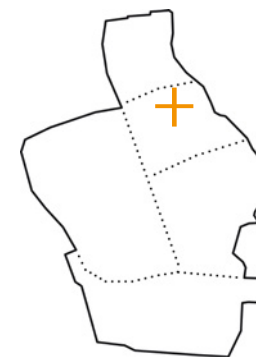




LOKALPLAN

241

for  
Sønderkærskolen



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.

Lokalplan 241 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.....	5
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021 .....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	10
Tinglyste dokumenter .....	13
Ekspropriation .....	13
Miljøvurdering .....	14
Sagsforløb .....	14

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplansområde og zonestatus.....	16
§ 2 Lokalplanens formål.....	16
§ 3 Anvendelse .....	16
§ 4 Udstykning .....	16
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	16
§ 6 Bebyggelsens udseende .....	17
§ 7 Bevaringsværdige bygninger.....	18
§ 8 Friarealer.....	19
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering .....	20
§ 10 Skiltning og reklamering.....	22
§ 11 Tekniske anlæg.....	22
§ 12 Aflysning af servitutter .....	23
§ 13 Aflysning af planer .....	23
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	23
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger .....	23
Vedtagelsespåtegning.....	24

## BILAG

Bilag 1, Lokalplanens afgrænsning .....	25
Bilag 2, Bevaringsværdige bygninger .....	26
Bilag 3, Udpegede arealer og beplantning.....	27
Bilag 4, Stier, overkørsel og parkering.....	28

# REDEGØRELSE

## Områdets beliggenhed

Lokalplansområdet dækker ejendommene matr.nr 11bm, 12a samt en del af 7000a, alle af Hvidovre By, Risbjerg. Området har et samlet areal på ca. 30.000 m<sup>2</sup>, og ligger i den nordlige del af Hvidovre.

Området er afgrænset mod øst af Hvidovrevej, mod syd af Kettegård Alle og Arnold Nielsens Boulevard og mod nord og vest af boligbebyggelse i form af etageejendomme. På den modsatte side af Kettegård Alle er der også etageejendomme og på den modsatte side af Hvidovrevej ligger Risbjerg Kirke og etageboligbebyggelsen Spurvegården.

Området er forsynet med bybuslinjer på Hvidovrevej, hvor der er forbindelse til Hvidovre Station i nord og Friheden Station i syd. På Kettegård Alle er der busforbindelser, der går til Hvidovre Hospital og København centrum. Hvidovre Station ligger ca. 1 km mod nord.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Der er opstået et behov for flere omklædningsfaciliteter ved Rosenhøj Boldklub. Derfor har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal opføres en ny omklædningsbygning til brug for fodboldklubben. Det er også besluttet, at der skal etableres en kunstgræsbane med tilhørende lysmaster og udskiftningsbænke. Kunstgræsbanen etableres på den vestlige af skolens eksisterende boldbaner.

Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af omklædningsbygningen og kunstgræsbanen, samt regulere udformningen af disse. Der vil desuden være fokus på en regulering af bevaringsværdig bebyggelse og træer i området. Lokalplanen vil derudover sikre offentlig adgang gennem området, samt regulere, at nye bygninger rustes til at håndtere fremtidige udfordringer med regnvand.

Endelig inddrages Rydultowy Plads i lokalplansområdet, så de ubebyggede arealer syd for skolen kan omlægges i en samlet løsning. Denne løsning skal indeholde etablering af ekstra bilparkeringspladser, samtidig med at forholdene for områdets bløde trafikanter forbedres.



Luftfoto af området med lokalplanens afgrænsning markeret med orange stiplede linje.

# REDEGØRELSE

## Eksisterende forhold

Området omfatter Sønderkærskolen med tilhørende boldbaner samt klubhus for Rosenhøj Boldklub samt Rydultowy Plads. Skolebygningerne anvendes i dag til heldagsskole, billedskole og musikskole.

Skolebygningerne er markante bygninger i bybilledet. Den ældste del af skolen er fra 1924 og 1926 og ligger ud til Hvidovrevej for enden af Sønderkær. Denne del af byggeriet er opført i tre etager i nyklassicistisk stil.

Skolen blev i 1949 udbygget mod vest med sammenhængende længer, hvorfor den i dag fremstår som en karrébebyggelse med skolegård i midten. I 1970 blev skolen yderligere udbygget mod vest med en forbindelsesbygning til bebyggelsen fra 1949. I 2003 blev gymnastikbygningerne i den nordlige længe erstattet med en ny, tidssvarende sportshal.

Hovedparten af de ældre bygninger er udpeget som bevaringsværdige.

Den nordlige og vestlige del af området anvendes til boldbaner på græs. Disse arealer er omkranset af træerækker, som langs skolens sydlige facade fortsætter helt ud til Hvidovrevej. Træerækkerne har en stor karaktergivende og rumdannende effekt i området.

Den sydlige del af lokalplansområdet omfatter Rydultowy Plads, der i dag er et græsklædt areal med grupper af store fyrretræer. Midt på græsset står en skulptur af kunstneren Søren Jensen med titlen "Glemslens Massiv". Mellem skolen og Rydultowy Plads er der et parkeringsareal.

På matr.nr. 11bm er der i dag opført bebyggelse med et samlet etageareal på 7.331 m<sup>2</sup>. Med en bebyggelsesprocent på 40 for ejendommen, efterlader det en restrummelighed for ny bebyggelse på 3.140 m<sup>2</sup>.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse, bebyggelse og anlæg

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, sports- og idrætsanlæg, nærre-kreativt område samt parkeringsanlæg. Der må desuden opføres tekniske anlæg som transformestationer, teknikskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom vil fortsat være 40, og det vil også fortsat være muligt at opføre bebyggelse i op til tre etager med en maksimal højde på 15 m.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for placeringen, omfanget og udseendet af en ny omklædningsbygning til brug for Rosenhøj Boldklub, så bygningens arkitektur og kvalitet passer til og understøtter områdets eksisterende karakter. Bygningen må opføres i én etage på arealet umiddelbart vest for skolebygningerne.

Lokalplanen fastsætter også bestemmelser for etablering af en kunstgræsbane med tilhørende udskiftningsbokse, 18 m høje lysmaster og tilskuerhegn.

Kunstgræsbanen udføres med et opstreget spilleområde på 68 x 105 m, som er DBU's minimumsmål for en 11-mandsbane til børne- og ungdomsfodbold. Banen udføres som et "non-infill"-system, så der ikke benyttes gummi- eller bioinfill. I forhold til lysmaster anvendes begrænsede lyskilder, der minimerer lysspildet udenfor banen af hensyn til naboer.



Referencefotos fra en eksisterende kunstgræsbane i Albertslund, der benytter samme type lysmaster. Det øverste billede er taget ved en lysstyrke fra masterne på 125 lux og det nederste billede ved 250 lux.

# REDEGØRELSE

## Bevaringsværdige bygninger

Der er fem bygninger, der i tråd med Kommuneplan 2021 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. For hver af disse bygninger er der taget stilling til bevaringsværdierne, og på baggrund af dette er der udarbejdet bevarende bestemmelser for hver enkelt bygning. De bevarende bestemmelser regulerer blandt andet facade- og tagmaterialer, vinduernes udformning, detaljer i murværket samt andre bevaringsværdige detaljer.

## Bevaringsværdige træer

I lokalplanen udpeges en lang række træer som bevaringsværdige. Der er tale om alle træerne, der omgiver de to sportsarealer, tre træer inde i skolens gårdrum samt et antal fyrretræer, der står i fire grupper på Rydultowoy Plads.

Lokalplanen fastsætter, at der kan meddeles dispensation til fældning af bevaringsværdige træer, fx hvis træet går ud af naturlige årsager eller det er til fare for omgivelserne. Hvor træet indgår i en træække, skal der som udgangspunkt søges genplantet et træ samme sted.

## Parkering og stiforbindelser

Lokalplanen muliggør en omdannelse af det grønne areal på Rydultowoy Plads samt det eksisterende parkeringsareal til et sammenhængende park- og parkeringsanlæg.

Lokalplanen stiller krav til indretningen af arealet, så der sikres en forbedring af forholdene for områdets bløde trafikanter, og sikres et grønt præg med beplantning omkring parkeringsarealet. Derudover skal parkeringsanlægget kunne anvendes til afværgeforanstaltning for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser, der fastholder områdets interne stiforløb og deres forbindelser til de omkringliggende områder.



Den ældste del af skolen set fra krydset ved Hvidovrevej og Sønderkær.



Gavlen på den fløj, der huser musikskolen.



Foreløbig skitse af omdannelsen af Rydultowoy Plads

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021

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

Lokalplan 241 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

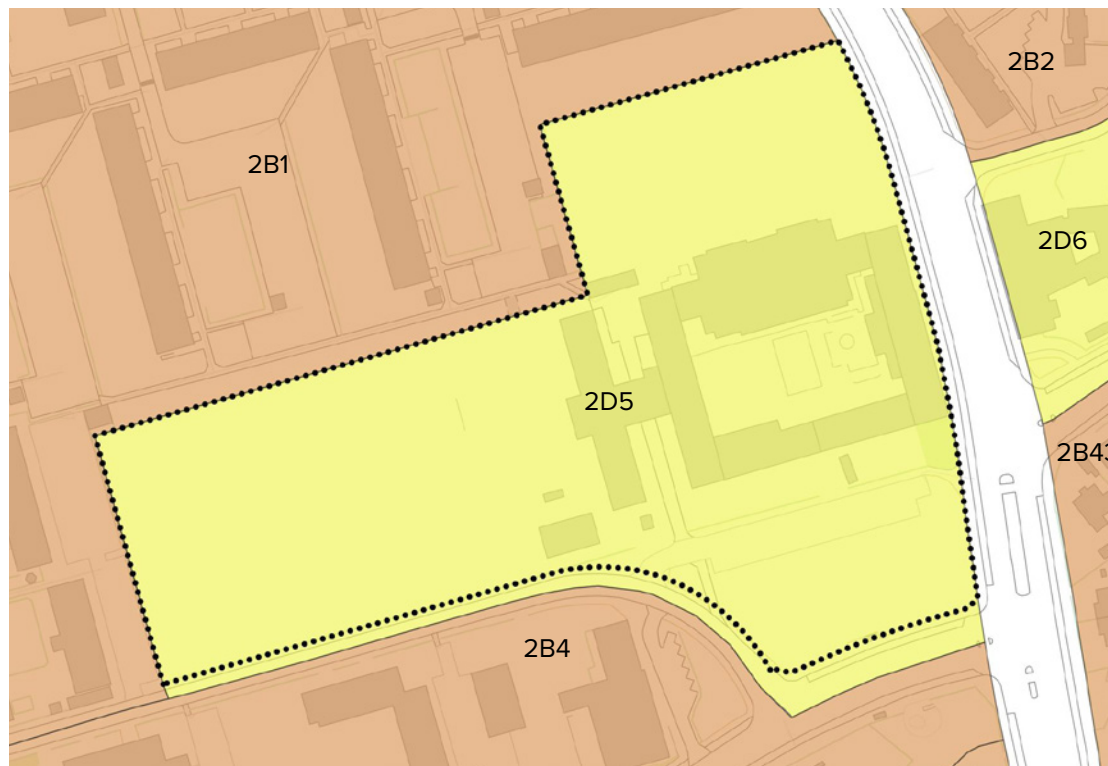
## Kommuneplanramme

I kommuneplanen er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 2D5, der udlægger området til offentlige formål. For området er der fastsat følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål
- Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg, nærrekreativt område, offentlig administration og parkeringsanlæg
- Max. bebyggelsesprocent: 40
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 15 m
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn ifm. 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.

## Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens område findes en række bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. Bygningerne er udpeget efter SAVE-systemet, hvor de tildeles en bevaringsværdi på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.



Der er tale om følgende bygninger, beliggende på matr.nr. 11bm, Hvidovre By, Risbjerg:

- Bygning nr. 1: bevaringsværdi 2
- Bygning nr. 3: bevaringsværdi 4
- Bygning nr. 4: bevaringsværdi 4
- Bygning nr. 5: bevaringsværdi 3
- Bygning nr. 14: bevaringsværdi 4

Disse bygninger indarbejdes også som bevaringsværdige i lokalplanen, og deres placering fremgår af lokalplanens bilag 2.

Gældende kommuneplanrammer med lokalplanens afgrænsning vist med sort. De gule områder er udlagt som områder til offentlige formål, og de orange er udlagt til boligområder.

## REDEGØRELSE

Bygninger, der er oplyste som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. I lokalplanlægningen skal udpegede bevaringsværdige bygningers bevaringsværdi revurderes, hvorefter der udfærdiges retningslinjer for tilladelser til om- og tilbygninger samt til valg af materialer mv., afhængig af bygningernes bevaringsværdi.

### Klimatilpasning

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 viser, hvor der forventes at være mere end 10 cm vand på terrænen.

Ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter samt ændret arealanvendelse, skal det sikres, at projektet er klimatilpasset til 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 til den dimensionsgivende regnhændelse, 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. På kortet til højre ses de områder i lokalplansområdet, hvor der er en formodning om, at vand vil hobe sig op i forbindelse med en regnhændelse.

Ved nyt byggeri skal det derfor sikres, at der er tilstrækkelig plads til håndtering af regnvand fra skybrud. Dette regnvand skal tilbageholdes og forsinkes lokalt, indtil der igen er plads i afløbssystemet, eller ledes til steder, hvor det ikke gør skade.

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.

Lokalplanen muliggør, at der opføres en bygning i det udpegede område, hvilket betyder, at der stilles krav i lokalplanen til, at der skal etableres løsninger til håndtering af regnvand som fx beplantede tage, regnvandsbede, terrænregulering (lavninger, bassiner mv), andel af terræn som skal beplantes, minimums sokkelhøjde eller at bygningen ikke opføres med kælder.

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

### Bilparkering

I områder til offentlige formål, og på ejendomme til offentlige formål i boligområder, centerområder og blandede byområder, skal der ifølge kommuneplanen anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal i lokalplanen som minimum udlægges følgende antal parkeringspladser:

- 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, biografteater 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.

I henhold til ovenstående parkeringsnormer for området, afkaster etableringen af kunstgræsbanen og omklædningsbygningen ikke et krav om etablering af yderligere parkeringspladser. Det vurderes dog heller ikke, at der vil være et øget antal brugere på matriklen på baggrund af etableringen af kunstgræsbanen eller omklædningsbygningen.

På parkeringsarealer med mere end 10 pladser, hvor der ikke er beboelsesbygninger, skal der ifølge Ladestanderbekendtgørelse 2020, § 5, stk. 2, etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget. Mindst hver femte parkeringsplads til ladestander skal forberedes.

### Cykelparkering

Der skal ifølge kommuneplanen etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang og ved etageboligbebyggelse. Cykelparkering skal være let tilgængelig og



så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen. Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal som hovedregel være overdækkede.

Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- 0,5 cykelparkeringsplads pr. studerende/elev for uddannelsesinstitutioner/skoler
- 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal for børneinstitutioner.
- 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser for forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for offentlig service og administration.

Kortet viser den rekreative cykelstis forløb angivet med lyserødt. Kommunegrænsen er angivet med blå og lokalplanens afgrænsning er vist med sort stiplede linje.

# REDEGØRELSE

## Rekreative cykelforbindelser

I Kommuneplan 2021 er der udpeget en overordnet rekreativ cykelsti, der skaber forbindelse gennem Hvidovre fra Harrestrup Å til Vestvolden. Denne cykelsti løber langs lokalplansområdets sydøstlige afgrænsning.

Stinettets hovedformål er at skabe størst mulig regional offentlig tilgængelighed til alle hovedstadsområdets attraktive grønne områder i tråd med Fingerplan 2019. Omlægningen af Rydultowy Plads vil muliggøre etableringen af en ny cykelstiforbindelse, der kobler sig på dette stinet og/eller omlægger en del af den.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kystnærhedszone

Lokalplanens område ligger ca. 2,4 km fra kysten. Da areaerne mellem lokalplanens område og kysten er bebygget med tæt bebyggelse op til tre etager, vurderer kommunen, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

### Beskyttet natur

Inden for lokalplanens område er der ingen beskyttede naturtyper efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Nærmeste areal med en beskyttet naturtype er en sø/overløbsbassin, der ligger ca. 410 meter sydvest for lokalplansområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke har nogen indvirkning på det pågældende § 3-område.

### Natura 2000

Natura 2000-område nr. 143, *Vestamager og havet syd for* ligger 2,3 km sydøst for lokalplansområdet. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke påvirker Natura 2000-området eller de dyrearter, der knytter sig hertil.

## Bilag IV-arter

Hvidovre Kommune har screenet lokalplanens område for beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV. Der er ikke registreret forekomst af bilag IV-arter inden for lokalplansområdet. Der er dog registreret flere arter af flagermus i nærheden af lokalplansområdet, nærmere betegnet ca. 300 m mod vest og ca. 900 m mod øst. Navnlig er der en særlig stor bestand i Vigerslevparken, hvor der er registreret seks forskellige arter af flagermus.

Mange af træerne i lokalplansområdet har en vis størrelse og alder, som formodes at være attraktive i forhold til rast og overvintring. Derudover vurderes det, at træerne formentlig fungerer som ledelinje for fødesøgende flagermus. De store træer inden for lokalplansområdet sikres, idet de udpeges som bevaringsværdige.

Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

## Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Matr.nr. 12bm, Hvidovre By, Risbjerg, er i dag omfattet af Lokalplan 217 for skolehal og bevarende lokalplan for Sønderkærskolen, mens matr.nr. 12a, Hvidovre By, Risbjerg, er omfattet af Byplanvedtægt H10 for et område langs Hvidovrevej. Begge ejendomme er desuden omfattet af Lokalplan 001 for skiltning og facader langs Hvidovrevej.

Lokalplan 217 er fra 2001 og giver mulighed for at opføre en skolehal med tilhørende funktioner som en ny nordfløj. Lokalplanen sikrer også bevaringen af den eksisterende bebyggelses arkitektoniske og kulturhistoriske værdier samt bevaringsværdig beplantning. Herunder sikredes det også, at de grønne områder nord og vest for skolebygningerne fortsat blev anvendt til idrætsformål og leg.

## REDEGØRELSE

Byplanvedtægt H10 er fra 1963 og dækker en stor del af strækningen langs Hvidovrevej. For matr.nr. 12a fastlægges det i byplanvedtægten, at området kun må anvendes til grønt område.

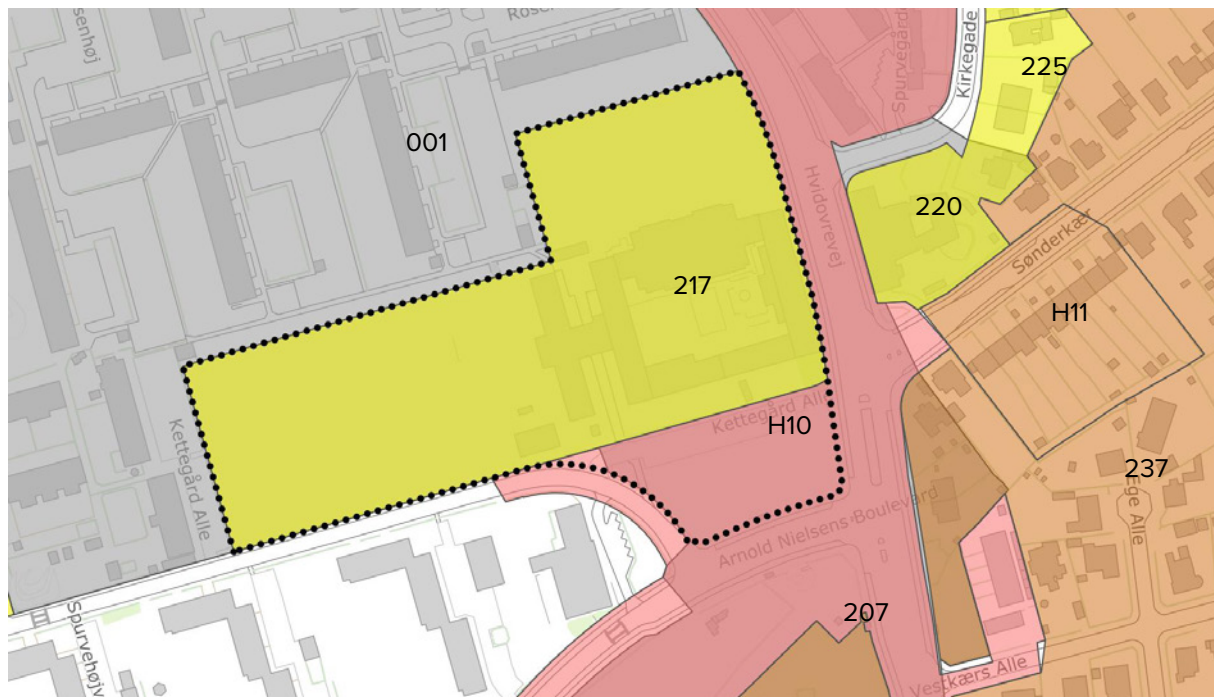
Lokalplan 001 regulerer udformningen af skiltning og ændringer af facader langs Hvidovrevej.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 241 for Sønderkærskolen ophæves Lokalplan 217 for skolehal og bevarende lokalplan for Sønderkærskolen i sin helhed. Derudover ophæves Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej samt Byplanvedtægt H10 for et område langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 241.

### Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor byggetilladelsen meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2023, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: [www.hvidovre.dk/politik/politikker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder/](http://www.hvidovre.dk/politik/politikker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder/) under fanen "By, Bolig og Byggeri".

Lokalplansområdet er fælleskloakeret og derfor afledes både spildevand og regnvand i en fællesledning. Afledningskoefficienten for området angiver, hvor meget af den nedbør der falder på grunden som må føres direkte i fællesledningen. Hvis afledningskoefficienten ikke kan overholdes, fordi der bygges mere eller at større områder anlægges med tætte belægninger, skal regnvandet tilbageholdes og enten nedsives, forsinkes eller anvendes på anden måde.



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

### Grundvandsinteresser

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

Kortet viser de gældende lokalplaner og byplanvedtægter i området. Denne lokalplans afgrænsning er vist med sort stiplede linje.

Den gule farve viser lokalplaner for offentlige formål, den orange for boligområder, den røde for blandede byområder, og den grå en temalokalplan for skiltning og facader.

## REDEGØRELSE

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

### Vejstøj

Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at størstedelen af arealerne indenfor lokalplansområdet er påvirket af trafikstøj over 60 dB.

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Lokalplansområdet er udlagt til støjfølsom anvendelse, og miljøstyrelsens gældende vejledning skal derfor overholdes.

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

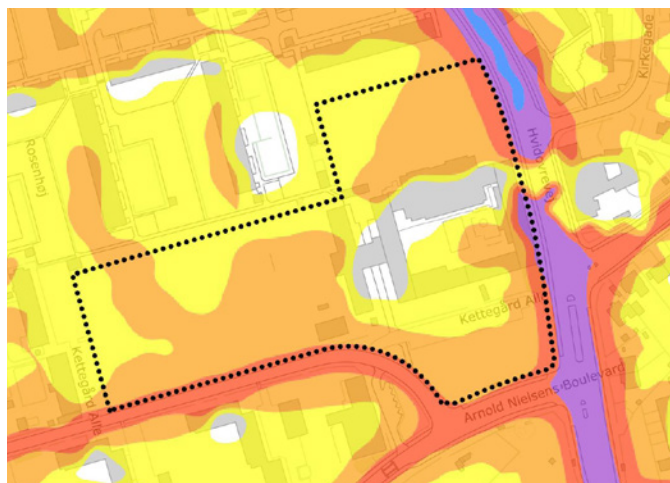
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane.

### 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.

Kommunen har ikke yderligere oplysninger om jordforurening i 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

### Varmeforsyning

I Varmeplan 2022 fremgår det, at lokalplansområdet er et område med eksisterende fjernvarme.

### Klimaplan 2045

Det er med Klimaplan 2045 besluttet, at der skal arbejdes for at understøtte byggematerialer, der belaster klimaet mindre. Der skal arbejdes for at få nye grønne materialer og genbrug ind i de bygninger der bygges i dag, og at nye bygninger skal bygges, så det er let at genbruge delene.

### Fortidsminder

Kroppedal Museum har begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplansområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde, vil de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27.

Kortet viser udbredelsen af vejstøj målt i 1,5 m højde. Lokalplanens afgrænsning er vist med 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 dayevening-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 2004 er Lden anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

## REDEGØRELSE

Kroppedal Museum anbefaler, at området undersøges arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejde inden for lokalplansområdet. Det tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse i god tid, før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år. Udgiften til en større forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 2.

### 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 jordarbejdet 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:

Matr.nr. 12bm, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 11.12.1939-10306-07  
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv tilbagekøbsret mv samt forbud mod videresalg

Matr.nr. 12bm, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 22.05.1946-2888-07  
Titel: Dok om hegn

Matr.nr. 12bm, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 09.11.1950-16453-07  
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv videresalg tilbagekøbsret for Københavns Kommune

Matr.nr. 12bm, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 15.04.1966-1427-07  
Titel: Dok om beregning af varme og varmt vand mv, prioritet forud for pantegæld

Matr.nr. 12a, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 02.04.1940-43-07-S0001  
Titel: Dok om afløb mv, resp. lån i offentlige midler. Tillige lyst pantstiftende

Matr.nr. 12a, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 01.03.1957-847-07-S0001  
Titel: Dok om benyttelse (kun til offentlige formål) samt ang. samtykke til salg

Matr.nr. 12a, Hvidovre By, Risbjerg  
Dato/løbenummer: 30.07.1969-3653-07  
Titel: Byplanvedtægt nr. 10

Lokalplanen aflyser den tinglyste Byplanvedtægt nr. 10 i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens § 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

## REDEGØRELSE

rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

sens ”Vejledning om ekspropriation efter planloven” og Vejledningsdirektoratets ”Vejledning om ekspropriation efter vejloven”.

### Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har kommunen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Det skyldes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og muliggør ændringer, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

### Sagsforløb

Lokalplan 241 for Sønderkærskolen var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. marts 2024 til den 17. april 2024. I løbet af høringsperioden blev der indsendt 7 høringsvar.

Den 25. juni 2024 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 241 endeligt med følgende ændringer:

- Lokalplanens redegørelse s. 12 tilføjes et afsnit om ”Fortidsminder” med følgende ordlyd:

”Kroppedal Museum har begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplansområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde, vil de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27. Kroppedal Museum anbefaler, at området undersøges arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejde inden for

## REDEGØRELSE

lokalplansområdet. Det tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse i god tid, før anlægsarbejder påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år. Udgiften til en større forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 2.”

- I § 6.2 øges den maksimalt tilladte taghældning for tage på træbygninger fra 20° til 25°.
- Bestemmelserne om friarealer blev revideret på følgende måde:
  - a) § 8.2 toiføjes følgende: ”Hvor der anlægges kunstgræsbane, må der uanset § 8.1 etableres en 0,5 m bred flisekant omkring banen.”
  - b) Efter ”Ved anlæg af kunstgræsbaner (...)” i § 8.3 indsættes ”og tilhørende kanter”.
  - c) Følgende tekst tilføjes til § 8.7: ”Der må desuden etableres et maksimalt 2 m højt trådhegn mellem kunstgræsbanen og den kommende omklædningsbygning på ejendommen.”
  - d) Der indsættes en ny § 8.8 med følgende ordlyd: ”De eksisterende trådhegn omkring boldbanerne mod de tilstødende boligejendomme, matr.nr. 11a og 11bp Hvidovre By, Risbjerg, må fastholdes og udskiftes. Trådhegnene må maksimalt være 2 m i højden, bortset fra bag målene, hvor trådhegnene på en længde af 50 m må gives en maksimal højde på 4,5 m.”
  - e) Den nuværende § 8.8 flyttes op lige efter § 8.6, og bestemmelsernes nummerering opdateres.

- Bestemmelserne om tekniske anlæg blev ændret på følgende måde:
  - a) Følgende tekst tilføjes til § 11.4: ”Masternes lyskilder skal være nedadrettede og afskærmede, så lyset primært kastes mod kunstgræsplænen.”
  - b) Der indsættes en ny § 11.5 med følgende ordlyd: ”Belysning på parkeringsarealer og opholdsarealer skal udformes som parkbelysning med en maksimal højde på 2 m. Lyset skal være nedadrettet, og afskærmet så det ikke blænder.”
  - c) Der indsættes en ny § 11.6 med følgende ordlyd: ”Belysning langs stier skal udformes som pullerter med en maksimal højde på 1 m. Lyset skal være nedadrettet.”
  - d) Nummereringen i § 11 opdateres efter ovenstående ændringer.

# 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 Lokalplansområde og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 11bm, 12a samt en del af 7000a, alle af Hvidovre By, Risbjerg, samt alle de ejendomme, der efter den 4. december 2023 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplansområdet 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 etableringen af en omklædningsbygning til brug for Rosenhøj Boldklub
- at muliggøre etableringen af en kunstgræsbane med tilhørende lysmaster, udskiftningsskure samt garage til maskiner og udstyr mv.
- at muliggøre omdannelse af arealerne foran Sønderkærskolen og Rydultowy Plads til et samlet park- og parkeringsanlæg
- at regulere de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden
- at sikre, at der etableres forskellige 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, nærrekreativt område samt parkeringsanlæg.

3.2

Uanset § 3.1 må der inden for lokalplansområdet etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantenner, 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.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 3 etager.



## BESTEMMELSER

### 5.3

Bygninger må maksimalt opføres med en højde på 15 m over naturligt terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### 5.4

Der må ikke opføres bebyggelse på sportsarealerne eller park- og parkeringsarealet, der er angivet med særlig signatur på planbilag 3.

### 5.5

Ny bebyggelse til omklædning, maskinrum, oplag, mv. skal opføres i én etage og skal placeres vest for skolebygningerne.

### 5.6

Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel.

### 5.7

Uanset § 5.4 må der etableres seks lysmaster omkring kunstgræsbanen fordelt med tre på hver langside.

### 5.8

Uanset § 5.4 må der etableres to transparente udskiftningsbokse med bænke i tilknytning til kunstgræsbanen, hver med en maksimal længde på 4 m.

### 5.9

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm. Sekundær bebyggelse som eksempelvis maskinrum, udhuse, overdækninger mv. er undtaget for denne bestemmelse.

### 5.10

Inden for lokalplanens område må der opføres mindre transformerstationer, teknikkabiner og lignende anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m<sup>2</sup>.

## § 6 Bebyggelsens udseende

### 6.1

Bebyggelse med facader af teglsten skal udføres i røde tegl og med tagbeklædning i røde vingetegl. Tegltagene skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 25-52°.

### 6.2

Bebyggelse med facader af træ skal udføres med sortmalet, lodret profileret brædde- eller listebeklædning. Tagene på træbygninger skal etableres med en taghældning på maksimalt 25° og belægges med sort tagpap på lister eller udføres som beplantede tage med fx sedum.

### 6.3

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

### 6.4

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå synlige og være udført i galvaniseret stål, støbejern eller lignende umalet metalmateriale.

### 6.5

Der må ikke opsættes markiser og/eller baldakiner. Solafskærmning i form af vandrette lameller må anvendes.

### 6.6

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

På taget af småbygninger med fladt tag eller lav taghældning

# BESTEMMELSER

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 er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Bygning nr. 1, matr.nr 11bm, Hvidovre By, Risbjerg
- Bygning nr. 3, matr.nr 11bm, Hvidovre By, Risbjerg
- Bygning nr. 4, matr.nr 11bm, Hvidovre By, Risbjerg
- Bygning nr. 5, matr.nr 11bm, Hvidovre By, Risbjerg
- Bygning nr. 14, matr.nr 11bm, Hvidovre By, Risbjerg

Bygningernes placering fremgår af planbilag 2.

### 7.2

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

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

### 7.3

Vinduer skal udføres i hvidmalet træ.

### 7.4

For bygning nr. 1 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som blankmur af røde tegl
- facade- og taggesimser skal bevares

- sålbænke i tegl skal bevares
- de murede stik over vinduer og døre skal bevares
- de murede strømskifter på gavlene skal bevares
- vinduerne skal være opdelt med lod- og tværposter med to eller tre fag, og være underopdelt med sprosser i alle rammer
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde vingetegl
- frontispice med billedfrise mod Hvidovrevej skal bevares
- de to fremspring i murværket mod Hvidovrevej med relieffer og indmurede skulpturelle detaljer skal bevares
- navneskiltet med årstal og blomsterdetaljer skal bevares
- det indmurede runde ur på bygningens bagside skal bevares
- de murede skorstene skal bevares
- de eksisterende kviste skal bevares
- der må ikke etableres yderligere kviste eller tagvinduer
- der må der må ikke opføres tilbygninger eller overdækninger på bygningens facade.

### 7.5

For bygning nr. 3 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som blankmur af røde tegl
- facade- og taggesimser skal bevares
- sålbænke i tegl skal bevares
- de murede stik over vinduer og døre skal bevares
- de murede strømskifter på gavlene skal bevares
- vinduerne skal være opdelt med lod- og tværposter med to eller tre fag, og være underopdelt med sprosser i alle rammer
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde vingetegl
- der må ikke opsættes yderligere kviste eller tagvinduer
- der må der må ikke opføres tilbygninger eller overdækninger på bygningens facade.

## BESTEMMELSER

### 7.6

For bygning nr. 4 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som blankmur af røde tegl
- sålbænke skal bevares
- de murede stik over vinduer skal bevares
- vinduerne må ikke være opdelt med lod- og tværpuster eller sprosser
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med røde vingetegl
- der må ikke opsættes yderligere kviste eller tagvinduer
- der må der må ikke opføres tilbygninger eller overdækninger på bygningens facade.

### 7.7

For bygning nr. 5 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som blankmur af røde tegl
- sålbænke i klinker skal bevares
- de murede markeringer om vinduer og døre skal bevares
- vinduerne skal, med undtagelse af kældervinduerne, være opdelt med én tværpuster og må ikke inddeles yderligere med lodpuster eller sprosser
- den buede fronton med hovedindgangsparti skal bevares
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med røde vingetegl
- der må ikke opsættes kviste
- der må der må ikke opføres tilbygninger eller overdækninger på bygningens facade.

### 7.8

For bygning nr. 14 gælder, at:

- ydervægge skal fastholdes som blankmur af røde tegl
- den irrede kobberplade skal bevares
- metaldøren skal bevares med synlige beslag og indrykning i murværket
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med tagpap.

## § 8 Friarealer

### 8.1

Sportsarealerne, der er angivet med særlig signatur på planbilag 3, skal fremstå som åbne, ubebyggede og grønne flader omgivet af rumdannende rækker af løvtræer.

### 8.2

Sportsarealerne må anlægges både som græsbaner og som kunstgræsbaner. Hvor der anlægges kunstgræsbane, må der uanset § 8.1 etableres en 0,5 m bred flisekant omkring banen.

### 8.3

Ved anlæg af kunstgræsbaner og tilhørende kanter skal det sikres, at vækstbetingelserne for de omkringstående, bevaringsværdige træer ikke forringes. Der skal være særlig opmærksomhed om dette ved anlægsarbejder inden for træernes drypzone.

### 8.4

Øvrige friarealer, dvs. ud over sportsarealerne og park- og parkeringsarealet, skal enten fremstå med græsklædte arealer, blomsterbede, fritstående træer og buske, alle af hjemmehørende arter, eller som sidde- og aktivitetsområder med belægning i grus, klinker, faldunderlag og lignende.

### 8.5

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, fx hvis træet går ud af naturlige årsager eller det er til fare for omgivelserne. Hvor træet indgår i en træække eller allé, skal der som udgangspunkt søges genplantet et træ samme sted, af samme sort og med en stamme på mindst 18 cm i omkreds målt 1 m over jorden.

### NOTE § 8.4:

Eksempler på hjemmehørende buske og træer er f.eks.: Stillekeg/vintereg, ask, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, seljerøn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn/ hvidtjørn, hunderose, vildæble, hassel, ær, hylde, slåen, tørst, nav, taks, asp, kornel/ rød, vildæble, vild rose, vrietorn, havtorn og kristtorn og mirabel.

## BESTEMMELSER

### 8.6

Hegn langs vej skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.

Denne bestemmelse gælder ikke for hegn omkring boldbaner.

### 8.7

De eksisterende trådhegn omkring boldbanerne mod de tilstødende boligejendomme, matr.nr. 11a og 11bp Hvidovre By, Risbjerg, må fastholdes og udskiftes. Trådhegnene må maksimalt være 2 m i højden, bortset fra bag målene, hvor trådhegnene på en længde af 50 m må gives en maksimal højde på 4,5 m.

### 8.8

Der må etableres tilskuerhegn omkring kunstgræsbanen med en højde på op til 1,3 m. Der må desuden etableres et maksimalt 2 m højt trådhegn mellem kunstgræsbanen og den kommende omklædningsbygning på ejendommen.

### 8.9

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, regnvandsbassiner mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### 8.10

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

### 8.11

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. Terrænreguleringer mv. skal udformes som en integreret del af det rekreative areal.

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

## § 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

### 9.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Kettegård Allé, som vist på planbilag 4. Køretøjer til drift og vedligeholdelse af bygninger og sportsarealer må dog også benytte en overkørsel fra Hvidovrevej umiddelbart nord for de eksisterende bygninger.

### 9.2

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

- 1 parkeringsplads pr. 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.

### NOTE § 8.11:

Eksempler på tiltag, der kan bidrage til at begrænse risiko for oversvømmelse, er:

- Beplantede tage
- Regnvandsbede
- Terrænregulering (lavninger, bassiner mv)
- Andel af terræn som skal beplantes
- Minimums sokkelhøjde
- Ingen kældre
- Boldbaner og parkeringsarealer kan anlægges i et lavere niveau end omgivelserne.

## BESTEMMELSER

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.

### 9.3

Der skal være offentlig stiadgang gennem området via de åbninger, der er markeret på planbilag 4.

### 9.4

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 og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

### 9.5

På en del af ejendommen matr.nr. 12a Hvidovre By, Risbjerg, må et areal anlægges til bilparkering. Arealet er vist med særlig signatur på planbilag 4. Ved anlæggelsen af arealet skal det sikres, at dette også kan fungere som klimatilpassingsanlæg til tilbageholdelse af regnvand ved skybrudshændelser.

### 9.6

Parkeringsarealet, der er vist på planbilag 4, skal etableres med en mindsteafstand på 3 m til fortovets bagkant langs Arnold Nielsens Boulevard og Kettegård Alle, samt en mindsteafstand på 13 m til fortovets bagkant langs Hvidovrevej. Arealerne mellem parkeringsarealet og fortovene skal gives et grønt præg med levende hegn eller buske, suppleret af opstammede træer.

### 9.7

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", eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

### 9.8

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

### NOTE § 9.8:

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

## § 10 Skiltning og reklamering

### 10.1

Skiltning på bygninger skal ske 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 fast opstilling af flagstænger til kommerciel brug, det vil sige til flagning med sponsors navn/logo, eller til reklamering.

### 10.5

Der må ikke opsættes faste bandereklamer eller reklametavler, rullereklamer, billboards, bannere og lignende til kommerciel reklamering inden for lokalplansområdet. Undtaget herfor er buskuret mod Arnold Nielsens Boulevard, beliggende på matr.nr. 12a.

I forbindelse med særlige arrangementer på boldbanerne må der dog være midlertidig opstilling af flytbare reklameflag, f.eks. beach-flag ved banen.

## § 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, og 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

De i § 5.7 nævnte lysmaster omkring kunstgræsbanen må etableres med en maksimal højde på 18 m over eksisterende terræn. Masternes lyskilder skal være nedadrettede og afskærmede, så lyset primært kastes mod kunstgræsplænen.

### 11.5

Belysning på parkeringsarealer og opholdsarealer skal udformes som parkbelysning med en maksimal højde på 2 m. Lyset skal være nedadrettet, og afskærmet så det ikke blænder.

### 11.6

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

# BESTEMMELSER

## § 12 Aflysning af servitutter

### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 241 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 12a, Hvidovre By, Risbjerg  
Tinglyst: 30.07.1969-3653-07  
Titel: Byplanvedtægt nr. 10  
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

## § 13 Aflysning af planer

### 13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 241 for Sønderkærskolen ophæves Lokalplan 217 for skolehal og bevarende lokalplan for Sønderkærskolen i sin helhed.

### 13.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 241 for Sønderkærskolen ophæves Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 241.

### 13.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 241 for Sønderkærskolen ophæves Byplanvedtægt H10 for et område langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 241.

## § 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 14.1

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

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane

### 14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til §§ 9.2 og 9.4.

## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

### 15.1

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

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

### 15.2

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

## BESTEMMELSER

### 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

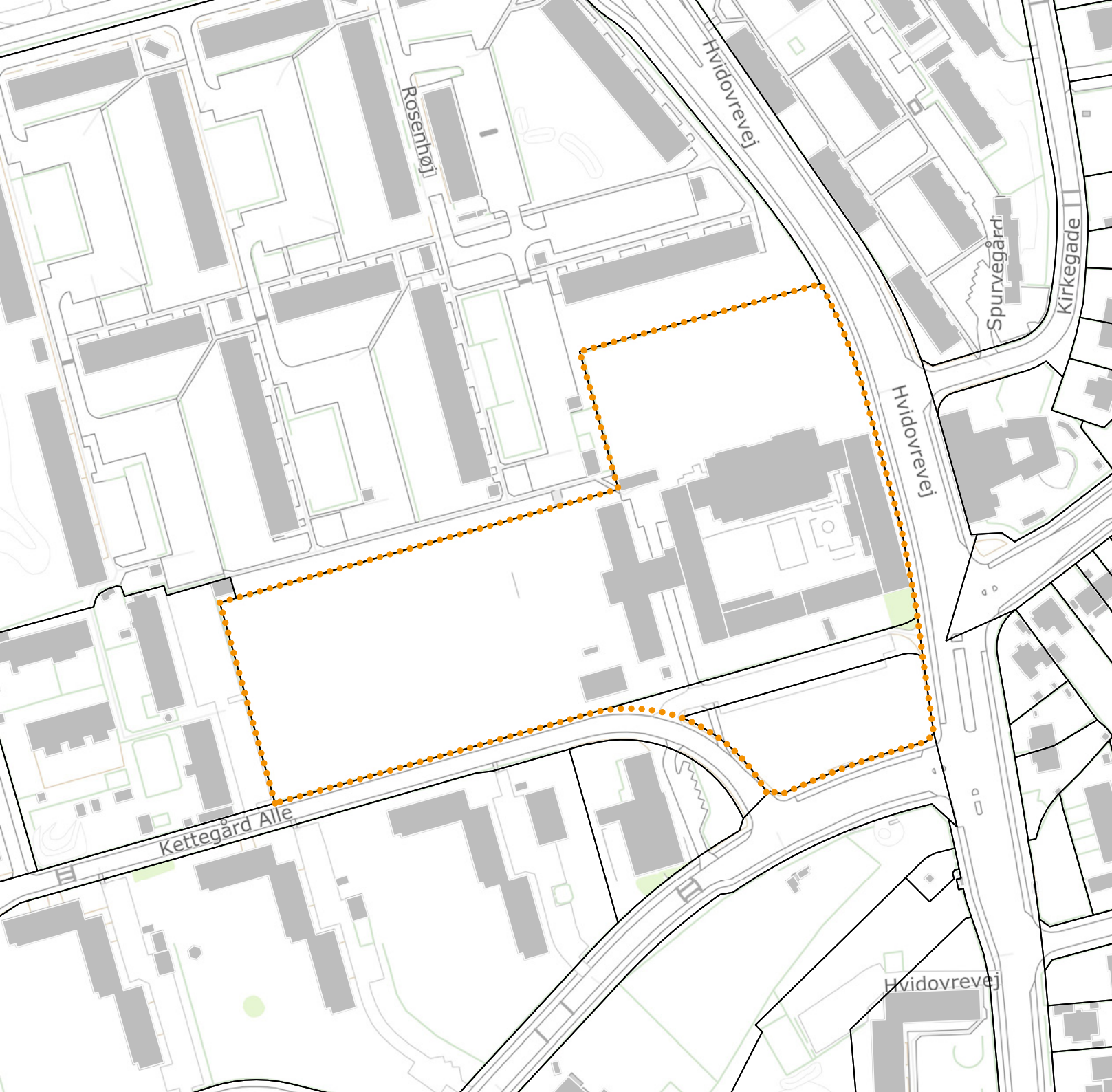
Forslag til Lokalplan 241 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 19. marts 2024.

Lokalplan 241 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. juni 2024.

Anders Wolf Andresen  
borgmester

Jakob Thune  
kommunaldirektør





Dato: 21-12-2023

# BILAG

# 1

## Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning



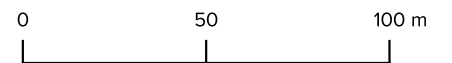
Matrikel



Bygninger



Mål: 1:2.000






Dato: 11-01-2024

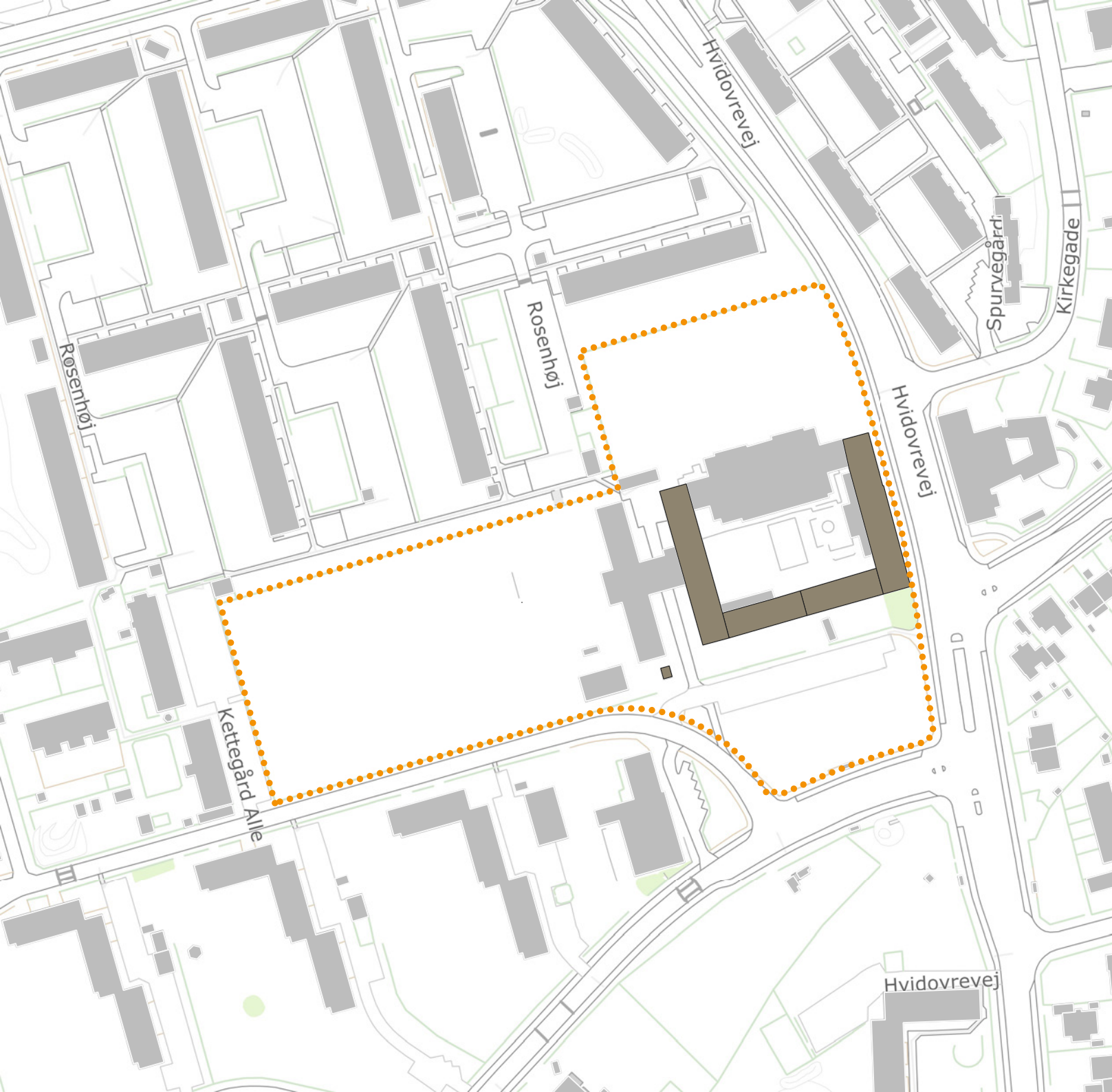
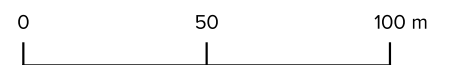
# BILAG

# 2

## Bevaringsværdige bygninger

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bygninger 
- Bevaringsværdige bygninger 
- Bygningsnumre 1

Mål: 1:2.000




Dato: 08-01-2024

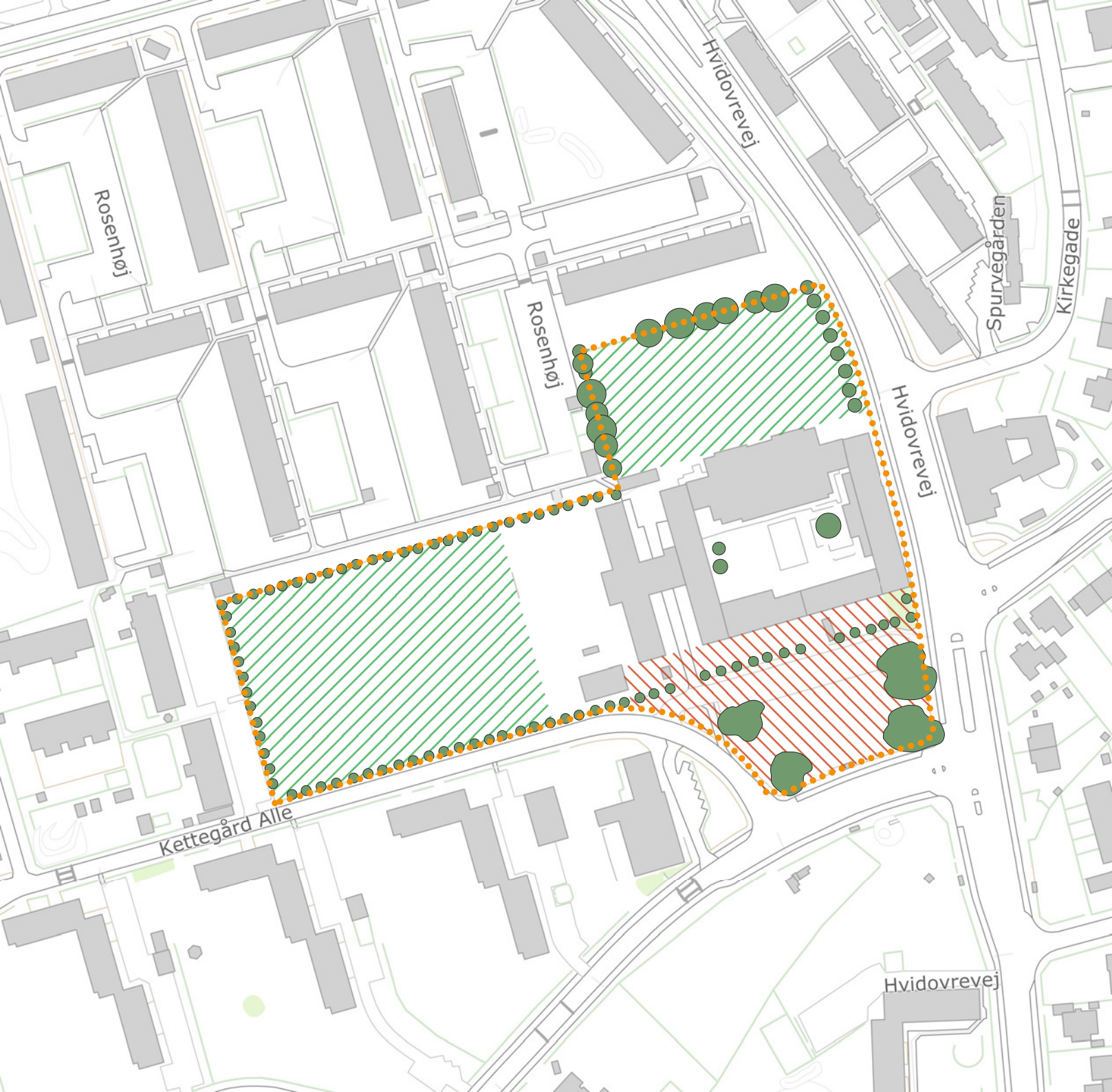
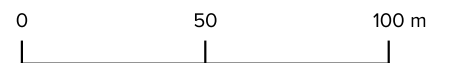
# BILAG

# 3

## Udpegede arealer og beplantning

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bygninger 
- Sportsarealer 
- Park- og parkeringsarealer 
- Bevaringsværdigt træ 
- Bevaringsværdig trægruppe 

Mål: 1:2.000








Dato: 08-01-2024

# BILAG

# 4

## Stier, overkørsel og parkering

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bygninger 
- Parkering 
- Stier 
- Ny overkørsel 

Mål: 1:2.000

