover kan anvendes til en bred vifte af offentlige formål, herunder rusmiddelcenter, hjælpemiddeldepot og vandværk med tilhørende faciliteter og administration.

Lokalplanen fastlægger, at områdets vestlige del må anvendes til offentlige formål, herunder administration og sundhedsinstitutioner i form af hjælpemiddelcenter med tilhørende værksted og depot og til rusmiddelcenter.

Rusmiddelcentret er et socialpædagogisk og helhedsorienteret behandlingstilbud til Hvidovre Kommunes borgere med rusmiddelproblemer. Rusmiddelcentret vil tilbyde henholdsvis ambulante behandling, understøttende tilbud og tilbud til pårørende. Den ambulante behandling indeholder motivationsgrupper, behandlingsgrupper, individuel behandling og efterbehandling.

Den østlige del af området må anvendes til vandværk med tilhørende tekniske anlæg og administration. Herudover må området anvendes til mindre tekniske anlæg til bebyggelsen og anlæg til klimatilpasning.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom og at bebyggelse i området højst må opføres i 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 m. Bebyggelsen skal placeres indenfor fire byggefelter, som udlægges med lokalplanen. Herudover fastlægger lokalplanen bygge-linjer langs naboskel og vejskel mod Bibliotekvej.

For at skabe sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i området indeholder lokalplanen en række bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. For de bevaringsværdige bygninger Bibliotekvej 50, matr.nr. 21g og Bibliotekvej 52, matr.nr. 21b fastsættes yderligere bestemmelser om, at

de to bebyggelser skal bevares med deres nuværende facadeudtryk, og at det ved ændringer i bygningens ydre skal sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Bygningernes facader skal bevares med gule tegl i blank mur og at tagene skal fremstå med mørk grøn eller sort tagpap uden kviste. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, at bygningsdetaljer som f.eks. stik under vinduerne skal bevares.

Lokalplanen fastlægger vejadgang, areal til vendeplads og parkering udlægges med sin nuværende placering. Vejadgangen som skal ske fra Bibliotekvej skal betjene både matr. nr. 21b og 21g. Parkering skal ske på egen grund, og der skal som minimum være en parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Inden for lokalplanens område skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af det bebyggede areal. For at fastholde områdets grønne præg, udlægger lokalplanen et beplantningsbælte på 2,5 m langs den østlige, vestlige og sydlige afgrænsning. Indenfor beplantningsbæltet skal plantes træer, buske eller anden beplantning som muliggør nedsivning af regnvand.

Hegn langs vejskel og områdets østlige og vestlige skel skal være levende hegn. Herudover udpeger lokalplanen træerne langs Bibliotekvej som bevaringsværdige, og fastlægger, at de ikke må fældes, men dog gerne udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

I lokalplanen fastsættes, at der kun må skiltes ved virksomhedens indgang. Herudover kan opsættes skilte og/eller en pylon med virksomhedernes navne på mur og hegn ved adgange fra Bibliotekvej. Pylonen må højst være 1,5 m høj.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

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

Da lokalplanområdet ligger ca. 2,2 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplanområdet og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse som flere steder overstiger 8,5 meters højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Kommuneplan 2016

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2016 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 2D15 Materialegården. For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Område til offentlige formål

Specifik anvendelse: Kommunal materialegård med tilhørende værksteder. Offentlig administration. Tekniske anlæg, vandværk.

Max. bebyggelsesprocent:	40
Max. antal etager:	2
Max. bygningshøjde:	8,5 m

Forslaget til Lokalplan 239 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2016.

Byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt H20, der udlægger ejendommen til offentlige formål. I Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt H20 er dette præciseret til "vandværk". Den nye lokalplan afløser både Byplanvedtægt H20 og Tillæg nr. 1 til denne for de matrikler, der er omfattet af Lokalplan 239.

Klimatilpasning

Området ligger inden for indsatsområde nr. 5 i Hvidovre Kommunes Klimatilpasningsstrategi 2014. Inden for dette område forventes udfordringer i området ved skybrud. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som har til formål at sikre nybyggeri mod skybrud, samt at udfordringer ved skybrud ikke øges i nærliggende områder. Lokalplanen sætter f.eks. krav til afværgeforanstaltninger ved øget befæstelse og terrænregulering.

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.



Byplanvedtægt H20



Kort over rammeområder jf. Kommuneplan 2016. Lokalplanens område er vist med sort streg.

REDEGØRELSE

Grundvandsinteresser

Lokalplanens område ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Et lille areal i områdets sydvestlige hjørne ligger i indvindingsopland uden for særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er derfor ingen særlige krav vedrørende grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

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.

Området ligger ikke umiddelbart inden for et risikoområde i forhold til stormflod jævnfør Risikostyringsplanen.

Varmeforsyning

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

Jordforurening

Lokalplanens område ligger 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.

Der er konstateret forurening på vidensniveau V2 i områdets nordvestlige del. Forureningen ligger delvist på både på matrikel 21b og 21g.

Såfremt der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres yderligere forurening af jorden, skal arbejdet standses jævnfør jordforureningslovens § 71, og forureningen skal anmeldes til Hvidovre Kommune. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal forinden anmeldes til Hvidovre Kommune. Kortlægning af jordforurening på arealer kan ændre sig over tid, hvis arealer undersøges, oprensnes, eller der opdages andre forureninger.

På Danmarks Miljøportal, internet.miljoeportal.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.

NOTE: Betegnes et areal som vidensniveau V2, er der tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger hen på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Områdeklassifikationen omfatter arealer, der i henhold til Jordforureningsloven kan betegnes som lettere forurenede områder.



Inden for lokalplanens område er den nordvestlige del kortlagt på vidensniveau 2, vist med rødt på kortet.

REDEGØRELSE

Planlovens § 15b

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

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

Det er kommunens vurdering, at § 15b ikke finder anvendelse, da der er tale om mindre værksteder og da lokalplanområdet anvendelse fastsættes til nærmere angivne offentlige formål og derved ikke muliggør forureningsfølsom anvendelse som dag- og døgninstitutioner, boliger eller rekreative formål.

Trafikstøj

Hvidovre Kommunes støjkortlægning fra 2017 viser, at størstedelen af området har en beregnet støjbelastning på 55-60 dB i dagtimerne målt i 1,5 m højde. Støjniveauet fra trafikken ligger få steder over den vejledende grænseværdi, som er Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane.

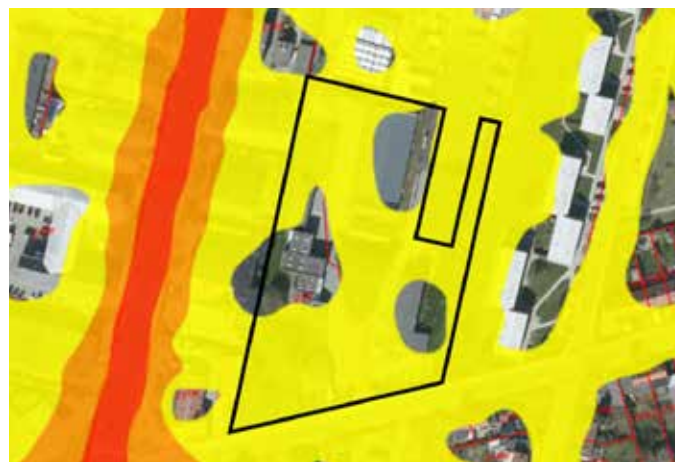
Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger ovenstående vejledende grænseværdier.

Cykelparkering

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

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

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



Støj fra veje målt i 1,5 meters højde er mellem 55-60 dB.

Signaturforklaring

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

REDEGØRELSE

Tinglyste dokumenter

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

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. 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.

Ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

07.08.2002-11017-07
Dok. om skel m.v.

07.06.2019-1010817611
Servitut om forbud mod oplag og anvendelse af pesticider, oplag og udspredning af forurenede jord, spildevandsslam samt miljøfremmede stoffer mv.

04.07.2019-1010912977
Deklaration om fælles adgangsareal, brugsret, forsynings- og afløbsledninger m.m.

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

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

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

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

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 239 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Dette begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan – og ikke muliggør væsentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse i princippet status

quo – og at planen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr 21b og 21g, Hvidovre By, Risbjerg, samt alle de ejendomme, der efter den 1. juni 2020 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplanens område inddeles i delområderne 1 og 2 som vist på planbilag 2

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at muliggøre, at området kan anvendes til en bredere vifte af offentlige formål, herunder rusmiddelcenter, hjælpemiddeldepot og vandværk med tilhørende faciliteter og administration
- at muliggøre, at den eksisterende bebyggelse kan om- og tilbygges med afsæt i den nuværende bebyggelses arkitektur
- at fastlægge området adgangsforhold.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål såsom offentlig administration, sundhedsinstitutioner samt til tekniske anlæg i form af vandværk og anlæg til klimatilpasning.

3.2

For de enkelte delområder 1 og 2, vist på kortbilag 2, fastsættes følgende bestemmelser:

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål som offentlig administration og sundhedsinstitutioner, herunder rusmiddelcenter og hjælpemiddelcenter med tilhørende værksted og depot.

Delområde 2 må kun anvendes til vandværk med tilhørende tekniske anlæg og administration.

3.3

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

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

4.2

Tekniske anlæg må dog udstykkes, med en grund der svarer til anlæggets sokkel plus højst 1 m rundt om soklen.

BESTEMMELSER

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 2 etager.

5.3

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over naturligt terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på planbilag 3. Mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, mv. kan opføres uden for byggefelterne. Dog udlægges, som vist på bilag 3, en byggelinje på 2,5 m fra skellet mellem matr. 21b og 21g. Inden for dette areal må ikke opføres nogen form for ny bebyggelse.

5.5

Der gælder en byggelinje på 5 m fra ejendommens skel mod vej. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Undtaget heraf er anlæg til parkering og regnvandshåndtering.

5.6

Der må ikke etableres kælder i ny bebyggelse.

5.7

Ved ny bebyggelse skal der etableres skybrudssikring så der kan tåles 10 cm vand på terræn, i form af sokkelhøjde på mindst +0,5 m DVR90.

Der skal ved ombygning af eksisterende bebyggelse udføres skybrudssikring for kældre.

5.8

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

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Bebyggelsens facader må kun fremstå i blank mur af gule tegl eller som pudset murværk. Mindre partier af bebyggelsen, som fx brystninger, må opføres med træ- eller pladebeklædning eller rå beton uden fritlagte sten.

6.2

Facader på bebyggelse i byggefelt C må herudover beklædes med bølgeeternit eller pladebeklædning.

6.3

Bebyggelsens vinduer, døre og evt. pladebeklædning må kun fremstå i lyse grå, hvide eller sorte/mørkegrå farver.

6.4

Til tagbeklædning må kun anvendes mørkt grønt, gråt eller sort tagpap, natur eller -cementskifer, zinkplader, eller grønne bevoksede tage.

Tagbeklædning i byggefelt C må desuden beklædes med bølgeeternit eller metalplader.

6.5

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

NOTE § 6.3:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):

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

Glansstandard har følgende betegnelse:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: 10-20

Halvmat (silkemat): glanstal 20-40

Helblank

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: 60-80

(Højglans): glanstal 80-100

BESTEMMELSER

6.6

Solceller og -fangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale. Solceller og -fangere placeret på terræn må ikke være højere end 1,8 m over terræn. På tag af småbygninger som carport, cykelskure, udhuse mv. med fladt tag må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

6.7

Vinduer i tagetager skal placeres regelmæssigt i tagfladen og må kun udformes som enkeltsiddende ovenlysvinduer eller kviste. Den samlede bredde af ovenlysvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af den enkelte tagflades samlede længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede.

6.8

På tage med ensidig taghældning må ikke opføres kviste.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger og originale tilbygninger indenfor lokalplanens område er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Bibliotekvej 50, matr.nr. 21g, Hvidovre By, Risbjerg, bevaringsværdi 4.
- Bibliotekvej 52, matr.nr. 21b, Hvidovre By, Risbjerg, bevaringsværdi 4.

7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Der må ikke opføres tagskægs-kviste. Der må ligeledes ikke opsættes solceller, solfangere, parabolantenner og antennesystemer m.v. på bygningerne.

7.3

For Bibliotekvej 50 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blank mur af gule mursten
- de murede bygningsdetaljer som halvbuede blændinger under vinduerne skal bevares
- vinduer skal være opdelt med lodposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som valmtag med lav taghældning skal bevares
- taget skal være belagt med sort eller mørkt grønt tagpap
- der ikke må opføres kviste
- der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.) på den vestvendte facade
- tilbygninger skal placeres inden for byggefelt D som vist på planbilag 3.

7.4

For Bibliotekvej 52 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blank mur af gule mursten
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som valmtag skal bevares
- taget skal være belagt med sort eller mørkt grønt tagpap
- der ikke må opføres kviste
- de murede bygningsdetaljer som f.eks. stik under vinduerne skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.) på den østvendte facade
- tilbygninger skal opføres i træ eller blankmur og skal tilpasses hovedbygningens arkitektoniske udtryk
- tilbygninger skal placeres inden for byggefelt A som vist på planbilag 3.

BESTEMMELSER

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Inden for lokalplanens område skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af det bebyggede areal.

8.2

Veje og parkeringspladser skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.

8.3

Ved etablering af nye vej- eller parkeringsarealer eller anden øget befæstelse skal det sikres, at dette ikke giver anledning til gener for naboer/omkringliggende områder i forbindelse med afstrømning af overfladevand. Det samme gælder også ved terrænændringer.

8.4

Som vist på planbilag 4 udlægges et beplantningsbælte på 2,5 m langs lokalplanens østlige område, vestlige og sydlige afgrænsning. Indenfor beplantningsbæltet skal plantes træer, buske eller anden beplantning som muliggør nedsivning af regnvand.

8.5

Hegn langs vejskel og områdets østlige og vestlige skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.

8.6

Arealer som ikke er anlagt som vej eller parkering skal fastholdes som grønne plæner/haveanlæg med græs beplantet med fritstående træer og buske. Herudover må der etableres regnbede.

8.7

De på kortbilag 3 viste træer langs Bibliotekvej udpeges som bevaringsværdige og må ikke fældes. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Op til to træer i den viste beplantning må dog fældes i forbindelse med etablering af indkørsel eller stiadgang fra Bibliotekvej.

8.8

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2 m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Etablering af højbede, bassiner samt bede til regnvand mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Terrænregulering må ikke give anledning til gener for naboer/omkringliggende områder i forbindelse med afstrømning af overfladevand.

8.9

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

8.10

Belysning af veje og andre færdselsarealer, herunder udendørs oplagspladser, må højst have en lyspunktshøjde på 4 m.

BESTEMMELSER

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

Vejadgang til lokalplanens område må kun ske via Bibliotekvej.

9.2

Vejadgang, vendeplads og parkering til bebyggelsen udlægges og fastholdes med sin nuværende placering fra Bibliotekvej som vist på planbilag 4. Vejadgangen skal betjene både matr.nr 21b og 21g, Hvidovre By, Risbjerg.

9.3

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. 50 m² etageareal.

Mindst halvdelen af disse parkeringspladser skal anlægges inden ibrugtagningen af bebyggelsen. De resterende parkeringspladser skal anlægges, når det efter kommunens skøn vurderes at være nødvendigt for at sikre, at parkeringsbehovet kan dækkes på egen grund.

9.4

Der skal anlægges cykelparkering på egen grund til dækning af ejendommens behov svarende til mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

9.5

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

§ 10 Skiltning og reklamer

10.1

Skiltning må kun finde sted med baggrund i en virksomheds eller institutions fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom og etage.

10.2

Skiltning må kun ske ved virksomhedens indgang. Herudover kan opsættes skilte og/eller en pylon med virksomhedernes navne på mur og hegn ved adgange fra Bibliotekvej. Pylonen må højst være 1,5 m høj.

10.3

Der må uanset de øvrige bestemmelser opsættes mindre henvisningsskilte til parkering, indgange og lignende samt skilte til oplysning om overvågning, alarmgivere, sikkerhedsforanstaltninger og lignende.

10.4

Der må ikke opstilles flagstænger eller lignende til kommerciel brug, det vil sige til flagning med virksomhedens navn eller logo eller til reklamer.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Inden for området må der etableres tekniske anlæg i forbindelse med vandværkets funktion.

11.2

For at sikre tilstrækkelig mulighed for nedsivning af nedbør skal faste belægninger, dræn og tagvandsnedløb lede regnvand til interne nedsivningsbassiner inden tilslutning til kloaknet. Heri medregnes også det areal som optages af bebyggelse.

BESTEMMELSER

11.3

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

11.4

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, uanset bestemmelsen i § 8.5.

11.5

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 239 ophæves Byplanvedtægt 20 med tillæg 1 for det område, der er omfattet af Lokalplan 239.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er foretaget støjberegninger der dokumenterer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på udendørs opholdsarealer og indendørs i opholdsrum.

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser og vejadgang som nævnt i § 8.1 - 8.4

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

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

14.2

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

14.3

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

14.4

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

BESTEMMELSER




Vedtagelsespåtegning

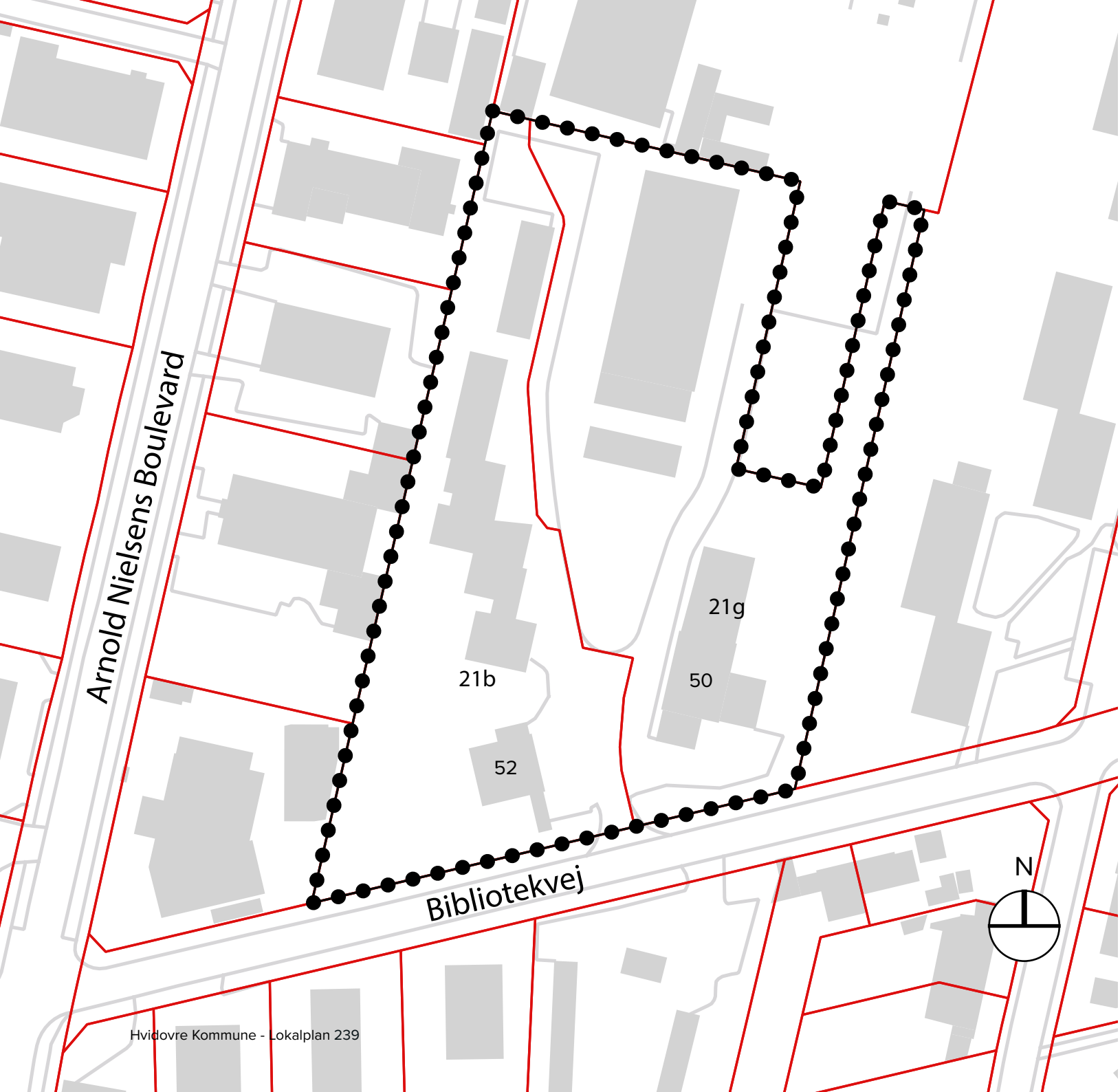
Forslag til Lokalplan 239 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 24. november 2020

Helle Adelborg
Borgmester

Gert Nelth
Direktør

Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Skel 
- Husnr. 50
- Matrikelnr. 21g
- Eksisterende bebyggelse 








Delområder

- Lokalplanens afgrænsning 
- Skel 
- Delområde **1**
- Husnr. **50**
- Matr.nr. **21g**
- Eksisterende bebyggelse 
- Lokalplanens delområder 

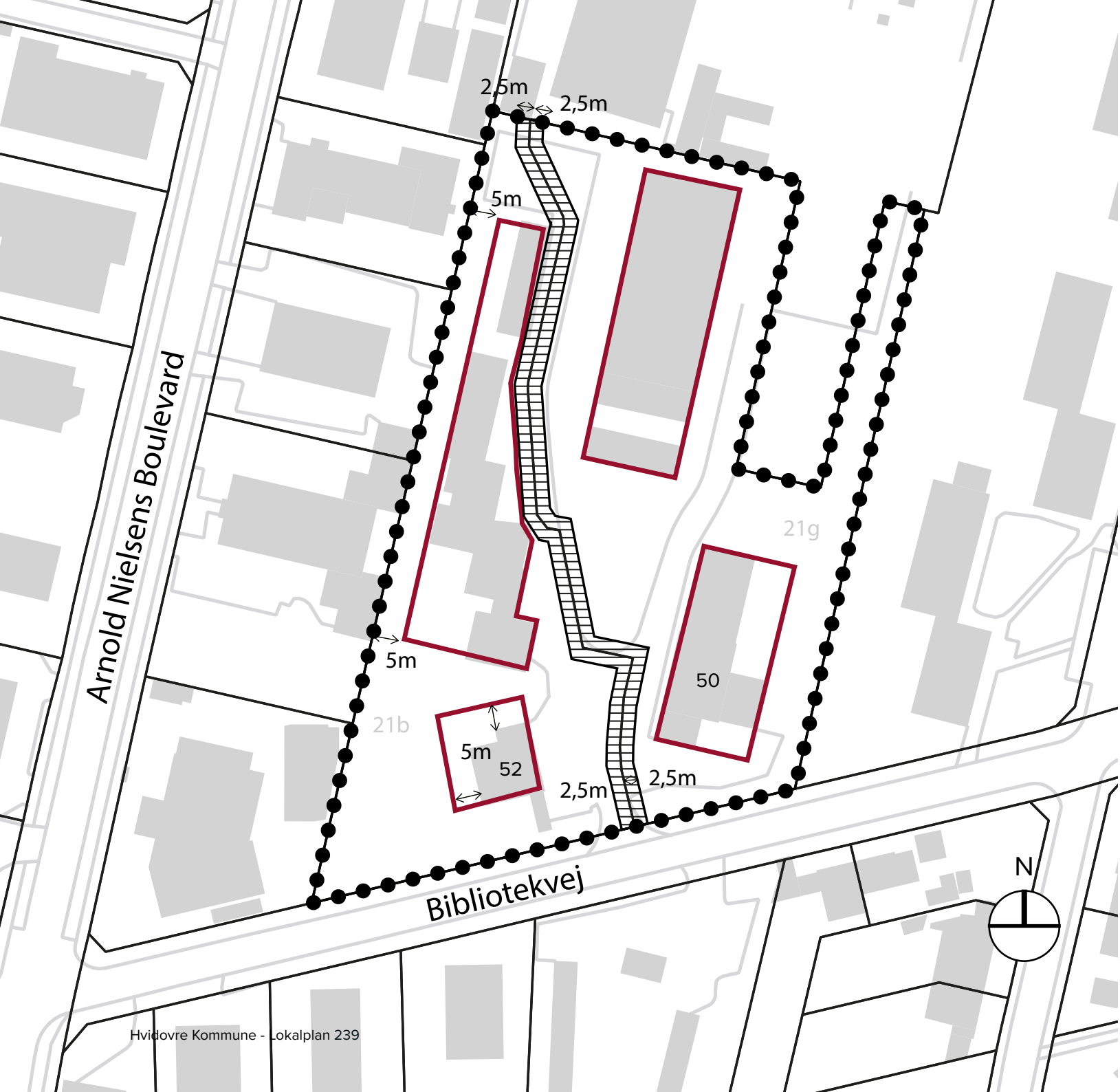
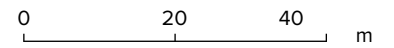


3





Bebyggelse

- Lokalplanens afgrænsning 
- Skel 
- Husnr. 50
- Matr.nr. 21g
- Eksisterende bebyggelse 
- Byggefelt 
- 2,5 m bygge linje mod skel 

Mål: 1 : 1000



Veje og beplantning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Skel 
- Husnr. 50 
- Matrikelnr. 21g 
- Eksisterende bebyggelse 
- Vejadgang 
- Vej- og parkeringsareal 
- Bevaringsværdige træer 
- Beplantningsbælte 2,5 m bredt 