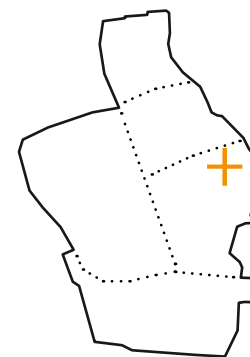


Forslag

LOKALPLAN

345

for et område ved
Gammel Køge
Landevej og
Catherine
Boothsvej



**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 har indarbejdet de statslige interesser i planlægningen, for eksempel indholdet i Fingerplan 2019, der afspejler forhold og interesser i hovedstadsområdet. Der er også andre lovgivninger, bekendtgørelser og sektorplaner, som en lokalplan heller ikke må være i strid med, som for eksempel Habitatbekendtgørelsen, Naturbeskyttelsesloven og Miljøbeskyttelsesloven.

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 345 den 5. november 2024. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 3. december 2024.

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

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser, eller som brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Hvidovrevej 278, 2650 Hvidovre.

Kommunen skal have modtaget bemærkningerne senest den 3. december 2024.

Borgermøde

I forbindelse med den offentlige høring afholdes et borgermøde om planforslaget. Det finder sted den 19. november kl. 17, på Risbjerggaard Kulturhus, Hvidovrevej 241, 2650 Hvidovre.

Midlertidige retsvirkninger

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

Forside: Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

Lokalplan 345 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, og Planværkstedet

INDHOLD

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til gældende planer for området	10
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Tinglyste dokumenter	17
Ekspropriation	17
Miljøvurdering	18

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	19
§ 2 Lokalplanens formål	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 6 Bebyggelsens udseende	23
§ 7 Bevaringsværdige bygninger	25
§ 8 Ubebyggede arealer	27
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering	28
§ 10 Skiltning og reklamer	29
§ 11 Tekniske anlæg	30
§ 12 Aflysning af servitutter	31
§ 13 Aflysning af planer	31
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	32

PLANBILAG

Lokalplanens afgrænsning	33
Lokalplanens delområder og bevaring	34
Bebyggelse og byggelinjer	35
Illustrationsplan og princip for arealoverførsel	36
Plan og illustration af ny bebyggelse	37

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplansområdet omfatter ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B, Bjergagervej 8, samt Catherine Boothsvej 3-5. Lokalplansområdet ligger stationsnært omtrent midt imellem Friheden og Åmarken Station.

Mod sydøst afgrænses området af Gammel Køge Landevej, mod nord og vest grænser området op til en villa/ungdoms-klub på Gammel Køge Landevej og villabebyggelser, og mod syd afgrænses området af Dansborg Allé.

På den modsatte side af Gammel Køge Landevej ligger et større område med etageboligbebyggelse i 3-4 etager. På de øvrige sider af lokalplansområdet findes et større parcelhus/villakvarter med både nye og ældre villabebyggelser.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde Lokalplan 345 er et ønske fra ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290, som har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at nedrive den eksisterende bebyggelse på ejendommen og i stedet opføre en etageboligbebyggelse i to etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanen har til formål at muliggøre, at der kan opføres en mindre randbebyggelse med etageboliger i to etager med udnyttet tagetage på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende arealer. Formålet er også at sikre, at bebyggelsen placeres, så den skærmer mest muligt mod Gammel Køge Landevej, og hermed skærmer for vejstøjen for de bagvedliggende villaer. Lokalplanen skal også sikre, at bebyggelsen indpasses i en større bymæssig sammenhæng, hvorfor lokalplanen omfatter ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5.



REDEGØRELSE

Lokalplanen har desuden til formål at opdatere plangrundlaget for de tre parcelhusgrunde på Catherine Boothsvej 3-5 og Bjergagervej 8 ved at opstille nye lokalplansbestemmelser svarende til dem, der gælder for de tilstødende parcelhusejendomme. Endelig har lokalplanen til formål at sikre de kulturhistoriske træk i området, gennem bevaringsbestemmelser for de bevaringsværdige huse på Gammel Køge Landevej 284 og 292-294.

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet har en samlet størrelse på ca. 11.350 m² og dækker flere ejendomme, hvoraf hovedparten anvendes til boligformål. Enkelte etageejendomme langs Gammel Køge Landevej rummer butikker eller andet erhverv i stueetagen. Dette gælder også for ejendommen på Gammel Køge Landevej 290, som i dag både rummer en bolig og værksteder. Det er denne ejendom, der ønskes ændret til en etageboligbyggelse.



Etagebebyggelser ved Dansborgs Allé og Cathrine Boothsvej set fra Gammel Køge Landevej



Ejendommen Gammel Køge Landevej 290 (gul bygning)



Bebyggelsen nord for Bjergagervej set fra Gammel Køge Landevej



Parcelhuse på Catherine Boothsvej

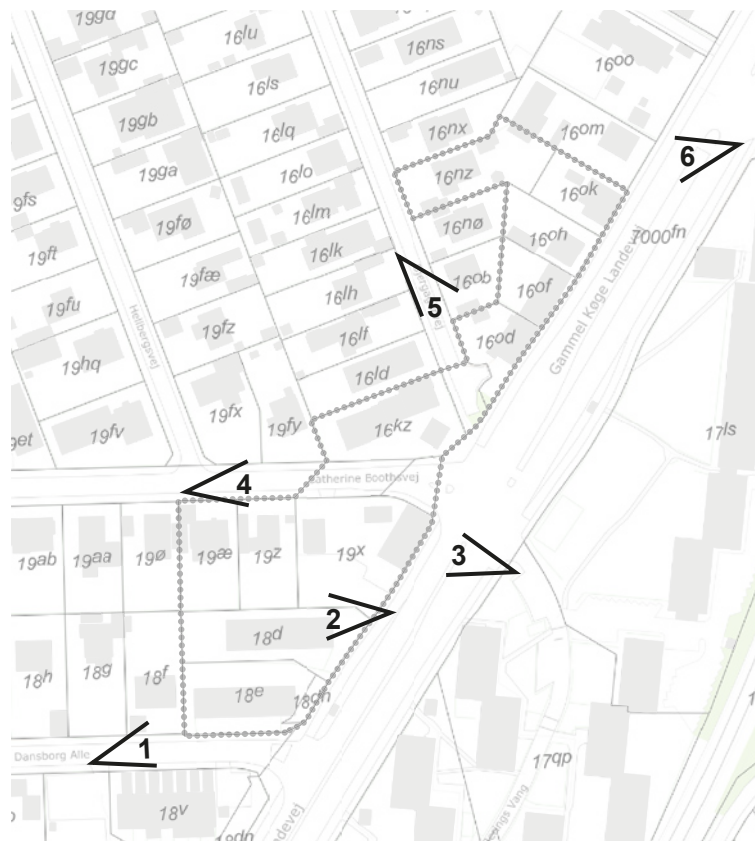
REDEGØRELSE

Bebyggelserne i området danner tilsammen overgang fra de bagvedliggende parcelhus-/villaområder langs Dansborg Allé, Bjergagervej og Catherine Boothsvej mod Gammel Køge Landevej. Mod Gammel Køge Landevej udgør bebyggelsen en sammenhængende kant mod vejen.

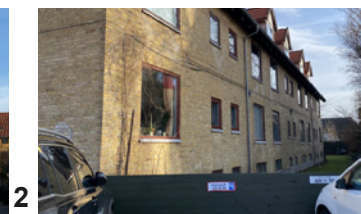
I den sydlige del af lokalplansområdet ligger to ejendomme i to etager med udnyttet tagetage **(1)**. Ejendommene som begge er opført med saddeltage og facader i henholdsvis røde og gule tegl **(2)** ligger med gavlene vendt mod Gammel Køge Landevej. Det er anderledes end de øvrige bebyggelser i lokalplansområdet, som har facader og indgange vendt mod Gammel Køge Landevej. Mellem de to bebyggelser er der haver, indgange og opholdsarealer. Den nordligste etagebebyggelse har en parkeringsplads ud mod Gammel Køge Landevej.

Centralt i området syd for Catherine Boothsvej ligger to parcelhuse og en ældre etagebebyggelse **(3)**. Parcelhusejendommene har samme karakter som villakvarteret nord for lokalplansområdet og fremstår i 1 og 1½ etage med haver og indkørsler fra Catherine Boothsvej. Den ældre etagebebyggelse, som ligger for enden af Catherine Boothsvej, har både indkørsel fra Catherine Boothsvej og fra Gammel Køge Landevej. På ejendommens bagside er der opholds- og parkeringsarealer, en bunker og et stort ahorntræ.

Mellem Catherine Boothsvej og Bjergagervej, ud mod Gammel Køge Landevej ligger i dag tre sammenbyggede bygninger og en fritliggende bygning som anvendes til kombineret bolig og erhverv **(4)**. Bygningerne som er i en og halvanden etage, er omgivet af have og oplagsplads. Alle bygningerne på ejendommen planlægges nedrevet. For enden af Bjergagervej ligger en vendeplads med forbindelse til Gammel Køge Landevej **(5)**. I den nordligste del af området ligger en enkelt villa med adgang fra Bjergagervej samt to etagebebyggelser i tre etager og to villaer i to etager **(6)**, alle med facaderne orienteret ud mod Gammel Køge Landevej.



Fotos fra området



REDEGØRELSE

Bevaring

Følgende bygninger i lokalplansområdet er udpeget som bevaringsværdige:

Gammel Køge Landevej 292-294, er en etagebebyggelse i to etager med udnyttet tagetage, opført omkring 1932. Bygningen har en fin og arkitektonisk velproportioneret facade, symmetrisk opbygget med en markant frontkvist/ frontispice mod Gammel Køge Landevej. Bygningen fremstår næsten intakt med kvartvalmet saddeltag i røde tegl samt to mindre kviste og en skorsten symmetrisk placeret på tagfladen. På facaden mod Gammel Køge Landevej og på gavlene er der fine murstensdetaljer i form af gesimser og stik omkring vinduerne. I stueetagen er der butiks- og erhvervslokaler med større vinduer og indgange henvendt mod Gammel Køge Landevej. Indgangsdøren til butikken på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej, er markeret med en skrå afskæring og fine murstensdetaljer.

Bagsiden af bygningen er knap så detaljeret, men symmetrien er fastholdt. Det samme gælder for de fine stik omkring vinduer og døre. På tagfladen er der fem kviste af samme type som mod Gammel Køge Landevej. Disse kviste er placeret med samme afstand og i samme flugt som vinduerne på 1. sal. Syd for den bevaringsværdige bygning står et stort ahorntræ.

Gammel Køge Landevej 284 er opført som bungalow i to etager, tegnet af E.M. Carlsen, som står bag utallige huse i Hvidovre fra 1920'erne og frem til 1950'erne. Bygningen, som er fra 1927, har en lille forhave ud mod vejen. Bygningen er opført med pyramidetag i røde tegl med et lille udhæng, som er karakteristisk for denne stilart, som læner sig op ad den funktionalistiske byggetradition. Alle fire facader er opført i røde mursten med en gennemgående gesims mellem stue og 1. sal. Også denne bygning er kendetegnet med en stram symmetri, hvor de hvidmalede dannebrogsvinduer er placeret over hinanden. På bygningens ene side er en trappe med en lille tilbygning.



Bevaringsværdig bygning på Gammel Køge Landevej 292-294



Gammel Køge Landevej 292-294 set fra Catherine Boothsvej



Gammel Køge Landevej 284

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres en ny boligbebyggelse mellem Catherine Boothsvej og Gammel Køge Landevej. Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser, som fastlægger, at området forbliver et blandet byområde med både parcelhuse/villaer, etageboligbebyggelser og erhverv. Herudover udpeger lokalplanen to bygninger som bevaringsværdige. På baggrund af bebyggelsens anvendelsesmuligheder og karakter inddeler lokalplanen området i følgende delområder jf. planbilag 2:

Delområde 1 dækker ejendommene Catherine Boothsvej 3 og 5, Bjergagervej 8 og Gammel Køge Landevej 284. Disse ejendomme har det tilfælles, at de alle er bebyggede med åben lav bebyggelse og kun må anvendes til boliger i form af fritliggende parcelhuse/villaer. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30, og bebyggelsen må højst være i to etager.

Delområde 2A dækker to etagebebyggelser på Dansborg Allé 2-2B og på Gammel Køge Landevej 296A -296C. Disse må anvendes til boliger. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 80, og bebyggelsen må højst være i to etager og udnyttet tagetage.

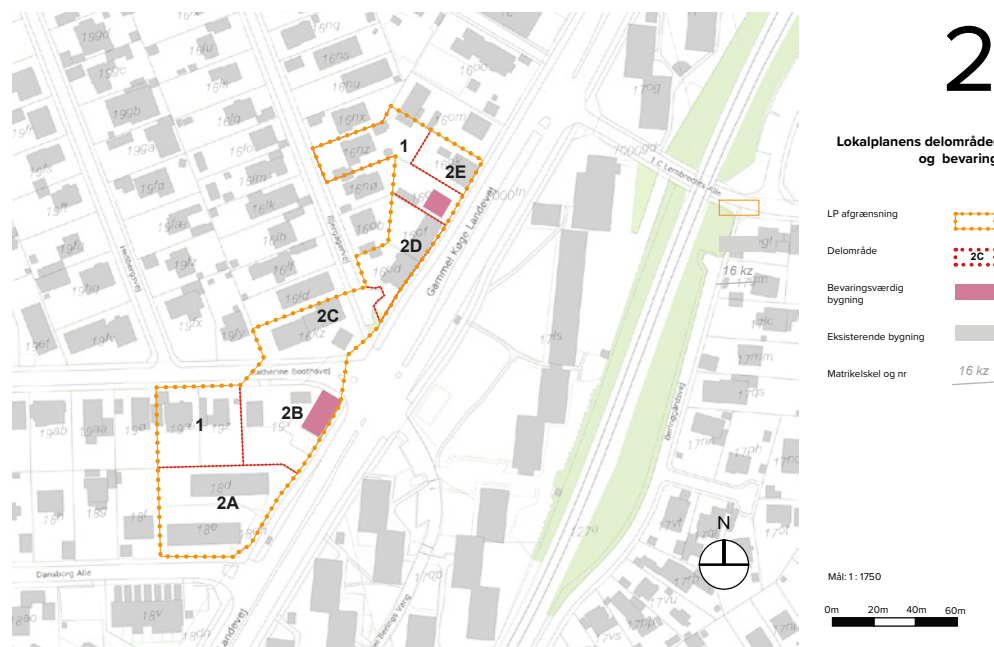
Delområde 2B dækker en etageejendom på Gammel Køge Landevej 292-294, der må anvendes til boliger og til offentlige formål som fx kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i stueetagerne. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 50, og bebyggelsen må højst være i tre etager.

Delområde 2C dækker en ejendom på Gammel Køge Landevej 290. På denne ejendom kan der opføres bebyggelse, som må anvendes til boliger. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 80, og bebyggelsen må højst være i to etager og udnyttet tagetage.

Delområde 2D dækker ejendom på hjørnet af Bjergagervej 2 og Gammel Køge Landevej 286, der kan anvendes bolig og offentlige formål som fx kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i stueetagerne. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 80, og bebyggelsen må højst være i tre etager.

Delområde 2E dækker en ejendom på Gammel Køge Landevej 282, der må anvendes til bolig og offentlige formål i form af dag- og døgninstitutioner samt helårsboliger tilknyttet disse institutioner. Her må bebyggelsesprocenten maksimalt være 40, og bebyggelsen må højst være i to etager.

Kortet nedenfor viser lokalplanens delområder. De røde bygninger udpeges som bevaringsværdige



REDEGØRELSE

Med lokalplanen åbnes mulighed for, at en del af den sydlige del af Bjergagervej kan sammenlægges med matr.nr. 16kz, og at der herved kan bygges ud over det eksisterende skel. Placeringen af den nye bebyggelse som lokalplanen åbner mulighed for, fastlægges gennem et byggefelt ud mod Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej. Bygningen skal danne en sammenhængende kant ud mod vejen, så den understreger en bymæssig kant ud mod Gammel Køge Landevej og samtidig være med til at dæmpe støjen fra Gammel Køge Landevej på de bagvedliggende områder.

Med lokalplanen ønskes de karakteristiske træk i området bevaret. Derfor fastlægger lokalplanen, at alle etageboligbebyggelserne inden for lokalplanens område skal opføres med symmetriske saddeltage og at facaderne skal fremstå i blank mur i røde og/eller gule tegl. I delområde 2C er der dog mulighed for at opføre partier i træ eller metal på dele af facaden.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer, som bebyggelsen skal holdes bag. Byggelinjerne følger i hovedtræk eksisterende byggelinjer langs Catherine Boothsvej og Bjergagervej. På dele af Gammel Køge Landevej er i dag udlagt en asymmetrisk vejbyggelinje. Lokalplanen fastlægger en ny byggelinje langs Gammel Køge Landevej, der tager udgangspunkt i beliggenheden af de eksisterende bebyggelsers facader.

Lokalplanen udpeger to bygninger som bevaringsværdige. Lokalplanen fastlægger, at disse bygninger ikke må nedrives eller ændres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse og at de skal bevares med deres nuværende karakter og materialer, hvilket fremgår af lokalplanens bestemmelser.



Situationsplan over ny bebyggelse på Gammel Køge Landevej 290



Visualiseringer fra bygherres projekt af nyt byggeri i delområde 2C. Til venstre ses byggeriet fra Gammel Køge Landevej, til højre ses det fra Bjergagervej. Visualiseringen er et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

REDEGØRELSE

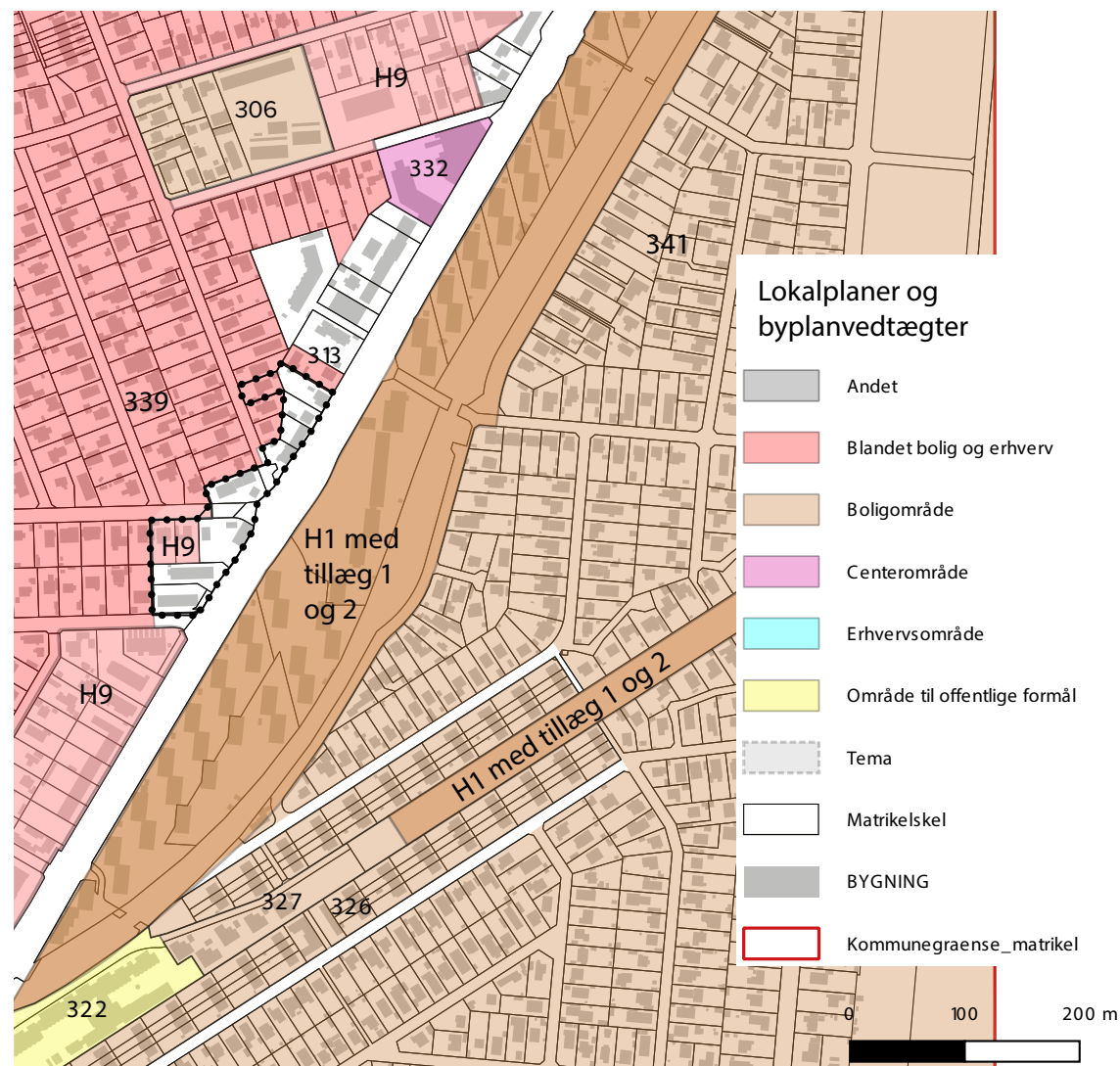
Lokalplanens forhold til gældende planer for området

En mindre del af lokalplansområdet er i dag omfattet af en lokalplan og en byplanvedtægt. Det drejer sig om matr.nr. 19æ og matr.nr. 19z, der er omfattet af Byplanvedtægt H9 fra 1959, samt en del af matr.nr. 16nz, der er omfattet af Lokalplan 339 fra 2020.

Ved vedtagelsen af Lokalplan 345 ophæves Byplanvedtægt H9 samt Lokalplan 339 for de ejendomme, som er omfattet af Lokalplan 345.

Byplanvedtægt H9 blev allerede i 2020 ophævet for størstedelen af dens område, og erstattet af Lokalplan 339 med henblik på at lave en samlet tidssvarende lokalplan til erstatning for områdets gamle byplanvedtægt. De to ejendomme på matr.nr. 19æ og 19z kunne ikke komme med i Lokalplan 345, da kommuneplanens rammer for de to ejendomme dengang ikke omfattede åben-lav boligbebyggelse. Dette er nu ændret, og de to ejendomme optages i stedet i denne lokalplan.

Kun cirka halvdelen af ejendommen på matr.nr. 16nz er i dag omfattet af Lokalplan 345 af samme årsag som for ejendommene på matr.nr. 19æ og 19z. For at sikre, at hele ejendommen er omfattet af samme lokalplan, indgår hele matr. nr. 16nz i nærværende lokalplan.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter. Lokalplansområdet er angivet med stiplede linje

Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021

I Kommuneplanen er området udpeget som et blandet byområde, hvor der er mulighed for at blande boliger med ikke-generende erhverv (miljøklasse 1 og 2) og offentlige formål. Kommuneplanen udpeger også den del af området, som ligger syd for Catherine Boothsvej som stationsnært kerneområde, mens den øvrige del udpeges som stationsnært område.

Kommuneplanrammer

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplansområdet beliggende inden for rammeområderne 3A1, 3A2 og 3B43.

For rammeområderne er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

3A1 - Gammel Køge Landevej/Dansborg Allé

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv.

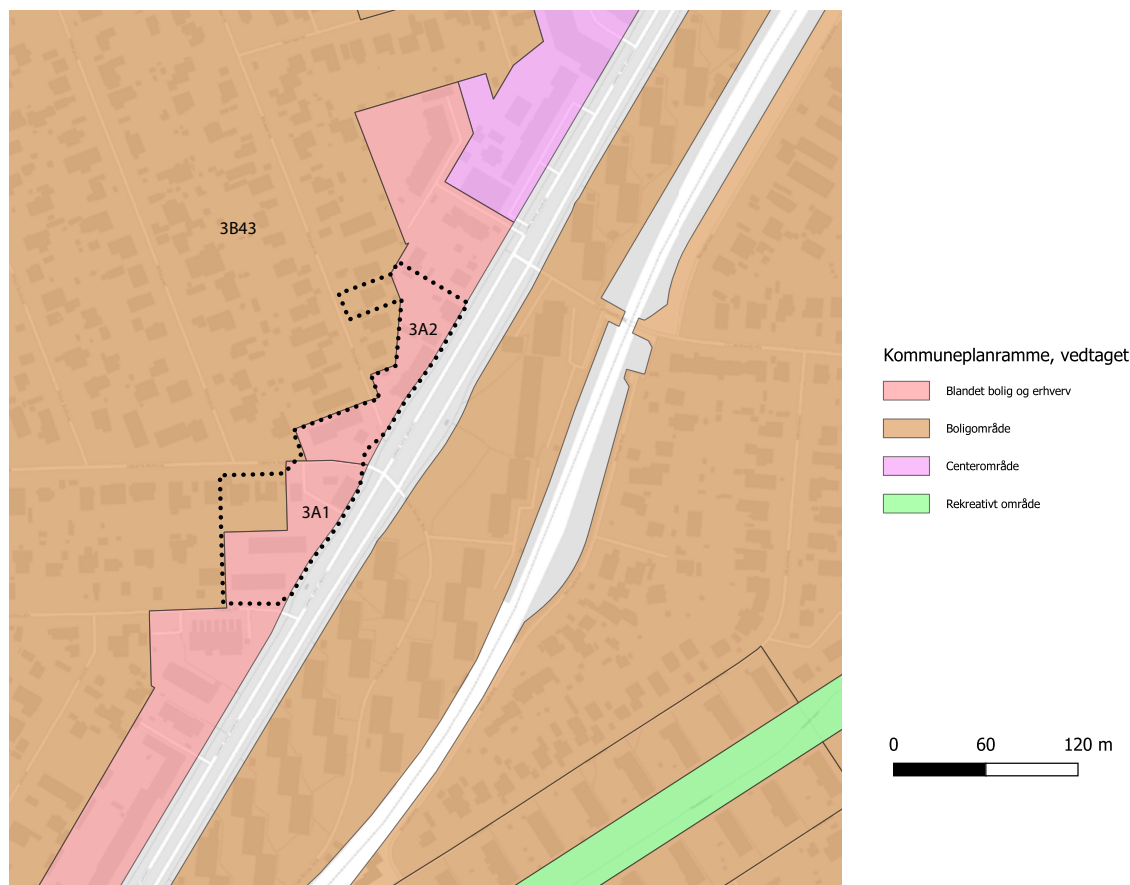
Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent: 80

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 13 m

Bemærkninger: For tæt-lav boligbebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal på 2,5 og en maksimal bygningshøjde 8,5 m. Stationsnært kerneområde. Kun miljøklasse 1 og 2. Risiko for oversvømmelse*



Gældende kommuneplanrammer. Lokalplansområdet er angivet med stiptet linje

REDEGØRELSE

3A2 - Gammel Køge Landevej 262-290

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Åben-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv. Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 80
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 13 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Kun miljøklasse 1 og 2. Åben-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Tæt-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2 etager, og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

3B43 - Idrætsvej kvarteret

- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse. Nærrekreativt område
- Max. bebyggelsesprocent: 30
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område.

Risiko for oversvømmelse*

For områder med note mærket Risiko for oversvømmelse* gælder følgende: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

Stationsnærhed

Lokalplansområdet ligger inden for de stationsnære områder i kommuneplanen. I disse områder ønsker kommunen at fremme mulighederne for en mere intensiv arealanvendelse, fordi den gode forsyning af kollektiv trafik kan gøre borgerne i områderne mindre afhængige af at eje en bil. Fortætning i stationsnære områder vil altså gøre nybyggerier og andre nye aktiviteter mere miljørigtige. Der er også et socialt element i fortætning af stationsnære områder, da det vil fremme mobiliteten for den store del af storbybefolkningen, der ikke har egen bil. De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. I rammeområde 3A1 og 3A2 er den maksimale bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse fastlagt til 80.

Cykelparkering

Der skal ifølge kommuneplanens retningslinje 8.4.5 etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang og ved etageboligbebyggelse. Cykelparkering skal være let tilgængelig, og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til boliger/butikker. Cykelparkeringen bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede, hvor dette er muligt og ønskeligt. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende, relevante minimumsnormer:

- Etageboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² boligareal for etageboliger
- Ungdomsboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. kollegieværelse/ungdomsbolig
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

REDEGØRELSE

Bilparkering

I boligområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres, 2 parkeringspladser pr. åben-lave bolig.

I blandede byområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.
- Ved etageboligbyggeri og tæt-lave boliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig
- Ved nybyggeri af parcelhuse skal der som minimum anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

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

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

Klimatilpasning i forhold til regnvand

I Kommuneplan 2021 er et kort, der viser simulering af oversvømmelser ved en specifik skybrudshændelse i 2118. Kortet viser, hvor der forventes at være mere end 10 cm vand på terræn.

Ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter og ændret arealanvendelse, skal det sikres, at det enkelte projekt er klimatilpasset til skybrud, nærmere defineret som en 100 års-regn hændelse, svarende til ca. 90 mm. nedbør på 4 timer.



Kortet viser med blå de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand på terræn ved skybrud ved en 100-årshændelse i år 2118. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort stiple linje.

REDEGØRELSE

Områder, der i kommuneplanen er vist som oversvømmede, skal friholdes for nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100-årshændelse som den forventes i år 2118, uden at det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Ingen dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Dog er der ved efterfølgende kørsler vist enkelte steder, hvor der kan være risiko for oversvømmelse ved skybrud. Derfor skal det sikres, at der ved nyt byggeri er tilstrækkelig plads til håndtering af regnvand fra skybrud, så byggeriet ikke tager skade ved skybrud eller medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Det anbefales at bidrage til kommunens klimatilpasning ved at tilbageholde eller nedsive mest muligt regnvand på egen grund. Det kan gøres ved f.eks. at undgå tætte belægnings på terræn, etablere forsinkelsesbassiner, regnbede eller grønne tage, der kan forsinke skybrudsvandet, inden det når kloakken eller lavninger i området. Generelt anbefaler Hvidovre Kommune så lidt befæstelse som muligt og så meget grønt som muligt, så vandet kan nedsive.

Hvidovre Kommune har en målsætning om, at regnvand ses som en ressource. Løsninger til håndtering af regnvand skal derfor så vidt muligt også tilgodese andre formål som f.eks. reduktion af støj, bedre trafiksikkerhed, øget beplantning, større biodiversitet, etablering af nye rekreative muligheder eller lignende.

Eksempler på tiltag der kan bidrage til at begrænse risiko for oversvømmelse er:

- Beplantede tage.
- Regnvandsbede.
- Terrænregulering (lavninger, bassiner mv.)
- Andel af terræn som skal beplantes.
- Minimums sokkelhøjde.
- Ingen kældre.

Klimatilpasning i forhold til stormflod

Lokalplanens område ligger udenfor det areal, der forventes at kunne blive oversvømmet ved den 2000-års stormflodshændelse, der er redegjort for i Kommuneplan 2021.

Risikovirkksomheder

Lokalplansområdet ligger ikke inden for en mindre afstand end 500 m fra en risikovirkksomhed (se BEK nr. 371 af 21/04/2016 Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirkksomheder).

Mobilantennemaster

Kommuneplanen stiller i retningslinjerne 8.9.1-8.9.5 krav om, at master og antenner hovedsageligt må placeres i de områder af kommunen, hvor følsomheden over for opførelse eller tilføjelse af tekniske anlæg er mindst. Hvis det er muligt, skal de nødvendige sende- og modtageforhold dog tilgodeses. Det betyder blandt andet, at der ikke ønskes opsat mobilantennes inden for en afstand af 50 m fra en bevaringsværdig eller fredet bygning eller bebyggelse.

Desuden skal placering af mobilantennes i en afstand af 50 – 200 m fra bevaringsinteresser nøje overvejes. Alle ansøgninger bør vurderes på stedet og opsætningen bør have en teknisk ufravigelig grund.

Langt hovedparten af lokalplansområdet ligger indtil 50 m fra en bevaringsværdig bygning. Der er derfor ikke mulighed for at opsætte nye mobilantennes i nærværende lokalplan.

Påvirkning af kystlandskabet

Lokalplanens område ligger i byzone og ligger kystnært. Derfor er lokalplanens indhold ikke omfattet af bestemmelser for kystnærhedszonen men derimod den kystnære byzone. Det betyder, at det byggeri som lokalplanen muliggør, skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, hvis der er tale om en reel påvirkning af kysten, som beskrevet i Kommuneplan 2021 kap 1.11.

REDEGØRELSE

Lokalplanen muliggør byggeri i op til tre etagers højde. Området ligger ca. 800 m fra kysten. Da arealerne mellem lokalplanens område og kysten er bebygget med tæt bebyggelse, der flere steder er mindst tre etager højt, vurderer kommunen, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplanen er et særligt landsplandirektiv, som udstikker rammerne for den samlede fysiske udvikling i hovedstadsområdet. Lokalplansområdet er beliggende i byfingeren i det ydre storbyområde. Lokalplanen ændrer ikke i arealets anvendelse og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.

Naturbeskyttelse

Lokalplansområdet ligger omkring 800 m fra Natura 2000-område nr. 143 "Vestamager og havet syd for". Natura 2000-området består af habitatområde H127 og Fuglebeskyttelsesområde F111. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet omfatter ni naturtyper og fuglebeskyttelsesområdet 15 fuglearter.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de marine naturtyper sandbanke, lagune og bugt, samt på land naturtyperne strandeng og grå/grøn klit. Desuden er udpegningen særligt lavet for at beskytte levesteder for en række ynglende-, fældende- og trækkende fugle. Mellem lokalplanens område og det udpegede Natura 2000- område er eksisterende bymæssig bebyggelse, veje og en grøn kile.

Hvidovre Kommune har miljøvurderet lokalplanen og vurderer samlet, at lokalplanen ikke vil have en påvirkning såvel i som uden for Natura 2000-området

Truede og beskyttede dyrearter

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

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 2023-2035, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside under fanen "By, Bolig og Byggeri": <https://www.hvidovre.dk/politik/politikker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder/>

Lokalplansområdet er fælleskloakeret og derfor afledes både spildevand og regnvand i en fællesledning. Afledningskoefficienten for ejendommen angiver, hvor meget af den regn der lander på en matrikel, som må føres direkte i fællesledningen. Hvis afledningskoefficienten ikke kan overholdes, fordi der bygges mere eller der anlægges større områder med tætte belægninger, skal regnvandet bremses, og enten nedsives, forsinkes eller benyttes på anden måde, så afledningen svarer til det tilladte afløb.

Inden etablering af nedsivningsanlæg til regnvand som f.eks. regnbed, faskine og lignende skal Kommunen give nedsivningstilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen. Nedsivningsløsninger skal overholde spildevandsplanens servicemål.

Grundejers afledningsret vil fremgå af en meddelt spildevandstilladelse. Det er kommunen som er spildevandsmyndighed og som efter en konkret vurdering træffer afgørelse om hvorvidt den er påkrævet.

REDEGØRELSE

Klimaplan

Det er med Klimaplan 2045 besluttet, at den lokale CO₂-udledning i Hvidovre Kommune som geografisk område skal reduceres med 80 % i 2030 i forhold til 1990, og i 2045 skal Hvidovre være CO₂-neutral. Hvidovre Kommune arbejder derfor for at gøre byggeriet CO₂-neutralt og understøtte byggematerialer, der belaster klimaet mindre.

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 hvor den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

Trafikstøj

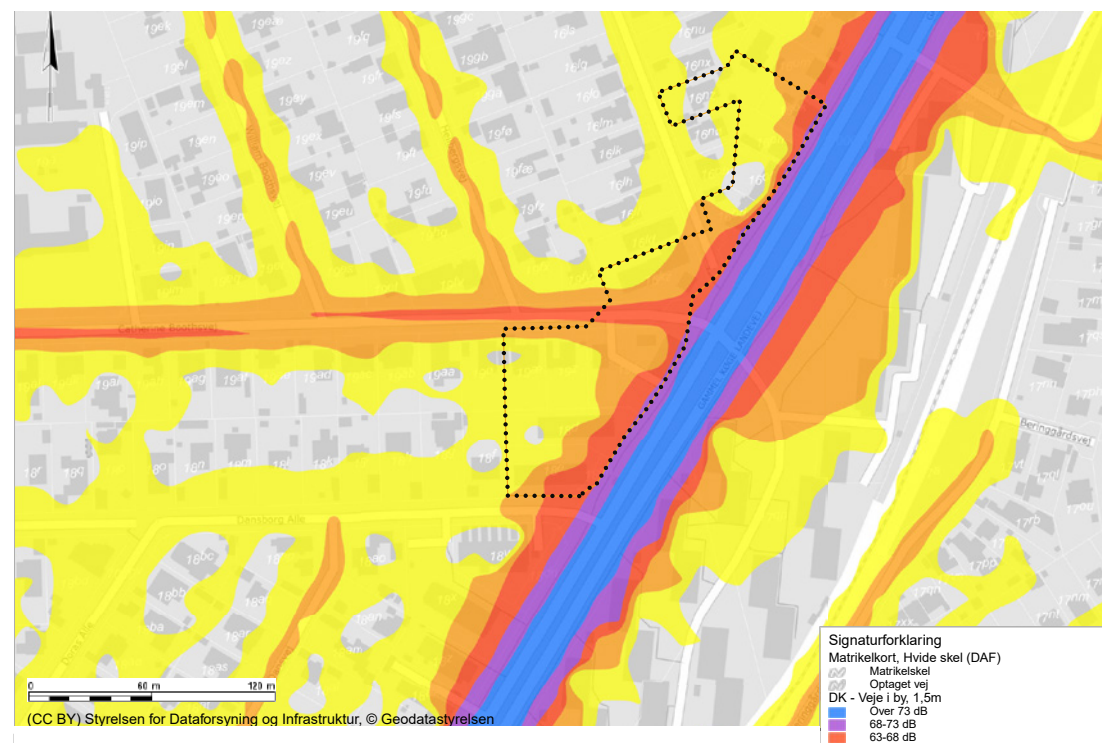
Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at nogle af arealerne i lokalplansområdet kan være påvirket af trafikstøj over grænseværdien for vejstøj. Efter kommuneplanens retningslinje 6.5.1 må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner:

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

I nogle planlægningssituationer, kan der planlægges for støjfølsom anvendelse, selvom støjen på facaden overskrider den vejledende grænseværdi, når det samtidig sikres,

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

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



REDEGØRELSE

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende boligområde, som er udbygget. Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 fremgår det, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede by funktioner. Der udlægges i Lokalplan 345 arealer til støjfølsom anvendelse. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet indendørs i boligen og på de primære opholdsarealer skal følge de vejledende grænseværdier for vejstøj.

Jordforurening

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

Kommunen har ikke yderligere oplysninger om jordforurening i området.

På Danmarks Miljøportal, www.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.

Varmeforsyning

Varmeplan 2022 fastlægger, at de områder i Hvidovre, som i dag er forsynet med naturgas, skal omstilles til forsyning med fjernvarme. Varmeplanen kan ses på kommunens hjemmeside: Varmeplan (hvidovre.dk). Varmeplan 2022 viser for det aktuelle område, at dette er udlagt til fjernvarmeforsyning.

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.

Der findes ingen produktionsvirksomheder inden for eller i nærheden af lokalplansområdet.

Tinglyste dokumenter

Lokalplanen aflyser en række tinglyste dokumenter, som fremgår af § 12 under bestemmelserne. Gældende lokalplaner aflyses for den del af lokalplanen som omfatter disse jf. § 13. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

REDEGØRELSE

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og 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 345 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor har kommunen efter miljøvurderingslovens § 10 truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 16kz, 16nz, 16od, 16of, 16oh, 16ok, 18d, 18e, 18dh, 19x, 19z, 19æ, samt del af vejstykke 7000ci (Catherine Boothsvej), vejstykke 7000fn (Gammel Køge Landevej) og del af vejstykke 7000fq (Bjergagervej), alle i ejerlav Hvidovre By, Strandmark, samt alle de ejendomme, der efter den 1. juli 2024 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplansområdet opdeles i delområderne 1, 2A, 2B, 2C, 2D og 2E som vist på planbilag 2.

§ 2 Lokalplanens formål

2.1 Formålet med lokalplanen er,

at muliggøre, at området kan udvikles med ny boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende vejarealer for enden af Bjergagervej og at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i en bymæssig sammenhæng med nabobebyggelserne langs Gammel Køge Landevej at fastholde de bevaringsværdige bebyggelsers særlige træk i forhold til bygningernes byggetradition at sikre, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til blandet bolig og erhverv.

3.2

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.3

Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplanens område opføres eller indrettes offentlige formål såsom børneinstitution, fælles- og aktivitetshus for områdets grundejerforeninger samt for idrætsforeninger og spejdere tilknyttet området.

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, at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet, at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, at virksomhedens parkeringsbehov kan dækkes på den pågældende ejendom.

BESTEMMELSER

3.5

For de enkelte delområder vist på planbilag 2 fastsættes følgende bestemmelser:

3.5.1

Delområde 1:

Må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

3.5.2

Delområde 2A, 2C, og 2E:

Må kun anvendes til etageboligbebyggelse.

Delområde 2E må herudover anvendes til offentlige formål i form af dag- og døgninstitutioner samt helårsboliger tilknyttet disse institutioner.

3.5.3

Delområde 2B og 2D:

Må kun anvendes til etageboligbebyggelse, Dog må der etableres offentlige formål, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i stueetagerne.

Der må ikke etableres selvstændige butikker. Der må dog etableres butikker i direkte tilknytning til private serviceerhverv. Den enkelte butik må i disse tilfælde ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

3.6

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

§ 4 Udstykning

4.1

En del af vejstykke 7000fq (Bjergagervej) kan udstykkes og lægges sammen med matrikel 16kz som vist i princippet på planbilag 4. Der skal ved udstykning og sammenlægning sikres plads til en vendeplads for enden af Bjergagervej og en offentlig sti med en mindste bredde på 2,5 m mellem Bjergagervej og Gammel Køge Landevej, placeret mellem matrikel 16kz og 16od.

4.2

Herudover må ejendomme i lokalplansområdet ikke udstykkes yderligere, men ejendomme må sammenlægges, lige som der må ske arealoverførsler.

4.3

Ejendomme til åben-lav bebyggelse med én bolig (parcelhuse/villabebyggelse) skal have en grundstørrelse på mindst 600 m².

4.4

Ejendomme til åben-lav bebyggelse med to boliger med vandret lejlighedsskel (tofamiliehuse) skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².

4.5

Ejendomme til dobbelthuse (dvs. sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel) skal have en grundstørrelse på mindst 450 m² pr. bolig, heri er ikke medregnet areal til adgangsvej.

4.6

Ved etablering af bagvedliggende enfamiliehuse og dobbelthuse, såkaldte koteletgrunde, fastlægges bredden af adgangsvejen til mindst 4 m, uanset om der sker udstykning eller ej.

BESTEMMELSER

4.7

Tekniske anlæg må udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelflade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde 1 gælder:

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

5.2

Etageantallet må ikke overstige to etager.

5.3

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

5.4

Uanset den angivne maksimale bygningshøjde, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

5.5

Antenner, hvis højeste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, gavltrekanter, tagudhæng, tagkviste, skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget for § 5.4.

For delområde 2A og 2C, gælder:

5.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

5.7

Etageantallet må ikke overstige to etager med udnyttet tagetage.

5.8

Bygningshøjden må maksimalt være 13 m målt lodret fra naturligt terræn. Skorstene, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For delområde 2B, gælder:

5.9

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

5.10

Etageantallet må ikke overstige tre etager.

5.11

Bygningshøjden må maksimalt være 13 m målt lodret fra naturligt terræn, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For delområde 2D gælder:

5.12

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

NOTE § 5.3

Højder måles i overensstemmelse med Bygningsreglementet BR18 lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

NOTE § 5.4

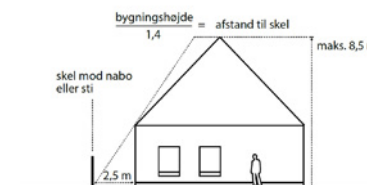


Illustration af det skrå højdegrænseplan, som fastlægger den maksimale bygningshøjde mod skel til nabo eller sti.

BESTEMMELSER

5.13

Etageantallet må ikke overstige tre etager.

5.14

Bygningshøjden må maksimalt være 13 m målt lodret fra naturligt terræn. Skorstene, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For delområde 2E gælder:

5.15

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5.16

Etageantallet må ikke overstige to etager.

5.17

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

For alle områder gælder:

5.18

Nye bebyggelser med etageboliger skal have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m². Hvis bebyggelsen indrettes som bofællesskab med en større andel af indendørs fællesarealer, kan den gennemsnitlige boligstørrelse reduceres.

5.19

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

5.20

Der gælder som vist på planbilag 3 følgende byggelinjer langs veje:

- Langs østsiden af Bjergagervej – 5 m fra vejskel
- Langs sydsiden af Catherine Boothsvej – 3,8 m fra vejskel
- Langs Gammel Køge Landevej og den nordlige del af Catherine Boothsvej – 0-3 m fra vejskel.
- Langs sydlige del af Gammel Køge Landevej – 4 m fra vejskel.
- Langs Dansborg Allé – 3,8 m fra vejskel.

Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Der må dog opføres fast/nedgravet affaldshåndtering og/eller åbne carporte uden sidebeklædning på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at carporten placeres mindst 1 m fra vejskellet.

5.21

Bebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel og sti. Undtaget for dette er småbygninger som garager, carporte, cykelskure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger samt andet sekundær bebyggelse, når disse har en højde på højst 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller sti, samt en samlet længde mod skel på højst 12 m (i længden medregnes kun bygningens længste side mod skel).

5.22

Ny bebyggelse beliggende op til skel mod Gammel Køge Landevej skal placeres med facader enten i eller højst 3 meter fra den på planbilag 3 viste byggelinje langs Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej. Dog kan der ske tilbagetrækninger ved markering af indgange og lignende. Øvrig bebyggelse ud til Gammel Køge Landevej skal trækkes mindst 5 m væk fra skel mod vej. Byggelinjen må ikke må overskrides, heller ikke over stueplan.

NOTE § 5.20

For byggelinjerne langs Catherine Boothsvej 1 og 3 og Dansborgs Alle 2B, 2A og 2 gælder, at byggelinjerne langs vejene ligger samme sted på grundene, som de blev fastlagt i byplanvedtægt H9. Men der skal nu måles i forhold til vejskel frem for til vejmidte. Matrikel 16nz har samme byggelinje som i Lokalplan 339, der er på 5 meter. Byggelinjerne har overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter.

NOTE § 5.22

Hensigten med bestemmelsen er at opnå en sammenhængende husrække mod Gammel Køge Landevej. Der må af hensyn til den samlede husrække som bygningerne udgør, ikke etableres carporte, garager, skure eller andre småbygninger foran facaderne.

BESTEMMELSER

5.23

Ny bebyggelse inden for delområderne 2A og 2B skal placeres, så dens facade ligger parallelt med skel mod Gammel Køge Landevej og/eller Dansborg Allé.

5.24

Ny bebyggelse inden for delområde 2C skal placeres inden for byggefeltet, der er vist på planbilag 3. Mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefeltene, dog mindst 1 m fra skel mod vej.

5.25 Der må ikke etableres kælder i ny bebyggelse.

5.26

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

5.27

I tagetager må den samlede bredde af kviste i hver tagflade ikke overstige 1/3 af den enkelte tagflades bredde.

5.28

Tagetager må opføres med trempel, der maksimalt må have en højde på 1 m.

5.29

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.

§ 6 Bebyggelsens udseende

For alle delområder gælder:

6.1

Tage må ikke være til gene for naboer og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0%. Udestuer og drivhuse under 20 m² er undtaget for denne bestemmelse.

For delområde 2A, 2B, 2C, 2D og 2E gælder:

6.2

De på planbilag 2 markerede bevaringsværdige bygninger i delområde 2B og 2E er særskilt beskrevet i § 7 og er ikke omfattet af nedenstående bestemmelser 6.3 til 6.20.

6.3

Facader skal fremstå i blankmur i røde og/eller gule tegl, eller som pudsede facader i hvid.

6.4

Facader skal som udformes med detaljering i murværk eller anden markering omkring vinduer og døre.

Skure og småbygninger

6.6

Skure og garager skal opføres i samme materiale som hovedhusets facade eller fremstå i træ.

NOTE § 6.1

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

Glansstandard har følgende betegnelse:
Helmat: glanstal 00-10
Mat: glanstal 10-20
Halv-/silkeamat: glanstal 20-40
Halvblank: glanstal 40-60
Blank: glanstal 60-80
Højglans: glanstal 80-100

BESTEMMELSER

Tage

6.7

Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 20-50°. I delområde 2C kan der dog etableres fladt tag på op til ¼ af den samlede tagflade.

6.8

Til tagbeklædning må kun anvendes røde vingetegl, tagpap, naturskifer/-cementskifer og/eller grønne bevoksede tage.

6.9

Solceller og -fangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale eller -behandling. På tag af småbygninger som carport, 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 og der må ikke placeres solceller og -fangere på terræn ud mod Gammel Køge Landevej.

Vinduer og kviste

6.10

Vinduer i tagetager skal placeres regelmæssigt i tagfladen og udformes som enkeltstående 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. Ovenlysvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.

Altaner og trapper

6.11

Der må ikke etableres tagterrasser eller altaner på eller i tagflader.

6.12

Trappeopgange/elevatortårne skal integreres i bebyggelsen og der må ikke etableres udvendige altangange.

6.13

Altaner på nordfacader må kun placeres op til 1. sal og fra altanens yderkant skal der være med mindst 8 m til naboskel.

For delområde 2C gælder herudover:

6.14

Bebyggelsen skal danne en sammenhængende bygning mod Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej.

Den midterste del af bygningen skal trækkes mindst 2 m tilbage fra skel mod Catherine Boothsvej/Gammel Køge Landevej så der opnås en tydelig opdeling af bygningen.

6.15

Uanset § 6.3 må mellembygningen og facadepartier mellem vinduer udføres i træ eller metal, i princippet som vist på planbilag 5.

6.16

Tage må ikke udføres med valm. Nødvendige udvendige tekniske anlæg så som ventilationsanlæg og aftrækskanaler på taget skal trækkes mindst så langt tilbage fra bygningens facade, som de er høje.

6.17

Vinduer skal udføres som to rammede vinduer med lodpost. De skal udføres i træ eller metal eller en blanding heraf.

6.18

Der skal etableres vinduer på 1. sal i gavlen mod Bjergagervej.

NOTE § 6.14

Hensigten med bestemmelsen er at opnå en bebyggelse som både kan skærme de bagvedliggende bebyggelser og opholdsarealer mod støj, og samtidig danne en samlet kant mod Gammel Køge landevej. Bebyggelsen skal opdeles, så der opnås variation i facaden.

NOTE § 6.18

Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at der er af hensyn til tryghed, sikres udsyn til stiforbindelsen fra Bjergagervej og Gammel Køge Landevej.

BESTEMMELSER

6.19

Mellem vinduer i stueetagen og 1. sal skal etableres et felt/brystning i træ.

6.20

Værn på altaner skal udføres med balustre og skal have samme farve og udformning på hele facaden. Der må ikke anvendes værn i glas.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger og originale tilbygninger inden for lokalplanens område er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

Gammel Køge Landevej 284, matr.nr. 16oh, Hvidovre By, Strandmark

Gammel Køge Landevej 292, matr.nr. 19x, Hvidovre By, Strandmark

De bevaringsværdige bygningers placering fremgår af planbilag 2, og der er billeder og beskrivelser af hver bygning i redegørelsen.

7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at dens oprindelige form og facadeudtryk fastholdes.

7.3

Der må ikke opsættes solceller, solfangere, parabolantennener, antennesystemer og lignende på bygningerne.

7.4

Tagrender og tagedløb skal udføres som zink eller zinkliggende materiale.

7.5

Der må ikke foretages ændringer af de eksisterende dør- og vindueshuller på facader, der vender mod vej. De må ikke blændes, og der må ikke etableres nye.

7.6

For bygningen på Gammel Køge Landevej 284 gælder følgende:

- ydervægge skal fastholdes som umalet blankmur af røde mursten
- de tværgående bånd i betonsten skal bevares
- gesims i betonsten skal bevares
- pudset høj sokkel med topkant at betonsten skal bevares
- sålbænke skal bevares
- vinduerne skal opdeles med lod- og tværposter som dannebrogsvinduer
- tagets udformning som pyramidetag med stort udhæng skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der må ikke opføres kviste og tagvinduer
- der må kun opføres mindre overdækninger og tilbygninger som f.eks. vindfang og terrasseoverdækninger på den nordvestvendte facade i én etage.

Kommunalbestyrelsen kan dog meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre en tilbygning i form af en knopskydning på huset i nordvestlig retning i én etage under forudsætning af, at sådanne til- og ombygninger ikke vil skade bygningens bevaringsværdi ift. dens udformning, dimensioner, materialevalg og dominans.

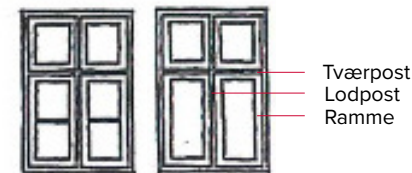
NOTE § 7.6



Pyramidetag med udhæng og muret skorsten centreret på taget.



Høj sokkel og tværgående bånd i betonsten.



Dannebrogsvinduer, opdelt med lod- og tværpost.

BESTEMMELSER

7.7

For bygningen på Gammel Køge Landevej 292 gælder følgende:

- ydervægge skal fastholdes som umalet blankmur af røde mursten
- muret frontispice skal bevares
- afskåret bygningshjørne skal bevares
- muret gesims skal bevares
- gesims i gavltrekan skal bevares
- recesser og forskydninger i den murede facade ved etageadskillelser skal bevares
- murede friser rundt om vinduer i stueetagen skal bevares
- murede stik over vinduer skal bevares
- sålbænke i gule teglfliser skal bevares
- rundt vindue skal bevares
- vinduerne skal underopdeles med lodposter og sprosser
- tagets udformning som halvvalmet skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der må ikke opføres yderligere kviste og tagvinduer.
- der må ikke opføres yderligere tilbygninger eller overdækninger.

NOTE § 7.7



Bygningen med halvvalmet tag og frontispicen på facaden mod Gl. Køge Landevej.



Detaljer som gesims, sålbænke i gule tegl under vinduerne og murede stik over vinduerne samt reces (tilbagetrækning af mur) ved etageskift skal bevares.

Skrå tilbagetrækning af indgang i stueetagen.



BESTEMMELSER

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Til alle etageboligbebyggelser skal sikres fælles friarealer med mulighed for ophold. Beplantning og indretning af fælles friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter. Hjemmehørende træer og buske er f.eks.: Stilkeg/vintereg, ask, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, seljerøn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn, hunderose, vildæble, hassel.

8.2

Parkeringsarealer skal omkranses af levende hegn eller buske, der suppleres med opstammede træer. Nye vejtræer skal være højstammede og have en stamme-omkreds på min. 18 cm, målt en meter over jorden. Træerne skal kunne tåle bymiljø (salt, begrænset plads mv.). Træerne skal være af hjemmehørende arter (se note 8.2).

8.3

Hegn langs skel mod vej inden for vejbyggelinjen eller hegn mod sti skal være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning.

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

8.4

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.

8.5

På ny bebyggelse i delområde 2C skal gavle mod Bjergagervej og Catherine Boothsvej beplantes med klatreplanter som fx rådhusvin, klatrehortensia eller lign.

8.6

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

8.7

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

8.8

Inden for lokalplanens område skal der anlægges vandhåndteringsløsninger der som minimum kan håndtere 90 mm regnvand og som overholder gældende spildevandsplan. Løsninger til håndtering af regnvand i områdets udendørs opholdsarealer skal etableres som overfladeløsninger i form af regnvandsbassiner, regnbede og åbne render og skal udformes som en landskabeligt integreret del af disse.

8.9

Anlæg til regnvandshåndtering skal indrettes således, at vand fra regnhændelser større end den dimensionsgivende regn staves op på lokalplanens områder, så vandet ikke løber ind på naboejendomme eller -veje (se note 8.9 på næste side)

NOTE § 8.2

Eksempler på hjemmehørende beplantning:

Spidsløn: *Acer platanoides*

'Farlakes Green' og *Acer platanoides* 'Olmsted'

Ahorn: *Acer pseudoplatanus*

Avnbøg: *Carpinus betulus*

Rød-ask: *Fraxinus*

pennsylvanica 'Zundert'

Fuglekirsebær: *Prunus avium* 'Plena'

Lind: *Tilia x europaea* 'Pallida',

Tilia cordata 'Greenspire',

Tilia platyphyllos Rubra, *Tilia*

platyphyllos 'Ørebro'

NO

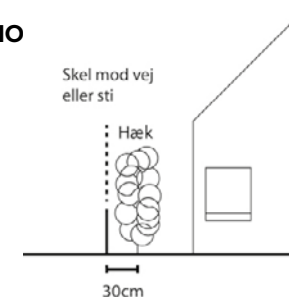


Illustration af hæk placeret bag skel. Her er den generelle anbefaling af plante sin hæk min. 30cm. væk fra skellet for at holde hegnet i sin helhed på egen grund.

BESTEMMELSER

8.10

Belysning af interne stier og adgangsveje skal bestå af parklamper med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m eller af lavtsiddende belysningsarmaturer som pullertlamper, skotlamper eller lignende.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra eksisterende omgivende veje. Vejadgang til ny bebyggelse på matr.nr. 16kz skal ske fra Catherine Boothsvej i princippet som vist på planbilag 3.

9.2

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal på ejendomme nord for Catherine Boothsvej og på Catherine Boothsvej 1 og 3 (Stationsnært område) som minimum udlægges, dvs. reserveres:

1 parkeringsplads pr. etagebolig og tæt-lave bolig
2 parkeringspladser pr. åben-lave bolig
1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal udvalgsvarebutik
1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal øvrigt serviceerhverv, kontorerhverv, institution mv.
1 parkeringsplads pr. 5 personer som et forsamlingslokale kan rumme.

Mindst halvdelen af de krævede 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.

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

Kommunen kan godkende en aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m

Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – eksempelvis ældreboliger

Kommunen efter en helhedsvurdering ikke vurderer, at der bliver gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.

9.3

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal på ejendomme syd for Catherine Boothsvej (Stationsnært kerneområde) som minimum anlægges:

Mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boligformål. I områder til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse kan der dog efter konkret vurdering etableres op til 2 parkeringspladser pr. boligenhed
Mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til serviceerhverv
1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til butikker, institutioner og fritidsformål.

9.4

I den sydlige del af Bjergagervej overgår en del af vejarealet til matr.nr. 16 kz. På det resterende areal skal udlægges areal til en min. 2,5 m bred sti som vist på planbilag 3. Stien skal anlægges med en stibelægning på mindst 2 m.

9.5

For delområde 1 gælder, at 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.

NOTE § 8.9

Eksempler på tiltag der kan bidrage til at begrænse risiko for oversvømmelse er:

- Beplantede tage
- Regnvandsbede
- Terrænregulering (lavninger, bassiner mv)
- Andel af terræn som skal beplantes
- Minimums sokkelhøjde
- Ingen kældre.

NOTE § 9.2 og 9.3

Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere. Heraf skal etableres mindst 1 ladestander pr. 5 biler.

NOTE § 9.5

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

9.6

For delområde 2A, 2B, 2C, 2D og 2E gælder, at køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede motorkøretøjer samt både ikke må parkeres på bebyggelsens fælles parkeringsarealer.

9.7

Med undtagelse af delområde 1 skal der ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, anlægges cykelparkering på egen grund til dækning af ejendommens behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

Etageboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² boligareal for etageboliger.

Ungdomsboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. kollegie- værelse/ungdomsbolig.

Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.

Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

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

Cykelparkering skal være overdækket og anlægges i nærheden af de indgange som de betjener.

9.8

Ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog ”Udearealer for alle – sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø” jf. gældende 2012 udgave og DS:ISO 21542:2021 ”Tilgængelighed for alle”, eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

9.9

Der kan etableres én overkørsel fra vej til bilparkering pr. ejendom. Overkørslen må maksimalt være 4 m bred ved skel, dog maksimalt 6 m bred ved skel ved anlæg af dobbelte carporte/garager.

§ 10 Skiltning og reklamer

Skiltning

10.1

Skiltning må kun finde sted i forbindelse med butikker og andre erhvervslejemaal med direkte adgang eller vinduespartier i stueetagen. Skiltningen må kun finde sted med baggrund i en virksomheds fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom og etage.

10.2

Skiltning på bygninger med facade mod Gammel Køge Landevej skal udformes som facadeskilte eller udhængsskilte. Der må ikke opsættes skilte på gavle.

10.3

Skiltning må kun indeholde firmanavn, adresse, kontaktdetaljer, branche, symboler og logoer.

Facadeskilte

10.4

Facadeskiltning skal udføres som løse enkeltstående bogstaver, symboler og logoer eller malet direkte på facaden eller butiksvinduet.

BESTEMMELSER

10.5

Skiltning eller reklamering må ikke have karakter af facadebeklædning eller dække bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduer, gesimser, facadeornamenter og lignende. Vinduer i butikker, serviceerhverv mv. må ikke afblændes eller klæbes til med uigennemsigtige materialer.

10.6

Skilte må kun placeres i stueetagen og op til 80 cm over 1. sals gulvkote. Skilte må ikke placeres på altaner.

Udhængsskilte

10.7

Udhængsskilte skal opsættes i en højde på mindst 2,60 m over fortov, dog altid under 1. sals vinduer.

10.8

Udhængsskilte må ikke have større fremspring fra facaden end 1,5 m og afstanden til fortovskant skal være mindst 1 m. Skiltet må ikke være større end 0,75 m².

Belysning af skilte

10.9

Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.

10.10

Der må ikke benyttes laserlys eller lys med løbende eller blinkende effekter.

For delområde 1, 2A, 2C, og 2E gælder følgende:

10.11

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undertaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Det er dog tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 10.12.

10.12

Eventuel skiltning til erhverv i delområderne 1, 2A, 2C og 2E kan udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt. skilt.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Solenergianlæg må anlægges på tage jf. § 6.9

11.2

Der skal sikres areal til renovation på den enkelte ejendom.

BESTEMMELSER

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 345 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

- 7_E15
Matr.nr. 16od, 16of, 16oh, 16ok, 16kz, 18d og 19x
Hvidovre by, Strandmark
Tinglyst: 21.5.1965
Titel: 7_E15, Tillægstekst Dok om byggelinjer - 1965-05-21
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommunalbestyrelse
- 7_KZ16
Matr.nr. 16kz, Hvidovre by, Strandmark
Tinglyst: 3.4.1923
Titel: Tillægstekst Dok om benyttelsesundskr .mv
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommunalbestyrelse
- 7_A16
Matr.nr. 16kz, Hvidovre by, Strandmark
Tinglyst: 26.5.1930
Titel: Tillægstekst fortegnelse over areal til off bivej
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommunalbestyrelse
- 7_A16
Matr.nr. 19x, Hvidovre by, Strandmark
Tinglyst: 10.8.1929
Titel: Tillægstekst Dok om overf af købmandsretten og ophævelse af best. om bebyggelse mv
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommunalbestyrelse
- 7_A17
Matr.nr. 19x, Hvidovre by, Strandmark
Tinglyst: 23.7.1932
Titel: Dok om byggelinier mv servitutten findes ikke i akten
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommunalbestyrelse

§ 13 Aflysning af planer

13.1

Med lokalplanen aflyses Byplanvedtægt nr. 9 for Catherine Boothsvej 3 og 5, samt Lokalplan 339 for Bjergagervej 8 i forbindelse med den endelige vedtagelse. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ny bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafikken. Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjfaskærmning til sikring af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger:

- Boligområder, udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB fra veje
- Kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje
- Boligers indendørs opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): Lden 52 dB fra veje
- Boligers opholdsrum indendørs med lukkede vinduer: Lden 33 dB fra veje.
- Kontorer og liberale erhverv m.v. indendørs med lukkede vinduer: Lden 38 dB fra veje.

14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret opholdsarealer og fællesanlæg i henhold til §§ 8.1, 8.9 samt parkeringspladser i henhold til 9.1, 9.2, 9.6.

BESTEMMELSER

§ 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.

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 det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1. Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 345 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. oktober 2024.

Anders Wolf Andresen /
borgmester

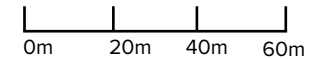
Sara Røpke
direktør

BILAG 1

16 kHz



LP afgrænsning	
Delområde	
Bevaringsværdig bygning	
Eksisterende bygning	 <i>16 kz</i>
Matrikelstel og nr.	



Dato: 03.09.2024

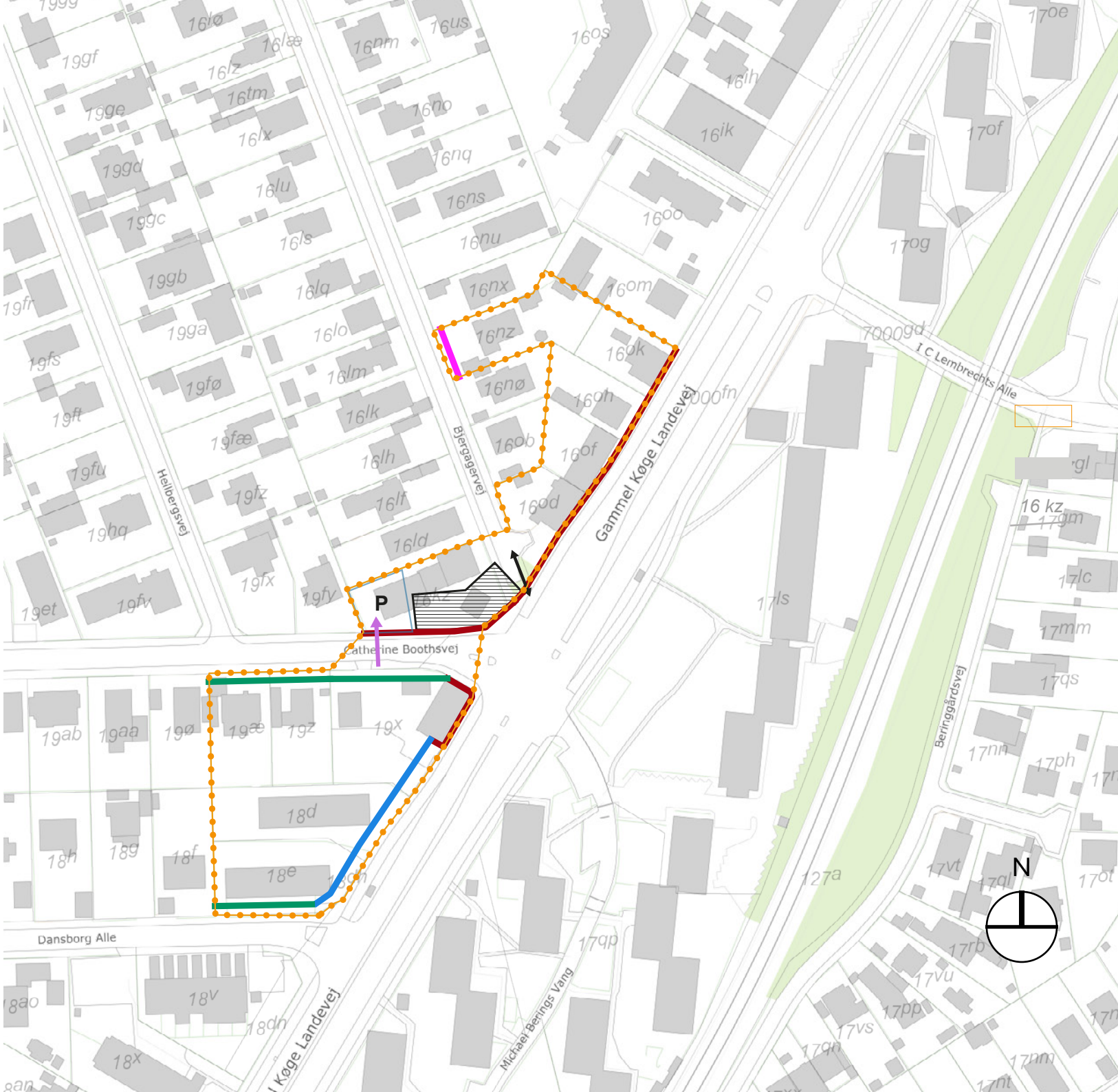
BILAG 3

Bebyggelse og byggelinjer

- LP afgrænsning 
- Byggelinje 0-3 m fra skel 
- Byggelinje 3,8 m fra skel 
- Byggelinje 4 m fra skel 
- Byggelinje 5 m fra skel 
- Byggefelt 
- Ny sti 
- Vejadgang 
- Parkering 
- Eksisterende bygning 

1 : 1750

0m 20m 40m 60m



Dato: 03.09.2024

BILAG 4

Illustrationsplan
og princip for
arealoverførsel

Ny bebyggelse i
delområde 2C



Dato: 03.09.2024

BILAG 5

Plan og illustrationer af ny bebyggelse i delområde 2C

