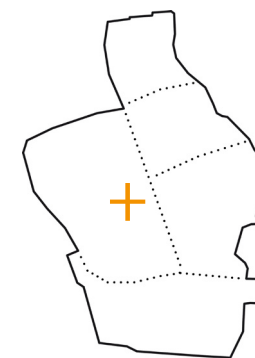




LOKALPLAN

462

**for boligområdet
Toftegården**



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Forslag til Lokalplan 462 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Tinglyste dokumenter	12
Ekspropriation	13
Miljøvurdering	14
Sagsforløb	14

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	16
§ 2 Lokalplanens formål.....	16
§ 3 Anvendelse	17
§ 4 Udstykning	17
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 6 Bebyggelsens udseende	19
§ 7 Ubebyggede arealer.....	19
§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	20
§ 9 Skiltning og reklamering.....	20
§ 10 Tekniske anlæg	21
§ 11 Aflysning af planer	21
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning.....	22

BILAG

Bilag 1, Lokalplanens afgrænsning og delområder.....	23
Bilag 2, Bevaringsværdige træer, beplantning og hegning.....	24

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

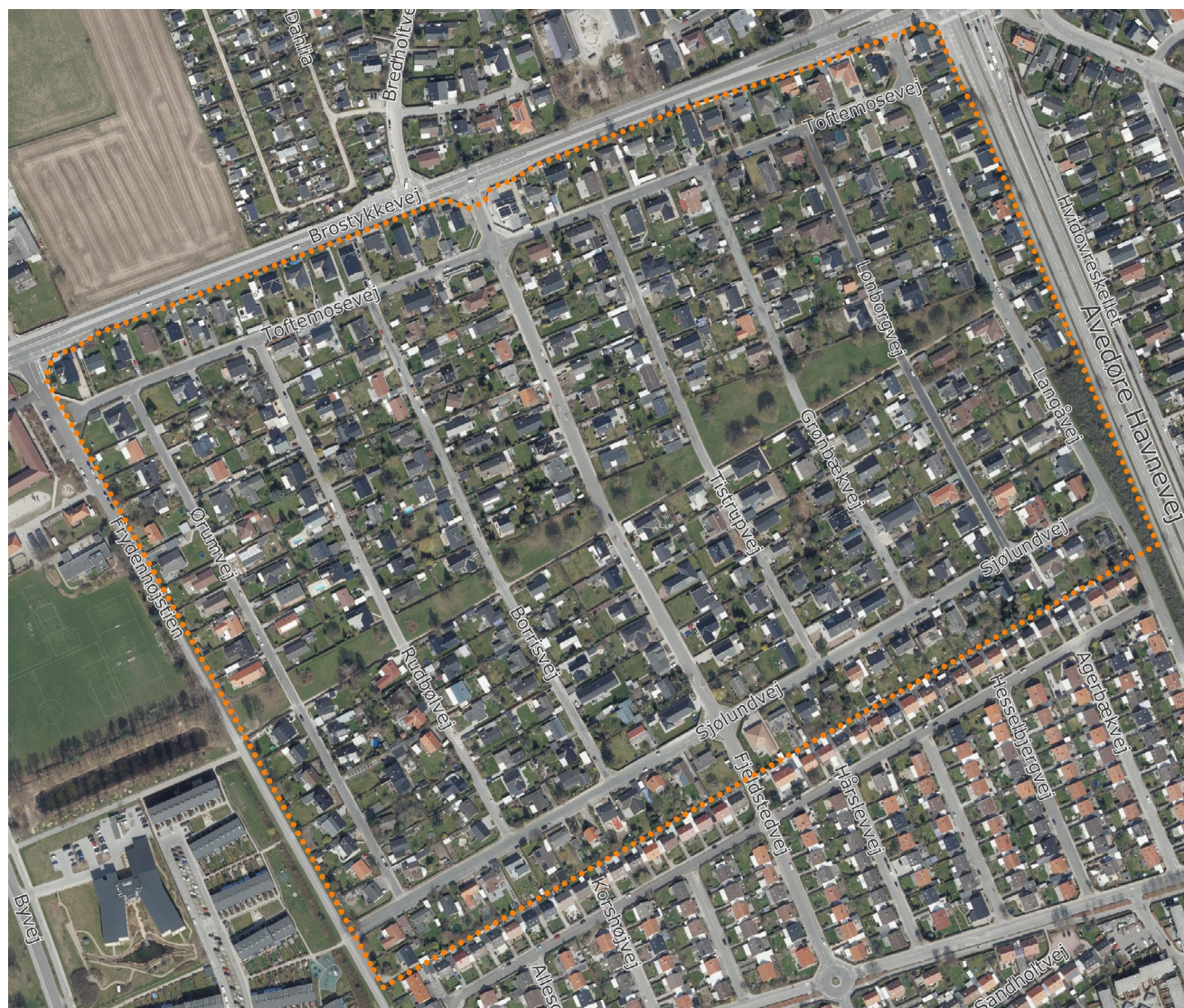
Lokalplansområdet ligger centralt i Hvidovre Kommune, i den østlige del af Avedøre. Lokalplansområdet afgrænses af Frydenhøjstien, Brostykkevej, Avedøre Havnevej og en række parceller umiddelbart syd for Sjølundvej.

Nord for Brostykkevej ligger et landzoneareal, der planlægges omdannet til et natur- og boligområde, kolonihaveområdet Hf. Dahlia og parcelhusområdet Krogholtbjerg. Mod øst fungerer Avedøre Havnevej som en væsentlig barriere til parcelhusområdet Grækerkvarteret, der ligger på modsatte side af vejen. Syd for lokalplansområdet ligger boligbebyggelsen Strandhaven. Vest for lokalplansområdet, på den anden side af Frydenhøjstien, ligger Avedøre Skole, et regnvandsbassin og etageboligbebyggelsen Langhusene.

Baggrund og formål med lokalplanen

For de fleste af kommunens parcelhusområder gælder i dag en række byplanvedtægter, der fastlægger, hvad grundene må bruges til, og hvordan og hvor meget man må bygge på grundene.

Kommunens byplanvedtægter er vedtaget i perioden 1943 – 1973 og er ikke længere tidssvarende. Der er siden opstået et behov for at bygge større boliger, end byplanvedtægterne tillader. De tager ikke højde for småbygninger, oplag og overkørsler og er uforståelige for de fleste grundejere og rådgivere – blandt andet på grund af forældede begreber og snørklede formuleringer. Derudover er bevaringsværdige bygninger heller ikke reguleret i de gamle byplanvedtægter. Kommunalbestyrelsen har derfor ønsket at indlede et samarbejde med grundejerforeningerne i kommunen, om at lave nye lokalplaner for deres områder som erstatning for byplanvedtægterne.



Lokalplanens afgrænsning

REDEGØRELSE

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en dialog med de aktive grundejerforeninger i området.

Der har i arbejdet været fokus på at skabe nye muligheder og bevare de kvaliteter, der findes i området. Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer og en fastholdelse af det grønne udtryk med levende hegn mod vejene, samt bevaring og udvikling af de rekreative arealer i området.

Denne lokalplan erstatter Byplanvedtægt A2 for Toftegården. Midt i byplanvedtægtens område har Lokalplan 436 reguleret selve Toftegårdsparken. I Lokalplan 462 er bestemmelserne for parkområdet opdateret og indarbejdet, så der igen er én samlet lokalplan for hele området.

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet dækker et større parcelhusområde, der udgøres af Grundejerforeningen Toftegården og Avedøre Grundejerforening. Området består af 313 parcelhusejendomme og Toftegårdsparken.

Lokalplansområdet har et samlet areal på ca. 310.000 m².

Helt op i nyere tid har ejendommene inden for lokalplansområdet været anvendt til landbrug og gartneri. Området bestod således af kun to ejendomme indtil udstykningsen fra matr. nr. 10a Avedøre (Toftegården) og 10g Avedøre i 1949.

I første omgang blev de nye jordlodder anvendt til sommerbeboelse, fordi der endnu ikke var kloakeret, men hensigten var, at området skulle overgå til helårsbeboelse. Udstykningsen af grundene skete på en sådan måde, at grundene blev orienteret ind mod kvarterets centrum og

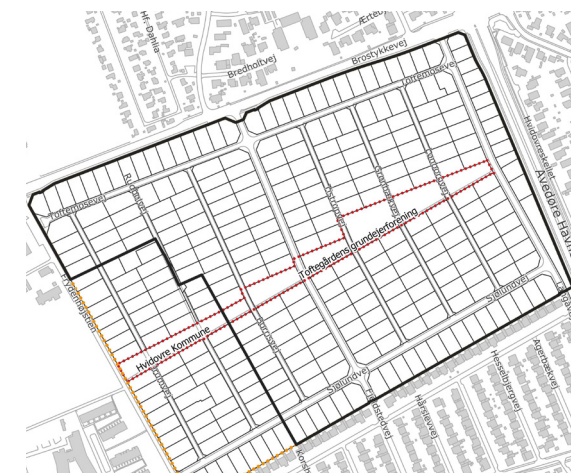
ikke ud til det omkringliggende åbne land. Det har resulteret i den facadeløse karakter, som Toftegårdens parcelhuskvarter har ud til Brostykkevej i dag. Med den stigende bilisme i 1950'erne og 1960'erne, samtidig med Avedøre Havnevejs gennemførelse til Avedøre Holme, gav det god mening at bevare kvarterets lukkede facader ud mod disse støjende og trafikerede hovedfærdselsårer.

Med vedtagelsen af Byplanvedtægt A2 i 1965 blev det muligt at opføre parcelhuse på grundene. Kvarterets parcelhuse er derfor hovedsageligt typehuse, som blev opført i 1960'erne eller 1970'erne. Der er overvejende opført boliger i én etage med lav taghældning, men der findes også boliger i 1 etage med udnyttet tagetage og dermed stejlere taghældning.

Kvarteret gennemskæres af en grøn kile – Toftegårdsparken – der er et grønt areal på ca. 20.000 m² med klippet græs, solitære træer og trægrupper. Parkområdet er delvist ejet af Hvidovre Kommune, men hovedparten ejes af Toftegårdens Grundejerforening. Parken er offentligt tilgængelig og brudt af syv tværgående veje.



Solitære træer og trægrupper i Toftegårdsparken



Ejerforhold i Toftegårdsparken, parkens afgrænsning er markeret med røde prikker. Toftegårdens grundejerforening er afgrænset med sort streg.

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i to delområder – et til boligformål og et til rekreative formål.

I området til boligformål, delområde 1, boligområdet, må der kun opføres eller indrettes boligbebyggelse. Boligerne skal anvendes til helårsbeboelse. Det er dog som hidtil muligt at anvende en del af boligen til liberale erhverv. Der kan også etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og forenings- og klublokaler.

Der har hidtil kun kunnet opføres fritliggende parcelhuse, men dette udvides, så der også må opføres eller indrettes boliger i form af tofamiliehuse og dobbelthuse.

Byplanvedtægt A2 indeholder ikke bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og placering i forhold til naboskel. Dette har derfor hidtil været reguleret gennem det bygningsreglement, der var gældende ved planens vedtagelse.

Lokalplan 462 fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal på to og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Bygningsreglementets regler for husenes placering og højde i forhold til skel er indarbejdet i lokalplanen, så alle de bebyggelsesregulerende bestemmelser er samlet ét sted. Også bygningsreglementets regler for opførelse af småbygninger som carporte, garager, cykelskure, udhuse, drivhuse mv. er skrevet ind i lokalplanen.

Byggelinjerne langs vejene ligger omtrent samme sted på grundene, som de blev fastlagt i byplanvedtægten, men der skal nu de fleste steder måles i forhold til vejskel frem for til vejmidte. Byggelinjerne har overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter.

Der er kommet en række nye regler for udformningen og brugen af de ubebyggede arealer på ejendommene. Det gælder for hegn mod vej og sti, samt muligheden for at ændre terræn, oplag på veje, carporte/garager og overkørsler. Biler uden nummerplader må ikke placeres udendørs, og højt oplag som eksempelvis både, campingvogne, store trailere mv. skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel. Lastbiler og busser må ikke parkeres på ejendommene i området om aftenen og natten. Der er kommet bestemmelser for overkørsler til bilparkering for at sikre, at hovedparten af strækningen langs vejskel kan forblive levende hegn.

I området til rekreative formål, delområde 2, Toftegårdsparken, fastlægges anvendelsen til nærrekreativt område med karakter af park og med mulighed for indpasning af friluftsanlæg og anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Der må etableres regnvandsbassiner, regnbede eller andre afværgeforanstaltninger til håndtering af regnvand i hele lokalplanens område. I området til boligformål, delområde 1, boligområdet kan der desuden etableres antennemaster og andre tekniske anlæg. Der må ikke opstilles vindmøller i lokalplanens område, idet støjgenerne fra møllerne vurderes at være for store.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplansområdet 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 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplansområdet og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse i indtil 8,5 meters højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Det område, der er omfattet af Lokalplan 462, ligger ikke i nærheden af arealer, der er omfattet af naturfredning.

Der er heller ikke nogen beskyttede naturtyper jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller beskyttelses- eller byggelinjer omkring fortidsminder, skove, åer mv. inden for eller i nærheden af lokalplansområdet.

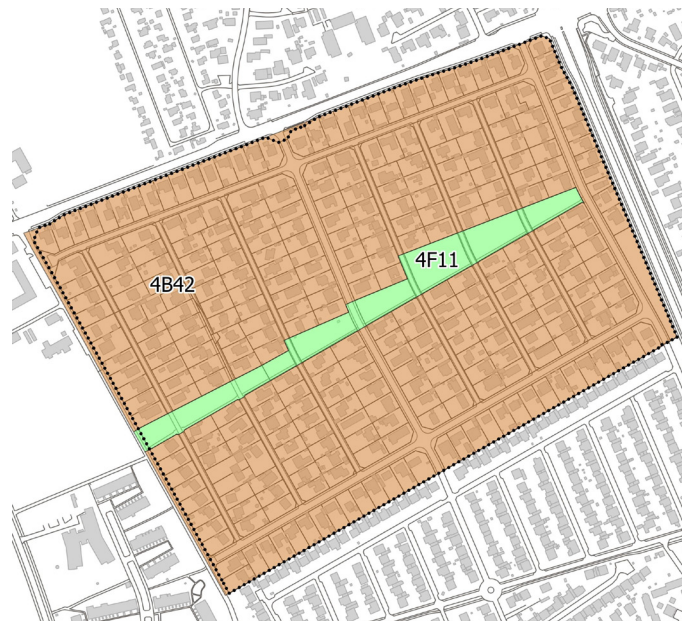
Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter

Lokalplanen hverken omfatter eller støder op til Natura 2000-området ved Kalveboderne, der er det eneste Natura 2000-område i Hvidovre Kommune.

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

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplansområdet beliggende inden for rammeområde 4B42 og 4F11. For rammeområderne er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:



Kommuneplanramme 4B42 og 4F11 fra Kommuneplan 2021 og lokalplanens afgrænsning vist med sort

REDEGØRELSE

Område nr.: 4B42

Område navn: Toftegården

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Max. bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*

Område nr.: 4F11

Område navn: Toftegårdsparken

Generel anvendelse: Rekreativt område

Specifik anvendelse: Nærrekreativt område. Regnvands- og klimaanlæg

Max. bebyggelsesprocent: -

Max. antal etager: -

Max. bygningshøjde: -

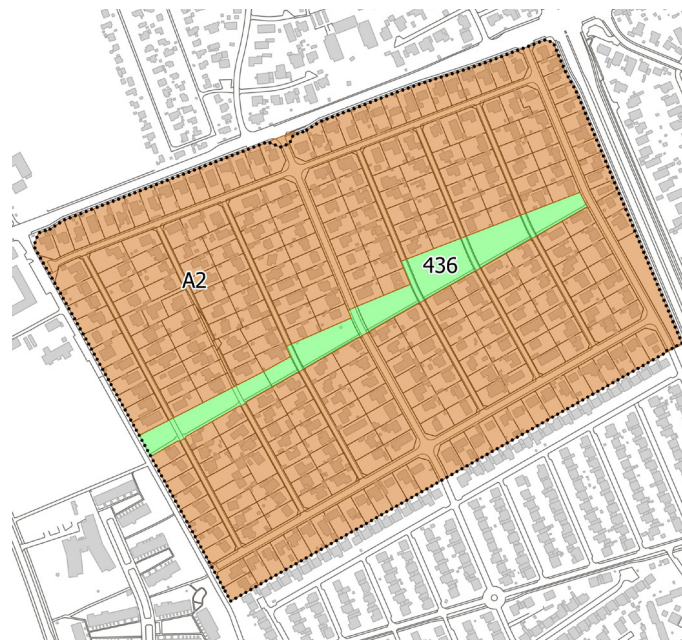
Bemærkninger: Stationsnært område. Kun bebyggelse til områdets brug og drift. Risiko for oversvømmelse*

Forslaget til Lokalplan 462 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Byplanvedtægt og lokalplan

Lokalplansområdet er omfattet af Byplanvedtægt A2 for et område af Avedøre By og Sogn, Glostrup Kommune, omfattende "Toftegården" samt tilgrænsende arealer indtil Østre Strandvej. Denne byplanvedtægt er fra 1965. Byplanvedtægten udlægger området til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Byplanvedtægt A2 ophæves i sin helhed med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplan 462.

En del af lokalplansområdet er desuden omfattet af Lokalplan 436 for "Toftegårdsparken". Denne lokalplan er vedtaget i 1995. Lokalplanen udlægger området til park med enkelte friluftsanlæg. Lokalplan 436 ophæves i sin helhed med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplan 462.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

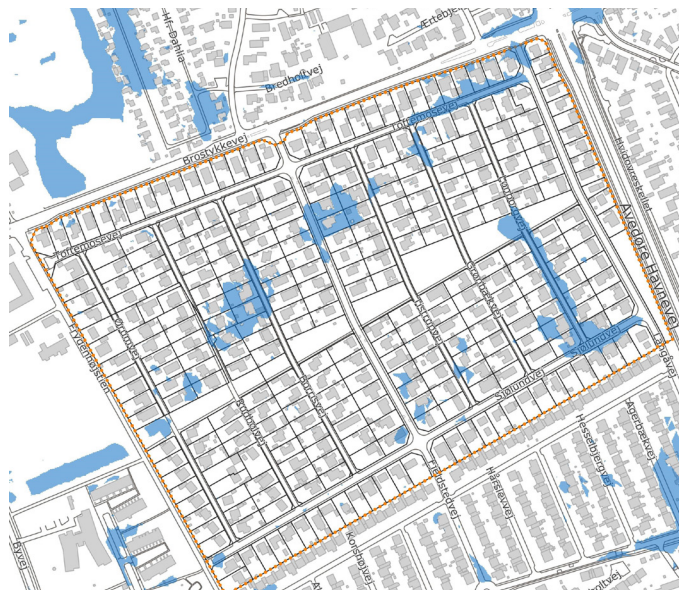
REDEGØRELSE

Klimatilpasning

Dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv. medmindre det sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer. Kortet viser hvilke arealer, der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Kortet er udarbejdet på baggrund af en 100 års regn, som den forventes i 2118. I beregningsmodellen indgår strømning af vand på overfladen og i kloaksystemet. Vanddybder på op til 10 cm på terræn er fjernet, dvs. at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terræn. Derfor kan der godt være en udfordring under skybrud på steder, hvor der ikke er illustreret en oversvømmelse, hvis bygninger mv. ikke er indrettet, så de kan tåle, at der står op til 10 cm vand på terræn, eksempelvis ved kælderskakter der ikke er sikret.

Lokalplanen gør det muligt at opføre boliger med et lidt større etageareal end tidligere, men det bliver især muligt at øge det bebyggede areal. Dette forøger risikoen for oversvømmelser ved skybrud. Det anbefales derfor, at man bidrager til kommunens klimatilpasning ved at tilbageholde mest muligt regnvand på egen grund. Det kan gøres ved f.eks. at undgå tætte belægninger på terræn, etablere forsinkelsesbassiner, regnbede eller grønne tage, der kan forsinke skybrudsvandet inden det når kloakken eller lavninger i området. Det er også væsentligt, at en øget befæstelse ikke giver anledning til gener for naboer eller omkringliggende områder. Generelt anbefaler Hvidovre Kommune så lidt befæstelse som muligt og så meget grønt som muligt, så vandet kan tilbageholdes.

Lokalplanen giver derfor mulighed for at lave terrænregulering, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud.



Kortet viser de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand ved skybrud ved en 100 års-hændelse i år 2118.

Dette er ikke nødvendigvis nok. Derfor anbefales det, at blandt andet behovet for en sokkelhøjde over 10 cm vurderes ved det enkelte byggeri. I Hvidovre Kommunes Skybrudssplan 2021 arbejdes der med en 100-årshændelse om 100 år for nyt byggeri og en 100-årshændelse om 30 år for eksisterende byggeri. Bygninger og installationer mv. skal derfor skybrudssikres til minimum denne hændelse.

Da lokalplanens område er et allerede fuldt udbygget parcelhuskvarter, vurderes det, at der ikke er grundlag for at indføre yderligere krav om afværgeforanstaltninger for boligejendommene i området.

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

REDEGØRELSE

Lokalplanen er udarbejdet sådan at LAR-anlæg eller regnvandsbassiner, senere kan indarbejdes i Toftegårdsparken, skulle der opstå et behov for det.

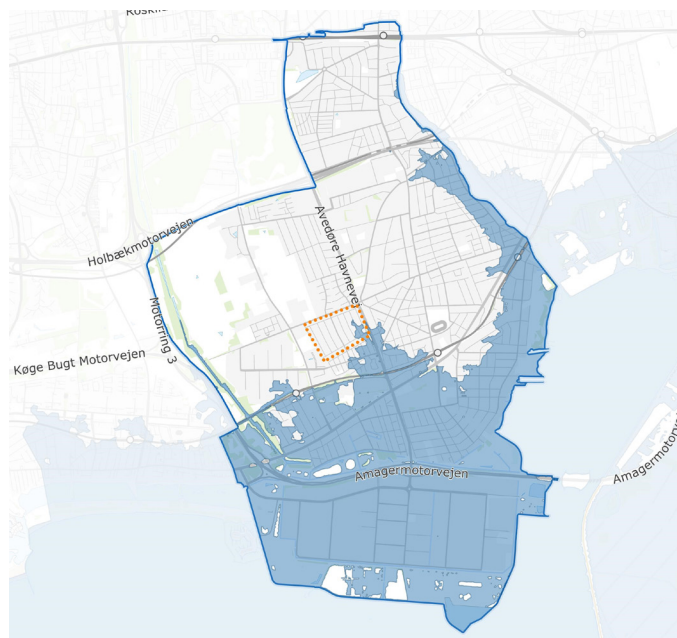
Stormflod

Dele af lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved stormflod fra havet. I kommuneplanen er der krav om, at der skal etableres en stormflodssikring, der kan afværge risikoen for oversvømmelse ved stormflod.

Det er ikke besluttet, hvornår stormflodssikringen etableres. Hvidovre og Københavns Kommune har indgået et samarbejde med det formål at lave en fælles sikring af kommunerne, for at sikre mod oversvømmelse fra stormflod fra havet. Begge kommuner har peget på en såkaldt "ydre sikring", der forbinder diget omkring Vestamager med diget omkring Avedøre Holme som den mest hensigtsmæssige løsning.

Denne løsning overflødiggør lokale løsninger i form af for eksempel etablering af nye diger på land i Hvidovre. I 2020 og årene frem afdækkes løsningsmuligheder for en samlet ydre sikring mod stormflod fra syd, eksempelvis ved en forbindelse af eksisterende diger over Kalvebodløbet.

I arbejdet med at etablere en fælles, ydre sikring, afsøges mulighed for at realisere visionen om en naturbaseret stormflodssikring, der strækker sig fra den eksisterende Køge Bugt Strandpark over de planlagte Holme og hele vejen rundt om Amager til Amager Strandpark.



Kortet viser den forventede udbredelse af en stormflod, svarende til en 2000 års hændelse om 100 år. Kortet er udarbejdet i 2020 af Rambøll i forbindelse med København og Hvidovre kommunes modningsprojekt "Når vandet kommer".

REDEGØRELSE

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 Hvidovre Kommunes hjemmeside: hvidovre.dk

Grundvandsinteresser

Den nordlige del af lokalplansområdet ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk. Der er dog tale om en planlagt arealanvendelse, som ikke vurderes at udgøre en øget risiko for forurening af grundvandet, da der er tale om et eksisterende boligområde og ikke nye områder til forurenende erhvervstyper. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

Varmeforsyning

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

Kommuneplanen fastlægger, at anvendelsen af fjernvarme skal udvides mest muligt. Områder udlagt til kollektiv forsyning med naturgas skal omstilles til forsyning med fjernvarme.

Trafikstøj

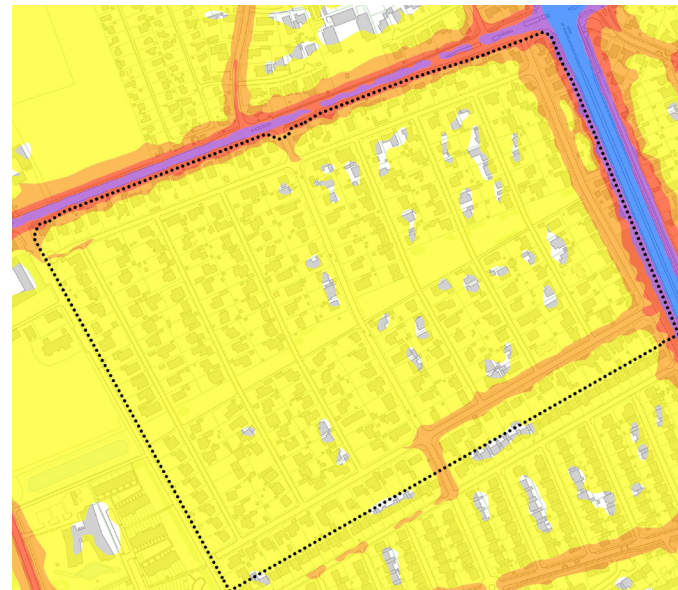
Efter planlovens og kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal

udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner:

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

Miljøstyrelsens støjkortlægning i 2017 af støj fra vejene viser, at lokalplanområdet generelt har et støjniveau på 55-60 dB. Der er altså ikke tale om et egentligt støjplaget område, men støjniveauet fra trafikken ligger lige omkring den vejledende grænseværdi for nye boligområder.

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.



Trafikstøj fra veje beregnet i dagtimerne i 1,5 m højde. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort.

Signaturforklaring

.....	Lokalplanens afgrænsning
Blå	over 75 dB
Lilla	70-75 dB
Rød	65-70 dB
Orange	60-65 dB
Gult	55-60 dB

REDEGØRELSE

Langs Brostykkevej kommer støjniveauet dog over 65 dB, og Avedøre Havnevej over 70 dB. Lige omkring vejarealerne på Langåvej og den østlige del af Sjølundvej, men uden for områder, der må bebygges, er trafikstøjen beregnet til 60-65 dB.

Lokalplansområdet er ikke belastet af støj fra jernbaner.

Da området allerede anvendes til boligformål og rekreative formål, udlægges der ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse. For at afhjælpe støjbelastningen muliggør lokalplanen, at der i tillæg til levende hegn kan etableres faste hegn på ejendommene ud til de mest støjbelastede strækninger.

Jordforurening

Lokalplanområdet 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.

Aktuelt er der kortlagt et mindre areal, hvor der er mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Men dette kan ændre sig over tid.

På Danmarks Miljøportal, miljøportal.dk, kan du se en opdateret oversigt over de ejendomme, som er kortlagt efter jordforureningsloven. Kommunen skal for sådanne ejendomme give en tilladelse efter jordforureningsloven, inden der igangsættes bygge- og anlægsarbejder eller ændres på anvendelsen af ejendommene til følsom anvendelse, herunder boligbebyggelse.

Planlovens § 15b

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

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

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

Tinglyste dokumenter

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejde. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

REDEGØRELSE

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.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuell for realisering af ekspropriationsformålet.

- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

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".

REDEGØRELSE

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 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.

Sagsforløb

Kommunalbestyrelsen ofentliggjorde forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården den 7. december 2022. Forslaget var herefter fremlagt i offentlig høring i fem uger indtil den 11. januar 2023. Der kom 12 høringssvar i perioden.

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 462 den 25. april 2023 med følgende ændringer:

- at § 2, tredje punkt, § 2, tredje punkt, ændres til følgende ordlyd: "at sikre og videreudvikle områdets offentligt tilgængelige grønne arealer, så oplevelsen af natur og biodiversitet i området styrkes. Områderne skal bidrage til boligområdets grønne karakter samt understøtte deres funktion som fælles mødesteder for beboerne."
- at § 5.6 ændres til følgende vedrørende Brostykkevej og Avedøre Havnevej: "Inden for delområde 1, boligområdet, gælder følgende byggelinjer fra skel mod vej: Langs Brostykkevej: 6 m, og langs Avedøre Havnevej: 5 m. Denne byggelinje gælder ikke for småbygninger som garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger mv.
- at sidste del af § 8.2 udgår, startende fra sætningen "Kra- vet til udlæg af p-pladser kan reduceres, hvis:..."
- at "delområde 1" erstattes med "delområde 1, boligom- rådet" samtlige steder i planen og at "delområde 2" erstattes med "delområde 2, Toftegårdsparken" samtlige steder i planen.
- at der indsættes et kort over ejerforholdene i Toftegård- sparken i afsnittet eksisterende forhold i redegørelsen.
- at følgende bestemmelse tilføjes som § 5.8: "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."
- at første sætning i bestemmelsen § 7.1 ændres til følgen- de ordlyd: "Hegn langs skel mod vej eller sti samt mod delområde 2, skal inden for byggelinjearealet, jf. § 5.6, være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning."
- at første sætning i § 7.2 ændres til følgende ordlyd: "Uan- set § 7.1 må levende hegn mod Brostykkevej og Avedøre Havnevej suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn

REDEGØRELSE

- at følgende nye bestemmelse indsættes som § 7.8:
”Løsninger til håndtering af regnvand på offentligt tilgængelige arealer skal indgå som et rekreativt, arkitektonisk eller funktionelt element som bidrager til en merværdi for byen/området.”
- at lokalplanens § 5.1 efter ”30” tilføjes – ”for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, mens bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for bebyggelse i én og to etager”

Den sidste ændring havde en sådan karakter at der blev gennemført en partshøring, inden ændringen kunne godkendes af Kommunalbestyrelsen.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 (med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr.ne 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10de, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10g, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10gæ, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10hd, 10he, 10hf, 10hg, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hq, 10hr, 10hs, 10ht, 10hu, 10hv, 10hx, 10hy, 10hz, 10hæ, 10hø, 10ia, 10ib, 10ic, 10id, 10ie, 10if, 10ig, 10ih, del af 10io, 10iq, 10ir, 10is, 10it, 10iu, 10iv, 10ix, 10iy, 10iz, 10iæ, 10iø, 10ka, 10kb, 10kc, 10kd, 10ke, 10kf, 10kg, 10kh, 10ki, 10kk, 10lt, 10lu, 10lv, 10lx, 10ly, 10lz, 10læ, 10lø, 10ma, 10mb, 10mc, 10md, 10me, 10mp, 10mq, 10mr, 10ms, 10mt, 10mu, 10mv, 10mx, del af 10my, 10mø, 10na, 10nb, 10nc, 10nd, 10ne, 10nf, 10r, 10zg, 10zh, 10zi, 10zk, del af 10zm, 10zn, 10zo, 10zp, 10zq, 10zr, 10zs, 10zt, 10zu, 10zx, 10zy, 10zz,

10zæ, 10zø, 10æa, 10æb, 10æc, 10æd, 10æe, 10æf, 10æg, 10æh, 10æi, 10æk, 10æl, 10æm, 10æn, 10æo, 10æp, 10æq, 10ær, 10æt, 10æu, 10æv, 10æx, 10æy, 10æz, 10ææ, 10øf, 10øg, 10øh, 10øk, 10øl, 10øm, 10øn, 10øy, 10øz, 10øæ, 10øø og 10aaa, alle af Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter den 1. august 2019 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplansområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplansområdet inddeles i delområderne 1 og 2 som vist på planbilag 1

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at fastholde områdets karakter som et varieret område med åben-lav boligbebyggelse og et grønt præg,
- at øge byggemulighederne på den enkelte ejendom, så enfamiliehusene kan gives en størrelse, der modsvarer de nutidige behov,
- at sikre og videreudvikle områdets offentligt tilgængelige grønne arealer, så oplevelsen af natur og biodiversitet i området styrkes. Områderne skal bidrage til boligområdets grønne karakter samt understøtte deres funktion som fælles mødesteder for beboerne.
- at give mulighed for etablering af afværgestiltninger, blandt andet i form af minimum sokkelhøjde og

BESTEMMELSER

regnvandsbassiner, for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1, boligområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, herunder tofamiliehuse (dvs. med vandret lejlighedsskel) og dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel).

3.2

Delområde 2, Toftegårdsparken må kun anvendes til rekreative formål som nærrecreativt område med tilhørende friluftsanlæg.

3.3

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.4

Uanset bestemmelsen i §§ 3.1 og 3.2 må der inden for lokalplanområdet etableres regnvandsbassiner mv. for at undgå gener eller reducere skader ved oversvømmelser. Inden for delområde 1, boligområdet må der etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikcabiner, mobilantenner og varmepumper, mv. til sikring af områdets forsyning.

3.5

Uanset § 3.1 må der inden for delområde 1, boligområdet opføres eller indrettes offentlige formål som børneinstitutioner og fælles- og aktivitetshus for områdets grundejerforeninger samt for idrætsforeninger tilknyttet området.

3.6

I den enkelte bolig må der kun drives en sådan virksomhed (liberale erhverv og lignende), som almindeligvis kan udføres

i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed,
- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendomme til parcelhuse med én bolig skal have en grundstørrelse på mindst 600 m².

4.3

Ejendomme til parcelhuse med to boliger med vandret lejlighedsskel (tofamiliehuse) skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².

4.4

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

4.5

Ved udstykning til bagvedliggende ejendomme, såkaldte koletegrunde, skal adgangsvejen have en matrikulær bredde på mindst 4 m.

BESTEMMELSER

4.6

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for bebyggelse i én etage med udnyttet tage-tage, mens bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for bebyggelse i én og to etager.

For de i § 3.5 nævnte offentlige anvendelser må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

5.2

Etageantallet må ikke overstige to etager.

5.3

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

5.4

Uanset den angivne maksimale bygningshøjde, jævnfør § 5.3, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

Antenner, hvis højeste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, gavltrekanter, tagudhæng, tagkviste, skorstenspi-ber og ventilationshætter er undtaget for denne bestemmelse.

5.5

Bebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel eller sti.

Undtaget for dette er småbygninger som garager, carporte, cykelskure, udhuse, drivhuse mv., 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 med-regnes kun bygningens længste side mod skel).

5.6

Inden for delområde 1, boligområdet gælder følgende bygge-linjer fra skel mod vej:

- Langs Brostykkevej: 6 m, og langs Avedøre Havnevej: 5 m. Denne byggelinje gælder ikke for småbygninger som garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse, terrasseover-dækninger mv.”
- Langs Ørumvej, Rudbølvej, Borrisvej, Tistrupvej, Grøn-bækvej, Lønborgvej, Frydenhøjstien og Avedøre Havne-vej: 5 m
- Langs Langåvej, Toftemosevej, Sjølundsvvej og Fjeldsted-vej: 3,75 m

Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelin-jen og vejskellet. Undtaget for dette er dog carporte, der er åbne på mindst to sider, og som højst har en bygningshøjde på 2,5 m. Sådanne carporte kan placeres indtil 1 m fra vej-skellet (målt til tagfladen).

5.7

Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde 2, Toftegårdsparken, bortset fra legehuse og redskaber i forbin-delse med etablering af legepladser. Legehuse og legeplad-ser skal etableres minimum 5 m fra naboskel.

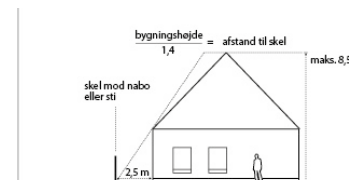


Illustration af det skrå højdegrænseplan jf. § 5.4

NOTE § 5.6:

Dele af Rudbølvej er ved denne plans vedtagelse, endnu ikke udskilt af matriklen. Byggelinjerne måles derfor fra "optaget vej" i matrikelkortet indtil vejen er udskilt.

BESTEMMELSER

5.8

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

6.1

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialerne må ikke have en glansværdi over 20, jf. DS/EN ISO 2813, og en lysrefleksionsværdi på over 2,0 %.

Dog er udestuer under 20 m² samt drivhuse undtaget for denne bestemmelse.

6.2

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.

6.3

Legehuse og legepladser indenfor delområde 2, Toftegårdsparken skal opføres i træ. Der kan dog anvendes andre materialer, hvor dette er nødvendigt, fx til gynger.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1

Hegn langs skel mod vej eller sti samt mod delområde 2, skal inden for byggelinjearealet, jf. § 5.6, være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning. Det

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

Enhver form for hegn mod vej eller sti samt mod delområde 2, Toftegårdsparken, skal placeres bag skellet fuldstændigt på egen grund. Levende hegn skal om nødvendigt beskæres eller klippes, således at det sikres, at hegnet i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

7.2

Uanset §7.1 må levende hegn mod Brostykkevej og Avedøre Havnevej suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn. Se planbilag 2.

Det faste hegn skal placeres med en afstand til levende hegn som muliggør, at begge fremadrettet kan vedligeholdes. Det faste hegn må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes faste hegn med større højde end 1,8 m.

Desuden må ejendomme ud mod Avedøre Havnevej forsynes med faste hegn til støjafskærmning, som i så fald skal være forsynet med dækkende beplantning på vejsiden fx i form af slyngplanter. Hegnet inklusive beplantning skal i sin helhed være placeret på egen grund og må ikke have en højde over 1,8 m.”

7.3

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

BESTEMMELSER

7.4

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

7.5

Matr.nr. 10io, Avedøre By, Avedøre, skal bevares som beplantningsbælte. Ved nyplantning skal beplantningsbæltet tilplan-tes med buske og træer, der er karakteristiske for egnen.

Egnskarakteristiske buske og træer er f.eks.:

Stilkeg/vintereg, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, selje-røn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn, hunderose, vildæble, hassel.

7.6

Beplantningen, som er markeret på planbilag 2, skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse. Hvis et træ fældes, skal der genplantes et træ på omtrent samme placering.

Genplantning skal ske med følgende arter eller lignende lystræer: eg, (herunder stilkeg, frynseeg, rødeg), vandgran, skovfyr, røn, lærk, naur.

Genplantning skal også foregå med karakterfulde træer ind i mellem som f.eks. ægte kastanje, alm. tulipantræ (Lirioden-dron tulipifera), vandgran.

7.7

Delområde 2, Toftegårdsparken skal beplantes. Vej- og stia-realer, samt faldunderlag ved legepladser er undtaget denne bestemmelse.

7.8

Løsninger til håndtering af regnvand på offentligt tilgænge-

lige arealer skal indgå som et rekreativt, arkitektonisk eller funktionelt element som bidrager til en merværdi for byen/området

§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering

8.1

Der skal bibeholdes/anlægges minimum et gennemgående stiforløb gennem delområde 2, Toftegårdsparken, fra Langå-vej til Frydenhøjstien.

8.2

Ved ny bebyggelse skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reser-ves:

- 2 parkeringspladser pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 5 normerede pladser for daginstitu-tioner.

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

8.3

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

- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.

NOTE § 7.6

Det betyder at hvis der fældes et træ skal dette af erstattes af minimum ét nyt træ.

BESTEMMELSER

8.4

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

8.5

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

8.6

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

§ 9 Skiltning og reklamering

9.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 9.2.

9.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.2 må udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

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

11.2

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

11.3

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

11.4

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

§ 11 Aflysning af planer

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 462 ophæves Byplanvedtægt A2 for et område af Avedøre By og Sogn, Glostrup Kommune, omfattende "Toftegården" samt tilgrænsende arealer indtil Østre Strandvej, i sin helhed.

11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 462 ophæves Lokalplan 436 for Toftegårdsparken i sin helhed.

BESTEMMELSER

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger:

- 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

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til § 8.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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

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

13.2

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 462 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. november 2022.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

Lokalplan 462 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. april 2023.

Anders Wolf Andresen
borgmester






Gert Nelth
direktør

Dato: 11.07.2022

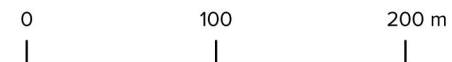
BILAG

1

Lokalplanens afgrænsning og delområder

- Lokalplanens afgrænsning 
- Delområde 
- Delområde nummer 1-2 
- Bygning 
- Matrikel 

Mål: 1 : 4000








Dato: 11.07.2022

BILAG

2

Bevaringsværdige træer, beplantning og hegn

- Bevaringsværdigt træ 
- Bevaringsværdi trægruppe 
- Supplement med fast hegn 
- Bygninger 
- Matrikel 

Mål: 1 : 4000

