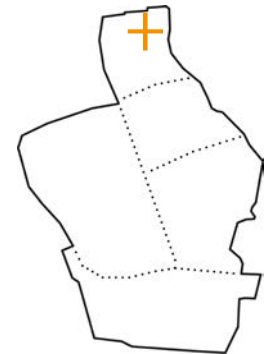


Forslag

LOKALPLAN

150

Lokalcenter på
Hvidovrevej 94-110A
og Kløverprisvej 3-3A



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 150 den 4. august 2022. Forslagene vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 1. september 2022.

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.

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 1. september 2022.

Midlertidige retsvirkninger

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Forslag til Lokalplan 150 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.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Tinglyste dokumenter	16
Ekspropriation	16
Miljøvurdering	17

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	18
§ 2 Lokalplanens formål.....	18
§ 3 Anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6 Bebyggelsens udseende	20
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	21
§ 8 Ubebyggede arealer	23
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	24
§ 10 Skiltning og reklamering.....	25
§ 11 Tekniske anlæg.....	26
§ 12 Aflysning af servitutter	26
§ 13 Aflysning af planer	27
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning.....	28

BILAG

Bilag 1, Lokalplanens afgrænsning	29
Bilag 2, Bebyggelse.....	30
Bilag 3, Bevaringsværdig bebyggelse	31
Bilag 4, Klimatilpasning.....	32

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

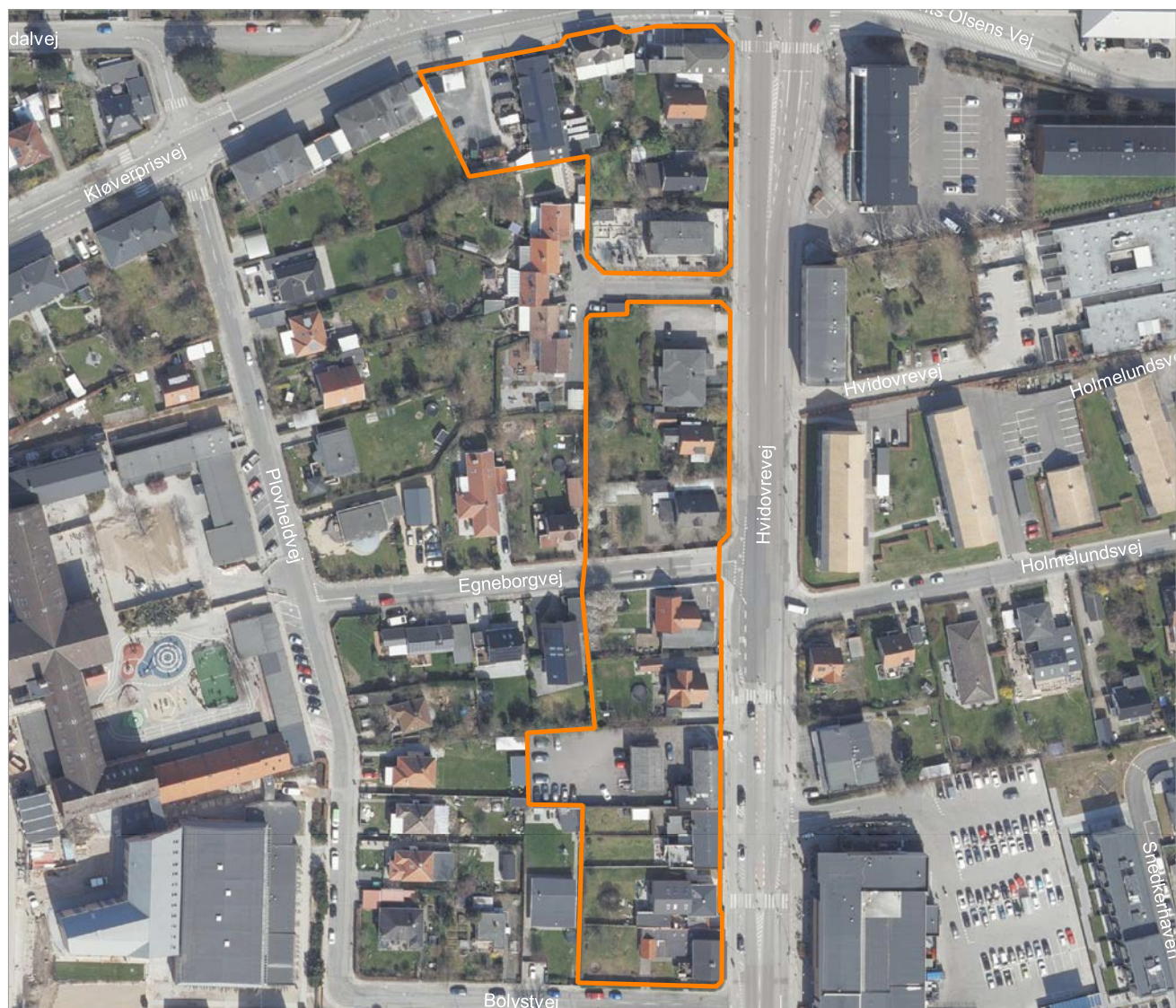
Lokalplansområdet er beliggende på Hvidovrevej 94 – 110A og Kløverprisvej 3-3A i den nordlige del af Hvidovre Kommune. Lokalplanen omfatter matr.nr. 4cd, 4ce, 4cg, 4cr, 4cs, 4ct, 4eo, 4fd, 4h, 4ib, 4km, 4kn, 4ko og 4oa alle af Hvidovre By, Hvidovre.

Området afgrænses mod øst af Hvidovrevej, mod nord af Kløverprisvej og mod syd af Bolystvej. Området støder op til boligbebyggelser i form af parcelhuse mod vest og etageejendomme mod øst, på den anden side af Hvidovrevej. Langs Hvidovrevej er der i dag flere ejendomme og butikker, herunder butikscenteret Hvidovre C, som ligger skråt overfor lokalplanens område. Længere mod sydvest ligger den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse Kamelhusene.

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 kommunen ønsker fortætning, nye aktiviteter og mere byliv. Hele lokalplansområdet ligger inden for det stationsnære fortætningsområde.

Lokalplansområdet ligger inden for det i Kommuneplan 2021 udpegede centerområde Hvidovre Stationscenter, hvor



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning indtegnet.

REDEGØRELSE

kommunen har særlig fokus på at fremme trivsel, sundhed og fællesskaber, at fortætte og styrke grundlag for butiksliv, byliv og bæredygtig transport, samt at skabe attraktive opholdsarealer med et varieret udtryk.

Baggrund og formål med lokalplanen

Ejerforeningen Hvidovrevej 106 gav i 2020 indehaveren af et erhvervslejemål i ejendommen, hvor der ligger et pizzeria, fuldmagt til at ansøge Hvidovre Kommune om udarbejdelse af en ny lokalplan. Baggrunden herfor var et ønske om indretning af siddepladser i pizzeriaet, og dermed en mindre restaurant modsat det nuværende salg af takeaway. Der er i den gældende Byplanvedtægt H10 fra 1964 ikke mulighed for dette.

Indretning af cafe og restaurant er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og derfor igangsættes Lokalplan 150.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre de sædvanlige serviceerhverv, der findes i et moderne centerområde, herunder publikumsorienterede serviceerhverv som restauranter og cafeer. Det er desuden et formål at fortætte byen med etagebebyggelser i to etager svarende til den omkringliggende bebyggelse. Samtidig er hovedparten af ejendommene relativt små grunde, og syv ud af områdets 13 ejendomme rummer bevaringsværdige bygninger. Dette kan vanskeliggøre en harmonisk indpasning af sammenhængende etagebebyggelser. Derfor har lokalplanen til formål at udvikle området som et moderne og attraktivt centerområde samtidig med, at der kan fortættes i god synergi med de bevaringsværdige bygninger. Det kommer til udtryk i, at der både er mulighed for etagebebyggelse langs Hvidovrevej i udlagte byggefeltet, og der er bestemmelser for udvikling af de bevaringsværdige bygninger.

Det er desuden et formål at klimasikre området mod fremtidi-

ge skybrud, idet undersøgelser viser, at der strømmer meget vand på overfalden i dele af området ved skybrud.

Eksisterende forhold

Området er ca. 11.000 m² inklusive vejarealer. Området anvendes til en blanding af centerformål og boliger med en lang række blandede funktioner. Det rummer etageboliger i to etager, åben - lav boligbebyggelse, frisør, blomsterhandel, solcenter, takeaway - pizzeria/steakhouse, lægehus, børnehave og farvehandel.

Området er præget af stor udskiftning og tomme butikskøkkener. Samtidig får bebyggelsernes forskellige udformninger i etageejendomme og fritliggende bygninger området til at fremstå sammensat. Bebyggelsens sammensatte karakter er typisk for de ældre handlegader i forstæderne omkring København. Vejprofilet er bredt, og bebyggelsen er meget forskelligartet med hensyn til bygningstype og stil.

Ejendommene har relativt små grunde og syv ud af de i alt 13 ejendomme rummer bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens område findes i alt syv bygninger, der er udpeget med bevaringsværdien 3 eller 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 kommuneatlasen 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 beva-

REDEGØRELSE

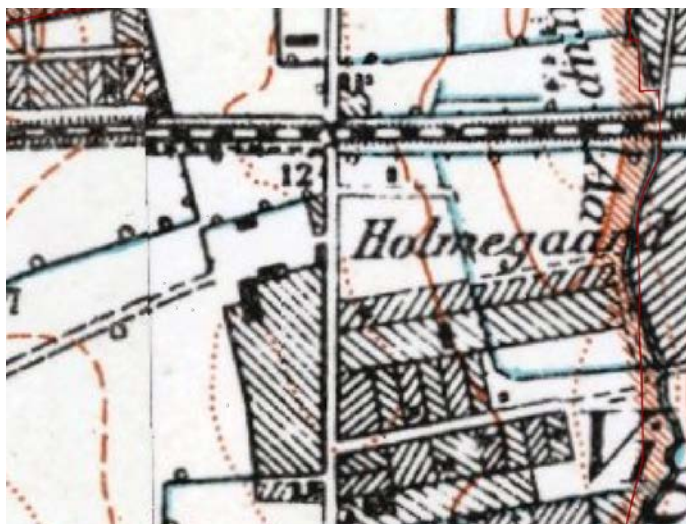
ringsværdien af nogle af bygningerne i lokalplanens område.

Under udarbejdelsen af denne lokalplan er de bevaringsværdige bygninger blevet gennemgået. I den forbindelse er Hvidovrevej 104 og 110 blevet genvurderet og bevaringsværdien er blevet ændret. SAVE værdien for Hvidovrevej 104 er ændret til en værdi 4, idet ejendommen står ret original og er et fint eksempel på den kulturhistoriske fortælling om Hvidovre som forstad. SAVE værdien for Hvidovrevej 110 er ændret til en værdi 4, idet en nyere tilbygning skæmper bygningens originalitet og arkitektoniske udtryk.

Herefter beskrives de bevaringsværdige bygninger i området.

Kløverprisvej 3 – SAVE 4:

Kløverprisvej 3 er tidligere stuehus til Holmegården. Den gamle gård brændte i 1931, og det nuværende stuehus blev bygget i 1934.



Historisk kort fra 1928-1940 af den oprindelige Holmegård.

Stuehuset er tegnet af arkitekt M.P. Bøgely, der fra 1935 var ejer af Holmegården sammen med ingeniør Plinius (Plinius står også bag Hvidovrevej 100 og er involveret i Hvidovrevej 104B). Formmæssigt trækker stuehuset på Bedre Byggeskik og trækker med både funktion og stil tråde til det traditionelle landbosamfund i Hvidovre.

Holmegårdens have er blevet udstykket i løbet af 1930'erne og bebygget med fortrinsvis enfamilieshuse. Havens afgrænsning kan stadig aflæses af vejforløbene Hvidovrevej, Bolystvej og Plovheldvej.

Forløbet langs Hvidovrevej er primært bebygget 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 med S-togstation.

Hvidovrevej 96 – SAVE 4:

Ejendommen er opført i 1938. Huset er en rød murstensvilla fra 1930'erne med stærke funktionalistiske elementer her-



Kløverprisvej 3 -SAVE 4

REDEGØRELSE

under detaljer i beton (formentlig færdigstøbte), blank mur i røde sten samt hjørnevindue mod syd/øst.

Hvidovrevej 98 - SAVE 4:

Ejendommen er opført i 1961 som etageejendom med to lejligheder, men købt og ombygget af Hvidovre Kommune til børnehave i 1968.

Bygningen adskiller sig fra de andre bevaringsværdige bygninger ved at være en etageejendom, men indpasser sig meget fint i miljøet langs Hvidovrevej, som et eksempel på, at ikke alle ønskede at bo i villa i forstaden.

Hvidovrevej 100 – SAVE 3:

Ejendommen er opført i 1935 som bolig med garage til ingeniør Paul Plinius, som stod for en stor del af udstykningen af Holmegårdens have. Bygningen er ombygget i 1942 og der er tilføjet vindfang i 1950.

Arkitekten på det oprindelige hus er M.P. Bøgely, som også stod for tegningerne til Holmegårdens stuehus fra 1934.

Bag ombygningen i 1942 stod arkitekten Ejner Skov, og her gik bygningen fra at være en enkel bungalow til at blive repræsentant for det funktionalistiske enfamilieshus. Bygningen er tæt kædet sammen med udviklingen af hele kvarteret i kraft af den historie, som den repræsenterer.

Hvidovrevej 104 – SAVE 4:

Hvidovrevej 104 er opført i 1937 efter tegninger af arkitekt Albinus Risom og indgår i rækken af villaer, som er bygget umiddelbart efter anlæggelsen af et trinbræt ved Hvidovre. Det er repræsentative villaer, som slår Hvidovre an som en moderne pendlerforstad. Huset er en fin, tidstypisk gulstensvilla med funktionalistiske detaljer som et hjørnevindue – der er et fremhævet blomstervindue omkranset med beton, buet vindfang ved fordøren og ved 1. salens altan.

Albinus Risom er arkitekt bag en lang række af både enfamilieshuse og etageejendomme i de vestlige forstæder til København og huset kan dermed både ses i den lokale kontekst og den regionale, hvor perioden bød på massiv byudvikling i og omkring København.

Huset er i en god stand med mange originale detaljer. Vinduerne er skiftet, men den oprindelige rytme er bevaret.

Hvidovrevej 104B – SAVE 4:

Ejendommen er opført i 1938 efter tegninger af arkitekt A.B. Thomsen fra Vanløse. Huset er opført på Holmegårdens jord, der blev udstykket i løbet af 1930'erne.

Bygningen er en murstensvilla med markante træk: Hall med vindue, som strækker sig fra stueplan til 1. sal (har formentlig været blyindfattet; karnap mod Hvidovrevej, som formentlig har været kobberinddækket og med blyindfattede ruder. Som de andre villaer på strækningen er den en markør for fortællingen om Hvidovre som pendlerforstad.

Hvidovrevej 110 – SAVE 4:

Ejendommen er opført i 1936. Huset er en oprindelig bungalow med typisk planløsning, men med stor tilbygning mod haven. Tilbygningens tag er synligt fra vej og skæmmer det oprindelige hus, derfor er ejendommen nedjusteret til en SAVE værdi 4.

REDEGØRELSE



Hvidovrevej 96 - SAVE 4



Hvidovrevej 98 - SAVE 4



Hvidovrevej 100 - SAVE 3



Hvidovrevej 104 - SAVE 4



Hvidovrevej 104B - SAVE 4



Hvidovrevej 110 - SAVE 4

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Et af lokalplanens formål er at fortætte byen på dette sted, og give mulighed for randbebyggelse mod Hvidovrevej. Dette kompliceres med ønsket om at bevare de bevaringsværdige enfamiliehuse. Begge dele er dog vigtige intentioner i lokalplanen. Derfor er der tilstræbt en balance mellem byfortætning kontra bevaring af bevaringsværdige bygninger i lokalplanen. Det kommer til udtryk i lokalplanens bestemmelser for bevaringsværdige bygninger, som ønskes bevaret uanset, at der er givet mulighed for på sigt at lave etagebebyggelse langs Hvidovrevej. Bebyggelsesstrukturen og anvendelsesbestemmelserne gør dog, at det ikke er muligt at opføre nye åben-lav boligbebyggelse i området ud over mindre udvidelser af den eksisterende lovlige anvendelse.

Lokalplanen udlægger området anvendelse til centerformål. Der er mulighed for etageboliger samt kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, cafe og restaurant, liberale erhverv samt område til offentlige formål herunder uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Desuden er der mulighed for ikke generende erhverv inden for miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning. Lager, håndværks- og fremstillingsvirksomhed i centerområderne må kun etableres i tilknytning til butikker og kun i begrænset omfang.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering samt om udstykning med det formål at skabe nye muligheder for at anvende denne del af byområdet til en bred vifte af centerformål.

Der gives mulighed for at bygge i en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og i op til to etager af hensyn til de omkringliggende bygninger i området. De eksisterende bygninger er opført i to etager, hvilket vil vanskeliggøre en harmonisk ind-

pasning af enkelte etagebebyggelse i tre etager, som ellers er muligt i kommuneplanrammen. Der tillades ligeledes en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for etageejendomme og 30 for åben-lav boligbebyggelse, for at sikre at de gældende parkeringsnormer kan overholdes på de små grunde.

Ny etagebebyggelse skal placeres med facade i vejskel svarende til placeringen af de eksisterende bygninger på strækningen. Hermed kan området bymæssighed, Hvidovrevejs gaderum og relative tætte bymiljø fastholdes og styrkes. Lokalplanen giver af samme grund mulighed for, at flere etagebygninger langs Hvidovrevej kan bygges sammen i naboskel.

For ejendomme med åben-lav bebyggelse gælder en byggegrænse på 3 m fra vejskel langs Hvidovrevej og Kløverprisvej. Ved tilslutningen med Egneborgvej og Bolystvej skal ny bebyggelse placeres 5 m fra vejskel svarende til den eksisterende vejbyggegrænse i Byplanvedtægt H10.

Endelig er der i lokalplanens bestemmelser ved etablering af byggeri og anlæg et forbud mod at spærre vandets principielle strømningsvej ved skybrud, samt et krav om at ubebyggede arealer udformes sådan, at der kan strømme vand gennem den principielle strømningsvej.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelse

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 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.

Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 blev endeligt vedtaget d. 21. december 2021. Den inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 1C11: Hvidovrevej 94-110A/Kløverprisvej 1.

For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

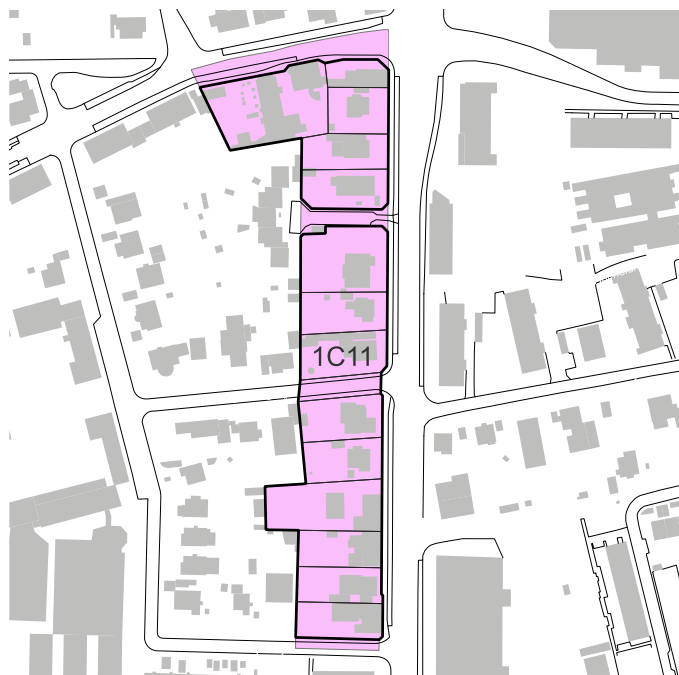
Område nr.: 1C11

- Område nr.: 1C11
- Område navn: Hvidovrevej 94-110A/Kløverprisvej 1
- Generel anvendelse: Centerområde
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv. Bydelscenter. Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 80

- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 15 m

Bemærkninger: Stationsnært kerneområde. Bydelscenter sammen med 1C2, 1C14 og 1C15. Samlet butiksareal for disse områder max. 15.000 m², samlet ramme for nyt butiksareal 2.306 m² i disse områder. Den enkelte butik må ikke være større end 1.000 m². 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.

Forslaget til Lokalplan 150 er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2021.



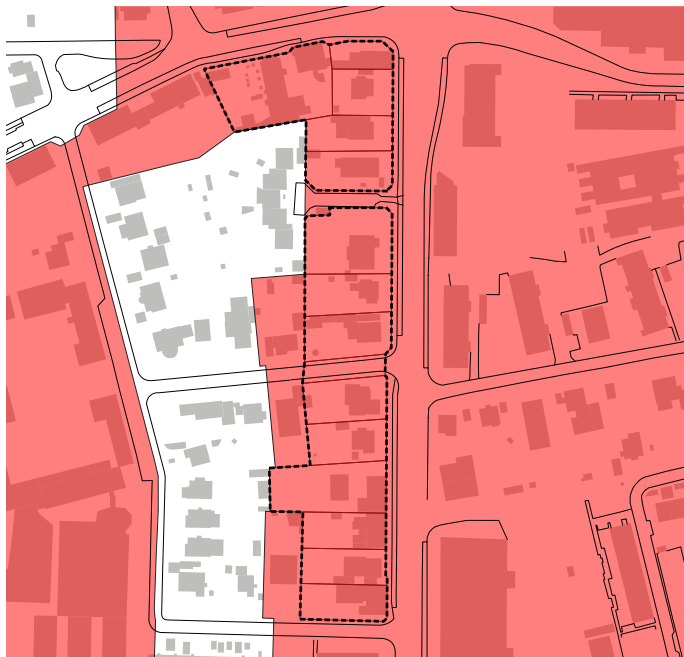
Kommuneplanramme 1C11 fra Kommuneplan 2021

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.



Det stationsnære fortætningsområde ved Hvidovre Station markeret med rød. Lokalplanens område er markeret med sort stibling.

Med lokalplanen gives mulighed for tæt boligbebyggelse og 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.

Kløverprisvej og Hvidovrevej, som omkranser lokalplanens område, er kategoriseret som store lokalveje 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. Samtidig er cykelparkeringspladser særligt vigtige i centerområderne.

Trafikstøj

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

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

REDEGØRELSE

I nogle planlægningsituationer, 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.

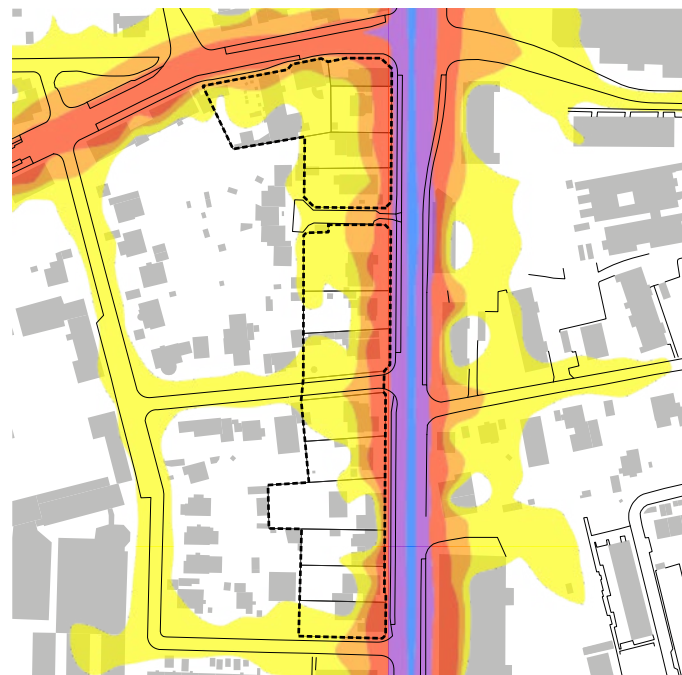
Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at ejendomme langs Hvidovrevej og Kløverprisvej, har en beregnet støjbelastning på Lden 55-70 dB. Langs stikvejene Egneborgvej og Bolystvej er den beregnede støjbelastning omkring Lden 55-60 dB. Området er også belastet af støj fra jernbanen med Lden 55-65 dB. Støjniveauet fra trafikken ligger visse steder over den vejledende grænseværdi, som er Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane.

Der udlægges i Lokalplan 150 ikke yderligere areal til støjfølsom anvendelse, hvorfor planen vurderes at være i overensstemmelse med planlovens § 15a og retningslinje 6.5.1 i Kommuneplan 2021.

Detailhandel

Jævnfør Planlovens § 16, stk. 6 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanens område ligger inden for det i Kommuneplan 2021 udpegede bydelscenter Hvidovre Stationscenter i



Vejstøj. Lokalplan 150 er markeret med sort stibling.

Signaturforklaring

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

Hvidovre Nord. Hele bydelscenteret omfatter i dag rammeområderne 1C2, 1C11, 1C14 og 1C15. Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1C11 til centerformål.

Det samlede butiksareal i bydelscenteret må ikke overstige 15.000 m². Der er i dag ca. 12.694 m² butiksareal i bydelscenteret. Der er i henhold til Kommuneplan 2021 en samlet restrummelighed for nyt butiksareal på 2.306 m² bruttoetageareal. Dette kan dog ændre sig over tid.

Med lokalplanen kan der etableres et samlet bruttoetageareal på i alt 1.750 m² til butikker indenfor lokalplanens område. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes i lokalplanen til et bruttoetageareal på 500 m² for dagligvarebutikker og

REDEGØRELSE

200 m² for butikker med udvalgsvarer, da der er forholdsvis lidt tilbage af den samlede mulighed for butiksareal, og da ejendommene er små på trods af muligheden for sammenlægning af ejendomme.

I bydelscentret er der eksisterende detailhandel og butikker, og området ligger centralt i forhold til offentlige transportmuligheder. Det vurderes derfor, at lokalplanens muligheder for butikker vil afstedkomme en ændret trafikbelastning, 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 vil bidrage positivt til bymiljøet 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.

Byplanvedtægt eller lokalplan

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H10 tillæg nr. 1 samt Lokalplan 001.

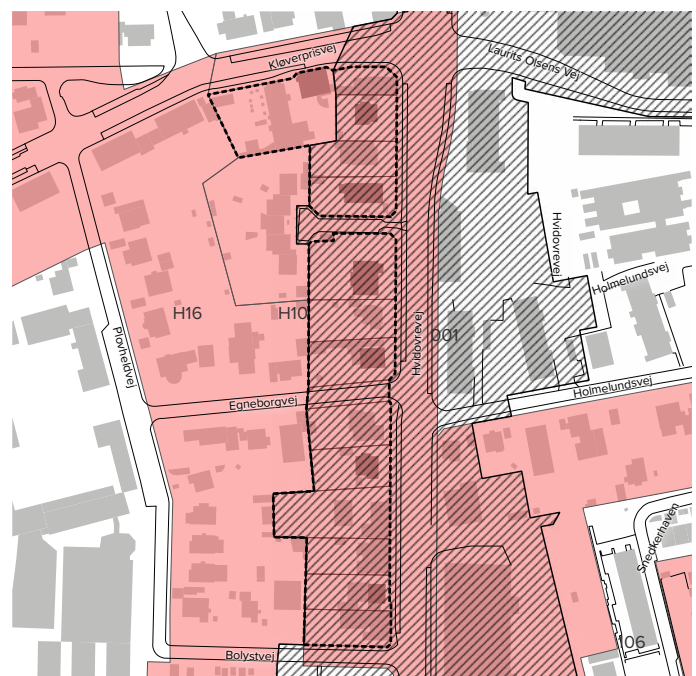
Byplanvedtægt H10 dækker en lang strækning langs Hvidovrevej, og udlægger både arealer til villabebyggelse og etageboliger. Inden for det område, som dækkes af nærværende Lokalplan 150, fastlægger byplanvedtægten, at der kan opføres villabebyggelse til beboelse. Byplanvedtægten omfattede ved sin ikrafttræden stort set al bebyggelse langs hele Hvidovrevej. I dag er flere af de omfattede arealer erstattet af nye lokalplaner.

Byplanvedtægt H10 tillæg 1 er en justering af arealet for Byplanvedtægt H10 og en ajourføring af matrikelortegnelse, idet dele af Byplanvedtægten er afløst og erstattet af nyere

lokalplaner. Tillægget gælder for en mindre del af lokalplansområdet.

Lokalplan 001 indeholder bestemmelser for ændringer af facader. I lokalplanen fastlægges, at eventuelle ændringer skal ske under hensyn til bygningens helhed og stilart og f.eks. at de oprindelige vinduer og andre bygningsdele så vidt muligt skal bevares. I lokalplanen fastsættes bestemmelser om butiksfacaders udformning, i forhold til bygningers helhed. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om skiltning i forhold til vejstrækningens og bebyggelsens karakter. Lokalplanens bestemmelser er suppleret med en vejledning.

Efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 150 begæres



Lokalplaner i området. Lokalplanens område er markeret med sort stipling.

Temalokalplan 001	
Byplanvedtægt H10	
Byplanvedtægt H10 tillæg 1	

REDEGØRELSE

Lokalplan 001 samt Byplanvedtægt H10 og H10 tillæg 1 afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: hvidovre.dk

Klimatilpasning

Dele af lokalplanens område 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 årsregn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.

Kortet til højre 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 terrænen og i kloaksystemet. Vanddybder på op til 10 cm på terrænen er fjernet, hvilket betyder, at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terrænen. 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 terrænen. Det gælder f.eks. ved kælderskakter, der ikke er sikret.

Ved kraftige skybrud forventes store oversvømmelser i særligt den sydlige del af lokalplansområdet, lige som analyser peger på, at der strømmer store mængder vand på overfladen ved skybrud. Terrænets udformning betyder at store mængder vand strømmer gennem området, derfor må denne strømningsvej ikke blokeres.

Det er vigtigt at tage højde for håndtering af skybrudsvandet



Kilde: HOFOR - der tages forbehold for oversvømmelsesberegningen, da det er en simule-ring i en hydrauliske model som er forbundet med usikkerheder.

Lokalplanens område markeret med sort.



REDEGØRELSE

i udformning af byggeri og terrænregulering, så det sikres, at strømningsvejen ikke spærres. Derfor er der indarbejdet bestemmelser for etablering af bebyggelse og anlæg, hvor den principielle strømningsvej ikke må spærres. Ligesom krav om at ubebyggede arealer ved etablering af bebyggelse og anlæg skal udformes sådan, at der kan strømme vand gennem den principielle strømningsvej. Strømningsvejens principielle løb er vist på bilag 4.

Tilbageholdelse af regnvand kan formentlig være en supplerende løsning til håndtering af regnvandet, men det vil ikke være tilstrækkeligt til at håndtere vandmængderne i området.

Derudover skal det dels sikres at bygninger, installationer mv. er skybrudssikret, og dels at byggeriet ikke flytter skybrudsvandet nye steder hen, og dermed bliver årsag til oversvømmelse hos andre. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser 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 enkelte byggeri.

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. Ændringer på vejarealerne reguleres imidlertid ikke i lokalplanlægningen.

Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk/ evt. samt 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 fastlagt anvendelse til cen-

terområde herunder boligformål samt kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og offentlige formål og ikke nye områder til forurenende erhvervstyper. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

Varmeforsyning

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

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

På Danmarks Miljøportal, internet.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.

REDEGØRELSE

Planlovens § 15b

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

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. studeren-de/elev.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sports-hal: 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.

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

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

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

REDEGØRELSE

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.

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 Erhvervsstyrel-

sens ”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 150 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. Der foretages kun en ændring i anvendelsesbestemmelsen i forhold til muligheden for at etablere de sædvanlige serviceerhverv, der findes i et moderne centerområde, herunder kundeorienterede serviceerhverv som restauranter og cafeer. Derudover videreføres den nuværende anvendelse, og planen muliggør ikke anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 4cd, 4ce, 4cg, 4cr, 4cs, 4ct, 4eo, 4fd, 4h, 4ib, 4km, 4kn, 4ko og 4oa alle af Hvidovre By, Hvidovre samt alle de ejendomme, der efter den 21. februar 2022 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at styrke Hvidovrevejs funktion som hele byens hovedgade gennem fornyelse og forbedring af bymiljøet
- at udvikle det centralt beliggende område til et attraktivt, levende og mere blandet byområde med plads til en bred vifte af centerformål
- at give mulighed for at opføre en sammenhængende randbebyggelse med henblik på at styrke områdets bymæssige karakter
- at balancere udviklingen mellem en styrkelse af det bymæssige udtryk og sikringen af områdets kulturarvs-værdier
- at sikre etablering af afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område er udlagt til centerformål, bydelscenter. Der er mulighed for etageboliger, og åben-lav boliger samt kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, cafe og restaurant, liberale erhverv samt område til offentlige formål herunder uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Desuden er der mulighed for ikke generende erhverv inden for miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

3.2

Lager, håndværks- og fremstillingsvirksomhed i centerområderne må kun etableres i tilknytning til butikker og kun i begrænset omfang.

3.3

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.4

I etagebebyggelse må stueetager kun anvendes til uadvendte funktioner som udvalgs- og dagligvarebutikker, restauranter og caféer, liberale erhverv, kontorer og lign. centerformål.

3.5

Etagebebyggelsens 1. sal må kun anvendes til helårsbeboelse, liberale erhverv og kontorvirksomhed.

3.6

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

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

NOTE § 3.1:

Virksomheder i miljøklasse 1 er: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

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.

3.7

Inden for lokalplanens område må der højst etableres eller indrettes 1.750 m² bruttoetageareal til butiksførmål.

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

3.7

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

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere. Der må ske sammenlægninger af to eller flere ejendomme samt mindre arealoverførelser.

4.2

Fællesarealer, herunder f.eks. fælleshus, friarealer og parkering, kan udskilles som en eller flere særskilte ejendomme.

4.3

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

For ejendomme med etageboliger og anden etagebebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

5.2

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

5.3

I etagebebyggelsen må etageantallet ikke overstige to etager og den maksimale højde må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4

Etagebebyggelse må maksimalt være 10 m dyb målt fra vejskel. Derudover kan etableres altaner på bygningernes bagside indenfor byggefeltet vist på bilag 2.

5.5

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

5.6

Ved etablering af bebyggelse og anlæg må den principielle strømningsvej vist på bilag 4 ikke spærres.

5.7

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist på bilag 2. Dog må mindre, sekundære bygninger som carporte, udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse mv. opføres uden for byggefelterne.

BESTEMMELSER

5.8

Ny etagebebyggelse skal placeres med den ene facade eller gavl i vejskel mod Hvidovrevej. Mod Bolystvej og Egneborgvej skal facade eller gavl af ny bebyggelse placeres minimum 5 m fra skel mod vej.

5.9

Ny etagebebyggelse mod Kløverprisvej skal placeres med den ene facade eller gavl i vejskel mod Kløverprisvej henholdsvis Hvidovrevej.

5.10

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

5.11

Uanset 5.13 må etagebebyggelse opføres på arealet mellem byggelinjen og vejskellet svarende til nuværende eksisterende etageboligbebyggelse på strækningen langs Hvidovrevej og Kløverprisvej.

5.12

Der gælder en byggelinje på 3 m fra skel mod vej langs Hvidovrevej. Der gælder en byggelinje på 5 m fra skel mod vej langs Egneborgvej, Bolystvej og Kløverprisvej samt langs stikvejen til Hvidovrevej 98A-100B.

På ejendomme med eksisterende åben-lav boligbebyggelse må der ikke opføres yderligere bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Der må dog opføres åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at carporten i sin helhed er placeret mindst 1 m fra vejskellet.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Etagebebyggelser 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, herunder glas, zink, træ, naturskifer og beton, idet det ikke må dominere for 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, zink, samt sedum og lignende til grønne bevoksede tage.

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 %.

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. Ovenlysvinduernes bredde må ikke overstige 0,8 m.

6.6

Solceller og -fangere på tage skal være med antireflekterende overfladematerialer.

Solceller og -fangere placeret på terræn må ikke være højere end 1,8 m over terræn. På tag af småbygninger som carport,

NOTE § 6.4:

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 (silkeamat): glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: 60-80

Højglans: glanstal 80-100

www.hoejesteret.dk/hoejesteret/nyheder/Afgorelser/Documents/3-17-VL.pdf

BESTEMMELSER

cykelskure, udhuse mv. med fladt tag placeret 2,5 m fra skel må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

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

- Kløverprisvej 3, matr.nr. 4eo, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovrevej 96, matr.nr. 4cs, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovrevej 98, matr.nr. 4fd, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovrevej 100 matr.nr. 4cr, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 3.
- Hvidovrevej 104, matr.nr. 4ib, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovrevej 104B, matr.nr. 4ko, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4.
- Hvidovrevej 110, matr.nr. 4ce, Hvidovre By, Hvidovre, bevaringsværdi 4

Ejendommene matr.nr.ne 4cs (Hvidovrevej 96, 4fd (Hvidovrevej 98), 4ib (Hvidovrevej 104), 4ko (Hvidovrevej 104B) samt 4ce (Hvidovrevej 110) må kun nedrives, hvis dette er en forudsætning for opførelse af en samlet randbebyggelse langs Hvidovrevej.

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 tag-skægskviste.

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

7.3

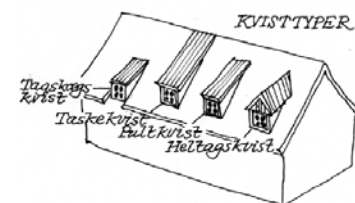
For ejendommen på Kløverprisvej 3 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- høj sokkel skal bevares
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og sprosser i alle rammer
- frontispice mod gaden skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- der må ikke isættes tagvinduer eller etableres kviste mod gaden
- tagets udformning som kvartvalmet med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde eller mørke teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra Kløverprisvej.

7.4

For ejendommen på Hvidovrevej 96 gælder, at:

- ydermure skal bevares i umalet blankmur af røde mursten med lyse fuger
- gesims i beton under tagsten skal bevares
- hjørnevindue skal bevares
- vinduerne skal være opdelt med lodposter
- sålbænkenes udformning skal bevares og være i beton eller betonlignende materiale
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale



NOTE § 7.2: Eksempel på kvisttyper



NOTE § 7.2: Eksempel på oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer



NOTE § 7.3: Eksempel på traditionelle vinduer med lodposter og sprosser

BESTEMMELSER

- vindfang skal bevares
- betontrappen mod gaden skal bevares
- terrassen skal bevares
- der ikke må opsættes kviste
- tagets udformning som saddeltag med tagudhæng på hovedfacaderne, og uden tagudhæng skal bevares
- taget skal være i røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra Hvidovrevej.

7.5

For ejendommen Hvidovrevej 98 gælder, at:

- ydermure skal bevares i umalet blankmur i røde mursten med mørke og tilbageliggende fuger
- de udhængte hjørnevinduer med inddækning i kobber og sålbænk/gesims i beton skal bevares
- den dybe dørkarm skal bevares
- trappe mod gaden skal bevares i beton
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- det valmede tag med lav hældning skal bevares
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra Hvidovrevej.

7.6

For ejendommen Hvidovrevej 100 gælder, at:

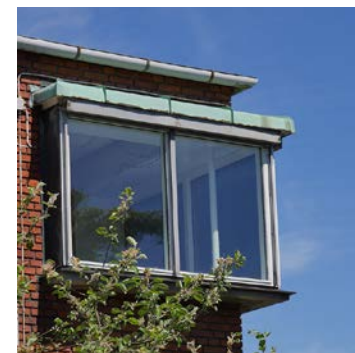
- ydermure skal bevares i umalet blankmur i gule mursten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter
- sålbænkenes udformning skal bevares og være i beton eller betonlignende materiale
- garage med nedkørsel skal bevares
- betontrappe uden klinker og åben vindfang/karnap mod Hvidovrevej skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale

- tagets udformning som valmtag med lav hældning og stort udhæng skal bevares
- taget ikke må belægges med bølgeeternit eller lignende profileret beklædning
- den murede skorsten skal bevares
- der kun må opføres mindre overdækninger og tilbygninger som f.eks. vindfang og terrasseoverdækninger på den vestvendte facade i én etage. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre en tilbygning i form af en knopskydning på huset i nordvestlige retning under forudsætning af, at en sådan tilbygning ikke vil skade bygningens bevaringsværdi ift. dens udformning, dimensioner, materialevalg og dominans.

7.7

For ejendommen Hvidovrevej 104 gælder, at:

- ydermure skal bevares i umalet blankmur i gule mursten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter
- sålbænkenes udformning skal bevares og være i beton eller betonlignende materiale
- blomstervinduet på hjørnet skal bevares
- rundt vindue mod nord skal bevares
- altankvisten skal bevares
- åbent vindfang skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som saddeltag med tagudhæng skal bevares
- taget skal være belagt med mørke teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra Hvidovrevej og Egneborgvej.



Detailfoto af udhængt hjørnevindue på Hvidovrevej 98



Detailfoto af sålbænk på Hvidovrevej 100

BESTEMMELSER

7.8

For ejendommen Hvidovrevej 104B gælder, at:

- ydermure skal bevares i umalet blankmur i gule mursten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter
- den synlige fodrem skal bevares
- trappehus/hall samt højt vindue skal bevares.
- karnap skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- der ikke må etableres kviste
- tagets udformning som saddeltag med tagudhæng skal bevares
- taget skal være i røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.) samt småbygninger, der er synlige fra Hvidovrevej.

7.9

For ejendommen Hvidovrevej 110 gælder, at:

- ydermure skal bevares i umalet blankmur i røde mursten med gule murstensbånd
- vinduerne skal bevares opdelt med lodposter
- sålbænkenes udformning skal bevares og være i beton eller betonlignende materiale
- trappe med muret brystning skal bevares
- gesimsen skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som valmtag skal bevares på det oprindelige hus
- taget må ikke belægges med bølgeeternit eller lignende profileret beklædning
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere tilbygninger og overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.), der er synlige fra Hvidovrevej.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

8.2

Ved etagebebyggelser skal parkeringsarealerne gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret af opstammede træer.

8.5

Hegn langs vej skal være levende hegn eller stakit. 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 dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m. Stakit må maksimalt være 1 m højt.

Undtaget for dette er portlåger, der giver adgang til parkerings- og friarealer på ejendommene.

8.6

Levende hegn langs Hvidovrevej kan suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn.

Det faste hegn skal placeres med en afstand til levende hegn som muliggør, at begge fremadrettet kan vedligeholdes.

Faste hegn må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes faste hegn med større højde end 1,8 m.

8.7

Enhver form for hegn mod vej eller sti skal placeres bag skellet på egen grund. Levende hegn skal om nødvendigt

BESTEMMELSER

beskæres eller klippes, så det sikres, at hegnet i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

8.8

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.

8.9

Ved ny etagebebyggelse skal der anlægges udendørs opholdsareal. Opholdsarealet kan placeres på terræn, på dæk, som altaner, terrasser eller som tagterrasser.

8.10

Ved etablering af bebyggelse og anlæg skal ubebyggede arealer udformes sådan, at der kan strømme vand gennem den principielle strømningsvej vist på bilag 4 ved skybrud.

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.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal etableres parkeringspladser efter følgende normer:

- Mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger. Dog mindst 1/3 parkeringsplads pr. bolig ved ungdoms-, ældre- og handicapboliger.

- Mindst 1 og højst 2 parkeringspladser pr. bolig i områder til åben-lav bolig-bebyggelse.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal dagligvarebutik
- 1 parkeringsplads pr. 75 m² bruttoetageareal udvalgsvarebutik
- 1 parkeringsplads pr. 15 siddepladser for restauranter, caféer og lignende
- Mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til øvrigt serviceerhverv
- 1 parkeringsplads pr. 8 kursister for voksenundervisning
- 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser for kulturelle formål som teatre, biografer og lignende.

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

9.2

Natparkering, det vil sige i tidsrummet kl. 19-07, af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg eller en højde på mere end 2,5 m er ikke tilladt på ejendomme inden for lokalplanens område.

9.3

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. studerede/elev.

BESTEMMELSER

- 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

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

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

9.6

Ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for plan-lægning 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, medmindre 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 fortovskantens lodrette flugt.

10.5

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Skiltning

10.6

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.

10.7

Skiltning på bygninger med butiksfacade mod Hvidovrevej 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 enkeltstående

NOTE § 9.1

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05/03/2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

NOTE § 9.2

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

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.

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 ikke benyttes laserlys eller lys med løbende eller blinkende effekter.

For eksisterende åben-lav boligbebyggelse gælder:

10.14

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagningsmærke, 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. § 3.5 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 parabolantenner med en diameter på over 1 m må ikke opsættes på tage, udluftninger eller skorste-
ne.

11.2

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

11.3

Der må ikke opsættes antennemaster og -systemer inden for lokalplanens område.

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1

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

§ 13 Aflysning af planer

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 150 ophæves Byplanvedtægt H10 for det område, der er omfattet af Lokalplan 150.

BESTEMMELSER

13.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 150 ophæves Byplanvedtægt H10 tillæg 1 for det område, der er omfattet af Lokalplan 150.

13.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 150 ophæves Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 150.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

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

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje
- 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

14.3

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

14.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse i forbindelse med skybrud, jf. § 5.6, ligesom ny bebyggelse ikke må tages i brug, før bebyggelsen er sikret mod skybrud jf. § 8.10.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

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

15.2

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

15.3

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

15.4

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

BESTEMMELSER

15.5

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.

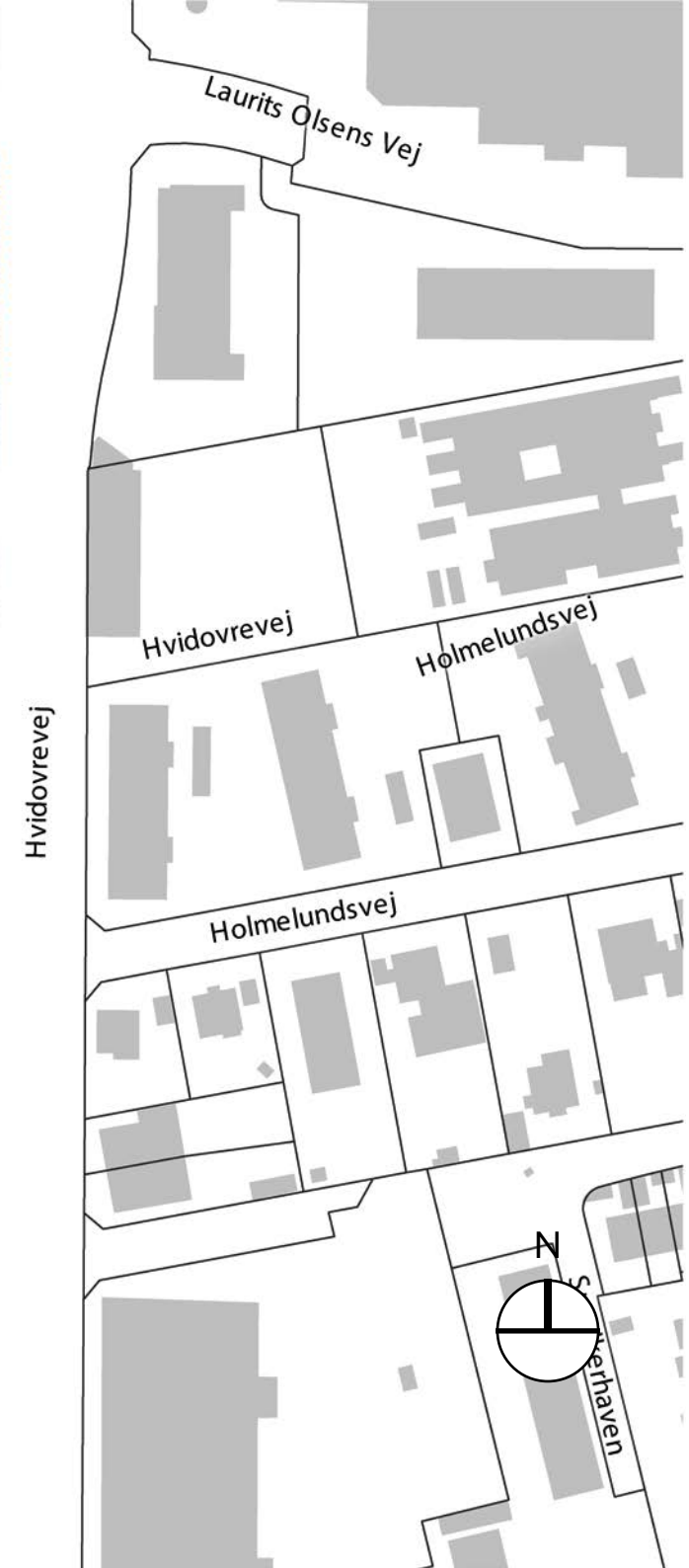
Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 150 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 21. juni 2022.

Anders Wolf Andresen
borgmester




Gert Nelth
konst direktør



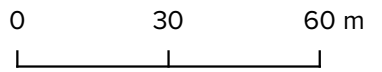
Dato: 04.03.2022

BILAG 1

Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Jordstykke 
- Bygning 
- Matrikelnr. 4fd

Mål: 1 : 1500





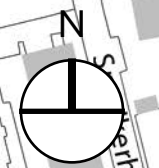
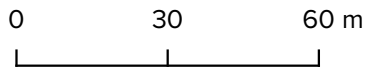
Dato: 04.03.2022

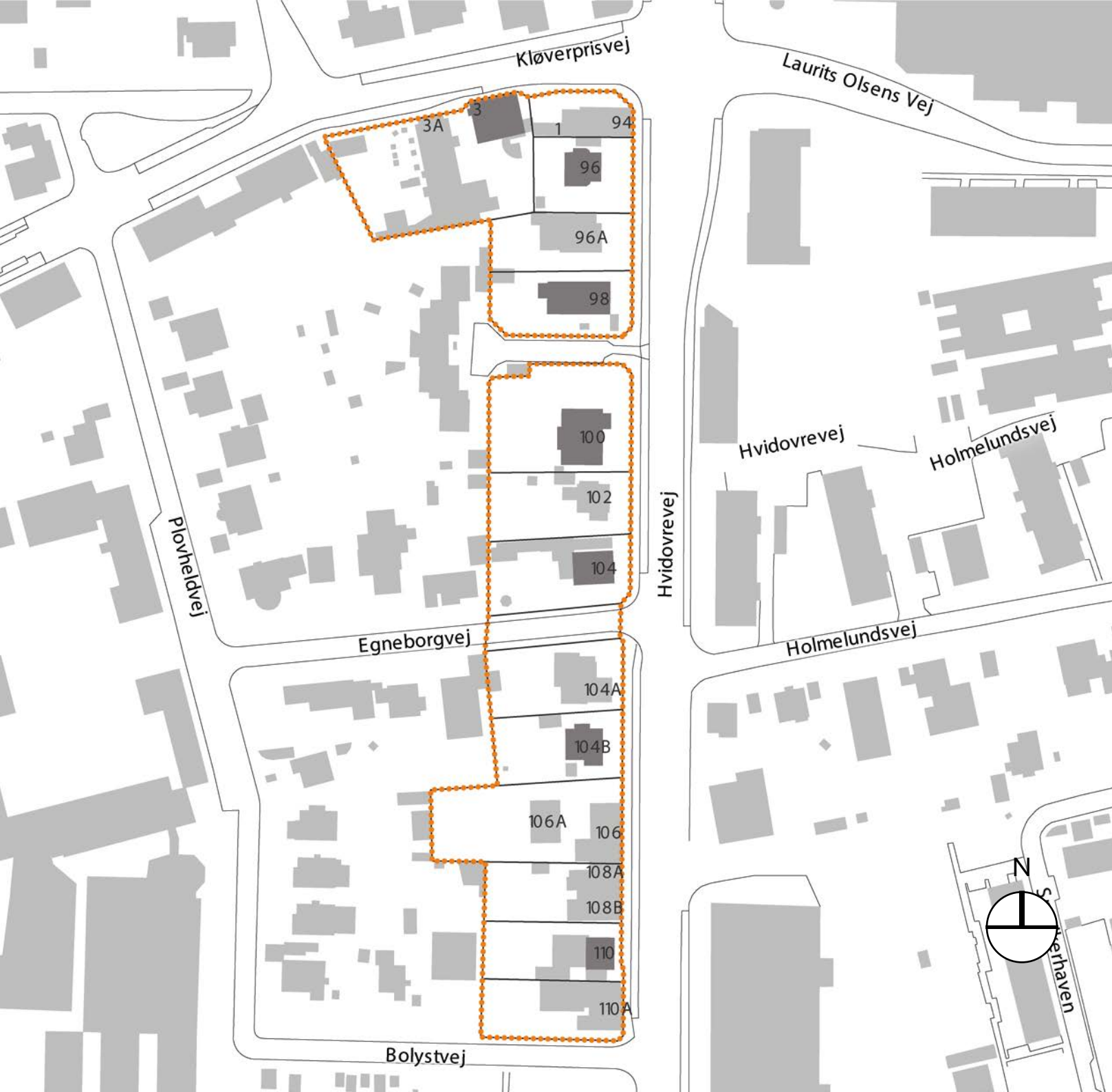
BILAG 2

Bebyggelse

- Lokalplanens afgrænsning 
- Jordstykke 
- Bygning 
- Vej 
- Byggefelter 
- Matrikelnr. 4fd

Mål: 1 : 1500





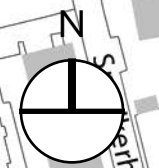
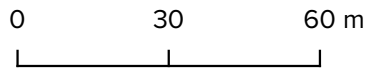
Dato: 04.03.2022

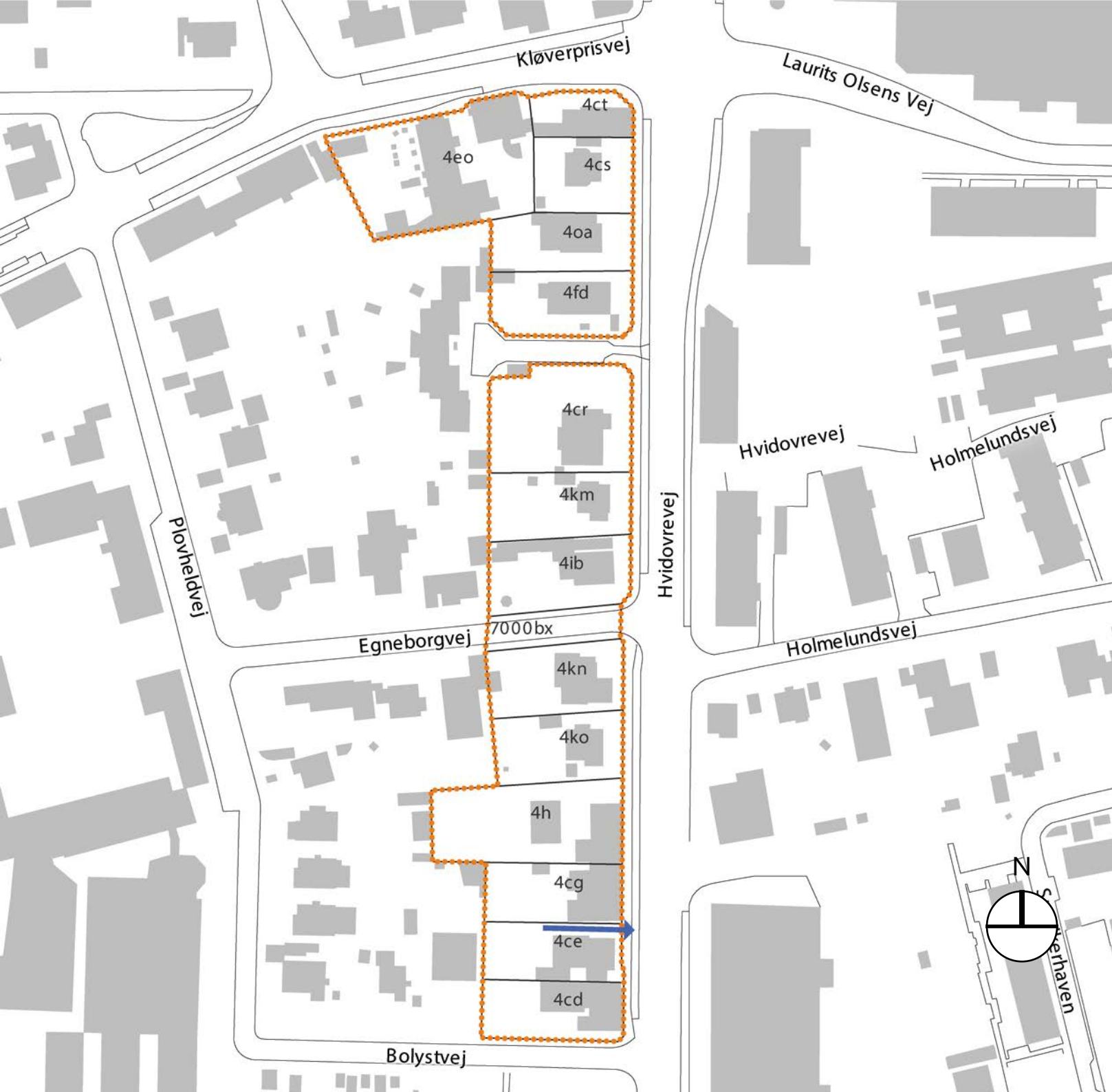
BILAG 3

Bevaringsværdig bebyggelse

- Lokalplanens afgrænsning 
- Jordstykke 
- Bygning 
- Vej 
- Bevaringsværdige bygninger 
- Husnumre 98

Mål: 1 : 1500










Dato: 04.03.2022

BILAG

4

Klimatilpasning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Jordstykke 
- Bygning 
- Vej 
- Principiel strømningvej 
- Matrikelnr. 4fd

Mål: 1 : 1500

