

Forslag

LOKALPLAN

152

for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 152 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 den 8. maj 2024. Forslagene vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 23. juni 2024.

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

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser, eller som brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Hovedstensvej 45, 2650 Hvidovre.

Kommunen skal have modtaget bemærkningerne senest den 23. juni 2024.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af forslaget til Lokalplan 152, må ikke bebygges eller benyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort. Denne periode kan være op til ét år efter lokalplansforslagets offentliggørelse. Dette fremgår af planlovens § 17.

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Forslag til Lokalplan 152 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	5
Eksisterende forhold	5
Bevaringsværdige bygninger	7
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	20
§ 2 Lokalplanens formål.....	20
§ 3 Anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 6 Bebyggelsens udseende	23
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	25
§ 8 Ubebyggede arealer	26
§ 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	30
Vedtagelsespåtegning.....	31

BILAG

Planbilag 1	32
Planbilag 2	33
Planbilag 3.....	34
Planbilag 4.....	35
Planbilag 5	36

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i den nordlige del af Hvidovre Kommune, syd for Hvidovre Station. Lokalplanen omfatter Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A beliggende på matr.nr. 3cd, 3ec, 3z, 3gm, 3r, 3af, 3t, 3fd, 3ce og 3gv alle af Hvidovre By, Hvidovre.

Området afgrænses mod vest af Hvidovrevej, mod nord af Lauritz Olsens Vej og mod syd af Landlystvej. Området støder op til boligbebyggelser i form af etageejendomme og rækkehuse mod øst og parcelhuse mod vest, på den anden side af Hvidovrevej. Lokalplanens område gennemskæres af en etageboligbebyggelse nord for Holmelundsvej, som ikke er en del af lokalplanen.

Hvidovrevej er på strækningen fra Hvidovre Station til Friheden Station byens hovedgade, der binder store dele af kommunen sammen på langs mellem de to S-banelinjer. Det er også her, at mange af de fælles mødesteder i og uden for centrene findes. Strækningen er præget af to bymæssige koncentrationer omkring Hvidovre Station og Frihedens Station, samt en række mindre knudepunkter, der er spredt langs strækningen.

Fra lokalplansområdet er der under 500 meter til nærmeste S-togsstation, Hvidovre Station. Alle områder i kommunen, hvor der er under 600 m gangafstand til en station, er udpeget som stationsnære kerneområder. Inden for de stationsnære kerneområder, er der udpeget særlige fortætningsområder, hvor Kommunalbestyrelsen ønsker fortætning, nye aktiviteter og mere byliv. Hele lokalplansområdet ligger inden for det stationsnære fortætningsområde.



REDEGØRELSE

Lokalplansområdet ligger inden for det i Kommuneplan 2021 udpegede centerområde Hvidovre Stationscenter, hvor kommunen har særlig fokus på at fremme trivsel, sundhed og fællesskaber, at fortætte og styrke grundlag for butiksliv, byliv og at skabe attraktive opholdsarealer med et varieret udtryk.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er igangsat på baggrund af en konkret henvendelse fra en erhvervsdrivende, som ønskede at etablere sig i ejendommen på Hvidovrevej 59A. I den hidtil gældende Byplanvedtægt H17 var den ønskede anvendelse af ejendommen til kundeorienteret serviceerhverv ikke mulig.

Derudover har Hvidovre Kommune haft en dialog med ejeren af ejendommen Landlystvej 44, der ønskede at omdanne Landlystvej 44 fra en ejendom med boliger og erhverv til en ren etageboligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er derfor at give mulighed for udvikling i hele bydelscentret, men særligt på ejendomme langs Hvidovrevej og Landlystvej 44 med henblik på at styrke mulighederne for forretnings- og byliv. Dette gøres ved at give mulighed for nye anvendelser og ny bebyggelse, samtidig med at det sikres at der plantes træer og etableres afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område dækker et areal på ca. 55.000 m². Området består af ejendomme beliggende ud til Hvidovrevej med undtagelse af to ejendomme, der ligger ud til Landlystvej, og et parcelhus, der ligger ud til Holmelundsvej.

Området rummer etageboligbebyggelse i op til tre etager, etagebebyggelse i to etager med serviceerhverv i stuetagen og boliger på første sal, et større supermarked, to parcelhuse og flere erhvervsjendomme i op til tre etager. Bebyggelsens sammensatte karakter er typisk for de ældre handeleggader i forstæderne omkring København. Vejprofilen er bredt, og bebyggelsen er meget forskelligartet med hensyn til bygningstype og stil.



Hvidovrevej



Hvidovrevej

REDEGØRELSE

Landlystvej 44

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny etageboligbebyggelse i tre etager på Landlystvej 44, i stedet for den industribygning og pavillon, der står i dag. I det følgende beskrives ejendommen, som den fremstår i dag.

Ejendommen ligger omkring 60 m fra krydset mellem Hvidovrevej og Landlystvej og huser i dag virksomheder indenfor autoreparation, udlejning og leasing, et holdingselskab, en frisørsalon og et solarie.

Ejendommen rummer to bygninger. Nordligst ligger en industribygning opført i gule mursten i to etager fra 1945, der har fungeret som fabrik og autoværksted. Denne er trukket væk fra Landlystvej og gemmer sig i dag bag en pavillonbygning fra 1972 i én etage, der er anlagt sydligst på grunden med store udstillingsvinduer mod Landlystvej.

Den nordlige industribygning i gule mursten står bagerst på grunden, med en T-formet grundplan, med toppen mod syd og bunden mod nord. Den sydlige del af bygningen er hævet med høj kælder, hvorfor en trappe fører op til et indgangsparti i stueetagen, som et centerpunkt for facaden mod Landlystvej. Denne del har fungeret som ankomst og kontorområde.



Den nordlige del af murstensbygningen ligger i niveau med terræn hvorfor stueetagen er ekstra høj for at kompensere den høje kælder. Denne del har fungeret som fabrik og værksted. Bygningens konstruktive elementer er fremhævet i facaden i form af opmurede søjler, som fremhæver bygningskroppens vertikale karakter. S sammensætningen af de to bygningskroppe resulterer i et spændende spil mellem det horisontale og det vertikale og afføder interessante møder mellem forskudte planer internt i bygningen.

Pavillonbygningen er anlagt som en modulopbygget, let konstruktion med fladt tag. Den har været bygget som udstillingsbygning for biler, men huser i dag en frisør og et solarie. Modulernes grundplan er opbygget som ligebenede trekanter, hvorfor bygningsfacaderne knækker i 60 graders vikler. Mod Landlystvej i syd står facaderne med store glaspartier. Mod den bagvedliggende industribygning i nord står facaderne med pudsede, lukkede flader. Bygningen fremstår slidt med taginddækninger, hvis plader er misfarvede og visse steder knækkede, og med plamager og huller i pudsen.

Landlystvej 44 - eksisterende forhold



REDEGØRELSE

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens område findes én bygning, der er udpeget med bevaringsværdi 4 efter SAVE-systemet.

Registreringen er 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 2011 blev der foretaget ny vurdering af bevaringsværdien af Hvidovrevej 71, hvor bevaringsværdien blev videreført.



Hvidovrevej 71 – detaljer: Indgangsparti med rødt murrelief og rundt vindue i gavle

Hvidovrevej 71 – SAVE 4:

Hvidovrevej 71 skriver sig ind i fortællingen om Hvidovre som forstad. Ejendommen er sammen med flere ejendomme langs den modsatte side af Hvidovrevej en del af et forløb langs Hvidovrevej, der primært er bebygget i midten af 1930'erne med tidstypisk beboelse fra perioden kort efter etableringen af et trinbræt i Hvidovre på jernbanen København-Roskilde. Herfra var det let at pendle til arbejdspladser i København og andre forstæder.

Ejendommen er et væsentligt element i byrummet langs Hvidovrevej og nær stationen. Med husets placering på hjørnet af Hvidovrevej og Holmelundsvej bidrager det til områdets karakter. Det er primært husets miljømæssige og kulturhistoriske værdi, som vægtes højt.

Hvidovrevej 71 er opført i 1939. Huset er tegnet af arkitekt L. Pedersen for bygherre Christian Segebrecht. Huset er en muremestervilla i halvandet plan med umalet blankmur i gule mursten og rødt teglstenstag. Trods renoveringer er flere tidstypiske detaljer bevaret fx røde stensætninger om hoveddør og runde vinduer. Oprindeligt var huset opført med vinduer med en rød ramme. Det vil højne bevaringsværdien at tilbageføre vinduerne til det oprindelige udtryk.



Hvidovrevej 71 – detaljer:
Indgangsparti med rødt murrelief og rundt vindue i gavle

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser, der gør det muligt at udvikle og styrke mulighederne for forretnings- og byliv i lokalplanens område. Den tidlige byplanvedtægt, der regulerede området, havde ikke de samme muligheder for netop dette.

Det er særligt bestemmelserne om ny bebyggelse langs Hvidovrevej, som er blevet skærpet, så de kan bidrage til at styrke den bymæssige karakter i området.

Lokalplanen forholder sig også til træbeplantning i området, der kan bidrage til byens klimatilpasning både i forhold til den øgede mængde nedbør og til temperaturstigninger. Desuden stilles der i lokalplanen krav om afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud.

Endeligt giver lokalplanen konkret mulighed for at erstatte den nuværende industribygning og pavillon på Landlystvej 44, med ny etageboligbebyggelse i tre etager. Der er i bestemmelserne lagt særlig vægt på at muliggøre en bygning af høj arkitektonisk kvalitet, der indpasser sig i det eksisterende bymiljø. Der er desuden givet gode muligheder for at benytte bæredygtige materialer i byggeriet.

Ny boligbebyggelse på Landlystvej 44

Lokalplanen muliggør et boligbyggeri i tre etager. Der stilles i lokalplanens bestemmelser krav om bygningens udseende og størrelse, og derudover om beplantning af træer og anlæg af cykel- og bilparkeringspladser.

Da ejendommen ligger inden for fortætningsområderne i det stationsnære kerneområde, er der reducerede parkeringskrav jf. kommuneplanens parkeringsnorm.

Nedenfor er vist soldigrammer for et muligt boligbyggeri på ejendommen. På næste side er vist tre visualiseringer, fra forskellige vinkler, af et muligt boligbyggeri på ejendommen.



Soldiagrammer for boligprojekt på Landlystvej 44. De seks visualiseringer viser sol- og skyggeforhold til forskellige klokkeslet på døgnet på forskellige årstider.

REDEGØRELSE



Tre visualiseringer af boligprojekt på Landlystvej 44.

Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. Udover retningslinjerne i rammerne indeholder kommuneplanen også målsætninger og retningslinjer der gælder for hele kommunen. Nedenfor beskrives først indholdet i de rammer, forslag til Lokalplan 152 er geografisk placeret i, og herefter beskrives de relevante overordnede målsætninger og retningslinjer fra kommuneplanen.

Kommuneplanramme

Lokalplanens område er beliggende indenfor rammeområde 1C2, 1C14, 1B18 og 1A7. For rammeområderne er der fastsat følgende retningslinjer for lokalplanlægningen:

Område nr.: 1C2

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Bydelscenter, Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent: 80 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 13 m

Bemærkninger: Bydelscenter sammen med 1C11, 1C14 og 1C15. Samlet butiksareal for disse områder max. 15.000 m², samlet ramme for nyt butiksareal i disse områder 2.306 m². Den enkelte butik må ikke være større end 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært kerneområde.

REDEGØRELSE

Område nr. 1C14

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Bydelscenter, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål.

Max. bebyggelsesprocent: 80 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 15 m

Bemærkninger: Bydelscenter sammen med 1C2, 1C11 og 1C15.

Samlet butiksareal for disse områder max. 15.000 m², samlet ramme for nyt butiksareal i disse områder 2.306 m². Den enkelte butik må ikke være større end 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært kerneområde.

Område nr. 1A7

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv

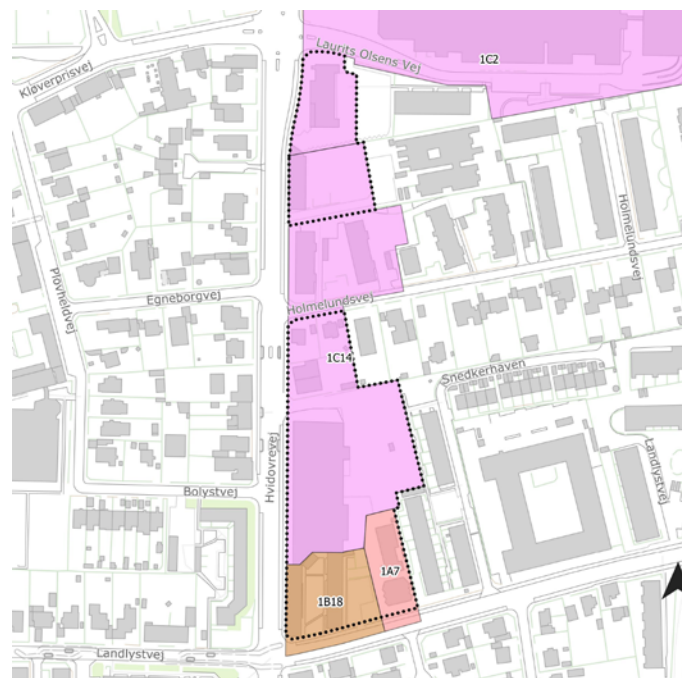
Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 11 m

Bemærkninger: Kun miljøklasse 1 og 2. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært kerneområde.



Kommuneplanrammer - Lokalplanens område er beliggende indenfor rammeområde 1C2, 1C14, 1B18 og 1A7.

Område nr. 1B18

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse

Max. bebyggelsesprocent: 120 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 12 m

Bemærkninger: Stationsnært kerneområde.

REDEGØRELSE

Stationsnært fortætningsområde

Lokalplanens område ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Hvidovre Station, som er udpeget i Kommuneplan 2021. Desuden er lokalplanen placeret inden for den del af det stationsnære kerneområde, som er udpeget som stationsnært fortætningsområde.

I fortætningsområderne ønskes en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og tilføjelse af nye aktiviteter for at få mere byliv. Fortætningsområderne skal kunne rumme en blanding af forskellige byfunktioner, herunder større kontorprægede virksomheder med mange ansatte, større institutioner med mange besøgende, samt tæt boligbyggeri. Med lokalplanen gives mulighed for tæt boligbebyggelse og en blanding af forskellige byfunktioner i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Trafik

Lokalplanens område ligger under 500 m fra indgangen til Hvidovre Station. Ved siden af denne er der desuden busterminal til lokale buslinjer. Der er planlagt en fremtidig supercykelsti på Kløverprisvej nord for området.

Hvidovrevej, som løber langs lokalplanens område, er kategoriseret som en stor lokalvej i Kommuneplan 2021. Nettet af lokalveje skal sørge for fordelingen af biltrafikken i de enkelte lokalområder. I kraft af sin beliggenhed i centerstrukturen og inden for det stationsnære kerneområde, er det et mål at skabe attraktive stiforbindelser og gode offentlige transportmuligheder for at give god plads til bløde trafikanter, styrke mulighederne for at mødes og for at bidrage til mere bæredygtig transport i byen.



Lokalplanen er beliggende inden for stationsnært fortætningsområde, som er markeret med rød.

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:

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje; 69 dB fra jernbane.

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

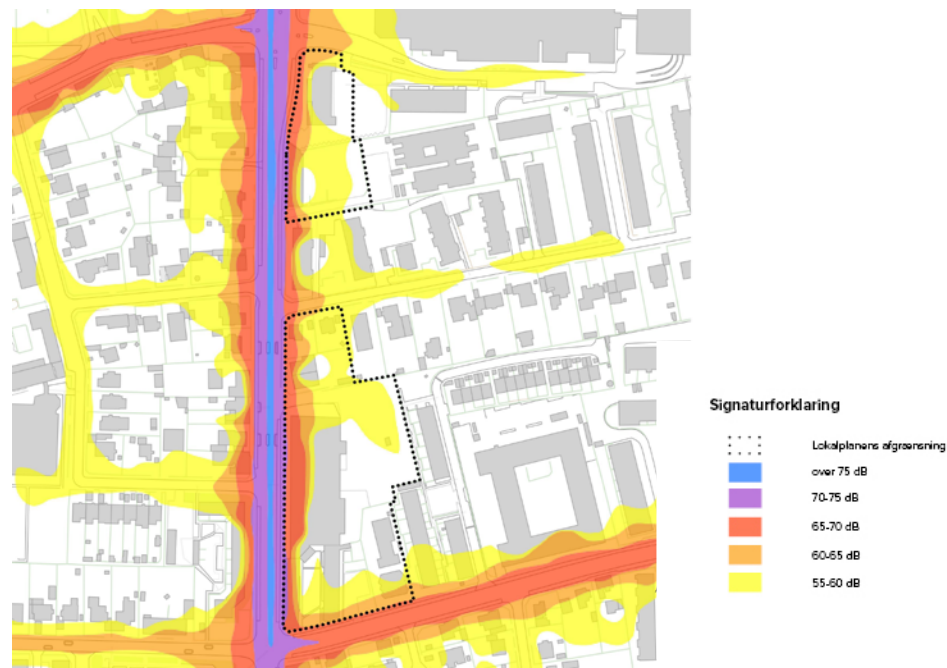
- at den vejledende støjgrænse er overholdt på primære udendørs opholdsarealer. (Primære opholdsarealer forstået som fællesarealer til ophold i nærheden af boligen. Det skal beskrives i lokalplanen, hvad og hvor de primære fællesarealer er.)
- at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau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

Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at ejendommene langs Hvidovrevej har en beregnet støjbelastning fra vejtrafik på Lden 65-75 dB. Langs Landlystvej er den beregnede støjbelastning omkring Lden 60-65 dB. Støjniveauet fra trafikken ligger visse steder over den vejledende grænseværdi, som er Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane.

For at sikre at støjniveauet fra biltrafikken overholder grænseværdierne indeholder lokalplanen bestemmelser, i overensstemmelse med planlovens § 15a og retningslinje 6.5.1 i Kommuneplan 2021, der sikrer dette.

NOTE:

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



Støjbelastning fra vejtrafik i lokalplansområdet.

REDEGØRELSE

Detailhandel

Lokalplanens område ligger inden for det i Kommuneplan 2021 udpegede bydelscenter Hvidovre Stationscenter i Hvidovre Nord. Hele bydelscenteret omfatter i dag rammeområderne 1C2, 1C11, 1C14 og 1C15. Lokalplanen omfatter rammeområderne 1C2 og 1C14 til centerformål.

Det samlede butiksareal i bydelscentret må ikke overstige 15.000 m². Der er i dag ca. 12.694 m² butiksareal i bydelscentret, hvilket giver en restrummelighed for nyt butiksareal på 2.306 m² bruttoetageareal. I takt med at nye butikker opføres inden for bydelscentret, vil restrummeligheden falde.

Andre lokalplaner inden for bydelscentret, har reserveret 1.750 m² til butiksareal. Dermed er der i denne lokalplan mulighed for at reservere de resterende 556 m² bruttoetageareal til butikker, hvilket gøres for at give mulighed for og understøtte de ønskede blandede byfunktioner.

Den maksimale butiksstørrelse fastsættes i lokalplanen til et bruttoetageareal på 500 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for butikker med udvalgsvarer. Det betyder, at dagligvarebutikken, der i dag er beliggende på ejendommen med matr. nr. 3t, ikke kan udvide sit butiksareal. Samtidig kan der på ejendommen med matr.nr. 3z i delområde 1A kun indrettes butik i en del af stueetagen.

I bydelscentret findes der allerede eksisterende detailhandel og butikker, og området ligger nær offentlige transportmuligheder. Det vurderes derfor, at lokalplanens nye muligheder for butikker vil afstedkomme en øget trafikal belastning, der vil være forholdsvis lille. Ved at fastholde muligheden for butikker i bebyggelsen mod Hvidovrevej opretholdes og styrkes områdets mulighed for flere kunder til området, hvilket vurderes at ville bidrage til at skabe mere byliv i området. Samtidig vil en opdateret detailhandel ud mod Hvidovrevej være med til at skabe et mere aktivt byliv på Hvidovrevej, og hermed styrke hele området som centerområde. På den

baggrund vurderes det, at ny bebyggelse til butikker i lokalplanens område vil have en positiv indvirkning på bymiljøet i og ved lokalplansområdet.

Klimatilpasning - skybrud

I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 2020 arbejdes der med en 100-årshændelse om 100 år for nyt byggeri og en 100-årshændelse om 30 år for eksisterende byggeri. Bygninger og installationer mv. skal derfor skybrudssikres til minimum denne hændelse.

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

Kortet på næste side viser, hvilke arealer der forventes at blive særligt 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, hvilket betyder, at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terræn. Derfor kan der godt være en udfordring under skybrud på steder, hvor der ikke er illustreret en oversvømmelse, hvis bygninger mv. ikke er indrettet, så de kan tåle, at der står op til 10 cm vand på terræn.

REDEGØRELSE



Kortet viser, hvilke arealer der forventes at blive særligt udsat for oversvømmelse ved skybrud. Blå områder viser min. 10 cm vand på terræn ved en 100-års regn, som den forventes i 2118.

Kortet er et øjebliksbillede der viser forventet oversvømmelsestrussel med de data der forelå ved kortets tilblivelse (2018). Det skal desuden pointeres at kortet er af overordnet karakter. Der er betydelige usikkerheder ved sådanne kortlægninger, og der skal altid udføres specifikke beregninger/vurderinger ved konkrete projekter.

Det er væsentligt, at en øget befæstelse ikke giver anledning til gener for naboer eller omkringliggende områder. Generelt anbefaler Hvidovre Kommune så lidt befæstelse som muligt og så meget beplantning som muligt, så vandet kan tilbageholdes.

Lokalplanen giver mulighed for at lave terrænregulering, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand ved skybrud.

Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud. Det er dog ikke nødvendigvis nok, og derfor anbefales det, at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det konkrete byggeri.

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

Klimatilpasning - stormflod

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

Bilparkering

For at sikre det nødvendige antal parkeringspladser til biler, fastsætter lokalplanen, at der skal etableres parkeringspladser, hvis der opføres nye bebyggelse eller etablers nyt butiksareal. Antallet fastdættes ud fra de gældende normer i Kommuneplan 2021.

REDEGØRELSE

Cykelparkering

Der skal 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:

- 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.

Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkering skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Cykelparkering til hotel og plejeboliger/plejecentre fastlægges efter konkret vurdering.

Krav om arealer til pladskrævende cykler kan stilles efter en konkret vurdering.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021

Forslaget til Lokalplan 152 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget tilføjer ”åben-lav boligbebyggelse” som specifik anvendelse til rammeområde 1C14. Det vil muliggøre en regulering af området to ejendomme med enfamiliehuse, der ligger på Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A.

I lokalplanen prioriteres en styrkelse af bymiljøet og centerdannelsen langs Hvidovrevej. Men indtil planlægningen af etagebebyggelse kan realiseres, vil der være mulighed for at regulere omfanget af bebyggelse for de eksisterende enfamiliehuse.

Ejendommen på Hvidovrevej 71 er desuden udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen med bevaringsværdien 4 efter SAVE-systemet, hvilket er en middel bevaringsværdi. Derfor opstiller lokalplanen bevarende bestemmelser for den udpegede bevaringsværdige bygning. Det vil således forudsætte at Kommunalbestyrelsen giver en dispensation til nedrivning af huset på Hvidovrevej 71 inden realisering af et eventuelt projekt for etagebebyggelse på stedet.

Forslaget til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 offentliggøres samtidig med forslaget til Lokalplan 152, men i et særskilt dokument.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lokalplanens område, er ligesom det meste af Hvidovre, beliggende i det indre storbyområde. Ifølge landsplandirektivets § 11 skal den kommunale planlægning sikre at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Lokalplanens indhold vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanens indhold er ikke relevant i forhold til naturbeskyttelse, idet der ikke ligger beskyttede naturtyper, fredede fortidsminder eller skove i områdets nærhed.

Internationale naturbeskyttelsesområder og truede/ beskyttede dyrearter

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

Gældende lokalplan

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H17, Lokalplan 106 samt Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 152 aflyses Byplanvedtægt H17, Lokalplan 106 og Lokalplan 001 for det område, der er omfattet af Lokalplan 152.



Kortet viser de gældende lokalplaforhold. Lokalplan 001 er markeret med skravering, Lokalplan 106 er markeret med rød og Byplanvedtægt H17 er markeret med brun.

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

Det meste af lokalplansområdet er fælleskloakeret og derfor afledes både spildevand og regnvand i en fællesledning. Dog er matr.nr. 3r, 3t og 3 af alle separatkloakeret, dvs. med en kloakledning til spildevand og en ledning til regnvand.

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

Ejendommens afledningsret til regnvandssystemet fremgår af den tilslutningstilladelse, der er givet af spildevandsmyndigheden.

Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk. 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 et 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.

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 flere arealer, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Men dette kan ændre sig over tid.

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

Varmeforsyning

Varmeplan 2022 fastlægger, at de områder i Hvidovre, som i dag er forsynet med naturgas, skal omstilles til forsyning med fjernvarme. Lokalplanens område opvarmes allerede med fjernvarme. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: Varmeplan (hvidovre.dk).

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. Det er kommunens vurdering, at § 15b ikke finder anvendelse, da der ikke er produktionsvirksomheder eller produktionsvirksomheder af national interesse der skønnes at have negativ indflydelse på lokalplanens område

REDEGØRELSE

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 forsyningsselskaber 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 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 Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

REDEGØRELSE

Miljøvurdering

Lokalplansforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, der stiller krav om, at der i visse tilfælde skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. Miljørapporten kan udelades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 152 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Der er lagt vægt på at lokalplanen gælder for et mindre lokalt område og at den ikke giver mulighed for projekter der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.



Gavlmaleri ved Hvidovrevej

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. 3cd, 3ec, 3z, 3gm, 3r, 3af, 3t, 3fd, 3ce og 3gv alle af Hvidovre By, Hvidovre samt alle de ejendomme, der efter den 8. august 2023 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet og delområder afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

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

1.4

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at udvikle bydelscentret og særligt ejendommene langs Hvidovrevej med henblik på at styrke mulighederne for forretnings- og byliv
- at muliggøre ny bebyggelse, der kan styrke den bymæssige karakter i området

- at sikre, at der plantes nye træer, der kan bidrage til byens klimatilpasning og skabe attraktive byrum
- at sikre etablering af afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1A og 1B må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, som publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, café og restaurant, liberale erhverv samt offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Delområde 1B må derudover anvendes til åben-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

3.2

For ny bebyggelse som opføres i delområderne 1A og 1B gælder, at stueetager beliggende langs Hvidovrevej kun må anvendes til udadvendte funktioner og publikumsorienterede serviceerhverv som detailhandel, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

3.3

Offentlige formål og erhverv, bortset fra liberale erhverv jf. § 3.6, må ikke placeres over etager med boliger.

3.4

Delområderne 2A og 2B må kun anvendes til etageboligbebyggelse.

BESTEMMELSER

3.5

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.6

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

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

3.7

Inden for lokalplanens område må der højst etableres eller indrettes op til 556 m² nyt bruttoetageareal til butikksformål.

Butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for butikker til dagligvarer og 200 m² for udvalgswarebutikker.

3.8

Uanset bestemmelserne i § 3 må der inden for lokalplanens område etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

4.2

Uanset § 4.1 må fællesarealer, herunder f.eks. fælleshus, friarealer og parkering, udskilles som en eller flere særskilte ejendomme.

4.3

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde 1A gælder følgende:

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for den enkelte ejendom.

5.2

Etageantallet må ikke overstige tre.

5.3

Bygningshøjden må maksimalt være 13 m over terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4

Ny bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra vejskel mod Hvidovrevej og arealet mellem bygning og vej skal indrettes som offentligt tilgængelig opholdsareal.

BESTEMMELSER

5.5

Ny bebyggelse mod Hvidovrevej må maksimalt være 12 m dyb.

5.6

Butiksfacader skal orienteres mod Hvidovrevej.

For delområde 1B gælder følgende:

Åben-lav boligbebyggelse:

5.7

For ejendomme med eksisterende åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

5.8

Der må ikke opføres ny åben-lav bebyggelse. Der kan dog opføres tilbygninger til den eksisterende bolig på Holmelundsvej 2A matr.nr. 3cd. Tilbygninger må maksimalt være i én etage med udnyttet tagetage og maksimalt 8,5 m over naturligt terræn.

Etageboligbebyggelse:

5.9

For etageboligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 80 for den enkelte ejendom.

5.10

Etageantallet for etageboligbebyggelse må ikke overstige tre.

5.11

Bygningshøjden for etageboligbebyggelse må maksimalt være 13 m over terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.12

Ny etageboligbebyggelse skal placeres inden for de byggefeltter, som er vist på planbilag 2. Dog må mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefeltterne.

5.13

Ny etageboligbebyggelse langs Hvidovrevej skal placeres med den ene facade eller gavl i vejskel

5.14

Ny etagebebyggelse må maksimalt have en bygningsdybde på 10 m.

For delområde 2A gælder følgende:

5.15

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 for den enkelte ejendom.

5.16

Etageantallet må ikke overstige tre.

5.17

Bygningshøjden må maksimalt være 12 m over terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.18

Bebyggelse skal opføres med facadelinje parallelt med Hvidovrevej. Mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. er undtaget denne bestemmelse.

BESTEMMELSER

For delområde 2B gælder følgende:

5.19

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom.

5.20

Etageantallet må ikke overstige tre.

5.21

Bygningshøjden må maksimalt være 11 m over tærræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.22

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på planbilag 3. Dog må mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefelterne.

5.23

Ny bebyggelse må maksimalt have en bygningsdybde på 12 m.

For hele lokalplanområdet gælder følgende:

5.24

Ved nybyggeri skal etageboliger have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m². Maks. 1/3 af boligerne må være mindre end 72 m².

5.25

Bortset fra småbygninger som garager, udhuse mv. skal bebyggelse opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm over tærræn.

5.26

Der må ikke etableres tagterrasser eller lignende udendørs

opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan.

5.27

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

§ 6 Bebyggelsens udseende

For delområderne 1A, 1B og 2A gælder følgende:

6.1

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i gule eller røde tegl enten i form af blank mur af mursten, teglskaller eller skærmtegl. Mindre dele af facaden må fremstå i andet materiale, f.eks. glas, metal, træ, naturskifer og beton. Disse materialer må dog ikke dominere facadeudtrykket.

6.2

Tage på etagebebyggelser skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 20-50°.

6.3

Til tagbeklædning må kun anvendes uglaserede gule eller røde vingetegl samt sedum eller lignende levende beplantning som vækstlag. Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal. Zink og kobber må ikke anvendes.

6.4

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

BESTEMMELSER

6.5

Vinduer i tagetager skal placeres regelmæssigt i tagfladen og udformes som enkeltstående ovenlysvinduer eller kviste. Den samlede bredde af ovenlysvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af den enkelte tagflades samlede længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede. Ovenlysvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.

For delområde 2B gælder følgende:

Tage

6.6

Tage skal udformes så de syner flade, med en maksimal hældning på 4°.

6.7

Tage skal etableres som grønne tage, beplantet med sedum eller med anden levende beplantning som vækstlag. Undtaget for dette er arealer som anvendes som adgangsvej til tekniske installationer eller solcelleanlæg. Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal. Zink og kobber må ikke anvendes.

6.8

Tekniske installationer på tage skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden og skal inddækkes eller afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur. Undtaget herfra er tekniske installationer som af hensyn til funktionen ikke kan inddækkes.

Facader

6.9

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i blankt murværk med gule eller røde teglsten, med pudsede facader eller en

kombination af disse to. Mindre dele af facaden må fremstå i andet materiale, f.eks. glas, metal, træ og naturskifer. Disse materialer må dog ikke dominere facadeudtrykket. Facadematerialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Facadefarverne skal være i røde, grå, brune, hvide og/eller gule nuancer.

6.10

Der skal laves to tilbagerykninger af den vestvendte facade og en tilbagerykning ved indgangspartiet på den østvendte facade efter princippet vist på planbilag 5.

Tilbagerykningen ved indgangspartiet skal markeres ved hjælp af mindst én af følgende: skift i materiale, skift i tekstur og/eller ændring i farvetonen i forhold til resten af facaden efter princippet vist på planbilag 5.

6.11

Vinduesrammer, sprosser og døre skal udføres i træ eller metal i en mørk farve. Der må ikke anvendes plastik til disse elementer.

6.12

Vinduespartier skal markeres med felter i facaden, som skal udformes efter samme princip som vist på planbilag 5. Felterne skal udføres i samme facademateriale og farvetone som den i § 6.10 omtalte tilbagerykning ved indgangspartiet.

Altaner

6.13

Der skal etableres altaner eller terrasser i tilknytning til hver enkelt bolig. Altaner må kun etableres på den vestvendte facade.

BESTEMMELSER

6.14

Altaner skal udføres som åbne, overdækkede altaner. Denne overdækning skal udføres med samme facademateriale og farvetone som den i § 6.10 omtalte tilbagerykning ved indgangspartiet.

6.15

Vægge og lofter i altanoverdækningen skal udføres i bejdset træ i en mørk farve.

For hele lokalplanens område gælder følgende:

6.16

Solceller og solfangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale/behandling. Solceller og solfangere må ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen og skal placeres mindst 1 m inde på tagfladen målt fra facaden.

6.17

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

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

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

- Hvidovrevej 71, matr.nr. 3fd, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.

Ejendommen matr.nr. 3fd (Hvidovrevej 71) må kun nedrives, hvis dette er en forudsætning for opførelse af en samlet randbebyggelse langs Hvidovrevej.

7.2

For bygninger på Hvidovrevej 71 skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at bygningens oprindelige form samt det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer og -proportioner fastholdes.

Der må ikke opsættes solceller, solfangere, parabolantenner og antennesystemer m.v. på bygningen.

7.3

For ejendommen på Hvidovrevej 71 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som umalet blankmur af gule mursten
- runde vinduer i gavle skal bevares og omkranses med røde mursten
- indgangspartiet skal bevares med relieffer i røde mursten
- vinduerne skal være underopdelt med lodposter
- tagets udformning som saddeltag med udhæng skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- de synlige spærender og den synlige fodrem skal bevares og være malet i jordfarver
- vindskede skal males i samme farve som synlige spærender
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- der ikke må etableres kviste eller yderligere tagvinduer
- den murede skorsten skal bevares
- trappen mod Hvidovrevej skal bevares med brystning i murede gule teglsten og med kakler på toppen af brystningen
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.).

NOTE § 6.17:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):

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

Glansstandard har følgende betegnelse:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: glanstal 10-20

Halv-/silkemat: glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80



Hvidovrevej 71 – Indgangsparti med rødt murrelief, rundt vindue i gavle og kakler på toppen af trappens brystning

BESTEMMELSER

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Ved ny etageboligbebyggelse skal der skal anlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 40 % af etagearealet. Mindst halvdelen af dette opholdsareal skal anlægges som ét sammenhængende fællesareal for ejendommens beboere. Det resterende areal kan anvendes til sekundær bebyggelse, parkering og vejadgang.

8.2

Hegn langs vej eller sti skal være levende hegn. Det levende hegn 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. Der må ikke anvendes trådhegn højere end 1,8 m.

8.3

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

8.4

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 regnbæde, regnvandsbassiner mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

8.5

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.

8.6

Det skal ved nybyggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, sikres, at bygningerne ikke tager skade i forbindelse med en regnhændelse svarende til en 100-årshændelse i 2118, hvor der forventes at falde 90 mm regn på 4 timer.

Afværgeforanstaltninger mv, skal indgå som et rekreativt, arkitektonisk eller funktionelt element, som bidrager til en merværdi for byen/området.

Friarealer og parkeringsarealer skal bidrage til klimatilpasning i forhold til tilbageholdelse, nedsivning eller forsinkelse af regnvand.

For delområde 2B gælder desuden følgende:

8.7

Der skal plantes 5 rumskabende træer med omtrentlige placering vist på planbilag 3. Træerne skal være af en robust træart som f.eks. spidsløn (Acer platanoides/"Farlakes Green") eller avnbøg (Carpinus betulus) eller anden hjemmehørende art.

8.8

Der skal enten plantes minimum et større træ med en stammeomkreds på minimum 18 cm målt en meter over jorden, eller en mindre trægruppe med flere træer hver med en stammeomkreds på 10 cm målt en meter over jorden, på friarealet nord for byggefeltet.

8.9

De træer, som plantes i overensstemmelse med §§ 8.7 og 8.8 skal bevares og må ikke fældes. Træerne må dog beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse.

Note til § 8.1

Udendørs opholdsareal er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt bløde trafikanter.

NOTE til § 8.6

Eksempler på tiltag der kan bidrage til at begrænse risiko for oversvømmelse er:
Beplantede tage
Regnvandsbede
Terrænregulering (lavninger, bassiner mv)
Andel af terræn som skal beplantes
Minimums sokkelhøjde
Ingen kældre
Parkeringsarealer kan anlægges i et lavere niveau end omgivelserne.

Note § 8.7 og 8.8

For at sikre optimale vækstbetingelser skal træerne plantes i plantegruber på minimum 12 m³ jord per træ.

BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til fældning af bevaringsværdige træer, fx hvis træet går ud af naturlige årsager eller det er til fare for omgivelserne.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

Vejadgangen til ny etageboligbebyggelse på Holmelundsvej 2A, Hvidovrevej 71, 73A og 73B (matr.nr. 3cd, 3fd, 3gm og 3cm) skal ske fra Holmelundsvej efter principperne vist på planbilag 2.

9.2

Vejadgangen til Landlystvej 44 skal ske fra Landlystvej, efter principperne vist på planbilag 3. Der skal være stiadgang for bløde trafikanter, efter principperne vist på planbilag 3.

9.3

Der skal etableres bilparkeringspladser efter følgende normer, fordi området ligger inden for fortætningsområdet i det stationsnære kerneområde:

- Mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boligformål.
- Mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til serviceerhverv
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til butikker, institutioner og fritidsformål.

De angivne parkeringsnormer skal for kontorbyggeri og andet arealintensivt erhvervsbyggeri regnes som maksimumnormer inden for de stationsnære kerneområder.

9.4

Parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret af opstammede træer. Der skal

som minimum plantes træer med udgangspunkt i følgende fordeling: 5 m² pr. træ pr. ca. 200 m² parkeringsareal, svarende til ca. 1 træ pr. 10 p-pladser.

9.5

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

9.6

Der skal 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.
- 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.

Halvdelen af cykelparkeringspladser skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkering skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Note § 9.5

For at sikre optimale vækstbetingelser skal træerne plantes i plantegruber på minimum 12 m³ jord per træ.

NOTE § 9.6

Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må i tidsrummet kl. 19-07 desuden kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. Bekendtgørelse om standsning og parkering i Hvidovre Kommune af 30. november 2018.

BESTEMMELSER

9.7

Parkeringsarealet, der er vist på planbilag 3, skal etableres med mindste afstand på 5 m til skel mod Landlystvej. Arealerne mellem parkeringsarealet og fortovet skal gives et grønt præg med levende hegn eller buske, suppleret af opstammede træer i overensstemmelse med § 8.7.

9.8

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

§ 10 Skiltning og reklamering

For etagebebyggelse gælder:

Butiksfacader

10.1

Butikkernes del af facaden må ikke fremhæves ved hjælp af en særlig facadebeklædning eller bemaling.

10.2

Vinduer i butikker, serviceerhverv mv. må ikke afblændes eller tilklæbes med uigennemsigtige materialer. Undtaget dette er eksisterende større butiksfacader, herunder dagligvarebutikke beliggende på ejendommen med matr.nr. 3t, hvor eksisterende vinduer må tilklæbes med uigennemsigtige materialer i matte, dæmpede farver.

10.3

Markiser skal følge facadens hovedopdeling. Markisen skal være af stof og kunne rulles ind uden for åbningstid. Underkant af markisen skal være mindst 2,2 m over fortov.

Yderste kant skal være mindst 1 m fra fortovskantens lodrette flugt.

10.4

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Skiltning

10.5

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

10.6

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

10.7

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

Facadeskilte

10.8

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

10.9

Skiltning eller reklamering må ikke have karakter af facadebeklædning eller dække bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduer, gesimser, facadeornamenter og lignende.

10.10

Skilte må placeres i stueetagen og op til 80 cm over 1. sals gulvkote.

BESTEMMELSER

Undtaget dette er eksisterende større butiksfacader, herunder dagligvarebutikken beliggende på ejendommen med matr.nr. 3t, hvor skilte må placeres i 1. sals højde.

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 fortovskant 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 kun benyttes statisk lys.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

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 boligen, når det sker i overensstemmelse med § 10.15.

10.15

Eventuel skiltning til erhverv i boligen jf. § 3.6 kan udføres i en størrelse på maksimalt 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

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

11.3

Der må ikke opsættes antennemaster inden for lokalplanens område.

BESTEMMELSER

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 152 ophæves Byplanvedtægt H17 for Område ved Nordkærvej, Hvidovrevej og Holmelundsvej for det område, der er omfattet af Lokalplan 152.

12.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 152 ophæves Lokalplan 106 for Blandet bolig- og erhvervsområde ved Holmelundsvej, Hvidovrevej og Landlystvej for det område, der er omfattet af Lokalplan 152.

12.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 152 ophæves Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 152.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

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

- For boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje
- For hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser, opholdsarealer og fællesanlæg i henhold til §§ 8.1, 9.3 og 9.4.

13.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det dokumenteres at ny bebyggelse kan sikres med afværgeforanstaltninger mod ekstremregn i henhold til § 8.6.

13.4

Ny bebyggelse på Landlystvej 44, matr.nr. 3r, må ikke tages i brug, før der er plantet træer i henhold til §§ 8.7 og 8.8.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

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

14.2

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

BESTEMMELSER

14.3

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

14.4

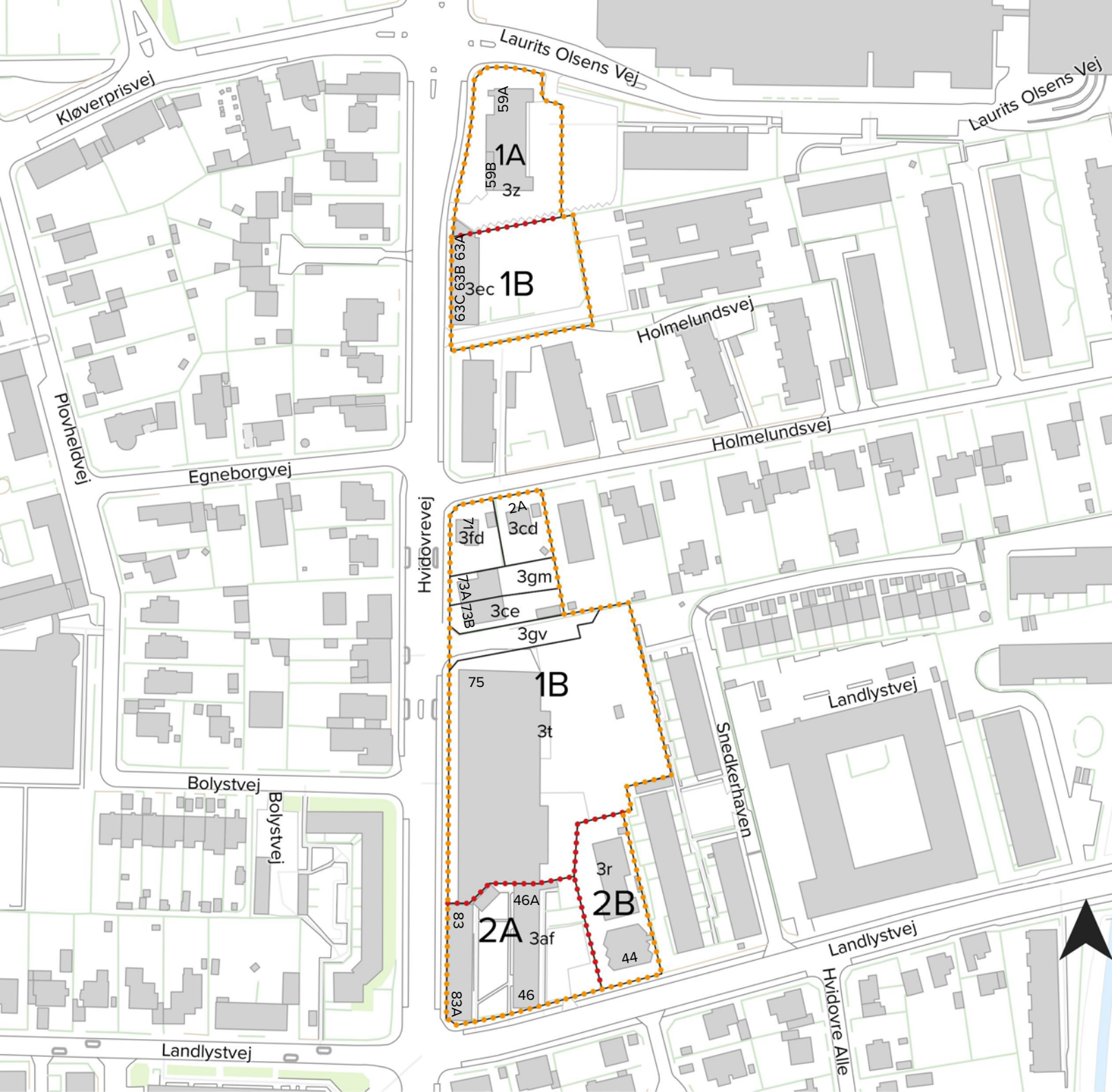
Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1. Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 152 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 30. april 2024.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Jakob Thune
kommunaldirektør



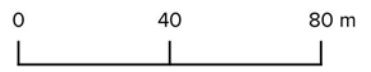
Dato: 12-01-2024

BILAG 1

Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Delområder 
- Jordstykke 
- Husnummer 

Mål: 1:2.000







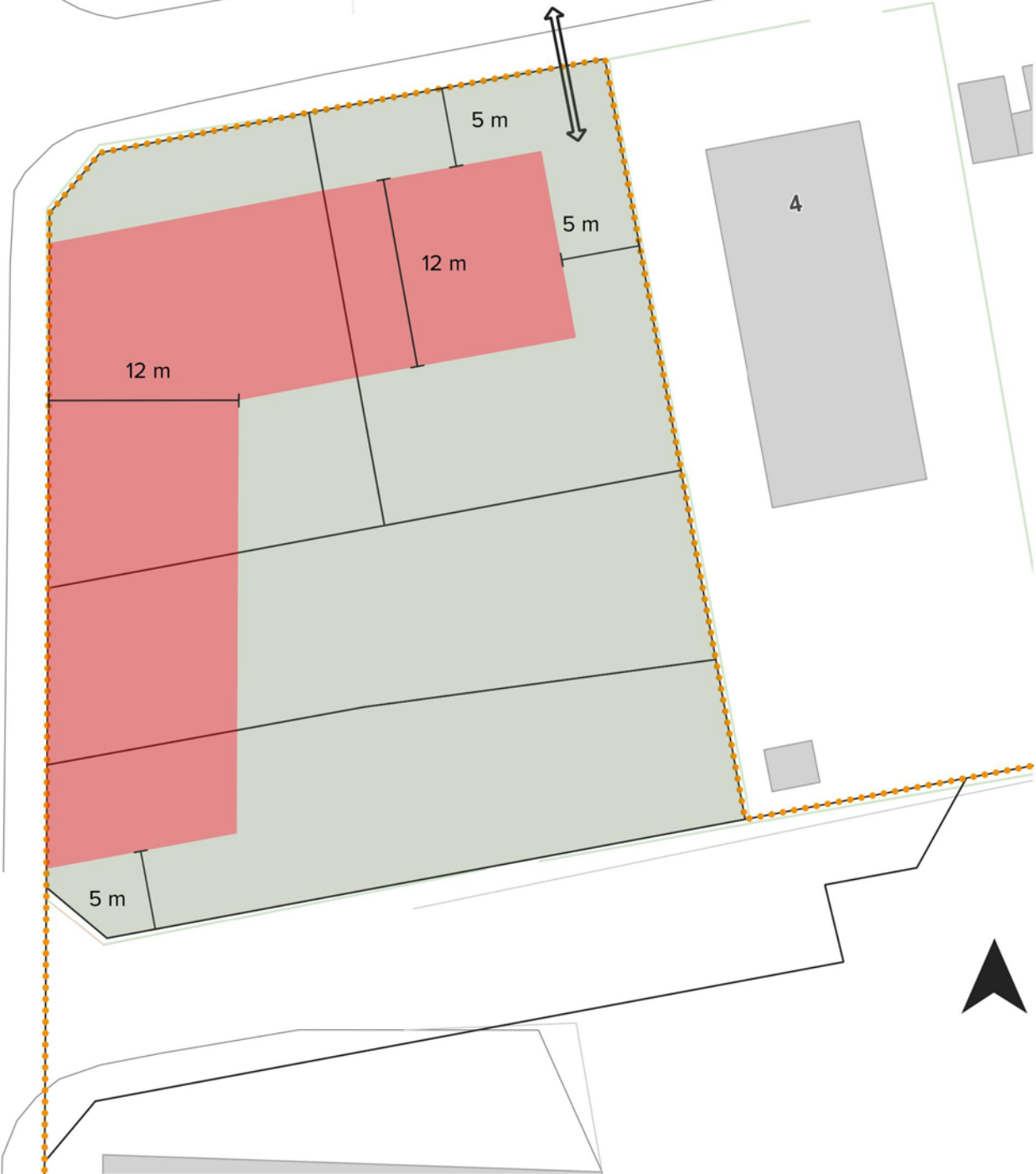
Dato: 12-01-2024

BILAG

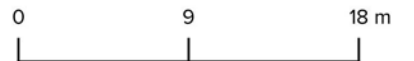
2

Byggefelt Hvidovrevej 71-73B

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggefelt 
- Udendørs opholdsareal 
- Vejadgang 



Mål: 1:400










Dato: 21-02-2024

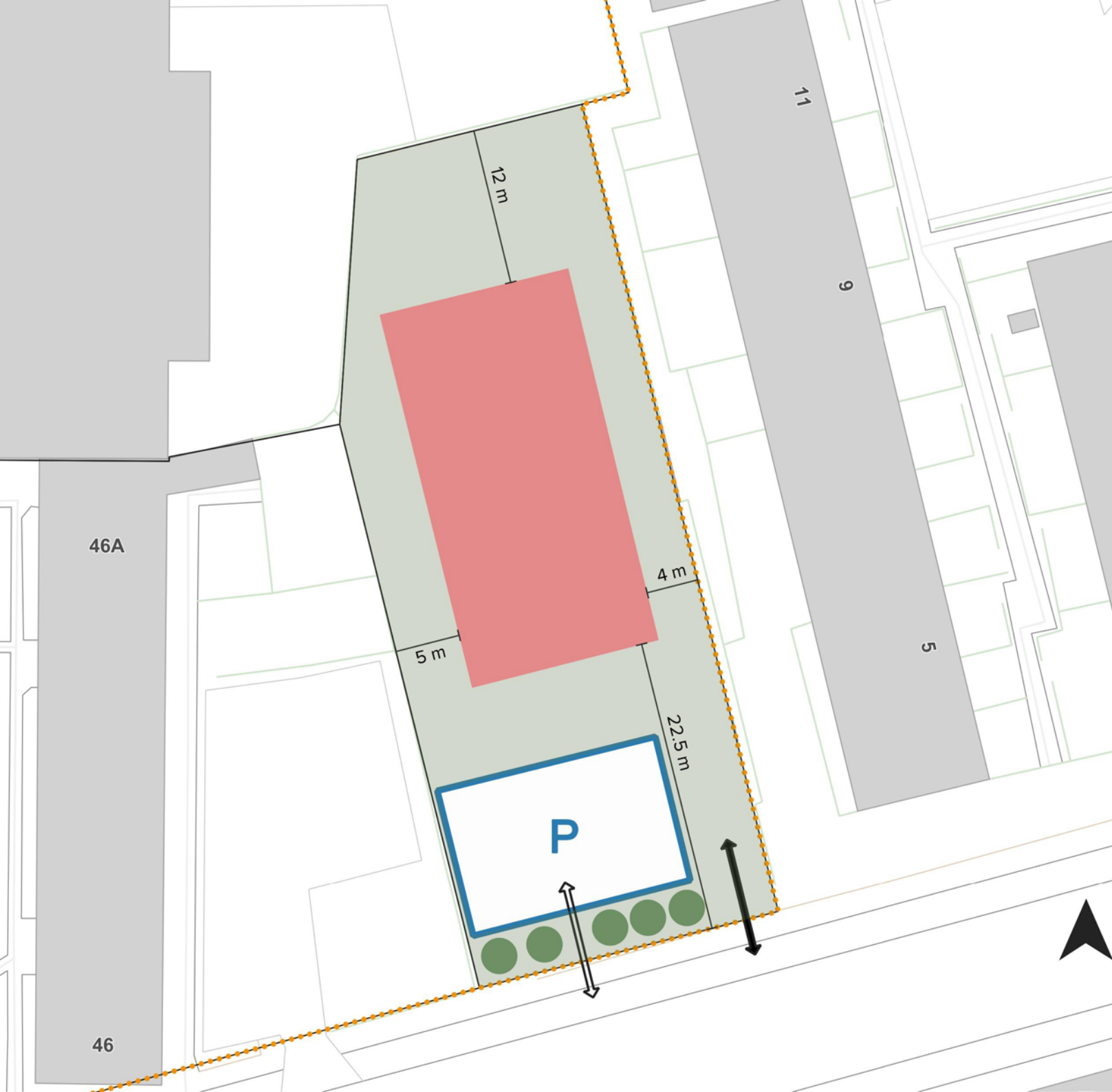
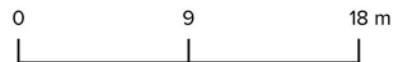
BILAG

3

Byggefelt Landlystvej 44

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggefelt 
- Udendørs opholdsareal 
- Parkering 
- Træer 
- Vejadgang 
- Sti 

Mål: 1:400








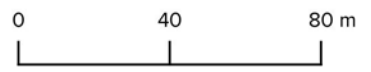
Dato: 12-01-2024

BILAG 4

Bevaringsværdig bebyggelse

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bevaringsværdig bygning 
- Husnummer 

Mål: 1:2.000





BILAG

5

Koncept for
facadeopstaltninger,
Landlystvej 44

