

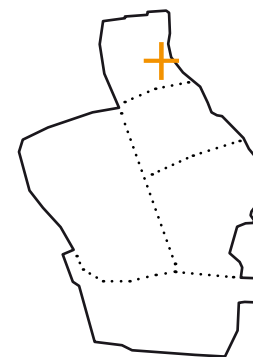


Forslag

LOKALPLAN

148

for Hvidovre Torv
og den nordlige del
af Hvidovregade



**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 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 Erhvervsministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019.

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 148 den 8. oktober 2021. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring i 8 uger indtil den 3. december 2021.

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/Hoeringer-og-afgoerelser

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 3. december 2021.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslag til Lokalplan 148 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: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Lokalplan 148 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	5
Eksisterende forhold.....	5
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	12
Tinglyste dokumenter.....	17
Ekspropriation.....	17
Miljøvurdering.....	18

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	19
§ 2 Lokalplanens formål.....	19
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.....	19
§ 4 Udstykning.....	20
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 6 Bebyggelsens udseende.....	21
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	24
§ 8 Ubebyggede arealer.....	25
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	27
§ 10 Skiltning og reklamering.....	28
§ 11 Tekniske anlæg.....	29
§ 12 Aflysning af planer.....	30
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	30
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	31
Vedtagelsespåtegning.....	31

BILAG

Lokalplansafgrænsning og delområder.....	32
Udstykningsplan.....	33
Bevaringsværdige bygninger og træer og bebyggelseszone....	34

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i den nordøstlige del af Hvidovre Kommune. Området omfatter Hvidovre Torv samt den nordligste del af Hvidovregade.

Området omkring Hvidovregade, der strækker sig fra Hvidovre Torv i nord til Holbækmotorvejen i syd, udgør den oprindelige Hvidovre Landsby med Hvidovregade som hovedgaden. Landsbyen er med tiden blevet opslugt af storbyen, men enkelte træk fra landsbytiden kan stadig aflæses i gadebilledet.

Lokalplanens område har en naturlig afgrænsning, idet den er færdiggørelsen af arbejdet med at sikre den tidligere Hvidovre Landsby og herunder Hvidovre Torv. Lokalplanen omfatter ejendommene rundt om Hvidovre Torv og den ældre bebyggelse ved Hvidovregades udmunding.



Lokalplanens afgrænsning

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om en fornyelse af plangrundlaget, der kan sikre områdets bevaringsværdier samt danne grundlag for en udvikling af potentialerne på og omkring Hvidovre Torv.

Dele af lokalplansområdet er omfattet af ældre byplanvedtægter. Det har været hensigten, at hele området for den tidligere Hvidovre Landsby skulle omfattes af nye bevarende lokalplaner, der sikrer de vigtigste kulturhistoriske træk og åbner for en videre udvikling af områderne under hensyntagen til stedets historie og skala.

Der er indtil nu vedtaget to lokalplaner i forbindelse med Hvidovre Landsby, Lokalplan 135 og 137, der dækker den sydlige og centrale del af Hvidovregade og de tilstødende veje. Der resterer således denne lokalplan, der omfatter den nordlige del af Hvidovregade og Hvidovre Torv.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bevaring og udvikling. Bevaringsværdierne skal sikres i balance med behovet for udvikling. Det vil sige, at bevaringsværdierne i form af det snoede vejforløb og ejendoms- og bebyggelsesmønstret skal bevares. Det skal samtidig sikres at nødvendigt nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger muliggøres. Men herunder også, at det udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og indpasses i det eksisterende miljø.

Lokalplanen skal muliggøre, at området omkring Hvidovre Torv kan udvikles som et attraktivt og levende byrum. Inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer skal der gives mulighed for at indrette publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i stueetagerne samt mulighed for serviceerhverv i boligerne på de overliggende etager.

Eksisterende forhold

På grund af det oprindelige vejforløb er vejene i området smalle, særligt Hvidovregade, som desuden er ensrettet fra syd mod nord. Det omkringliggende område rummer i dag åben-lav boligbebyggelse, etageboliger, kommunale institutioner og et mindre blandet bolig- og erhvervsområde mellem Bytoften og Baunebakkevej. Området indeholder en del bevaringsværdig bebyggelse.

Hvidovregade stammer helt tilbage fra middelalderen, og enkelte træk fra den oprindelige landsby er stadig bevaret. Området er kraftigt udbygget og transformeret i takt med udviklingen af hovedstadsområdet. Det ses tydeligst med udstykningen af landsbyens jorder og opførelsen af de etageboligbebyggelser, der omkranser lokalplanens område.

Hvidovre Torv blev anlagt i sin nuværende form i 1952, og udgør i dag starten på Hvidovregades slyngede gadeforløb. Før torvet blev anlagt, lå en firlænget gård med navnet Nørregaard og nogle huse. I dag er det kun gadeforløbet i Hvidovregade, Rytterskolen, Hvidovre Kirke, skolebygningen ved Bytoften samt enkelte længehuse, der vidner om tiden, hvor Hvidovre var en mindre landsby.



Den firlængede gård "Nørregaard" og de omkringliggende huse, som de fremstod omkring år 1950, umiddelbart før deres nedrivning. Hvidovre Torv blev anlagt år 1952. Rettigheder: Danmark set fra luften - Det kongelige bibliotek (billedID SA00735_011.tif)

REDEGØRELSE

Kulturhistoriske forhold

Resterne af Hvidovre Landsby er ikke udpeget som landsby med særlige kulturhistoriske beskyttelsesinteresser. Men alle regionens landsbyer er af generel kulturhistorisk interesse, som der så vidt muligt bør tages hensyn til i planlægningen. Landsbyens jorder blev udskiftet i slutningen af 1700-tallet, og urbaniseringen i anden halvdel af 1900-tallet fjernede de sidste landbrugsfunktioner.

Selve Hvidovregade har kulturhistorisk interesse, hvor blandt andet det oprindelige, snoede forløb fremhæves sammen med de små sideveje som et karakteristisk træk fra landsbytiden. Oprindeligt strakte gaden sig fra Hvidovre Kirke ned til den sydlige ende af den nuværende Kirkegade, men vejen blev delt i to, da Holbækmotorvejen blev anlagt i 1960'erne, og den søndre del omdøbt til Kirkegade.

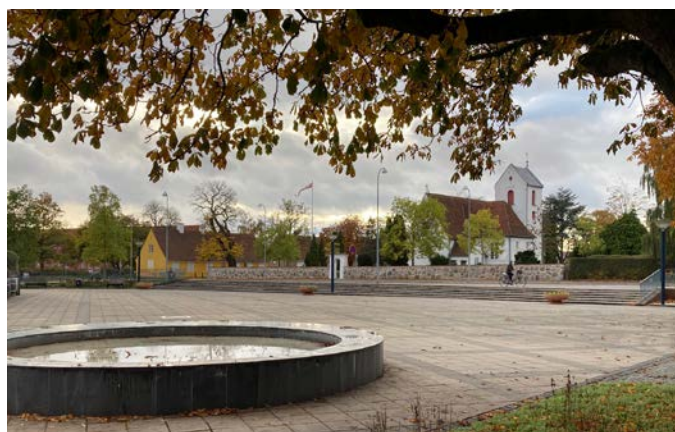
Hvidovregade udgør sammen med Storegade i Avedøre Landsby de ældste vejforløb i kommunen. Indtil midt i 1930'erne fungerede Hvidovregade som byens hovedgade, hvorefter Hvidovrevej blev anlagt og overtog denne funktion.



Den historiske betydning som byens centrum understreges af placeringen af Hvidovre Kirke, Rytterskolen og det gamle kommunekontor på Hvidovre Torv 7.

Langs Hvidovregade er der registreret flere bevaringsværdige bygninger med høj og middel bevaringsværdi, og de vidner om den kulturhistoriske betydning området har.

Der er en stor variation i bygningernes funktioner, alder og skala langs Hvidovregade, og det repræsenterer den diversitet som er særegen for området. Den kulturhistoriske betydning underbygges af gadeforløbets slyngede forløb og de mange gamle træer (kastanjer og ældre frugttræer) underbygger landsbykarakteren og den matrikel- og ejendomsstruktur, der også fortsat er aflæselig, idet udstykningen af jorder er sket som samlede udstykninger, i tilknytning til et tilnærmet rektangulært vejnet.



Billede til venstre:
Det snoede forløb af Hvidovregade set fra Hvidovre Torv.

Billede i midten:
Hvidovre Torv med udsigt til Hvidovre Kirke og Rytterskolen.

Billede til højre:
Udsnit af Original 1 Kort for lokalplansområdet fra midten af 1800-tallet



REDEGØRELSE

Hvidovre Torv

Hvidovre Torv har en fysisk og historisk central placering i området over for de to ældste bygninger i kommunen, der begge er fredet; Hvidovre Kirke med den markante kirkegårdsmur i kampesten, og Rytterskolen med gulkalkede facader og detaljerede gråmalede trævinduer og skodder. Samtidigt forbinder torvet dét, der er tilbage af den gamle landsby, som nu udgør Hvidovregade mod sydøst. Torvet har sidenhen ændret sig over tid, og man kan derfor gå på opdagelse i sporene fra Hvidovres historie.

Selve pladsen er indrammet af gamle kastanjetræer og Hvidovregitteret – et 127 meter langt jerngitter, der beretter om Hvidovres historie fra oldtiden frem til 1956, hvor pladsen var anlagt og gitteret stod færdigt. I 2004 opførtes et springvand af en lokal kunstner. I 2005 opførtes en pavillonbygning med café på torvet.

Boligbebyggelsen, der omkranser torvets nordlige og sydlige grænse, har en lille detaljeringsgrad og bygningsdetaljerne omkring indgangspartierne er næsten udviskede af de mange påklistede facadeelementer fra stueetagens erhverv. Facaderne er meget forskelligartede og giver et rodet, visuelt udtryk.

Mod øst er der to lavere etagebyggerier. Den ene er Hvidovres ældste etageejendom bygget i 1899, der går under navnet Lykkens Minde. Ejendommen, der ligger på Hvidovre Torv 7, blev opført til boliger, men blev hjemsted for Hvidovres første kommunekontor i 1908-1924. Bebyggelsen fremstår stærkt ombygget. Bygningen er skala- og proportionsmæssigt sammenhængende med de andre bygninger omkring torvet, men har en større detaljeringsgrad og er vurderet som bevaringsværdig.

Hvidovregade betjener biler fra ca. 180 boliger og to institutioner. Gadeforløbet, der er ensrettet mod Hvidovre Torv,

bredes ud i vejforløbet omkring torvet, og udvides til slut til tre vejbaner nord for torvet. Vejen syd for torvet er ensrettet med vejadgang fra Hvidovrevej, og da Hvidovregade også er ensrettet, leder vejen trafikken rundt om torvet og videre ud på Hvidovrevej.

Der er udlagt parkering langs bygningerne rundt om torvet, mens der er et mindre parkeringsareal ved Hvidovregades udmunding. Fortovet langs bygningerne er forholdsvis smalt, på nær foran Hvidovre Torv 9, som ligger trukket tilbage fra vejen.

Biltrafikken og parkering foran butiksvinduerne og ved indgangene til torvet er med til at fjerne de visuelle og fysiske forbindelser mellem torvet og bygningerne omkring dette.

Torvets indretning, beplantning og belægning fremstår sporadisk og tilfældig, hvilket i sammenhæng med de trafikerede omsluttende veje, får selve torvepladsen til at virke afkoblet fra resten af området. Hvidovre Torv er udformet, så det funktionelt udligner terrænspringet fra Hvidovre Kirke i vest til svinget i Hvidovregade mod øst uden at sløre det. I hovedtrækkene fremtræder torvet som den rituelle pladسدannelse, den var tænkt som – omgivet af veje og skærmet af kunstgitteret.

REDEGØRELSE

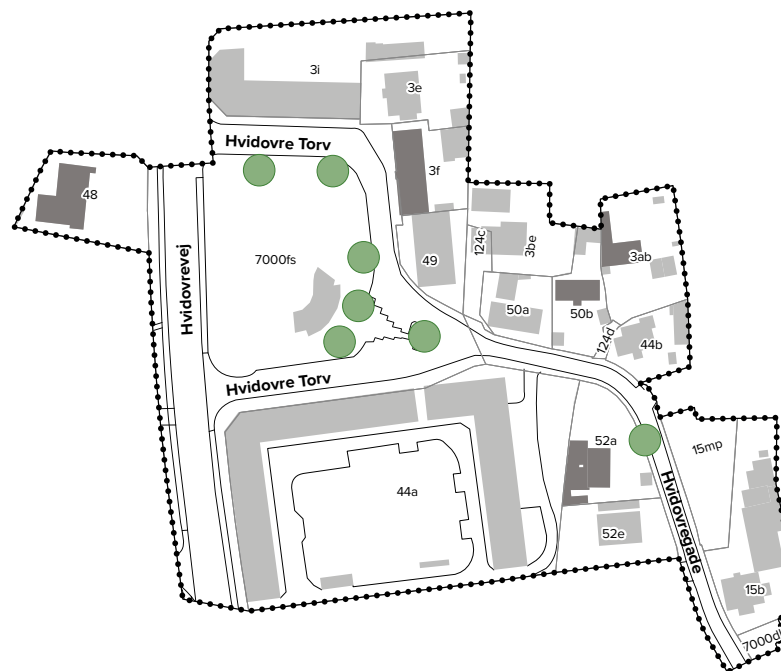
Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens område findes i alt fem bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdien 3 eller 4 efter SAVE-systemet.

Registreringen er oprindeligt foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000. Den fastlægger en bevaringsværdi for hver bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. I kommuneatlasset kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, mens Hvidovre Kommune også betragter bygninger med SAVE-vurdering 4 som værende bevaringsværdige.

I 2015 og 2017 blev der foretaget nye vurderinger af bevaringsværdien af nogle af bygningerne i lokalplanens område. Her blev bevaringsværdien for enkelte bygninger i området ændret.

Til højre ses kortet over de bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer. Kortet findes også på planbilag 3. På næste side vises fotos og gives en kort beskrivelse af de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.



Kort med bevaringsværdige bygninger

REDEGØRELSE

Hvidovre Torv 7-7A - Bevaringsværdi 4

Bygningen er Hvidovres ældste etageejendom og blev bygget af tømrer Carl Sofus Pedersen i 1899. Bygningen går under navnet "Lykkens Minde", og var hjemsted for Hvidovres første kommunekontor i perioden 1908-1924. Bygningen har stor lokalhistorisk betydning, og dens orientering ud mod torvet skaber tidsdybde og er karaktergivende for oplevelsen af torvet. Bygningens facade er udført i røde teglsten og med frontispice ved indgangen.

Hvidovregade 5 - Bevaringsværdi 4

Bygningen er et velbevaret, oprindeligt landsbyhus fra 1895. Det gule længehus ligger tilbagetrukket og skjult bag et hegn. Bygningen er symmetrisk, taktfast og fint proportioneret med fremhævet indgangsparti. Den er udført med oppudset gul facade, kraftfuld tandsnitsgesims, pyntebånd på gavl og rødt tegltag.

Hvidovregade 7 - Bevaringsværdi 4

Bygningen er et mindre, oprindeligt landsbyhus i traditionel byggeskik, med hvidpudset facade og stråtag opført i 1777. Bygningen kan ikke ses fra vejen, da den ligger skjult bag Hvidovregade nr. 5 og nr. 9. Huset bidrager i særlig grad til gadeforløbets tidsdybde bl.a. pga. originale vinduer og skorstene.

Hvidovregade 10 - Bevaringsværdi 4

Bygningen er et klassisk bondehus fra den sidste del af landsbytiden opført i 1890. Boligen fremstår velproportioneret og har en markant placering i gadebilledet. Bygningens facaden er oppudset i gul med hvidt gesimsbånd og tagfladen er flot ubrudt i røde teglsten. Til boligen hører to baghuse, som fremstår meget ombyggede.

Hvidovrevej 138 - Bevaringsværdi 4

Bygningen er en større guldpuddet bygning opført i 1935. Den har en prominent placering på en hjørnegrund, og udgør sammen med Hvidovre Kirke, Rytterskolen og Hvidovre Torv et særligt kulturmiljø. Bygningen fremstår meget ombygget, men har værdi i kraft af sin kulturhistoriske betydning. Den er udført med oppudset gul facade og rødt tegltag.



REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen sætter rammerne for, hvordan hele området kan udvikle sig til et mere attraktivt og levende byrum med respekt for de eksisterende kulturhistoriske værdier. For området mod syd, er der fastlagt bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse, så denne indpasses og harmonerer med det kulturhistoriske landsbymiljø langs Hvidovregade. For området mod nord, er der fastlagt bestemmelser for åbne facader og publikumsorienterede anvendelser i stueetagerne.

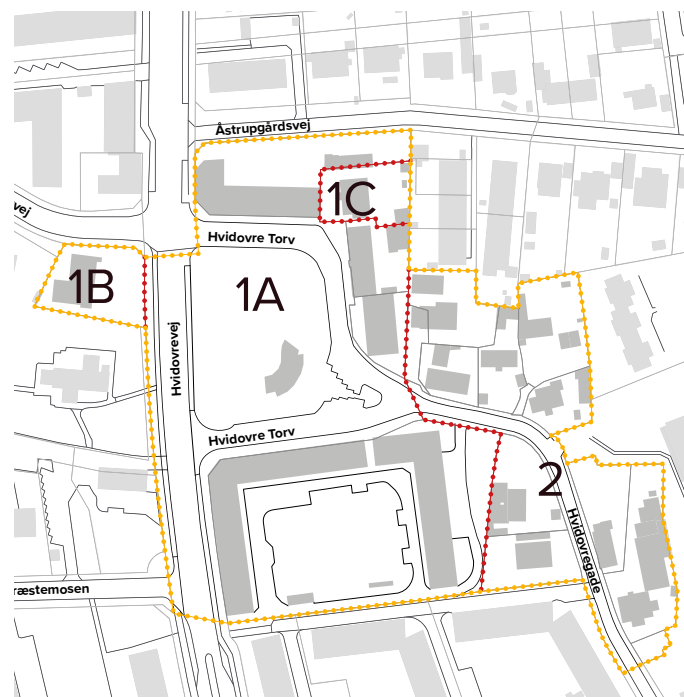
Lokalplanen inddeler området i fire delområder, jf. planbilag 1 og kortet til højre.

Delområde 1A dækker ejendommene omkring Hvidovre Torv, samt en del af Hvidovrevej. Her gives mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter, caféer, frisører mv. i stueetagen, og boliger med eventuelle serviceerhverv på de overliggende etager. Selve torvet kan udstykkes i en selvstændig ejendom hvorpå eksisterende publikumsorienterede serviceerhverv kan fastholdes og udvikles.

Delområde 1B dækker ejendommen på Hvidovrevej 138, der må anvendes til boliger og offentlige formål.

Delområde 1C dækker ejendommen på Hvidovre Torv 5, der må anvendes til bolig.

Delområde 2 omkring Hvidovregade kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for liberale erhverv i tilknytning til boligerne. Ved ombygning eller opførelse af ny bebyggelse fastlægger lokalplanen bestemmelser for placering, udformning, materialevalg m.v.



Lokalplanens afgrænsning og delområder

REDEGØRELSE

Hvidovregade

De bevaringsværdige træk i området søges bevaret og fremhævet. Disse træk består af ejendoms- og bebyggelsesmønstret langs Hvidovregade, samt selve Hvidovregades vejforløb. Samtidig sikrer lokalplanen, at nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og indpasses i det eksisterende miljø. Lokalplanen sikrer, at nybyggeri langs Hvidovregade underbygger det eksisterende landsbypræg med krav til bebyggelsens placering, størrelse og udformning.

For at landsbykarakteren langs Hvidovregade bevares og styrkes sikrer lokalplanen at:

- ejendomsstrukturen opretholdes og sammenlægning af ejendomme undgås
- nye bygninger bliver opført i samme skala og materialevalg, som den eksisterende bebyggelse – uden nødvendigvis at imitere eller ligne den historiske
- levende hegn højst bliver 1,6 m høje og at stakitter bliver 1 m høje.

Desuden anbefales det, at der arbejdes med gademiljøet, hvor husene fra landsbytiden ses i sammenhæng, således, at der skabes visuelle og oplevelsesmæssige forbindelser mellem de historiske huse og strukturer både mht. belægning og begrønning.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

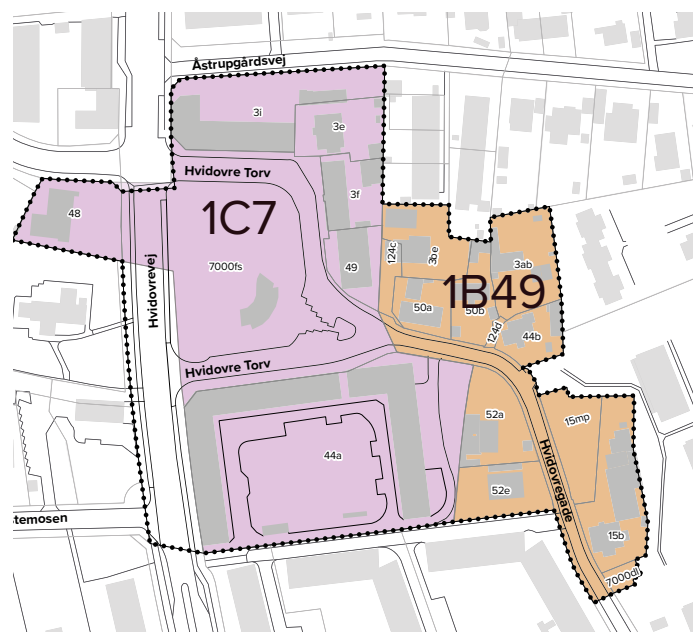
Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. Forslag til Kommuneplan 2021 er fremlagt i offentlig høring i perioden 12. august 2021 til 7. oktober 2021.

Rammernes afgrænsning er uændrede fra Kommuneplan 2016.

I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområderne 1C7 og 1B49.

For rammeområderne er fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:



Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2021

1C7 Hvidovre Torv

- Generel anvendelse: Centerområde og butikker
- Specifik anvendelse: Lokalcenter. Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 90 %
- Max. antal etager: 3,5
- Max. bygningshøjde: 15 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Lokalcenter sammen med 1C8. Samlet butiksareal for 1C7 og 1C8 max. 2.000 m², ramme for nyt butiksareal 1.380 m² i disse områder. Den enkelte butik må ikke være større end 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Risiko for oversvømmelse*

1B49 Hvidovregade Nord

- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse
- Max. bebyggelsesprocent: 30 %
- Max. antal etager: 1,5
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*

Bemærkningen "Risiko for oversvømmelse*" betyder at dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud.

En del af lokalplanens område ligger inden for 1000 m af Hvidovre Station og er derfor stationsnært i kommuneplanens forstand. Da lokalplanområdet allerede er fuldt udstykt og bebygget, kan der ikke ske væsentlig fortætning i form af flere boliger, men der bliver mulighed for at bygge mere på grundene.

REDEGØRELSE

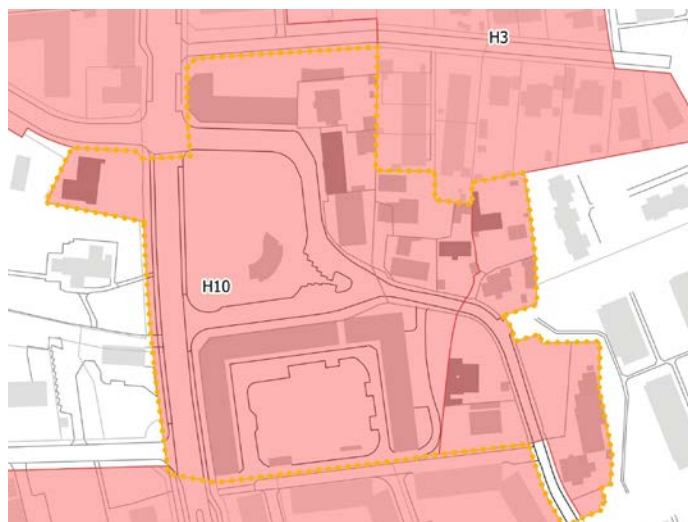
Hvidovre Torv udgør desuden et af de vigtige knudepunkter langs Hvidovrevej, hvor bebyggelsen skal have et mere bymæssigt præg og indhold, der øger tætheden af mennesker, oplevelser og byliv.

Forslag til Lokalplan 148 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H3 samt Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 148 aflyses Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H3, Lokalplan 137 og Lokalplan 001 for det område, der er omfattet af Lokalplan 148.



Byplanvedtægter markeret med røde linjer

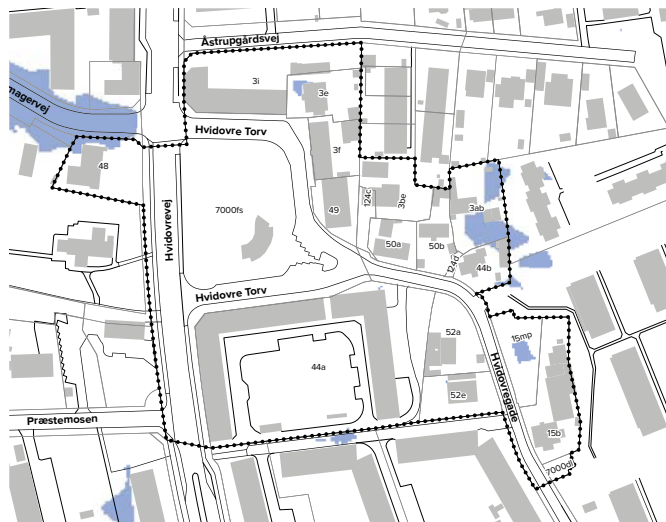
Kystnærhedszone

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

Da lokalplanens område ligger 2,7 km fra kysten, og da areaerne mellem området og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse op til 3 etagers højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Klimatilpasning

Dele af lokalplansområdet er i forslaget til Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg



Områder med mindst 10 cm vand ved 100-årshændelse i 2118

REDEGØRELSE

mv. medmindre det sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer. Kortet på side 13 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, f.eks. ved kælderskakker, der ikke er sikret.

Lokalplanen gør det muligt at opføre boliger med et lidt større etageareal, 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.

Dette er ikke nødvendigvis nok. Derfor anbefales det, at blandt andet behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurde-

res ved det enkelte byggeri. I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 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 byområde, vurderes det, at der ikke er grundlag for at indføre yderligere krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanen. 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. Disse reguleres imidlertid ikke i lokalplanlægningen.

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:

www.hvidovre.dk

Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk, mens en lille bid af områdets vestlige del er indenfor et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Der er dog tale om en fremtidig arealanvendelse, som ikke vurderes at udgøre en øget risiko for forurening af grundvandet, da der er tale om boligområde samt fastholdelse af nuværende fastlagt anvendelse til erhverv og ikke nye områder til forurenende erhvervstyper. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredøgørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

REDEGØRELSE

Varmeforsyning

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

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.

Aktuelt er der kortlagt arealer, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Kortlægning af jordforurening på arealer kan ændre sig over tid, hvis arealer undersøges, oprensnes, eller der opdages andre forureninger. På Danmarks Miljøportal 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 anlægsarbejde 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.

Det er kommunens vurdering, at § 15b ikke finder anvendelse, da der inden for lokalplanens område kun forefindes mindre værksteder og håndværksvirksomheder, der allerede er omgivet af eksisterende boliger.

REDEGØRELSE

Trafikstøj

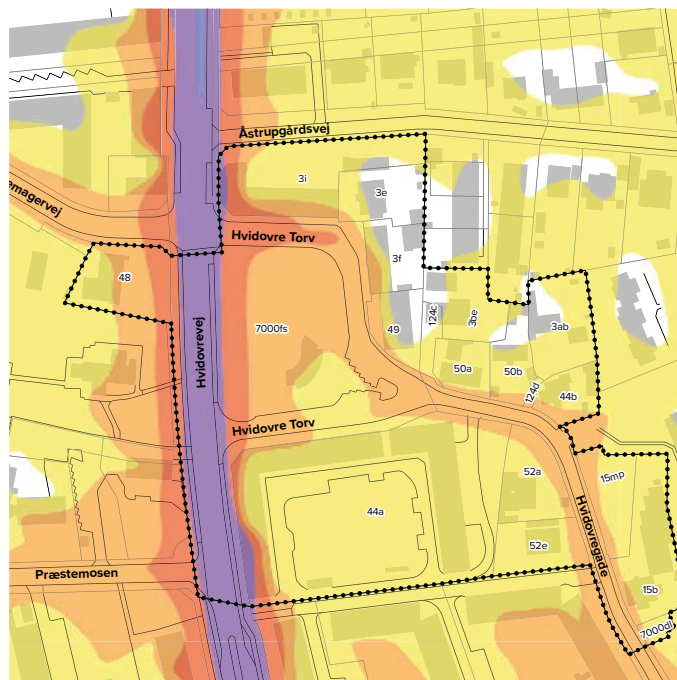
Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for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

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

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

Hvidovrevej er en befærdet vej og vejstøjniveauet ligger i gennemsnit i dagtimerne på L_{den} 60-65 dB og i nattetimerne på L_{den} 50-55 dB. Den vejledende grænseværdi for vejstøj på udendørs opholdsarealer og parker er 58 dB.



Kortet viser områder med vejstøj, målt i 1,5 m højde
Kortet er udarbejdet på baggrund af Miljøstyrelsens støjkortlægningen fra 2017.

Hvidovregade er ensrettet med fartgrænse på 30 km/t, og vejstøjniveauet ligger i gennemsnit i dagtimerne på 60-65 dB og i nattetimerne på 50-55 dB. Den vejledende grænseværdi for vejstøj på udendørs opholdsarealer og parker er 58 dB.

Lokalplanens område er ikke belastet af støj fra jernbaner.

Der udlægges i Lokalplan 148 ikke yderligere arealer til støjfølsom anvendelse.

Note

L_{den} 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 L_{den} anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

Signaturforklaring

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

REDEGØRELSE

Cykelparkering

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

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

Tinglyste dokumenter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de

gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

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

REDEGØRELSE

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

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

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 148 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 lokalplanens planbilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 3ab, 3be, 3e, 3f, 3i, 15b, 15mp, 44a, 44b, 48, 49, 50a, 50b, 52a, 52e, 124c, 124d, Hvidovre By, Hvidovre, samt alle de ejendomme, der efter den 10. september 2020 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplanens område inddeles i delområderne 1A, 1B, 1C og 2 som vist på planbilag 1.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at bevare og fremhæve landsbymiljøet langs Hvidovregade særligt omkring det slyngede vejforløb og sammenhængen mellem vejen og de omkringliggende bygninger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger, samt sikre, at nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition for længehuse og indpasses i det eksisterende landsbymiljø,

- at aktivere ejendommene omkring Hvidovre Torv blandt andet gennem etablering af flere typer publikumsorienterede serviceerhverv i bygningernes stueetage,
- sikre en god helhedsvirkning i gadebilledet når der sker ændringer af bygningers facader og andre synlige bygningsdele og skiltning omkring Hvidovre Torv,
- at sikre en visuel sammenhæng mellem Hvidovre Torv og de tilstødende bygningers stueetage.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1

Delområde 1A, 1B og 1C må kun anvendes til lokalcenter med mulighed for at opføre eller indrette bebyggelse til etageboligbebyggelse, offentlige formål, butikker, kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv.

3.2

Delområde 1A, 1B og 1C må ikke anvendes til gevinstgivende spillehaller med mere end fire spillemaskiner.

3.3

Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.4

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.5

I den enkelte bolig må der kun drives en sådan virksomhed (kontor- og serviceerhverv og lignende), som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed,

BESTEMMELSER

- 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.

3.6

Butikker må kun etableres inden for delområde 1A, hvor der højst må etableres 1000 m² bruttoetageareal til nye butikksformål.

Butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 500 m².

3.7

Uanset bestemmelserne i §§ 3.1 – 3.6 må der inden for lokalplanens område etableres tekniske anlæg som transformestationer, teknikcabiner, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

For delområde 1A, 1B og 1C er følgende gældende:

4.1

En del af kommunens vej matr.nr. 7000fs, Hvidovre By, Hvidovre kan udstykkes til en selvstændig ejendom, som vist med en omtrentlig placering af nye skel på planbilag 2.

4.2

Ud over de i §§ 4.1 og 4.4 tilladte udstykninger må ejendomme i delområderne ikke udstykkes yderligere, men ejendomme må sammenlægges, lige som der må ske arealoverførsler.

For delområde 2 er følgende gældende:

4.3

Ved udstykning til nye boliger skal følgende overholdes:

- Ejendomme til parcelhuse (længehuse) med én bolig skal have en grundstørrelse på mindst 600 m².
- Ejendomme til parcelhuse med to boliger med vandret lejlighedsskel (tofamiliehuse) skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².
- 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.

For hele lokalplanens område er følgende gældende:

4.4

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

Inden for delområde 1A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 90.

Dog må der på Hvidovre Torv, herunder på en evt. udmatruleret ejendom, højst opføres bebyggelse med et samlet etageareal på 250 m².

5.2

Inden for delområde 1B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

BESTEMMELSER

5.3

Inden for delområde 1C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

5.4

Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

5.5

Inden for delområde 1A må bebyggelsen ikke overstige 3 etager med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 15 m over terræn.

Dog må bebyggelse på torvet ikke overstige 1 etage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 6 m.

5.6

Inden for delområde 1B må bebyggelsen ikke overstige 2 etager, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m over terræn.

5.7

Inden for delområde 1C må bebyggelsen ikke overstige 2 etager med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m over terræn.

5.8

Inden for delområde 2 må bebyggelsen ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m over terræn.

5.9

Skorstene, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen, der er angivet i §§ 5.5 – 5.8.

5.10

Inden for delområde 2 skal ny boligbebyggelse placeres med gavli- eller hovedfacaden ud mod og parallelt med vejen.

Placeringen skal ske, så facaden eller gavlen placeres i en afstand af min. 1 m og maks. 3 m fra skel mod vej.

Denne bestemmelse gælder ikke for koteletgrundene på Hvidovregade 1 og 7, matr.nr.ne 3be, 124c, 3ab og 124d, Hvidovre By, Hvidovre.

5.11

Inden for delområde 2 skal ny boligbebyggelse opføres som længhuse med en maksimal husdybde på 8 m, og hvor længden er mindst 1,5 x husdybden.

For hele lokalplanens område gælder følgende:

5.12

Ny bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

Småbygninger som garager, udhuse, drivhuse mv. er undtaget fra denne bestemmelse.

5.13

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

§ 6 Bebyggelsens udseende

For delområde 1A gælder følgende:

6.1

Ydermure på nybyggeri samt ved renovering, til- og ombygning af eksisterende etagebebyggelse omkring torvet skal udføres som blank teglmur af røde sten. Detaljerne i murværket skal bevares, herunder forbandter, taggesimser, gesimser, stik, udkragninger mv.

BESTEMMELSER

6.2

Ved facadeændringer i stuetagen på etagebebyggelsen skal den oprindelige opdeling mellem vinduer/døre og mursøjler genskabes, idet vindueshullerne dog tillades udført helt til gulvniveau, dvs. uden brystning.

6.3

Hvis erhvervslokaler i stueetagen på Hvidovrevej 103-109 nedlægges, er det uanset § 6.2 tilladt at ombygge facaden og indsætte vinduer med samme placering og i samme størrelse, opdeling og farve som de, der er anvendt på de overliggende etager.

6.4

Vinduer i eksisterende etagebygninger skal ved renovering udføres i stil med oprindelige vinduer. Udvendige døre og vinduer skal fremstå i hvid farve med karakter som oliemaling. Vinduer i kviste skal være underopdelt med lodposter.

6.5

Tage skal ved nybyggeri eller totalrenovering af eksisterende etagebygninger udformes som symmetriske saddeltage uden udhæng og med en taghældning på 35 – 50 grader.

6.6

Til tagbeklædning på etagebygninger må kun anvendes ubehandlede, røde vingetegl.

På bygningen beliggende Hvidovre Torv 7-7A må dog fortsat anvendes naturskifer.

6.7

På facader mod Hvidovre Torv og Hvidovrevej, må der ikke etableres altaner, balkoner, tagterrasser eller lignende opholdsareal, som er placeret ovenpå bygningen, eller er understøttet på en sådan måde, at den er hævet over stueplan.

For delområde 1C gælder følgende:

6.8

Ydermure skal være pudsede og derefter kalket eller bemalet i en dæmpet lys farve.

Detaljerne i murværket skal bevares, herunder taggesimser og tilhørende ornamentik, gesimser og sokkeloverkant, der alle skal være hvidkalkede eller -malede.

6.9

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

For delområde 2 gælder følgende:

6.10

Til- og ombygninger på ikke bevaringsværdige bygninger skal udføres i samme stil og karakter som den eksisterende bebyggelse, og skal i øvrigt harmonere med landsbyens bebyggelsesplan, bygningsdimensioner, materialer, farver mv. jf. § 7.

6.11

Ydervægge på nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger skal enten udføres som blank teglmur, bindingsværk eller som glatpudset, vandskuret eller kalket mur og fremtræde i dæmpede jordfarver, hvid eller okkergul (gulkalkning med jernvitriol eller guldokker).

6.12

Carporte, udhuse og andre lettere konstruktioner skal opføres i træ og fremtræde i jordfarver eller sort.

6.13

Vinduer i eksisterende bygninger skal udføres i stil med

NOTE §§ 6.9 og 6.18:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):

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

Glansstandard har følgende betegnelse:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: 10-20

Halvmat/silkemat: glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80

Højglans: glanstal 80-100

BESTEMMELSER

oprindelige vinduer, med lodposter og sprosser. Karmer skal være af træ. De eksisterende vindues- og døråbninger skal bevares, og der må ikke etableres yderligere.

Vinduer skal behandles med maling af karakter som oliemaling i hvid, sort eller jordfarver.

Der må kun anvendes plane, ufarvede glas. Brystninger skal materiale- og farvemæssigt udføres som den øvrige facade.

6.14

Udvendige døre, som er synlige fra offentlig vej, skal udføres som fyldningsdøre eventuelt som dobbeltdøre eller halvdøre. I havedøre, som vender væk fra offentlig vej, kan fyldninger erstattes med glas. Der må kun anvendes plane, ufarvede glas.

Udvendige døre skal behandles med maling af karakter som oliemaling i hvid, sort eller jordfarver.

6.15

Vinduer i tagflader skal placeres som enkeltstående ovenlysvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

Ovenlysvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,5 m. Ovenlysvinduer må ikke placeres i tagflader, der vender mod vej. Kviste og ovenlysvinduer skal placeres over dør eller vindue, så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri eller regelmæssighed i tagfladen. Kviste må ikke udføres som taskekviste. Flunkerne (siderne) skal være lukkede. Tag på kviste skal være udført i samme materiale som resten af taget.

6.16

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage uden valm og med en taghældning på 20 – 50 grader. Dette gælder også for eksisterende bygninger, hvis de ombygges væsentligt.

6.17

Garager, carporte, udhuse og lignende skal udføres med symmetriske sadeltage med en taghældning på 20 – 50 grader eller med ensidig taghældning på 5 – 10 grader.

6.18

Til tagbeklædning må kun anvendes ubehandlede røde vingeteg, naturskifer, strå eller sort listeinddelt tagpap. Tage på garager, carporte og udhuse må dog også dækkes med grå eller sorte tagplader i et lettere materiale samt med grå eller sort tagpap.

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

6.19

Skorstene skal opmures med traditionel krone og udmunde i og centreret over kippen. De skal udføres i samme materialer og med samme overflade som bygningens ydermure.

6.20

Der må ikke etableres nogen form for altaner eller balkoner på bygninger inden for delområde 2.

BESTEMMELSER

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger og originale tilbygninger indenfor lokalplanens område er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Hvidovrevej 138, matr.nr. 48, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovre Torv 7-7A, matr.nr. 3f, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovregade 5, matr.nr. 50b, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovregade 7, matr.nr. 3ab, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovregade 10, matr.nr. 52a, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.

7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Der må ikke opføres tagskægskviste.

Der må ligeledes ikke opsættes solceller, solfangere, parabolantennor og antennesystemer m.v. på bygningerne.

7.3

For ejendommen Hvidovrevej 138 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet gul farve
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- vinduerne skal være opdelte med minimum lodposter i alle rammer

- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- de murede skorstene skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste
- der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning mv.)

7.4

For ejendommen Hvidovre Torv 7-7A gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- taget må ikke belægges med bølgeeternit eller lignende profileret beklædning
- vinduerne til beboelse skal være underopdelt som minimum med lodposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- frontispice skal bevares
- der må opføres kviste i tagfladen, hvis deres placering sker i overensstemmelse med vinduers placering i facaden
- originale skorstene skal bevares
- soklen skal fremstå i en mørk farve

7.5

For ejendommen Hvidovregade 5 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet gul farve
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde falstegl
- vinduerne skal være opdelte med lodposter og sprosser i alle rammer

BESTEMMELSER

- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- indgangsparti med saddeltag skal bevares
- gesimsen skal bevares og fremstå i hvid farve
- der må ikke tilføres kviste eller yderligere tagvinduer ud mod vej

7.6

For ejendommen Hvidovregade 7 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med strå
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og sprosser i alle rammer
- kviste skal bevares
- der må ikke opføres yderligere kviste eller tagvinduer i hovedbygningen
- murede skorstene skal bevares
- soklen skal fremstå i en mørk farve
- der må kun opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) på den nordvendte facade i en etage

7.7

For ejendommen Hvidovregade 10 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet gul farve
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne i stueetagen skal være underopdelte som minimum med lodposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- skorstenen skal bevares

- tandstengsesimsen skal bevares
- soklen skal fremstå i en mørk farve
- der må opføres kviste i tagfladen, hvis deres placering sker i overensstemmelse med vinduers placering i facaden

§ 8 Ubebyggede arealer

For delområde 1A gælder følgende:

8.1

Hvidovre Torv skal fremstå med en urban og grøn karakter med fritstående træer og buske samt opholdszoner. Belægning, inventar og lignende på torvet skal fremstå med et ensartet visuelt udtryk for så vidt angår materialevalg og farver.

8.2

Op til 20 % af Hvidovre Torv må anvendes og indrettes til bebyggelse og udeservering. Arealer til udeservering må ikke indhegnes eller forsynes med fast monterede overdækninger, heller ikke sammenklappelige. Der må dog opstilles parasoller hver med en maksimal størrelse på 5 x 5 m.

8.3

Dele af fortovsarealerne langs etagebebyggelserne på Hvidovre Torv 1-3 og 7-9 må indrettes til udeservering.

8.4

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

NOTE § 8.3:

For de dele af fortovet, der er omfattet af matrikel 7000fs, Hvidovre By, Hvidovre, henvises der til vejmyndighedens nærmere anvisninger.

BESTEMMELSER

8.5

Parkeringsarealer til etagebebyggelserne skal gives et grønt præg, fx ved at være omgivet af et levende hegn, etablere opstammede træer eller lign.

8.6

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.

8.7

Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer, fritidsbåde, campingvogne, trailere mv. må ikke finde sted.

For delområde 1B, 1C og 2 gælder følgende:

8.8

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

8.9

Forløbet af Hvidovregade skal bevares med det eksisterende slyngede vejforløb samt den åbne, grønne landsbykarakter.

8.10

Hegn langs skel mod vej eller sti skal være levende hegn, hække, buske eller stakit.

Levende hegn eller hække må højst have en højde på 1,6 m, og kan suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset. Trådhegn mod vej skal dækkes af beplantning.

Stakitter må højst have en højde på 1 m.

Enhver form for hegn mod vej eller sti skal placeres bag skellet, fuldstændigt på egen grund og med god afstand til vejskellet på min. 30-50 cm afhængigt af plantetypen. Levende hegn skal om nødvendigt beskæres eller klippes, således, at det sikres, at hegnet i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

8.11

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.

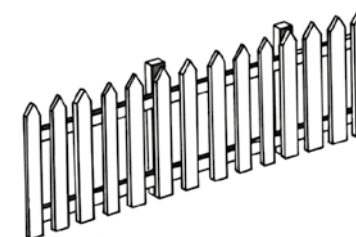
8.12

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 naturlige terræn. Undtaget herfor er anlæg af opholdszoner på Hvidovre Torv, jf. § 8.1, højbede, bassiner mv. samt afværgeforanstaltninger i form af regnvandsbassiner mv.

For hele lokalplansområdet gælder følgende:

8.13

De bevaringsværdige træer, der er vist på planbilag 3, skal bevares, og må ikke fældes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Træerne skal, efter nærmere aftale med Hvidovre Kommune, beskyttes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder. Træerne må beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse efter nærmere aftale med Hvidovre Kommune.



NOTE § 8.10:
Eksempel på stakit

NOTE § 8.13:
Bliver det nødvendigt at fælde et eller flere af de bevaringsværdige træer af hensyn til anlæg, byggeri eller lignende, skal træerne som udgangspunkt erstattes ved plantning af lignende nye træer efter nærmere aftale. En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens §§ 19 og 20.

BESTEMMELSER

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

For delområde 1A, 1B og 1C gælder følgende:

9.1

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.
- Ved etageboligbyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til f.eks. 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 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.

9.2

På kommunalt ejede parkeringsarealer med mere end 10 pladser, skal der etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladserne og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestandere ved trækning af tomrør eller kabelbakker inden den 1. januar 2025.

9.3

Ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, skal der 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. kollegieværelse/ungdomsbolig.
- Uddannelsesinstitutioner/skoler: 0,5 cykelparkeringsplads pr. studerende/elev.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

9.4

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

BESTEMMELSER

3028 "Tilgængelighed for alle", eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

For delområde 2 gælder følgende:

9.5

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

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

9.6

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 skel ved anlæg af dobbelte carporte/garager.

For hele lokalplansområdet gælder:

9.7

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

§ 10 Skiltning og reklamering

For delområde 1 gælder følgende:

Butiksfacader

10.1

Butikkernes del af facaden må ikke fremhæves ved hjælp af en særlig facadebeklædning eller bemaling, med mindre det er en del af bygningens oprindelige udseende.

10.2

Vinduer i butikker, serviceerhverv mv. må ikke afblændes eller tilklæbes med uigennemsigtige materialer.

10.3

Markiser skal følge facadens hovedopdeling. Markisen skal være af stof og kunne rulles ind uden for åbningstid.

10.4

Underkant af markisen skal være mindst 2,2 m over fortov. Yderste kant skal være mindst 1 m fra fortovs kantens lodrette flugt.

10.5

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Skiltning

10.6

Skiltning må kun finde sted i forbindelse med butikker og andre erhvervslejemål 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.

BESTEMMELSER

10.7

Skiltning på bygninger med butiksfacade mod Hvidovrevej og Hvidovre Torv skal udformes som facadeskilte eller udhængsskilte.

10.8

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

Facadeskilte

10.9

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

10.10

Skiltning eller reklamering må ikke have karakter af facadebeklædning eller dække bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduer, gesimser, facadeornamenter og lignende. Skilte må placeres i stueetagen og op til 80 cm over 1. sals gulvkote. Skilte må ikke placeres på balkoner.

Udhængsskilte

10.11

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

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

Belysning af skilte

10.12

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

10.13

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

For delområde 2 gælder følgende:

10.14

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 dog tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 10.15.

10.15

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.5 kan udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

Af hensyn til bevaringsinteresserne i området er opsætning af master eller antenner kun tilladt under helt særlige omstændigheder. Dette kan f.eks. være ved manglende,

NOTE § 10.10:

80 cm over 1. sals gulvkote svarer til en normal brystningshøjde.

BESTEMMELSER

alternative placeringer i nærområdet, eller hvis den konkrete opsætning vurderes ikke at ville forringe bevaringsværdierne.

Antennesystemer skal primært søges opsat på eksisterende anlæg og konstruktioner som master, fritstående skorstene, bygninger på mere end to etager og lignende med en højde på mindst 8,5 m over terræn. Hvor det ikke er muligt at finde en placering på eksisterende anlæg, kan der tillades opstillet en antennemast.

11.3

Så vidt det er muligt, skal mast eller konstruktion placeres og dimensioneres med henblik på fælles udnyttelse af flere teleudbydere.

Antennemaster og -systemer skal etableres så små som muligt og udformes så enkelt som muligt under hensyntagen til de krav, der følger af brugen og ønsket om en fælles udnyttelse. Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

Antenner og master skal desuden være farvesat i henhold til kommunens anbefalinger ud fra den konkrete placering.

11.4

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikkabiner placeres, udformes og omgives med trådhegn og beplantning på en sådan måde, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet, uanset bestemmelsen i §§ 8.2 og 8.8.

11.5

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

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 148 ophæves Byplanvedtægt H10 for det område, der er omfattet af Lokalplan 148.

12.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 148 ophæves Byplanvedtægt H3 for det område, der er omfattet af Lokalplan 148.

12.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 148 ophæves Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 148.

§ 13 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, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje
- Hoteller, 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

BESTEMMELSER

- Hoteller og 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.

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser og i henhold til § 9.

13.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse i forbindelse med skybrud, jf. § 5.12.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensation ikke er i strid med principperne/formålet med planen. Videregående afvigelser

fra lokalplanens bestemmelser forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.2

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen.

14.3

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejer under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 148 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 28. september 2021.

Helle Adelborg
Borgmester

Gert Nelth
Direktør

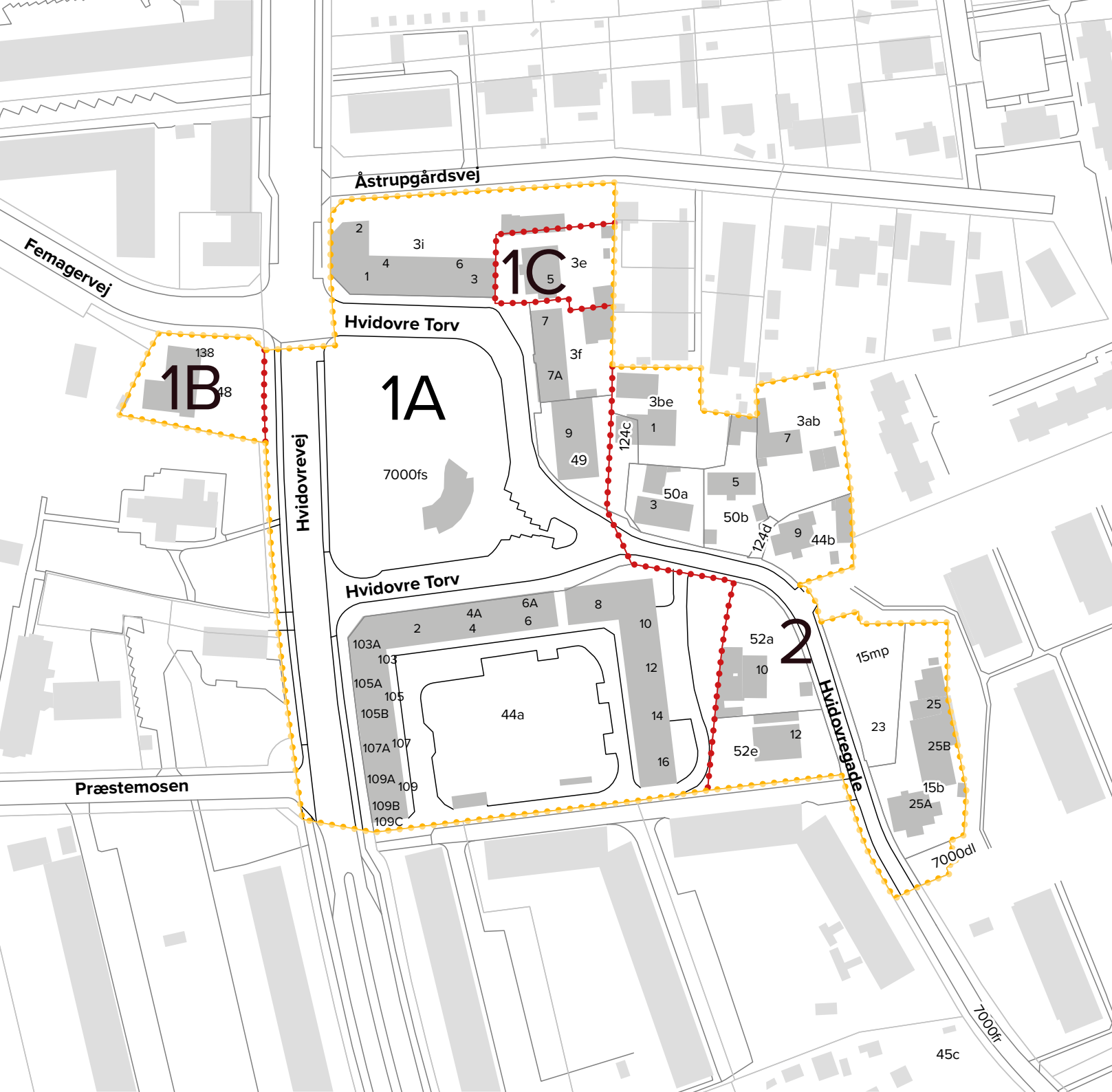
Dato: 18.08.2021

BILAG

1

Lokalplansafgrænsning og delområder

Delområder	1A
Lokalplansafgrænsning	
Delområde	
Matrikel	
Vej	
Husnumre	12

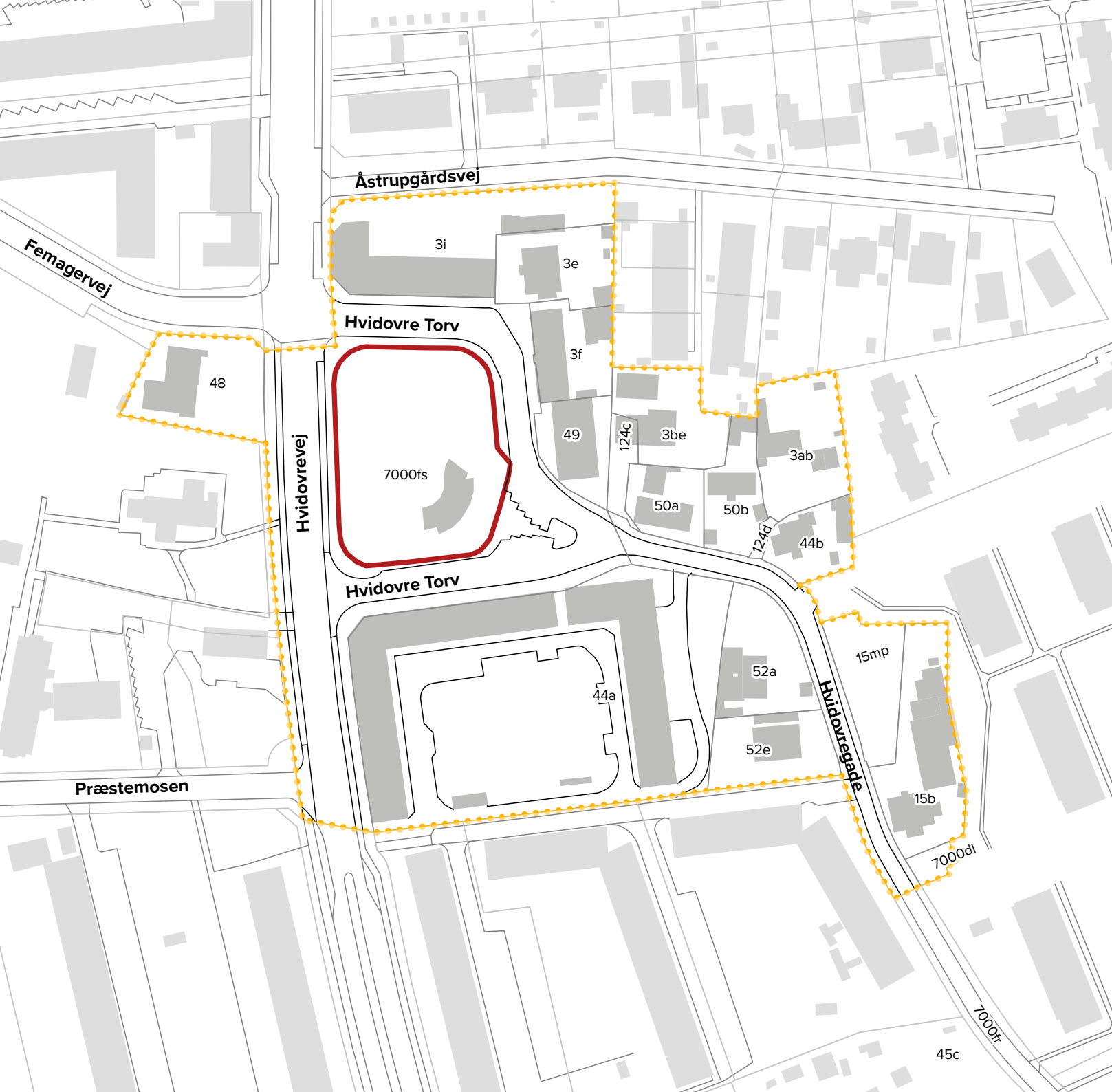


Dato: 18.08.2021

BILAG

2

Udstykningsplan



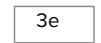
Lokalplanafgrænsning



Omtrentlig placering af
nyt skel



Matrikel



Vej



Dato: 18.08.2021

BILAG

3

Bevaringsværdige bygninger og træer og bebyggelseszone

Lokalplanafgrensning



Bevaringsværdig bygning



Bevaringsværdigt træ



Skel og matrikelnummer



Vej



Bebyggelseszone 1-3 m fra skel

