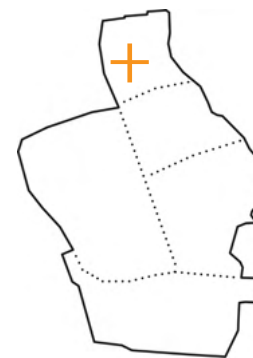


**Forslag**

**LOKALPLAN**

**154**

**Præstemoseskolen  
mv.**



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

## Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 154 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 den 5. august 2024. Forslagene vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 2. september 2024.

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

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på [www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser](http://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser), eller som brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Hvidovrevej 278, 2650 Hvidovre.

Kommunen skal have modtaget bemærkningerne senest den 2. september 2024.

## 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 Infrastruktur.

Lokalplan 154 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 gældende planer for området.....	9
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	14
Tinglyste dokumenter .....	15
Ekspropriation .....	16
Miljøvurdering .....	17

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	18
§ 2 Lokalplanens formål.....	18
§ 3 Anvendelse .....	18
§ 4 Udstykning .....	18
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§ 6 Bebyggelsens udseende .....	19
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	20
§ 8 Ubebyggede arealer .....	21
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	22
§ 10 Skiltning og reklamering.....	24
§ 11 Tekniske anlæg.....	24
§ 12 Aflysning af servitutter .....	25
§ 13 Aflysning af planer .....	25
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger.....	25
Vedtagelsespåtegning.....	26

## PLANBILAG

Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning og delområder.....	27
Bilag 2: Bevaringsværdige bygninger og arealer friholdt for bebyggelse .....	28
Bilag 3: Beplantning.....	29
Bilag 4: Stiforbindelser, vejadgang og parkering.....	30

# REDEGØRELSE

## Områdets beliggenhed

Lokalplanen dækker ejendommene matr.nr 8nu, 8ul samt del af vejarealet matr.nr. 7000aæ, Hvidovre By, Hvidovre. Området ligger i den nordlige del af Hvidovre Kommune, og afgrænses mod nord af Præstemosen og et regnvandsbassin, mod øst af rækkehusbebyggelsen Baunevangen, mod syd af M Bechs Alle og mod vest af kolonihaveområdet Præstemosen.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Denne lokalplan giver mulighed for at udvide Præstemoskolenes bebyggelse, hvis dette bliver nødvendigt og ønskeligt.

Kommunalbestyrelsen har igangsat lokalplansarbejdet, men efterfølgende er der opstået tvivl om behovet for en udbygning af skolen. Det skyldes, at man har nedjusteret forventningerne til antallet af nyfødte børn i den kommende 12-årige periode, hvilket afspejler et nationalt fald i fødselstallet blandt kvinder i den fødedygtige alder.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter sig for at gennemføre en del af eller hele byggeriet, er det imidlertid vigtigt, at plangrundlaget er på plads. Derfor gennemføres lokalplanlægningen nu, uanset at der er usikkerhed om behovet for planændringer.

Der er udarbejdet et dispositionsforslag for en eventuel skoleudvidelse, som danner udgangspunktet for denne lokalplan.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for skolen har Kommunalbestyrelsen valgt, at de øvrige offentlige arealer på ejendommen nord for skolen også skal indgå i lokalplanen.



Luftfoto af lokalplansområdet med afgrænsningen markeret med orange stiplede linje.



## REDEGØRELSE

Baggrunden for dette er et ønske om at udvide anvendelsesmulighederne for området, hvor Hvidovre Friluftsbad og Præstemosehallen ligger, så arealerne i fremtiden også kan bruges til flere offentlige formål, eventuelt i forbindelse med skolens aktiviteter. Der er ikke aktuelle planer for ændringer af hverken friluftsbadet eller hallen.

Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af en ny skolebygning, samt regulere udformningen af denne. Der vil desuden være fokus på en regulering af den eksisterende skolebebyggelses ydre fremtræden, samtidig med at der med lokalplanen udpeges bevaringsværdig bebyggelse og beplantning i området. Lokalplanen vil derudover sikre offentlig adgang gennem området, samt sikre, at nye bygninger rustes til at håndtere fremtidige udfordringer med regnvand.

### Eksisterende forhold

Lokalplansområdet har et samlet areal på ca. 45.000 m<sup>2</sup>. På den sydlige ejendom er der i dag eksisterende byggeri med et etageareal på ca. 8.700 m<sup>2</sup>, og på den nordlige ejendom er der byggeri med et etageareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Den aktuelle bebyggelsesprocent for skolens ejendom er ca. 29 og ca. 15 for ejendommen med friluftsbadet og hallen.

Hele arealet er ejet af Hvidovre Kommune.

I den sydlige del af lokalplansområdet ligger Præstemoseskolen med tilhørende udearealer, samt en nyere bygning ved skolens parkeringsplads, der anvendes af hjemmeplejen. Centralt på skolens område står en høj sirenemast. I den nordlige del af lokalplansområdet ligger Hvidovre Friluftsbad, med tilhørende bygninger, græsarealer og beachvolley-baner samt Præstemosehallen.

Umiddelbart øst for Præstemosehallen ligger et mindre græsareal, der i den gældende lokalplan er reserveret til parkering. Med indkørsel fra Præstemosen ligger der vest for friluftsbadet vejarealet Brøndager, der indeholder ca. 60 parkeringspladser til brug for hallen og friluftsbadet.

De to kommunale ejendomme er adskilt fra hinanden med et beplantningsbælte og trådhegn, og internt på begge ejendomme er mange forskellige funktioner også adskilt med trådhegn. Hele skolens areal er hegnet af mod nabo-ejendommene. Enkelte steder er der åbninger i trådhegnet, der muliggør passage på tværs af områderne, f.eks. mellem skolen og rækkehusbebyggelsen mod nordøst.

Der findes en sti langs den vestlige grænse i nord-sydgående retning, der forbinder Præstemoseskolen med parkeringspladserne på Brøndager. Langs stien løber et beplantningsbælte bestående af større og mindre træer og buske.

Størstedelen af Præstemoseskolens bygninger blev opført og taget i brug i perioden 1956-1959. Skolen er herefter løbende udbygget i takt med behovet for mere plads. Den mest omfattende udbygning var med en ny nordlig fløj opført i 1980, der senere blev forlænget yderligere. Skolebygningerne er opført med røde murstensgavle og facader med store vinduespartier og brystninger i en ensartet rytme, der afspejler de bærende elementer. Bebyggelsen udgør et fint, sammenhængende anlæg, hvor der er en klar reference mellem bygningerne, lige fra de centrale bygninger til cykelskure og mindre bygninger. To af de primære nord-sydgående bygninger er i to etager, mens de øvrige er i en etage.

Hvidovre Friluftsbad er opført i 1972. Det består af en rød, lav murstensbygning med omklædningsrum og en central gennemgang, hvor man kan betale for adgang. Der er et stort og et lille bassin. En mindre del af det omkringliggende græsareal anvendes til beachvolley.



De oprindelige cykelskure ved Præstemoseskolens hovedindgang ved M Bechs Alle.



Præstemosehallen set fra Brøndager på tværs af HOFOR's regnvandsbassin, der ikke er omfattet af lokalplanen.



Hvidovre Friluftsbad set fra den eksisterende sti mellem Brøndager og Præstemoseskolen.

# REDEGØRELSE

Der er en mindre bygning i tilknytning til badet, som bruges til materialer, der indgår i driften af badet.

Badet er indhegnet med trådhegn, der er suppleret med pigtråd nogle steder. På græsarealet er der flere læketræer enten som enkeltstående træer eller i mindre trægrupper.

Præstemosehallen er opført i 2002 og benyttes af badmintonklubben HB2000. Der er ikke tilknyttet udearealer, bortset fra en hævet terrasse ud mod regnvandsbassinet på hjørnet af Præstemosen og Brøndager.

På Brøndager er der indrettet parkeringspladser på et vejareal på ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Der er ca. 60 parkeringspladser til biler og herudover cykelstativer til cykler. Der står en række birketræer mellem parkeringspladserne og adgangsarealerne til friluftsbadet.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, sports- og idrætsanlæg og nærrekrativt område. Der må desuden opføres tekniske anlæg som transformerstationer, tekniskskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

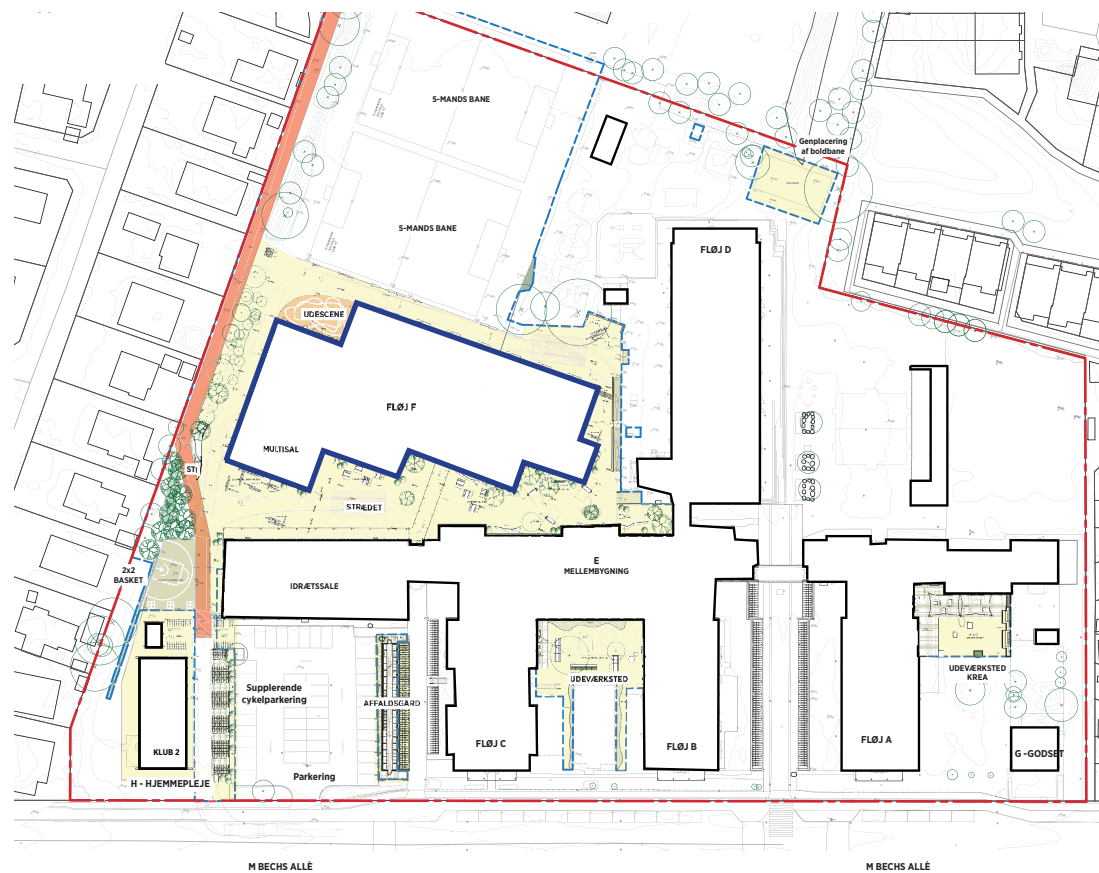
### Bebyggelsens omfang og placering

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40, og bygninger må højst opføres i op til to etager med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 12 m. Den maksimale bygningshøjde skal måles ud fra et senere fastlagt niveauplan.

Det fastlægges, at bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel. Derudover indarbejdes et skråt højdegrænseplan, der vil sikre, at eventuelt nyt byggeri placeres med en vis afstand til naboskel, alt efter hvor højt man ønsker at bygge.

Lokalplanen regulerer, at en del af den eksisterende boldbane og de store græsarealer øst for friluftsbadet skal friholdes for byggeri.

Situationsplan over eksempel på fremtidige forhold for udvidelse af Præstemosekolen. Den mulige nye bygning er Fløj F, der er markeret med mørkeblå linje.





## REDEGØRELSE

Vejbyggelinjen mod M Bechs Alle fastholdes med sin nuværende placering, mens vejbyggelinjen mod Præstemosen reduceres fra 5 m til 3 m. Byggelinjerne skal i forhold til de gældende planer nu måles fra vejskel frem for fra vejmidte. Byggelinjerne har overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter, og derfor skal byggelinjearealer friholdes for bebyggelse.

### Bebyggelsens udseende

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende for bygninger beliggende ved Præstemoseskolen. Bestemmelserne skal både sikre en fastholdelse af de bærende arkitektoniske træk ved den eksisterende skolebebyggelse, samt sikre, at en eventuel ny bebyggelse til skoleformål gives en udformning, der understøtter skolebebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

### Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bygninger inden for området, der har været udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. Det skyldes først og fremmest, at det langt overvejende er bygninger opført før 1940, der blevet registreret i forbindelse med de oprindelige udpegninger af bevaringsværdier i kommunen. Bygningerne inden for lokalplansområdet har således aldrig tidligere været registreret, og derfor er bygningerne blevet gennemgået for bevaringsværdier i forbindelse med lokalplanlægningen.

Det har resulteret i, at størstedelen af skolens oprindelige bygninger udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen med en bevaringsværdi på 4 efter SAVE-systemet.

Bygningerne udgør et samlet anlæg, der fortsat fremstår næsten som det blev opført i slutningen af 1950'erne. Bebyggelsen er en stærk eksponent for fortællingen om Hvidovres udvikling til en moderne velfærdsforstad efter 2. verdenskrig, og for arkitekten H. Wilhardts modernistiske skolebygning,



Visualisering af eksempel på den sydvendte facade på den planlagte udbygning af Præstemoseskolen.



Visualisering af eksempel på den fremtidige bygning på Præstemoseskolen set fra nord.



Forskellige bygninger fra det oprindelige skoleanlæg, der udpeges som bevaringsværdige.

## REDEGØRELSE

hvor alle funktioner er indtænkt fra start. Ud over de tre primære fløje, der ligger med gavlene mod M Bechs Alle, indgår de oprindelige cykelskure og pedelboligen som vigtige dele af det samlede anlæg.

Ud over de generelle bestemmelser om bygningers udseende, fastlægges der yderligere regulering for de bevaringsværdige bygninger. I denne regulering tages der dog hensyn til, at der kan være behov for at foretage ydre ændringer af bygningerne i forbindelse med indretning af nye faglokaler, f.eks. for at leve op til nye krav om lysindfald, flugtveje mv.

### Beplantning og hegning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for indretningen af udearealer, der skal fremstå med beplantning af hjemmehørende arter, eller udformes som opholds- og aktivitetsområder. Der udpeges en række bevaringsværdige træer og trægrupper, der ikke må fældes uden dispensation fra Kommunalbestyrelsen. Derudover fastlægges der bestemmelser for de eksisterende beplantningsbælter langs flere af lokalplansområdets grænser, da bælteerne både er med til at afskærme området, og kan fungere som ledelinjer for fødesøgende flagermus.

Hegn langs vej skal være levende hegn, der må suppleres med trådhegn på indersiden. Trådhegnene må ikke være højere end det fuldt udvoksede levende hegn. Dog må der omkring boldbaner etableres trådhegn med en højde på op til 4 m. Mod vejen må hegn ikke overstige 1 m i højden. Der skal hegnes om friluftsbadets bassiner, men hegnet skal placeres tæt på bassinet, så de øvrige friarealer kan benyttes af skolen og offentligheden.

### Klimatilpasning

Ved nybyggeri og væsentlige anvendelsesændringer skal byggeri sikres, så det ikke tager skade i forbindelse med kraftige regnhændelser. Derfor stilles krav om, at bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

### Stier, forbindelser og parkering

Lokalplanen fastholder den eksisterende stiforbindelse i områdets vestlige side, der forbinder Præstemoseskolen med parkeringspladserne på Brøndager. Derudover udlægges en ny stiforbindelse fra skolen til Præstemosen, der løber vest for friluftsbadet. En eksisterende passage fra skolen til rækkehusbebyggelsen Baunevangen fastholdes.

Lokalplanen fastlægger, at der skal være offentlig adgang til alle udearealer indenfor lokalplansområdet, dog med undtagelse af friluftsbadets bassiner.

I det nordøstlige hjørne af lokalplansområdet videreføres et areal udlagt til parkering fra den gældende lokalplan, så der kan etableres supplerende parkering, hvis der opstår et behov for dette.



Et stort fyrretræ i det nordøstlige hjørne af skolens ejendom, der udpeges som bevaringsværdigt.



Den eksisterende stiforbindelse, der fastholdes og forlænges til Brøndager.



Indgangen til den eksisterende stiforbindelse ved Brøndager.



## REDEGØRELSE

**Lokalplanens forhold til gældende planer for området**  
Præstemoseskolen er i dag omfattet af Byplanvedtægt H18, mens Hvidovre Friluftsbad og Præstemosehallen er omfattet af Lokalplan 122.

Byplanvedtægt H18 er vedtaget i 1967, og udlægger området til offentlige formål som børneinstitution og skole. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 154 aflyses Byplanvedtægt H18 for det område, der er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplan 122 er vedtaget i 2001, og er lavet for at muliggøre etableringen af en badmintonhal, samt lave bebyggelsesregulerende bestemmelser for friluftsbadet. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 154 aflyses Lokalplan 122 for det område, der er omfattet af den nye lokalplan.

### Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021

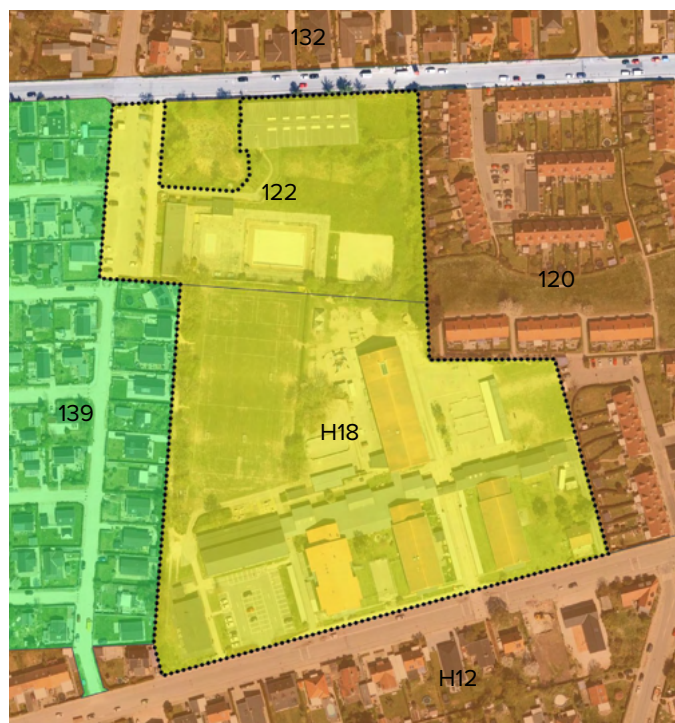
Kommuneplanen inddeler kommunen i mindre områder (rammeområder) med forskellige juridisk gældende anvendelsesmuligheder, bebyggelsesregulerende bestemmelser mm. Herudover indeholder kommuneplanen regler (retningslinjer), der er gældende for hele kommunen.

#### Kommuneplanrammer

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor rammeområderne 1D8 og 1D9, hvor der er fastsat specifikke rammer for lokalplanlægningen.

Præstemoseskolen ligger inden for rammeområde 1D9, der opstiller følgende:

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål.
- Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner. Daginstitutioner. Kulturelle institutioner. Sports- og idrætsanlæg. Nærrekreativt område. Offentlig administration.
- Max. bebyggelsesprocent: 40.



Kort der viser de gældende lokalplaner og byplanvedtægter i området. Den nye lokalplans afgrænsning er vist med en sort stiplede linje.

- Max. antal etager: 2½.
- Max. bygningshøjde: 12 m.
- Noter: 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.

Friluftsbadet, Præstemosehallen, og parkeringspladserne på Brøndager ligger inden for rammeområde 1D8, der opstiller følgende:

## REDEGØRELSE

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål.
- Specifik anvendelse: Sports- og idrætsanlæg.
- Max. bebyggelsesprocent: 40.
- Max. antal etager: 2½.
- Max. bygningshøjde: 12 m.
- Noter: 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.

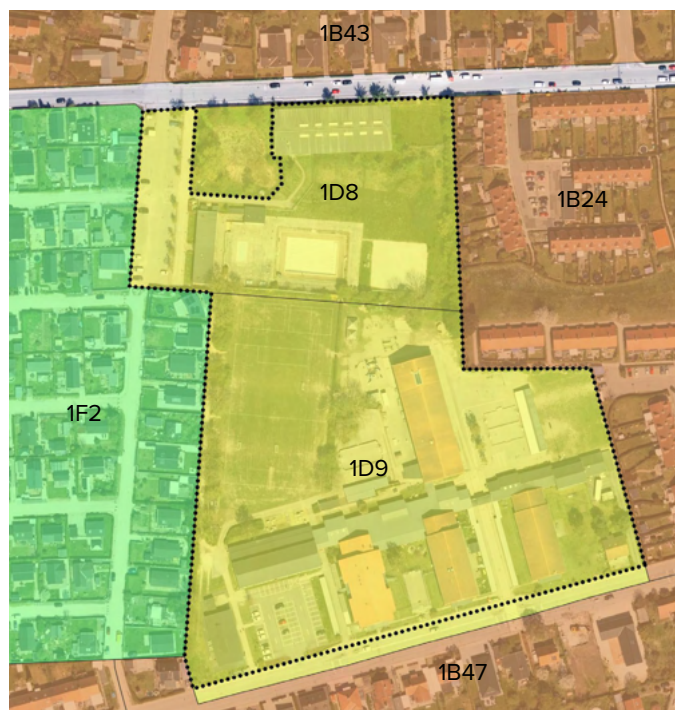
### Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021

Kommuneplantillægget sammenlægger de to rammeområder 1D8 og 1D9 til et nyt samlet rammeområde 1D11 for offentlige formål, der viderefører de bebyggelsesmæssige bestemmelser og anvendelsesmulighederne fra det eksisterende rammeområde 1D9.

Med tillægget bliver hele området omfattet af én ny kommuneplanramme, med følgende indhold:

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål.
- Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner. Daginstitutioner. Kulturelle institutioner. Sports- og idrætsanlæg. Nærrekreativt område. Offentlig administration.
- Max. bebyggelsesprocent: 40.
- Max. antal etager: 2½.
- Max. bygningshøjde: 12 m.
- Noter: 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.

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 bliver offentliggjort samtidig med Lokalplan 154, men i et særskilt dokument.



Kort der viser de gældende kommuneplanrammer i området. Den nye lokalplans afgrænsning er vist med en sort stiplede linje.

### Trafikmønstre

Kommunen arbejder for at gøre det nemt og attraktivt at vælge transportformer, som er bedre for klima og miljø og sunde for borgerne, herunder cykler, delebiler og kollektiv transport.

I Kommuneplan 2021 fremhæves det, at cykeltransport både øger sundhed og trivsel samt begrænser støj, luftforurening og udslip af CO<sub>2</sub>. Derfor arbejdes der for at gøre det endnu mere attraktivt at cykle i Hvidovre.

Trafikmønstre omkring skoler og fritidstilbud fremhæves som særligt vigtige i kommuneplanens afsnit 8.2. Det skyldes, at børn er blandt de mest følsomme grupper i trafikken, og samtidig en af de grupper, der oftest færdes til fods eller på cykel, blandt andet til og fra skole.



## REDEGØRELSE

Der er i lokalplansområdet mulighed for at fastholde og forbedre de bløde trafikanters muligheder for at færdes på kryds og tværs og ind og ud af området. Det gøres blandt andet ved at udlægge eller fastholde forbindelser der er forbeholdt bløde trafikanter på tværs af området.

### Trafikstøj

Støjberegninger af trafikstøj viser, at hele næsten lokalplansområdet kan være påvirket af trafikstøj mellem 55 og 60 dB fra vejene. Langs kanten af lokalplansområdet, særligt mod M Bechs Alle, ligger det beregnede støjniveau mellem 60 og 65 dB. Der er ingen støj fra jernbaner i området.

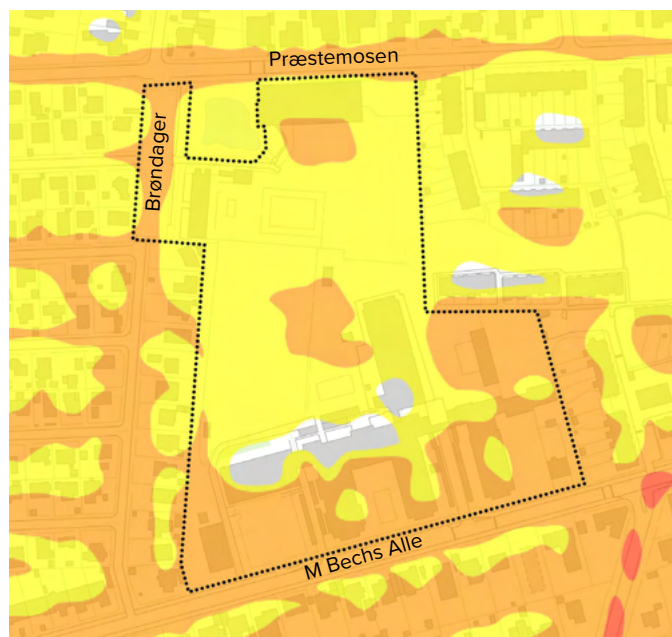
Kommuneplan 2021 fastlægger i retningslinje 6.5.1, at støjbelastede arealer ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse, som eksempelvis skoler, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: Lden 53 dB fra veje.
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje.
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje.

### Bilparkering

Kommuneplan 2021 regulerer i retningslinje 8.4.1, at der indenfor områder til offentlige formål, og på ejendomme til offentlige formål i boligområder, centerområder og blandede byområder, skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund.



Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 5 normerede pladser for daginstitutioner.
- 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte for skoler.
- 1 parkeringsplads pr. 5 kursister for voksenundervisning.
- 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser for kulturelle formål som teatre, biografer og lignende.
- 1 parkeringsplads pr. 10 personer som hallen må rumme for idrætshaller.
- 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser for øvrige sportsanlæg.
- 1 parkeringsplads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte for plejecentre, døgninstitutioner og lignende.

Kortet viser vejstøj i området målt i 1,5 m højde. Den nye lokalplans område er vist med en sort stiplede linje.

### Signaturforklaring

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

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – eksempelvis ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.

### Cykelparkering

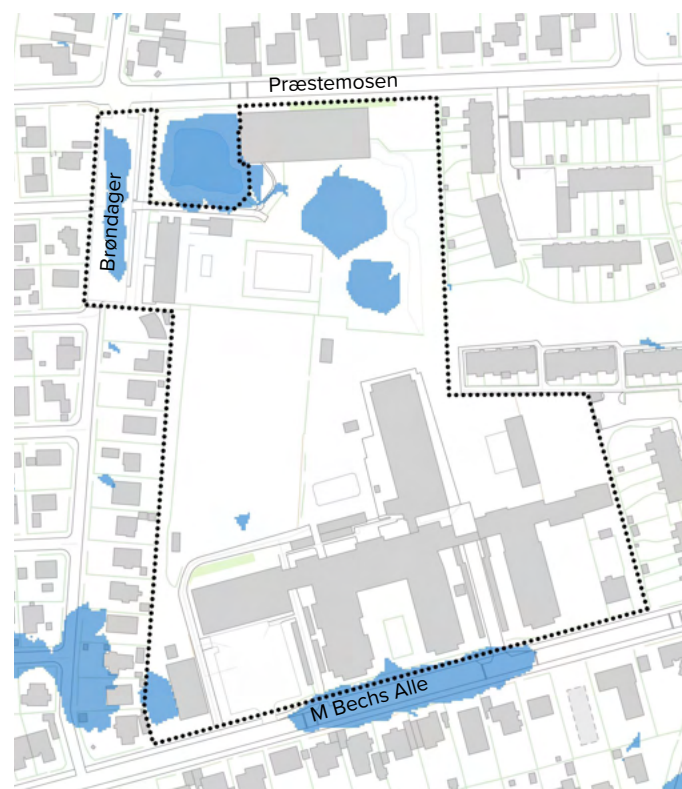
Kommuneplan 2021 regulerer i retningslinje 8.4.5, at der ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, skal etableres cykelparkering til dækning af ejendommens behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Uddannelsesinstitutioner/skoler: 0,5 cykelparkeringsplads pr. studerende/elev.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering skal være let tilgængelig og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til boliger/ butikker. Cykelparkeringen bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede.

### Klimatilpasning i forhold til regn

I Kommuneplan 2021 er der vist en simulering af oversvømmelser ved en specifik skybrudshændelse, som er en 100 års-regn, som den forventes om 100 år. Kortet nedenfor viser, hvor der forventes at være mere end 10 cm vand på terrænen.



Kortet viser med blå de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand på terrænen ved skybrud ved en 100-årshændelse i år 2118. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort stiplede linje.



## REDEGØRELSE

Ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter og ændret arealanvendelse, skal det sikres, at projektet kan håndtere skybrud, nærmere defineret som en 100 års-regn som den forventes om 100 år. Områder, der i kommuneplanen er vist som oversvømmede, skal friholdes for nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres mod vand fra oversvømmelse, uden at det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Ved nyt byggeri skal det derfor sikres, at der er tilstrækkelig plads til håndtering af regnvand fra skybrud, så byggeriet ikke tager skade ved skybrud eller medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Regnvand skal nedsives eller forsinkes lokalt og kan bortledes via regn- eller spildevandsledninger i forhold til afledningsretten. Ejendommens afledningsret til regnvandsystemet fremgår af den tilslutningstilladelse, der er givet af spildevandsmyndigheden.

Hvidovre Kommune har en målsætning om, at regnvand ses som en ressource. Løsninger til håndtering af regnvand skal derfor så vidt muligt også tilgodese andre formål som f.eks. reduktion af støj, bedre trafiksikkerhed, øget beplantning, større biodiversitet, etablering af nye rekreative muligheder eller lignende.

I det aktuelle projekt for skoleudvidelse forventes skybrudsregnvand håndteret i regnbede, der anlægges i strædet mellem eksisterende bebyggelse og den nye skolebygning, samt ved opstuvning af vand på boldbanerne ved særligt store regnhændelser.

### **Påvirkning af kystlandskabet**

Lokalplansområdet ligger i byzone og ligger kystnært. Kommuneplan 2021 regulerer i retningslinjerne 1.11.2-1.11.3, at byggeri og anlæg i området skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, hvis det vurderes, at der er tale om en reel påvirkning af kysten.

Lokalplanen muliggør byggeri i op til to etager med en maksimal bygningshøjde på 12 m. Området ligger lidt mere end 3 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplanens område og kysten allerede er bebygget med tæt bebyggelse, der flere steder er over tre etager, vurderer kommunen, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

### **Mobilantennemaster**

Kommuneplan 2021 indeholder en række retningslinjer i afsnit 8.9, der regulerer opsætningen af master og antenner i kommunen. Overordnet skal sådanne tekniske anlæg placeres i de områder af kommunen, hvor følsomheden over for opførelse eller tilføjelse af disse anlæg er mindst.

Det betyder blandt andet, at der kun bør opsættes antennemaster under helt særlige omstændigheder indenfor 50 m af bevaringsværdige bygninger, og at placeringen skal overvejes nøje indenfor en zone af 200 m fra bevaringsintresser. Der findes en række eksisterende bevaringsværdige bygninger indenfor 50 m af lokalplanens området mod øst, og med lokalplanen udpeges en stor del af bygningerne på Præstemoseskolen som bevaringsværdige. Derved vil en stor del af området ligge inden for en zone af 50 m, og hele området indenfor 200 m af bevaringsværdige bygninger. Derfor muliggør lokalplanen ikke opsætning af antennemaster inden for området.

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Naturbeskyttelse

Inden for lokalplansområdet er der ingen beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelsesloven. Dog grænser lokalplansområdet mod nordvest op til et regnvandsbassin, der er en beskyttet sø efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 143 – *Vestamager og havet syd for*, der ligger mere end 3,5 km sydøst for lokalplansområdet.

Kommunen har vurderet, at lokalplanens muligheder for byggeri, anlæg og anvendelse ikke har nogen indvirkning på hverken den beskyttede sø, eller Natura 2000-området.

### Beskyttede og truede dyrearter

Habitatdirektivets bilag IV opremser en række dyre- og planterarter, der kræver streng beskyttelse. Yngle- eller rasteområder for de listede arter må ikke beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke registeret nogle arter listet på bilag IV indenfor lokalplansområdet. Det vurderes dog, at der potentielt vil kunne forekomme flagermus. Der findes en række større træer som potentielt vil kunne benyttes som rastelokalitet samt ledelinje for flagermusene, når de søger føde. Derudover vurderes regnvandsbassinet nordvest for lokalplansområdet, og det grønne område øst for Præstemosehallen at kunne være attraktivt i forbindelse med fødesøgning. Det vurderes, at lokalplanen som udgangspunkt ikke vil have nogen negativ effekt for flagermus, idet de største træer og de sammenhængende beplantningsbælter bibeholdes, og at det dermed sikres, at der forsat er en ledelinje.

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.

### Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk og perifert i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Der er dog tale om en fremtidig arealanvendelse, som ikke vurderes at udgøre en øget risiko for forurening af grundvandet, da området ikke ændrer anvendelse. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

### Jordforurening

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

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

### Varmeforsyning

Området er forsynet med fjernvarme.



# REDEGØRELSE

## Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor der meddeles byggetilladelse til et byggeri.

Ved vedtagelsen af denne lokalplan er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2023-2035, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: [www.hvidovre.dk/politik/politik-ker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder](http://www.hvidovre.dk/politik/politik-ker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder) under fanen ”By, Bolig og Byggeri”.

Lokalplansområdet er fælleskloakeret, og derfor afledes både spildevand og regnvand i en fællesledning.

Samtidig med udarbejdelsen af lokalplanen laves et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger lokalplansområdet som separatkloakeret. Det vil sige, at der er én kloakledning til spildevand og én ledning til regnvand. Da der er begrænset kapacitet i spildevandsforsynings fællesledninger, skal regnvandet fra nyt byggeri tilkobles regnvandssystemet.

Nyt byggeri må desuden højst lede en mængde uforsinket regnvand til afløbssystemet, der svarer til 30 % af det nye befæstede areal. Den overskydende mængde regnvand skal forsinkes, og enten nedsives/fordampes eller benyttes på anden måde, så afledningen svarer til det tilladte afløb.

Inden etablering af nedsivningsanlæg til regnvand, som f.eks. regnbæde, faskiner og lignende, skal kommunen give nedsivningstilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen. Nedsivningsløsninger skal overholde spildevandsplanens servicemål.

## Tinglyste dokumenter

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

Ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter inden for lokalplanens område:

På matr.nr. 8nu, Hvidovre By, Hvidovre:

Akt nr.: 7\_AS7  
Tinglyst: 24.08.1926-905759-07  
Titel: Bebyggelsesforhold – forsyning/afløbsledninger mv.

Akt nr.: 7\_A8  
Tinglyst: 18.05.1935-1731-07  
Titel: Bebyggelse, benyttelse mv. Lån i off. Midler.

Akt nr.: 7\_C8  
Tinglyst: 04.04.1936-136-07-S0001  
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Pantstiftende.

Akt nr.: -  
Tinglyst: 26.06.1942-4129-07-S0001  
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, gr.foren. mv. Pantstiftende.

Akt nr.: 7\_AB  
Tinglyst: 15.01.1947-19420-07  
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger, bebyggelse, benyttelse mv.

## REDEGØRELSE

Akt nr.: -  
Tinglyst: 16.06.1950-5285-07-S0001  
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, afløbsledninger, pant.

Akt nr.: -  
Tinglyst: 11.01.1957-119-07  
Titel: Dok om transformerstation mv.

Akt nr.: 7-AB  
Tinglyst: 06.12.1967-4919-07  
Titel: Byplanvedtægt nr. 18.

Akt nr.: -  
Tinglyst: 27.04.1988-4029-07  
Titel: Dok om transformerstation mv, Vedr. 8UL.

Akt nr.: -  
Tinglyst: 29.08.1997-11232-07  
Titel: Dok om en mast med sireneinstallation, underjordiske kabler m.m.

På matr.nr. 8ul, Hvidovre By, Hvidovre:

Akt nr.: -  
Tinglyst: 27.04.1988-4029-07  
Titel: Dok om transformerstation mv, Vedr. 8UL.

Akt nr.: 7\_MÆ8  
Tinglyst: 08.07.2003-11139-07  
Titel: Dok om ekspropriation ved anlæg af kloakker m.v.

Akt nr.: -  
Tinglyst: 20.03.2012-1003425616  
Titel: Anvendelsesforhold, Bebyggelsesforhold, Andet, Adgangsforhold.

Med lokalplanen aflyses den tinglyste Byplanvedtægt nr. 18 i forbindelse med den endelige vedtagelse.

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.

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.



## REDEGØRELSE

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel 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

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 154 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Afgørelsen begrundes med, at lokalplanen ikke muliggør væ-

sentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse.

Derudover vil planen ikke muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

# BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

## § 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 8nu, 8ul samt en del af 7000aæ, Hvidovre By, Hvidovre, samt alle de ejendomme, der efter den 19. februar 2024 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplansområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplansområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på planbilag 1.

## § 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at muliggøre etableringen af supplerende bebyggelse til skoleformål inden for lokalplansområdet
- at sikre, at en eventuel ny bebyggelse i tilknytning til skolen gives en udformning, der understøtter skolebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk
- at fastholde de bærende arkitektoniske træk ved den eksisterende skolebebyggelse, ved at udpege bevaringsværdige bygninger og regulere deres ydre fremtræden

- at sikre de overordnede grønne strukturer, ved at fastholde eksisterende sammenhængende beplantning og udpege bevaringsværdige træer og trægrupper
- at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

## § 3 Anvendelse

3.1

Lokalplansområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, sports- og idrætsanlæg og nærrekreativt område.

3.2

Uanset § 3.1 må der inden for lokalplansområdet etableres tekniske anlæg som transformerstationer, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

## § 4 Udstykning

4.1

Ejendomme inden for lokalplansområdet må ikke udstykkes yderligere. Ejendomme inden for lokalplansområdet, herunder vejarealer, må dog gerne sammenlægges.

4.2

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



# BESTEMMELSER

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1  
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 5.2  
Etageantallet må ikke overstige 2 etager samt udnyttet tagetage.
- 5.3  
Bygninger må maksimalt opføres med en højde på 12 m i forhold til et senere fastlagt niveauplan. Skorstene og antenner og lignende er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 5.4  
Uanset den angivne maksimale bygningshøjde jævnfør § 5.3, gælder det, at bygningens højde mod naboskel ikke må overstige 1,4 x afstanden til naboskel.
- 5.5  
Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel.
- 5.6  
Der må ikke opføres nogen former for bebyggelse på arealerne, der er vist med særlig signatur for dette på planbilag 2.
- 5.7  
Der gælder en vejbyggelinje på 5 m målt fra skel mod M Bechs Alle og 3 m målt fra skel mod Præstemosen. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinje og vejskel.
- 5.8  
Bygninger skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm eller med en stejl terrænhældning væk fra bygningen. Sekundære bygninger som eksempelvis affaldsskure, cykelskure, overdækninger mv. er undtaget for denne bestemmelse.

- 5.9  
Inden for lokalplansområdet må der opføres mindre transformerstationer, teknikcabiner og lignende anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m<sup>2</sup>.

## § 6 Bebyggelsens udseende

### Inden for delområde 1 gælder:

#### For eksisterende bygninger:

- 6.1  
Facader i teglsten skal fastholdes som umalet blankmur i røde teglsten. Ved udskiftning og reparationer skal der benyttes teglsten med samme farvespil, og benyttes en mørtel med samme farve, som ved det eksisterende murværk.
- 6.2  
Stik i murværket ved sokkel og omkring vinduer og døre skal bevares.
- 6.3  
Facader med synlige betonkonstruktioner og brystningsbånd skal bevares.
- Der må dog uanset denne bestemmelse foretages ændringer af facaden i forbindelse med indretningen af nye faglokaler i den østlige del af bygning nr. 2. Se planbilag 2.
- 6.4  
Tagflader med teglsten skal bevares med tagbelægning i røde vingetegl, og med en udformning som saddeltage med uændret taghældning.
- 6.5  
Vinduer skal være opdelt med mindst én lodpost, og må gerne underopdeles med tværposter, men ikke med sprosser.

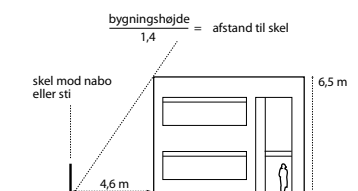
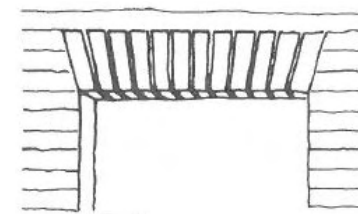


Illustration af det skrå højdegrænseplan jf. § 5.4.



Stik i murværket over vindue jf. § 6.2.  
© Illustreret Byggeordbog, Ulrik A. Hovmand.

## BESTEMMELSER

### 6.6

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå synlige og være udført i umalet metalmateriale.

#### For nybyggeri:

### 6.7

For nybyggeri til skoleformål skal facaderne fremstå med teglsten, fx som teglskaller eller skærmtegl, i rødbrunlige nuancer svarende til farvenuancerne på de eksisterende skolebygninger.

Konstruktioner på tagflader er undtaget for denne bestemmelse.

### 6.8

Vinduer skal udformes som sammenhængende lodrette bånd eller vandrette bånd.

### 6.9

Tekniske anlæg, installationer og afkast skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil og fremtræde som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### 6.10

Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført enten i umalet eller indfarvet metal.

#### For småbygninger:

### 6.11

Småbygninger som affaldsskure, cykelskure, overdækninger mv. skal udføres med facader i røde teglsten eller med lodret træbeklædning.

### 6.12

Tage på småbygninger skal etableres som saddeltage eller tage med ensidig taghældning, i begge tilfælde med en hældning på 10 grader. Taget skal være belagt med tagpap

eller udføres som beplantede tage med fx sedum.

Understøtning af tag ved åbne facader skal udføres med runde metalrør.

#### For alle bygninger:

### 6.13

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialer må ikke have en glansværdi over 20.

### 6.14

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

### 6.15

Der må ikke opsættes markiser og/eller baldakiner.

## § 7 Bevaringsværdige bygninger

### 7.1

Følgende bygninger på matr.nr 8nu, Hvidovre By, Hvidovre, er bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4, og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Bygning nr. 1
- Bygning nr. 2
- Bygning nr. 3
- Bygning nr. 10
- Bygning nr. 11
- Bygning nr. 12

De bevaringsværdige bygningers placering fremgår af planbilag 2.



Eksisterende teglstensfacade i rødbrunlige nuancer jf. § 6.7.

#### NOTE til § 6.13

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 stor en promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Glansværdier for tagsten:

Helmat: glanstal 0-5

Mat: glanstal 5-10

Halvmat (silkeamat): glanstal 10-30

Halvblank (dæmpet glans): glanstal 30-60

Blank: glanstal 60-90

Helblank (højglans): glanstal 90-100

## BESTEMMELSER

### 7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at deres oprindelige udtryk fastholdes, både i forhold til facadedisponering og tagudformning.

Der må dog foretages ændringer af facaderne i forbindelse med indretning af nye faglokaler, f.eks. etablering af nye døre og vinduer, hvis det sker under hensyntagen til bygningernes bevaringsværdi.

### 7.3

De markerede betonrammer på facader og omkring vinduespartier og brystningsbånd skal være bemalet i samme gennemgående farve på alle bygningerne. De må ikke være bemalet i samme farve, som den resterende del af facaden eller vinduerne.

### 7.4

Døre og vinduers karmtræ og rammer skal være hvidmalede, og udføres i træ eller træ/aluminium.

### 7.5

Sålbænke skal udføres i naturskifer.

### 7.6

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

## § 8 Ubebyggede arealer

### Friarealer og beplantning

#### 8.1

Friarealer skal enten udformes med græsklædte arealer, plantebede, fritstående træer og buske, alle af hjemmehørende arter, eller udformes som opholds- og aktivitetsområder med belægning i grus, skærver, klinker, faldunderlag, genanvendt beton og lignende.

#### 8.2

De bevaringsværdige træer og trægrupper, som er markeret på planbilag 3, skal bevares og må ikke fældes. Træerne må dog beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse.

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

Ved anlæg i nærheden af bevaringsværdige træer skal det sikres, at vækstbetingelserne for disse træer ikke forringes. Der skal være særlig opmærksomhed om dette ved anlægsarbejder inden for træernes drypzone.

#### 8.3

Følgende steder i lokalplanens område skal der være etableret beplantningsbælter udformet som:

- et minimum 5 m bredt bælte langs skel mod naboejendommen øst for Præstemosehallen,
- et minimum 5 m bredt bælte mellem beachvolleybanerne og skolens nordligste udearealer,
- et minimum 3 m bredt bælte mellem skolens boldbaner og den eksisterende stiforbindelse,
- et minimum 2 m bredt bælte mellem skolens boldbaner og friluftsbadet
- et minimum 2 m bredt bælte langs det nordlige skel mod rækkehusbebyggelsen Baunevangen. Dette beplantningsbælte må ikke være højere end 2 m.

Beplantningsbælternes placering er angivet på planbilag 3.

#### 8.4

Beplantningsbælter skal bestå af en række forskellige træer og buske af hjemmehørende arter. De enkelte beplantningsbælter skal udformes, så de fremstår med tæt beplantning, når de er fuldt udvokset.



Eksempel på markerede betonrammer omkring vinduer og brystningsbånd jf. § 7.3.



Eksisterende sålbænk i naturskifer jf. § 7.5.



# BESTEMMELSER

## 8.5

Uanset §§ 8.3 og 8.4 må der:

- etableres passager gennem beplantningsbælterne i forbindelse med etableringen af stiforbindelser på tværs af området eller til omkringliggende ejendomme,
- integreres et opholds- eller siddeareal i beplantningsbæltet øst for den eksisterende stiforbindelse, hvis det sker i tilknytning til etablering af nye udearealer ved en udvidelse af skolen.

## Hegn

### 8.6

Hegn langs matrikelskel skal være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset.

Denne bestemmelse gælder ikke for trådhegn omkring boldbaner, der må have en maksimal højde på 4 m.

### 8.7

Langs skel mod vej må højden på hegn ikke overstige 1 m.

### 8.8

Friluftsbadets bassiner skal indhegnes eller på anden måde afskærmes. Afskærmningen skal være så tæt på bassinerne som muligt, så de øvrige friarealer er frit tilgængelige for skolen og offentligheden.

## Klimatilpasning

### 8.9

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

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

## Udendørs oplag

### 8.10

Udendørs oplag af både, campingvogne, trailere, ikke indregistrerede motorkøretøjer mv. må ikke finde sted inden for lokalplansområdet.

## § 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

### Vejadgang, stier og offentlig adgang

#### 9.1

Vejadgangen for biler til lokalplanens område skal ske fra henholdsvis M Bechs Alle og Præstemosen som vist på planbilag 4.

#### 9.2

Den eksisterende sti langs lokalplanens vestlige afgrænsning skal fastholdes og forlænges, så den forbinder Præstemoseskolen med parkeringspladserne på Brøndager, som vist på planbilag 4.

#### 9.3

Der skal etableres en sti efter den principielle stiføring vist på planbilag 4, der forbinder Præstemoseskolen og vejen Præstemosen.

#### 9.4

Stier der etableres i henhold til §§ 9.2 og 9.3 skal anlægges enten med en topbelægning af skærver eller perlegrus med vegetabilsk bindemiddel eller med topbelægning med stampet fastgrus eller stenmel i brunlige nuancer. Stierne må ikke være afskåret af hegn eller porte.

## BESTEMMELSER

### 9.5

Der skal være offentlig adgang til alle udearealer inden for lokalplansområdet.

Undtaget herfor er friluftsbadets bassiner i delområde 2.

### Parkering

### 9.6

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Parkeringspladser må kun overdækkes, hvis der sker med solceller. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 5 normerede pladser for daginstitutioner.
- 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte for skoler.
- 1 parkeringsplads pr. 5 kursister for voksenundervisning.
- 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser for kulturelle formål som teatre, biografier og lignende.
- 1 parkeringsplads pr. 10 personer som hallen må rumme for idrætshaller.
- 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser for øvrige sportsanlæg.
- 1 parkeringsplads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte for plejecentre, døgninstitutioner og lignende.

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

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.

- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – eksempelvis ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.

### 9.7

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:

- Uddannelsesinstitutioner/skoler: 0,5 cykelparkeringsplads pr. studerende/elev.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café, friluftsbad og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser/badegæster.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

### 9.8

I det nordøstlige hjørne af lokalplansområdet udlægges et areal, hvor der kan anlægges supplerende bilparkering. Arealen er vist med særlig signatur på planbilag 4.

### NOTE § 9.6

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

## BESTEMMELSER

Disse parkeringspladser skal anlægges på permeabel belægning som grus eller græsarmorering.

### 9.9

Parkeringsarealer skal omkranses af levende hegn eller buske, der suppleres med opstammede træer.

### 9.10

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

### Generelt

#### 9.11

Ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105:2012 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden", eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

## § 10 Skiltning og reklamering

### 10.1

Skiltning på bygninger skal udføres som facadeskilte, der placeres på ydervægge, ikke på tagflader. Skiltning skal udføres som løse enkeltbogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

### 10.2

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

### 10.3

Vinduer må ikke overmales eller tilklæbes med reklamefolie eller lignende.

### 10.4

Der må ikke ske udvendig reklamering på området eller ske opstilling af flagstænger til kommerciel brug.

## § 11 Tekniske anlæg

### 11.1

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen eller fremstå som en del af bebyggelsens arkitektur.

### 11.2

Solfanger- og solcelleanlæg må opsættes på bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, såfremt de kan integreres i bygningens udformning uden væsentlig gene for naboejendommene.

### 11.3

Der må på friarealer etableres tekniske anlæg til lokal afledning af regnvand, såfremt de integreres i udearealerne, og udføres med en udformning, som ikke hindrer en aktiv brug af arealerne.

### 11.4

Belysning langs stier skal udformes som pullerter med en maksimal højde på 1 m. Lyskilden skal være nedadvendt.

### 11.5

Der må ikke opsættes mobilantennemaster inden for lokalplansområdet.

### NOTE § 9.10:

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

11.6

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

### § 12 Aflysning af servitutter

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 154 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 8nu, Hvidovre By, Hvidovre  
Dato/løbenummer: 06.12.1967-4919-07  
Titel: Byplanvedtægt nr. 18  
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

### § 13 Aflysning af planer

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 154 for Præstemoseskolen mv. ophæves Byplanvedtægt H18 for det område, der er omfattet af Lokalplan 154.

13.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 154 for Præstemoseskolen mv. ophæves Lokalplan 122 for badmintonhal og friluftsbad ved Præstemosen for det område, der er omfattet af Lokalplan 154.

### § 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:

- Lden 58 dB fra veje for daginstitutioner, skoler og andre under-visningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.

14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger til beskyttelse mod oversvømmelse fra regnvand i henhold til § 8.9.

14.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til §§ 9.6 og 9.7.

### § 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.

## BESTEMMELSER

### 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

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.

### 15.4

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1.

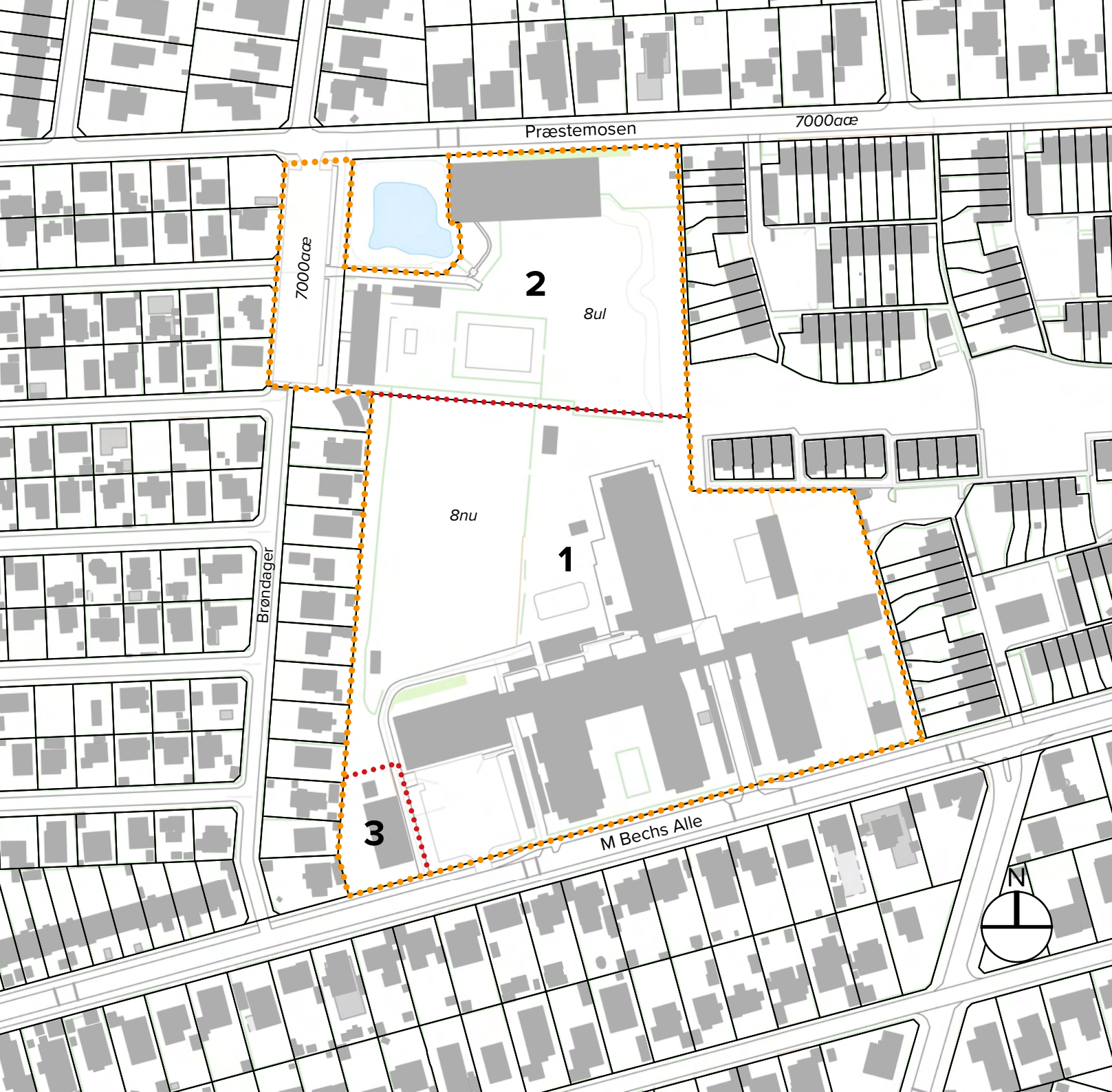
Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 154 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. juni 2024.

Anders Wolf Andresen  
borgmester

Sara Røpke  
direktør







Dato: 03-04-2024

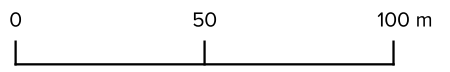
# BILAG

# 1

## Lokalplanens afgrænsning og delområder

- Lokalplansafgrænsning 
- Delområder 
- Delområdenr. **1**
- Jordstykke og matrikelnummer 
- Bygninger 

Mål: 1:2.000









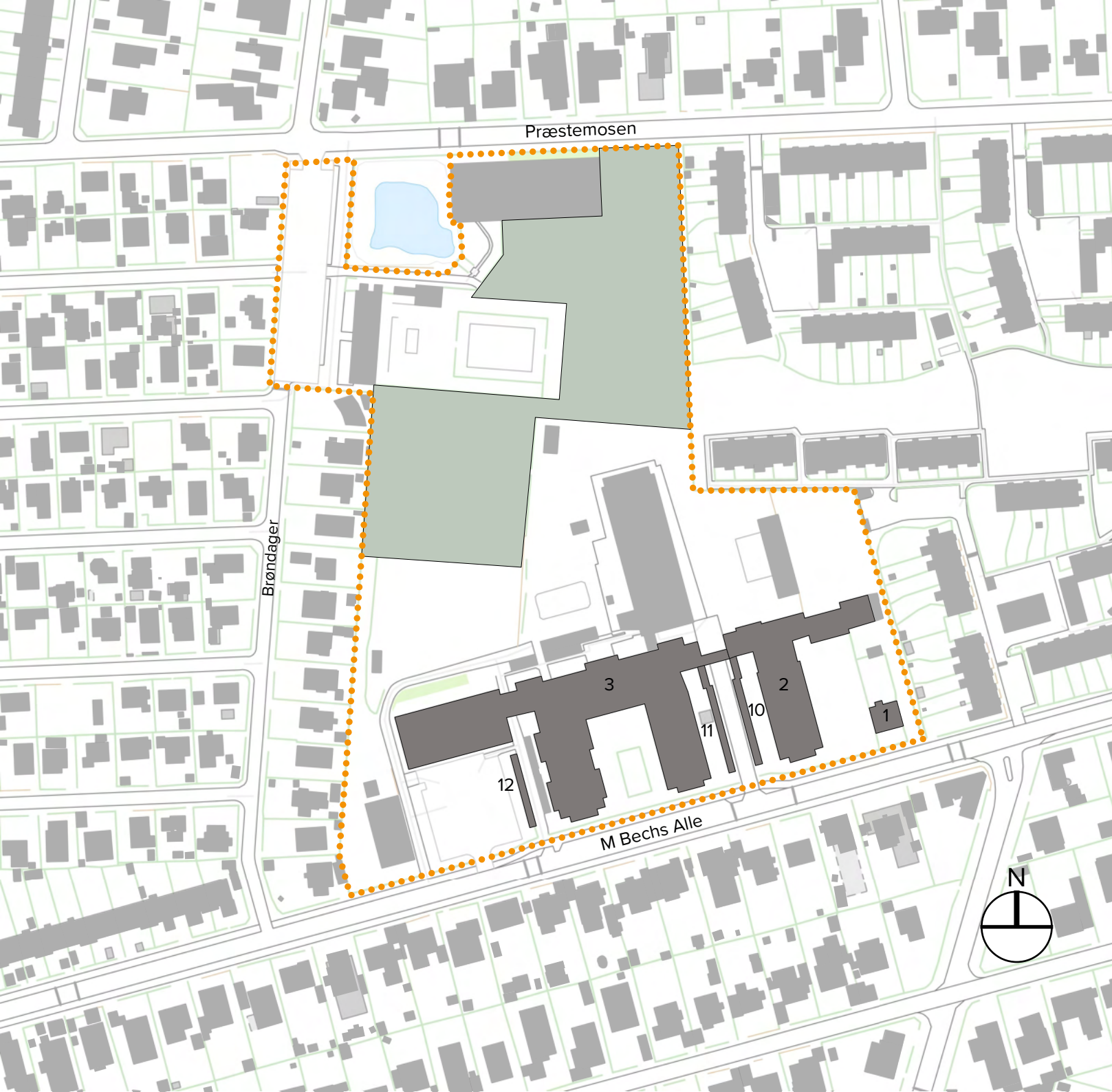
Dato: 03-04-2024

# BILAG

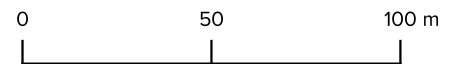
# 2

## Bevaringsværdige bygninger og arealer friholdt for bebyggelse

- Lokalplansafgrænsning 
- Arealer friholdt for bebyggelse 
- Bevaringsværdige bygninger 
- Bygninger 
- Bygningsnumre 3



Mål: 1:2.000



Dato: 03-04-2024

# BILAG

# 3

## Beplantning

Lokalplansafgrænsning



Bevaringsværdige træer og trægrupper



Beplantningsbælter



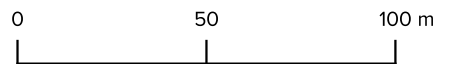
Jordstykke



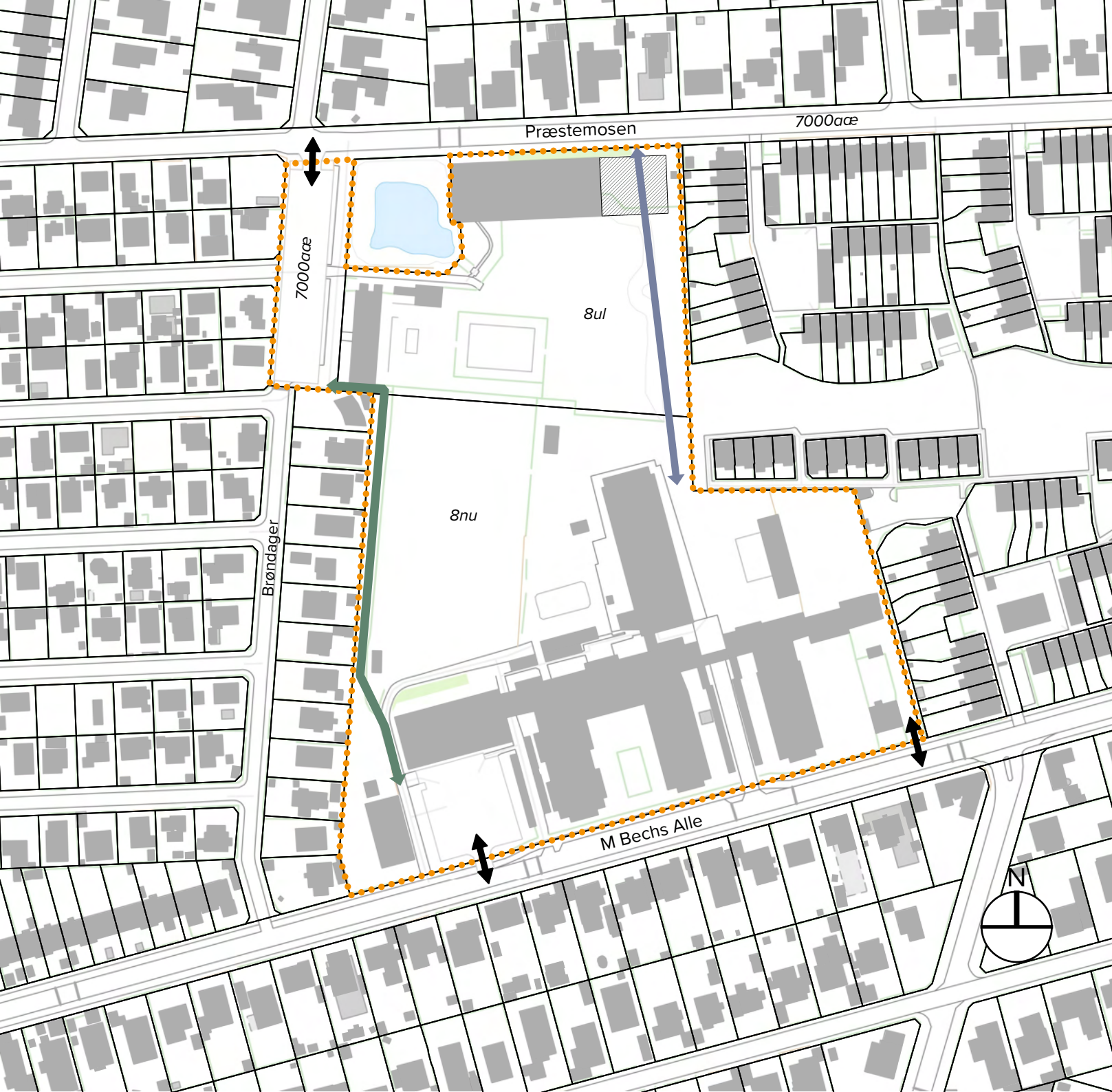
Bygninger



Mål: 1:2.000














Dato: 03-04-2024

# BILAG 4

## Stiforbindelser, vejadgang og parkering

- Lokalplansafgrænsning 
- Eksisterende stiforbindelse 
- Principiel stiføring 
- Vejadgang 
- Parkeringsudlæg 
- Jordstykke og matrikelnummer 
- Bygninger 

Mål: 1:2.000

