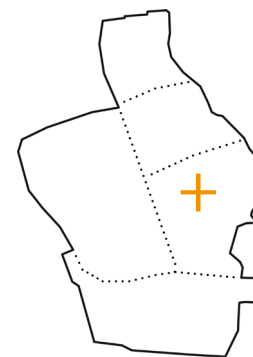




LOKALPLAN

343

Hvidovre Stadion



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Forslag til Lokalplan 343 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

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

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 2 Lokalplanens formål.....	14
§ 3 Anvendelse	14
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6 Bebyggelsens udseende	15
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	16
§ 10 Skiltning og reklamering.....	17
§ 11 Aflysning af servitutter	18
§ 12 Aflysning af planer.....	18
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning.....	19

BILAG

Bilag 1, Lokalplanens afgrænsning	20
Bilag 2, Byggefelter, bevaringsværdig bebyggelse og beplantning	21

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplan 343 omfatter Hvidovre Stadion, ejendommen matr. nr. 18cp Hvidovre By, Strandmark. Området ligger på nordsiden af Sollentuna Allé og er i øvrigt afgrænset af Hvidovrevej mod vest, Idrætsvej mod øst og mod nord en række enfamiliehuse på sydsiden af Catherine Boothsvej.

Lokalplansområdet er centralt beliggende midt i Hvidovre langs kommunens "hovedgade" – Hvidovrevej – og tæt på lokale og regionale, kollektive trafikforbindelser på Friheden Station.

Baggrund og formål med lokalplanen

Den professionelle del af Hvidovre IF, Hvidovre Fodbold A/S, spiller sine hjemmekampe i 1. division, NordicBet Ligaen, på Hvidovre Stadion. Klubben har stor sportslig succes og er således oprykningskandidat til den kommende sæson i Superligaen, der starter medio/ultimo juli måned 2022.

Som forberedelse på at kunne spille fodbold i Superligaen på Hvidovre Stadion fra sæsonen 2021-22 har Hvidovre Kommune afdækket mulighederne for at tilgodese de krav, som Divisionsforeningen stiller til stadionfaciliteterne.

Der skal blandt andet etableres et VIP lounge-område til mindst 300 personer med uforstyrret udsyn over banen. Der skal desuden etableres TV-studie og tårne til TV-kameraerne.

Kommunen vurderer, at etableringen af de nævnte faciliteter er lokalplanpligtig.



Lokalplanens afgrænsning

REDEGØRELSE

Det er i øvrigt hensigten, at der indføres krav om, at alle tribuner i Superligaen skal være overdækket fra sæsonen 2028/2029, og at stadionerne skal have en lukket konstruktion. Mulighederne for overdækning af tribuner og en lukket stadionkonstruktion er ikke indeholdt i denne lokalplan. Lokalplanens byggemuligheder må derfor forventes at have en midlertidig karakter.

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet har et samlet areal på ca. 71.600 m².

Området domineres af Hvidovre Stadion, der er et kombineret atletik- og fodboldstadion. Stadionet er hjemmebane for Hvidovre Idrætsforening (HIF) i fodbold og Hvidovre Atletik & Motion

Opvisningsbanen blev etableret 1954, og hovedtribunen blev opført i starten af 1970'erne. Stadions gamle tilskuerrekord fra 1966 på 14.000 tilskuere kan ikke gentages under de gældende regler. Den aktuelle tilskuerkapacitet på Hvidovre Stadion er beregnet til 6.600 personer, hvoraf de 4.600 er siddepladser på tribunen.

Efter en omfattende renovering af atletikanlægget i 2016 har det nu otte rundbaner. Der er lagt varme i boldbanen, der gør at også atletikløbebane 1 og til dels også bane 2 vil være sne- og isfri. Stadion har et 1000 lux lysanlæg.

Øst for stadionanlægget ligger en indendørs atletikhal fra 1982 samt materielbygninger. Atletikhallen rummer en 60 meter løbebane, faciliteter til kast og spring samt en række træningsmaskiner.

Nord for selve stadionanlægget ligger den gamle klubhus- og omklædningsbygning, der er hjemsted for Hvidovre

Tennisklub, samt to sammenbyggede tennishaller fra henholdsvis 1994 og 2003.

Området rummer desuden fem udendørs tennisbaner med grus og tre fodboldbaner – to mod Hvidovrevej og en mod Idrætsvej.

Landskabeligt er området præget af et stort antal ældre, bevaringsværdige lindetræer. Træerne er plantet i rækker, så de omkranser anlægget mod de omgivende veje, lige som de fungerer som intern opdeling af området og afskærmning af stadionanlægget, de udendørs tennisbaner samt atletikhallen.



Hvidovre Stadion, kilde: ABC rådgivende ingeniører

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere de bygningsanlæg, som er forudsætningen for, at der kan afvikles fodboldkampe i Superligaen på Hvidovre Stadion.

Sydvest for opvisningsbanen er der placeret et byggefelt til brug for opstilling af et VIP lounge-område til mindst 300 personer med uforstyrret udsyn over banen. Denne bebyggelse forventes opbygget af to pavilloner i to til tre etager, der stilles oven på en etage af stålcontainere eller en bærende stålkonstruktion.

Bebyggelsen forventes at få en samlet længde på op til 50 m og en bredde på 20 m – dvs. et bebygget areal på ca. 1000 m². Bebyggelsens højde afhænger af konstruktionen, men forventes at blive mindre end 12 m.

Lokalplanen giver også mulighed for at etablere tårne til TV-kameraer, billetboder, boder til merchandise og andre mindre bebyggelser, der er nødvendige for driften af anlæggene og arrangementer på stadion.

Desuden sikrer lokalplanen to bevaringsværdige bygninger – den gamle klubhus- og omklædningsbygning og tribunebygningen – mod nedrivning og udvendige ændringer, der svækker bygningernes bevaringsværdi.

Lokalplanen sikrer også de bevaringsværdige træer i området mod fældning. Dette gælder dog ikke for de træer, der står inden for de i lokalplanen udlagte byggefelter.

Endelig opstilles der bestemmelser i lokalplanen om skiltning og reklamering. Disse bestemmelser erstatter dem, der hidtil har været gældende i Lokalplan 001.



Pro Ventilation Arena

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

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

Da lokalplanens område ligger ca. 1,2 km fra kysten, og da arealerne mellem området og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse i indtil 15 meters højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Det område, der er omfattet af Lokalplan 343, ligger ikke i nærheden af arealer, der er omfattet af naturfredning.

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

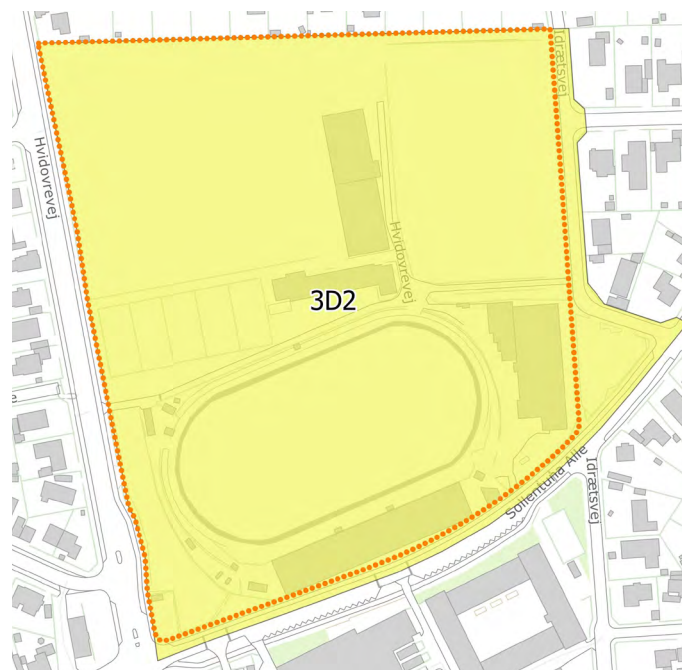
Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter

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, da der ikke er konstateret tilstedeværelse af Bilag IV-arter inden for lokalplanens område og heller ikke i nærheden.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 3D2. For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål
- Specifik anvendelse: Sports- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, forsamlingslokaler, offentlig administration.
- Max. bebyggelsesprocent: 40
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 13 m
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med



Kommuneplanramme 3D2 fra Kommuneplan 2021 og lokalplanens afgrænsning vist med orange

REDEGØRELSE

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 område.

Forslaget til Lokalplan 343 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 i tilknytning til forslaget til Lokalplan 343.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021

Rammerne for område 3D2 giver kun mulighed for at planlægge for ny bebyggelse i højst to etager og med en maksimal bygningshøjde på 13 m. Med forslaget til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 vil man øge disse byggemuligheder, så der kan planlægges for bebyggelse i op til fire etager og en maksimal bygningshøjde på 15 m.

Kommuneplanens retningslinje 8.4.1 indeholder parkeringsnormer for en lang række anvendelser. Det er blandt andet fastlagt, at der skal udlægges, det vil sige reserveres 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser for øvrige sportsanlæg (som f.eks. stadion).

Det er ikke fysisk muligt at udlægge 2.000 p-pladser på og omkring stadion, og det er heller ikke ønskeligt i forhold til at anvende de begrænsede arealer i byen bedst muligt. Derfor er det undtagelsesvist nødvendigt at ændre kommuneplanens retningslinje 8.4.1 således, at den ikke gælder for Hvidovre Stadion.

Forslaget til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 offentliggøres samtidig med forslaget til Lokalplan 343, men i et særskilt dokument.

Stationsnærhed

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje 1.9.1, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonster, har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. Disse byfunktioner omfatter blandt andet større idrætsanlæg.

Trafikmønster

Vejene omkring Hvidovre Stadion er alle i vejklassen "lokalveje", hvor Hvidovrevej er i underkategorien "stor lokalvej" og Sollentuna Allé og Idrætsvej er i kategorien "mellem lokalveje".

Nettet af lokalveje skal sørge for fordelingen af biltrafikken i de enkelte lokalområder. Som sådan fungerer disse lokalveje også som forbindelse for biltrafikken til og fra de enkelte lokalområder.

Der er supercykelstirute på Gammel Køge Landevej. Også Hvidovrevej og Sollentuna Allé er forsynede med cykelstier, men disse indgår ikke i det regionale stinet.

Hvidovre Stadion ligger mindre end 300 m fra Friheden Station. Her standser S-togets linje A. Busterminalen ved Friheden Station har stoppesteder for linjerne 4A, 200S, 132, 137 og 139. Buslinjerne 200S og 132 kører desuden på Hvidovrevej, hvor der blandt andet er stoppested ud for Hvidovre Stadion.

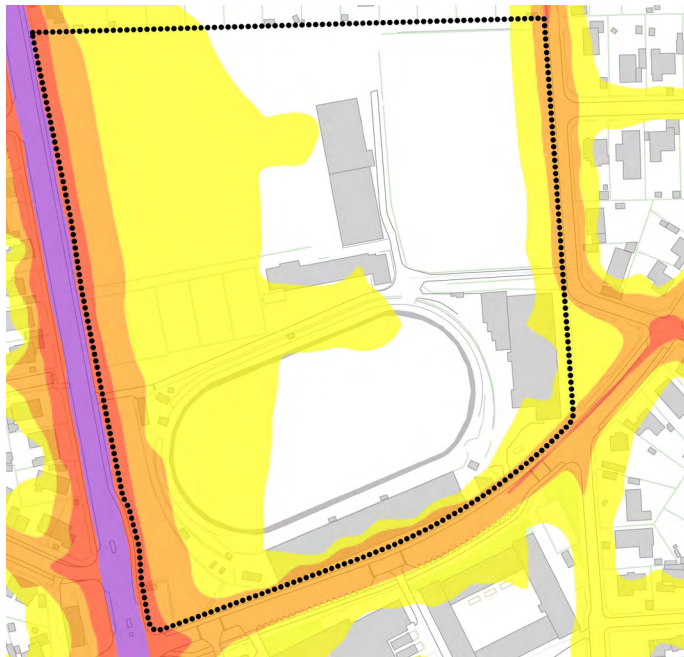
Trafikstøj

Efter kommuneplanens retningslinje 6.5.1 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:

REDEGØRELSE

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: Lden 53 dB fra veje; 59 dB fra jernbane
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydelsparker 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.

Lokalplansområdet er påvirket af støj fra vejtrafikken på Hvidovrevej, men kun i mindre grad fra Sollentuna Allé og Idrætsvej. Efter Miljøministeriets seneste støjkortlægning fra



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

2017 er byggefeltet til brug for VIP-lounge mv. belastet af et støjniveau fra vejtrafikken på ca. 58-62 dB, mens byggefeltet til brug for ny tilskuertribune tilsvarende har et støjniveau på ca. 55 dB.

Støj kortlægningen viser desuden, at den tilsvarende beregnede støj fra jernbanen ikke påvirker lokalplansområdet.

Det vurderes, at ny bebyggelse til tilskuertribune, restaurationsformål og TV-produktion ikke er støjfølsomme anvendelser, hvorfor der ikke er krav om overholdelse af ovennævnte grænseværdier.

Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

Lokalplansområdet rummer to bevaringsværdige bygninger.

På Hvidovrevej 311B ligger den gamle klubhus- og omklædningsbygning, der har SAVE-værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1954.

På Sollentuna Allé 1-5 ligger tribunebygningen, der har SAVE-værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1974.

Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000. Tribunebygningen er desuden blevet genregistreret i 2011. SAVE-systemet fastlægger en bevaringsværdi for hver

Signaturforklaring

.....	Lokalplanens afgrænsning
■ (blå)	over 75 dB
■ (lilla)	70-75 dB
■ (orange)	65-70 dB
■ (gul)	60-65 dB
■ (lysgul)	55-60 dB

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

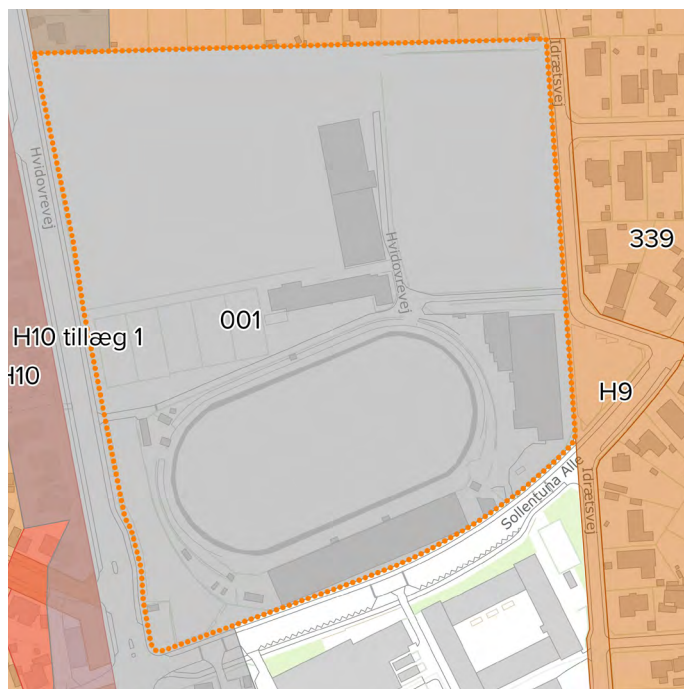
REDEGØRELSE

enkelt bygning efter på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. I SAVE-systemet kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, men Hvidovre Kommune kategoriserer ligeledes bygninger med bevaringsværdien 4 som værende bevaringsværdige.

Gældende lokalplan

Området er i dag omfattet af Lokalplan 001. Denne lokalplan regulerer facader og skiltning langs Hvidovrevej, men indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplan 001 ophæves for Hvidovre Stadion, matr.nr. 18cp



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

Hvidovre By, Strandmark, i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

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/borger/by-bolig-og-byggeri/vand-og-kloak/spildevandsplan.

Klimatilpasning

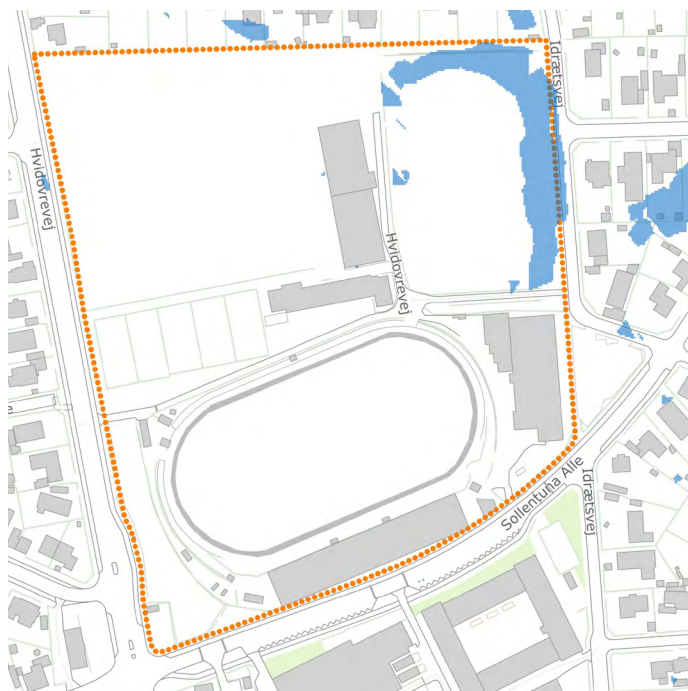
Dele af lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.

Kortet viser, hvilke arealer på og omkring Hvidovre Stadion der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Som det ses, er det på dele af boldbanerne i lokalplansområdets nordøstlige hjørne.

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. Det gælder eksempelvis ved kælderskakter, der ikke er sikret.

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

REDEGØRELSE



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

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at nyt byggeri og tekniske anlæg skal opføres/etableres 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.

Grundvandsinteresser

Lokalplanens område ligger uden for indvindingsopland til almen vandforsyning, så der er ingen særlige bestemmelser i forhold til grundvandsbeskyttelse.

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 fjernvarme. 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.

Der er to mindre arealer inden for lokalplanens område, som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1. Vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

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.

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.

REDEGØRELSE

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

Der er ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanens område.

Cykelparkering

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

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

Tinglyste dokumenter

Der er tinglyst følgende dokumenter inden for lokalplanens område:

- Tinglyst den 12. august 1967:
Transformerstation og kabler; vedrører transformerstationen på Hvidovrevej 311A.
Påtaleret Nordsjællands Elektricitets og Sporveje Aktieselskab (NESA).
- Tinglyst den 11. januar 1974:
Bygningsmæssige civilforsvarsforanstaltninger; vedrører

lukning af tribunebygningen.
Påtaleret Civilforsvarsstyrelsen.

- Tinglyst den 6. august 1982:
Nedrivningsdeklaration for atletikhal; vedrører del af atletikhallen, der er placeret på byggelinjearealet jf. byggetilladelse af 4. august 1982.
Påtaleret Hvidovre Kommune.
- Tinglyst den 2. maj 1990:
Fjernvarmetransmissionsledninger; vedrører beskyttelse på 2 x 5 m omkring ledningens midte, ledningen ligger på hjørnet af Hvidovrevej og Sollentuna Allé.
Påtaleret Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS).
- Tinglyst den 29. marts 2007:
Teknikkabine og bredbåndsnet; vedrører teknikkabine nord for atletikhallen og ved stiens adgang fra Idrætsvej.
Påtaleret DONG Energy.

Lokalplanen aflyser nedrivningsdeklarationen, der er tinglyst den 6. august 1982, som dette fremgår af § 12.1 under bestemmelserne.

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

Ekspropriation

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

REDEGØRELSE

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

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

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

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

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 og 2.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor er der ikke udarbejdet en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

REDEGØRELSE

Sagsforløb

Kommunalbestyrelsen offentliggjorde forslag til Lokalplan 343 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 den 27. april 2022. Forslagene var herefter fremlagt i offentlig høring i 4 uger indtil den 25. maj 2022. Der indkom ét høringssvar i høringsperioden.

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 343 den 28. februar 2023 med følgende ændringer:

- byggefeltet til en ekstra tribune nord for opvisningsbanen udgår af lokalplanen
- byggefeltet ved hovedindgangen flyttes længere mod øst, hvorved der skabes forbindelse med hovedtribunen, og samtidig udvides det fra ca. 400 m² til ca. 1000 m²
- det maksimalt tilladte etageantal jf. lokalplanens § 5.2 reduceres fra fire til tre etager.

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. 18cp og del af matr.nr. 7000ad, begge Hvidovre By, Strandmark, samt alle de ejendomme, der efter den 11. april 2022 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

at muliggøre etablering af tribune og andre publikumsfaciliteter samt tekniske anlæg i forbindelse med afholdelse af arrangementer på stadion,

at fastlægge placering af areal til cykelparkering på Hvidovre Stadion.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål som sport- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, forsamlingslokaler og offentlig administration.

3.2

Uanset bestemmelsen i 3.1 må der inden for lokalplanens område foregå restaurationsvirksomhed. Desuden må der ske salg af tilknyttede udvalgsvarer i forbindelse med arrangementer på stadion.

3.3

Uanset bestemmelsen i § 3.1 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 bestemmelsen i § 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

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 3 etager.

5.3

Bygningshøjden må maksimalt være 15 m over naturligt terræn. Antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

BESTEMMELSER

5.4

Ny bebyggelse og tekniske anlæg der kan tage skade ved oversvømmelse med regnvand skal etableres med en sokkelhøjde på mindst 0,1 m.

5.5

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på planbilag 2. Dog må mindre, sekundære bygninger f.eks. som cykelskure, redskabsskure, tekniske anlæg mv. til brug for arrangementer og områdets drift opføres uden for byggefeltene.

5.6

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

Undtaget for dette er småbygninger f.eks. som cykelskure, redskabsskure, tekniske anlæg til brug for arrangementer og områdets drift, når disse har en højde på højst 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller sti.

5.7

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

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Bygningssider skal fremstå med facadematerialets naturlige farve eller malet i hvid eller gråtoner.

6.2

Solceller og -fangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale eller -behandling.

På tage af småbygninger som cykelskure, udhuse mv. med fladt tag eller lav taghældning må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

Solceller og -fangere placeret på terræn må ikke være højere end 1,8 m over terræn.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger indenfor lokalplanens område, som vist på planbilag 2, er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Hvidovrevej 311B-C, matr.nr. 18cp, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3.
- Sollentuna Alle 1-5, matr.nr. 18cp, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4.

7.2

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

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

7.3

For bygningen på Hvidovrevej 311B-C gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- tværgavlen og dens synlige jernbetonkonstruktioner skal bevares
- de synlige jernbetonkonstruktioner må ikke beklædes og skal være malet hvide
- søjler og værn i galvaniseret stål langs med den syd-

BESTEMMELSER

- vendte facade skal bevares
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med skifer
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres kviste
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, m.m.)

7.4

For bygningen på Sollentuna Alle 1-5 gælder, at:

- de synlige jernbetonskonstruktioner på gavle og facaden mod Sollentuna Alle skal bevares og være synlige, dvs. de må ikke beklædes
- de sammenhængende facadepartier i glas på gavle og facaden mod Sollentuna Alle skal bevares med deres nuværende opspudsning
- facadeelementerne af frilagt beton på facaden mod Sollentuna Alle skal bevares
- udformning af tribunens overdækning som tøndetag skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger (vindfang, m.m.), der er synlige fra vej

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

De bevaringsværdige træer, som er markeret på planbilag 2, skal bevares. Dog må bevaringsværdige træer indenfor de udlagte byggefeltet fældes og alle træer må beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

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 1,8 m.

8.3

Uanset bestemmelsen i § 8.2 må trådhegn omkring boldbaner have en maksimal højde på 6 m.

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 højbede, bassiner mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

8.5

Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer, både og campingvogne må ikke finde sted.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

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

- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal samt stadionanlæg: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

9.2

Areal vist med særlig signatur på planbilag 2 er forbeholdt anlæg til cykelparkering.

BESTEMMELSER

9.3

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

9.4

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

§ 10 Skiltning og reklamer

10.1

Udendørs skilte og reklamer skal tilpasses omgivelsernes karakter og må ikke virke skæmmende for bymiljøet. Samtidig må skiltningen og reklamerne ikke tage trafikanternes opmærksomhed og derigennem påvirke trafikikkerheden negativt.

10.2

Bortset fra de i §§ 10.6 og 10.8 nævnte undtagelser må skiltning og reklamer ikke finde sted på bygningssider og lysmaster. Det må heller ikke finde sted på hegn mod vej.

Undtaget herfra er skilte, som oplyser om funktioner, husnummer og lignende.

10.3

Al skiltning og reklamer skal underordne sig bygningens arkitektur og opdeling af vinduer, døre, porte og lignende. Skilte og reklamer må ikke dække døre, vinduer og bygningsdetaljer. Facadeskilte må kun placeres på ydervægge, ikke på tagflader.

10.4

Facadeskiltning må kun ske ved opsætning af løse enkeltbogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade, eller i form af bemaling direkte på facaden. Der må ikke opsættes lyskasser.

10.5

Facadeskilte må belyses med spots eller med coroneffekt (bogstaver, der er belyst bagfra). Skiltebelysningen skal afstemmes efter forholdene, således at belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og omkringboende. Lys i skilte skal udformes uden løbende eller blinkende effekter, som virker generende i gadebilledet.

10.6

Uanset bestemmelsen i § 10.2 må der ved Sollentuna Allé / Hvidovrevej opstilles et digitalt skilt med en placering som vist på planbilag 2, hvorpå der kan vises informationer om kommende arrangementer på stadionområdet.

Det digitale skilt kan udformes som statisk eller dynamisk lysende skilte med skiftende budskaber, elektroniske lysaviser, sign boards, storskærm, LED skærme og lignende. Skiltet må have en maksimal bredde på 2 m og en maksimal højde på 2 m, samt være placeret i en maksimal højde af 4 m over terræn. Der må ikke vises reklamer på det digitale skilt.

10.7

Det under § 10.6 nævnte digitale skilt må ikke være animeret eller i bevægelse, og skærmen må ikke flimre. Lysstyrken i de digitale skilte skal kunne justeres alt efter solindfald og tidspunkt på døgnet og må på intet tidspunkt virke blændende eller dominerende i bybilledet.

10.8

Uanset bestemmelsen i § 10.2, må der opsættes faste bandedeklamer omkring stadions boldbane og løbebanerne og

BESTEMMELSER

imellem stolerækkerne på tribunerne. Bandereklamerne højde må ikke overstige 1 m. Bandereklamerne må både udføres som faste skilte og som digital skiltning.

Der må desuden opsættes faste, ikke-digitale reklameskilte på den nordvendte side af tribuneoverdækningens konstruktioner.

10.9

Selvstændige reklametavler, rullereklamer, billboards, banne-re og lignende til kommerciel reklamering må ikke opstilles på terræn inden for lokalplansområdet.

10.10

Der må ikke ske fast opstilling af flagstænger til kommerciel brug, det vil sige til flugning med sponsors navn/logo, eller til reklamering.

I forbindelse med arrangementer på stadion må der være midlertidig opstilling af flytbare reklameflag, f.eks. beach-flag.

§ 11 Aflysning af servitutter

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 343 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 18cp, Hvidovre By, Strandmark
Tinglyst: 06.08.1982-8054-07
Titel: Dokument om Atletikhal
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 343 ophæves Lokalplan 001 for facader og skilte langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 343.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering til cykler i henhold til §§ 9.4-9.5.

§ 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 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.

14.5

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 343 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 26. april 2022.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

Lokalplan 343 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 28. februar 2023.

Anders Wolf Andresen
borgmester



Gert Nelth
direktør

Dato: 12.04.2022

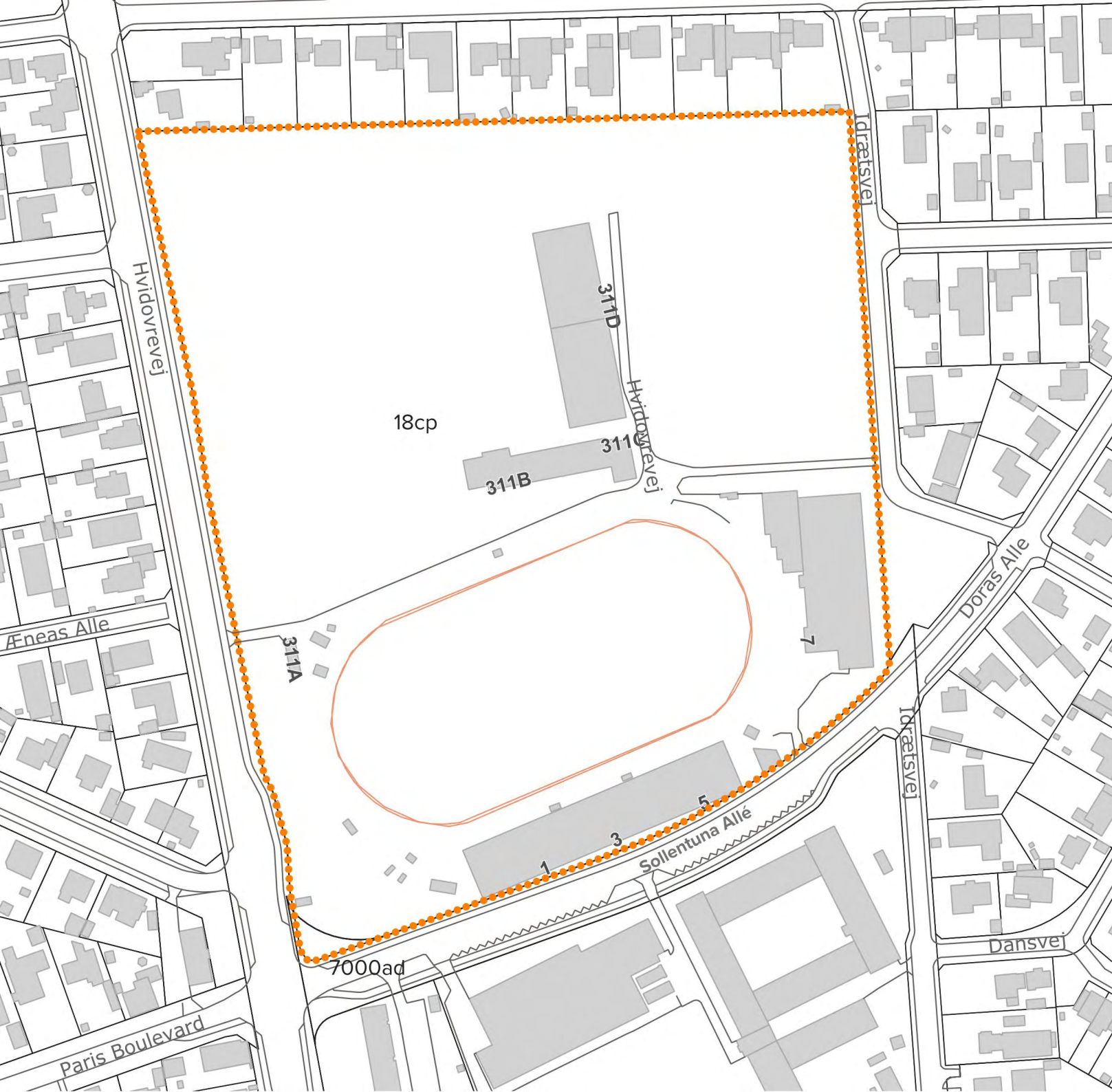
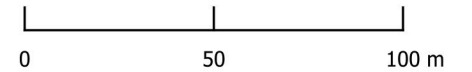
BILAG

1

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning 
Matrikelskel 

Mål: 1:2000



Dato: 12.04.2022

BILAG

2

Byggefelter, bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggefelt 
- Reserveret til cykelparkering 
- Bevaringsværdig bygning 
- Bygninger 
- Bevaringsværdigt træ 
- Lysskilt 

Mål: 1:2000

