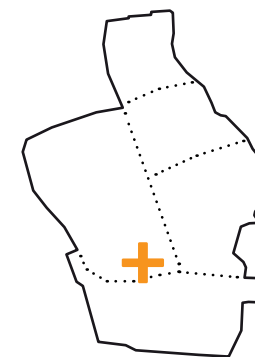


Forslag

LOKALPLAN 453

for tæt-lav
boligbebyggelse på
Parallelvej 47



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan gælder for et mindre og lokalt område og fastlægger forholdsvis detaljeret, hvordan området skal se ud i fremtiden, hvad det må bruges til og hvor meget der må bygges. Lokalplanen 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 2007.

OFFENTLIG HØRING

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 453 den 10. september 2013. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 5. november 2013.

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 sendes på e-mail til bt@hvidovre.dk, eller som brev til Hvidovre Kommune, By- og Teknikforvaltningen, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre.

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 5. november 2013.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter forslagens 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.

Forslag til Lokalplan 453 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, By- og Teknikforvaltningen, Plan- og Miljøafdelingen.

INDHOLD

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	10
Tinglyste dokumenter	10

BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 2	Lokalplanens formål	11
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	11
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6	Bebyggelsens udseende	12
§ 7	Ubebyggede arealer	13
§ 8	Stiforhold, vejforhold og parkering	13
§ 9	Skiltning og reklamering	14
§ 10	Lavenergibebyggelse	14
§ 11	Tekniske anlæg	14
§ 12	Grundejerforening	15
§ 13	Aflysning af servitutter	15
§ 14	Aflysning af planer	16
§ 15	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 16	Lokalplanens retsvirkninger	16
	Vedtagelsespåtegning	17

BILAG

- Planbilag 1: Matrikelkort
Planbilag 2: Grundens udnyttelse

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet består af en enkelt ejendom, Parallelvej 47, beliggende i den sydvestlige del af Hvidovre Kommune. Lokalplanområdet er en del af et større boligkvarter bestående af enfamiliehuse, rækkehuse og enkelte institutioner. Mod syd er lokalplanområdet afgrænset af Gammel Køge Landevej og mod nord af Parallelvej, mod øst og vest støder lokalplanområdet op til ejendomme med enfamiliehuse.

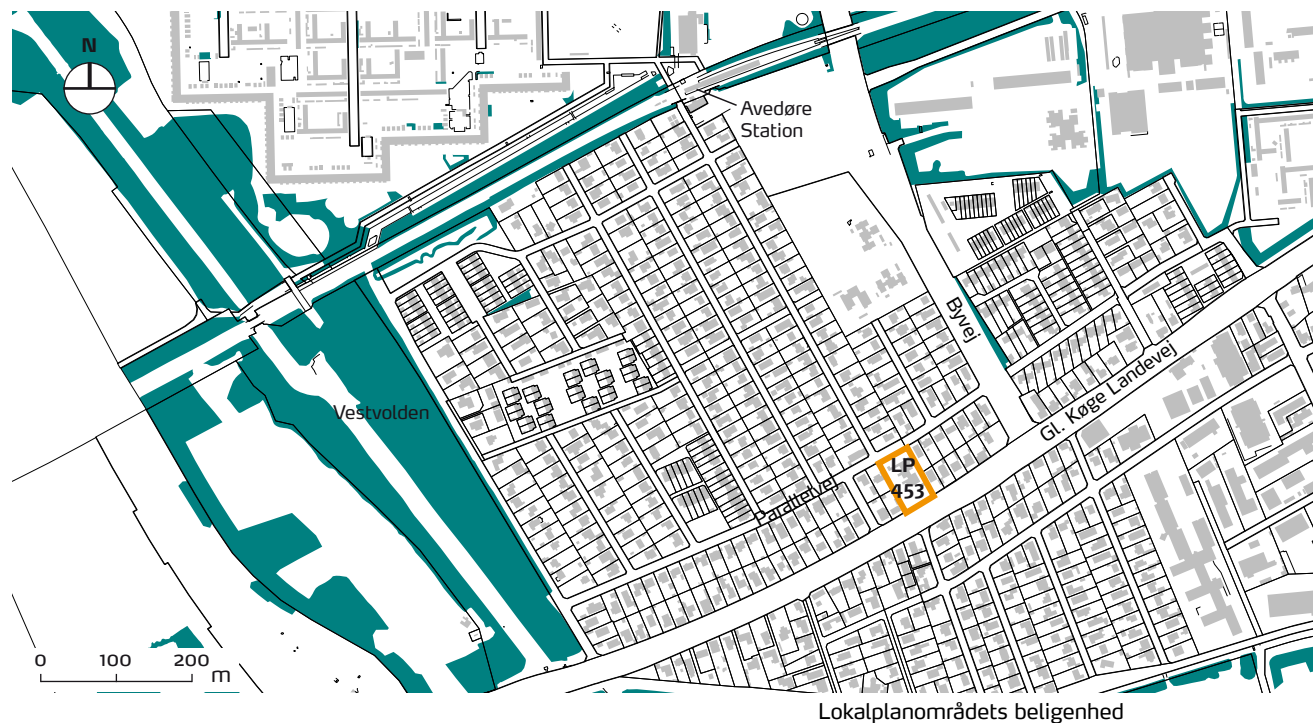
Lokalplanområdet ligger omkring 500 meter fra Avedøre Station, og der er nogenlunde samme afstand til den nærmeste skole og dagligvarebutik samt det nærmeste rekreative område, Vestvolden.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Lokalplanområdet rummer i dag børneinstitutionen Nymarken. Bygningens vedligeholdelsesstand er vurderet at være så dårlig, at bygningen bør nedrives. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at børneinstitutionen lukkes, og at ejendommen sælges med henblik på at etablere en boligbebyggelse.

I forlængelse af kommunens Planstrategi 2011 har Kommunalbestyrelsen et ønske om, at der gives plads til etablering af nye attraktive boliger, der kan supplere den eksisterende boligmasse.

I dag findes der få rækkehusbebyggelser i kommunen, der kan leve op til de krav om boligstørrelser, som stilles af nutidens familier. Derfor er det hensigten at opføre flere større rækkehuse, som er en attraktiv boligform, især for børnefamilier i storbyområdet.



Lokalplanrådets beliggenhed

Kommuneplanen giver mulighed for at opføre tæt-lave boligbebyggelser på store grunde i parcelhusområderne. Det er denne mulighed Kommunalbestyrelsen ønsker at udnytte på Parallelvej 47.

Kommunalbestyrelsen ønsker at tilføje boligkvarteret Nymarken en ny, attraktiv rækkehusbebyggelse, hvor der bliver fokus på identitet, fællesskab og bæredygtighed i planlægningen og udførelsen af byggeriet.

Rækkehusene skal være en ensartet og sammenhængende bebyggelse, som danner kontrast og supplement til den omgivende bebyggelse.

REDEGØRELSE

Rækkehusbebyggelsen skal åbne sig ud mod Parallelvej. Placeringen og indretningen af de fælles friarealer skal være med til at orientere bebyggelsen mod Parallelvej, og de skal understøtte bebyggelsens sammenhæng samt bidrage til det sociale liv i form af mødesteder, legerum, intimitet og fællesskab.

Selve bebyggelsesstrukturen skal gennem brug af forskellige dybder, højder mv., være med til at skabe private og halvprivate uderum og nicher i boligbebyggelsen.

Bæredygtigt byggeri

I Planstrategi 2011 er bæredygtighed et af de udpegede emner, der skal sættes fokus på i de kommende års planlægning. Kommunalbestyrelsen har derfor intentioner om, at energi- og miljøvenligt byggeri skal vægtes højt ved nybyggeri.

Med planloven har kommunen kun meget begrænsede muligheder for at opstille krav i lokalplanen, der alene er begrundet med ønsket om at gøre et område bæredygtigt. Eksempelvis kan krav til materialer blive underkendt, hvis de alene er begrundet med bæredygtighed, da det kan være konkurrenceforvridende, jf. EU's bestemmelser om lige konkurrencevilkår.

Af direkte bæredygtighedskrav, der kan indarbejdes i lokalplanen er, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og at der skal installeres anlæg til opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine - som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

På Parallelvej 47 skal den kommende rækkehusbebyggelse være et lokalt foregangseksempel på, hvordan der kan bygges med henblik på at reducere energiforbruget og CO₂-udslippet, og samtidig skabe en attraktiv og spændende boligbebyggelse.

I lokalplanen stilles der derfor krav om, at rækkehusene skal opføres som lavenergibebyggelse således, at energiforbruget og CO₂-udledningen begrænses mest muligt. Samtidigt giver lokalplanen mulighed for et bredt materialevalg, som kan være med til at muliggøre de konkrete bæredygtige løsninger.

Lokalplanen stiller ikke krav om anlæg til opsamling af regnvand, da det konkrete bæredygtighedstiltag skal ses i forhold til økonomi, nytteeffekt og andre mulige tiltag.

For at realisere planstrategiens intentioner om energi- og miljøvenligt byggeri i kommunen vil Kommunalbestyrelsen desuden i forbindelse med salget af ejendommen lægge særlig vægt på energi- og miljømæssige tiltag i boligprojektet.

Eksempler på nyere rækkehusbyggerier:



Västra Hamnen, Malmö



Farum Kaserne

REDEGØRELSE

EKSISTERENDE FORHOLD

Ejendommen har et areal på 3.191 m². Selve institutionsbygningen, som er opført i 1981, har et etageareal areal på 602 m².

Grunden har stort set ingen hældning, den ligger overalt ca. i kote 3,25 m.

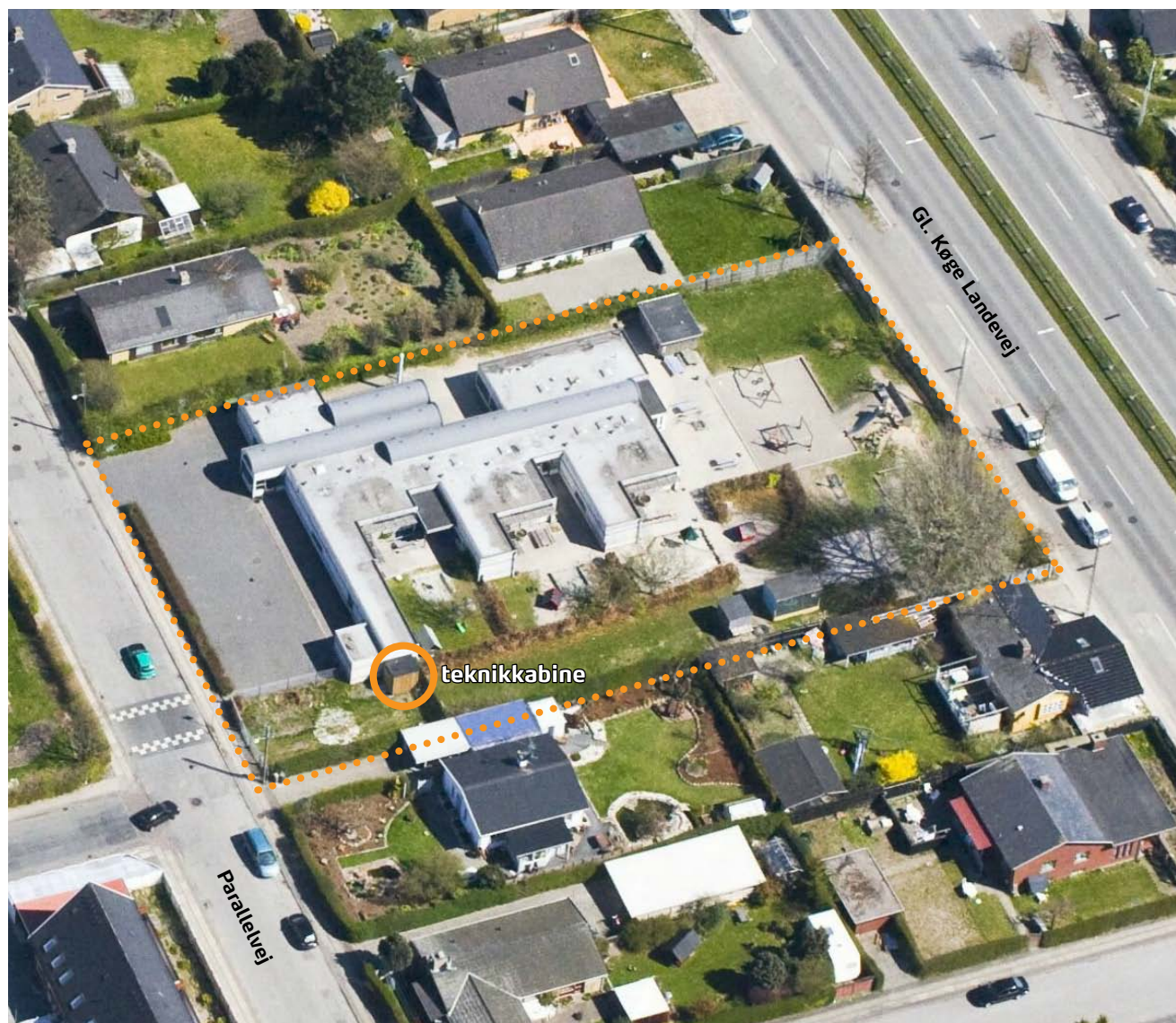
På ejendommens nordvestlige del er der opsat en teknikkabine til lyslederkabler. Enten skal placeringen af ny bebyggelse ske under hensyntagen til teknikkabinen, eller også skal teknikkabinen flyttes efter aftale med ejer (TDC).

Lokalplanområdet er, som tidligere nævnt, beliggende i et større boligkvarter bestående af enfamiliehuse, rækkehuse og enkelte institutioner. Kvarteret rummer bebyggelser fra alle årtier siden 1940'erne, som gennem årene er blevet ud- og ombygget, og det har derfor et broget og sammensat udtryk.

Gammel Køge Landevej er en primær trafikvej med en årsdøgntrafik på omkring 12.000 køretøjer. Hele ejendommen er støjbelastet fra Gammel Køge Landevej med en beregnet støjbelastning på op til 74 dB.

For støjfølsomme områder, herunder boliger og opholds- / friarealer, er den vejledende grænseværdi 58 dB.

Støjbelastningen overskrider således grænseværdien for nye boligområder, hvorfor der skal etableres støjafskærmning i forhold til Gammel Køge Landevej.



Lokalplanområdet med markering af teknikkabine

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse med op til 10 boliger. Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse i enten to etager eller en etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsen skal udformes med variation og forskydninger i hovedfacaderne for at skabe liv i det arkitektoniske udtryk og for at danne nicher til ophold i tilknytning til de enkelte boliger.

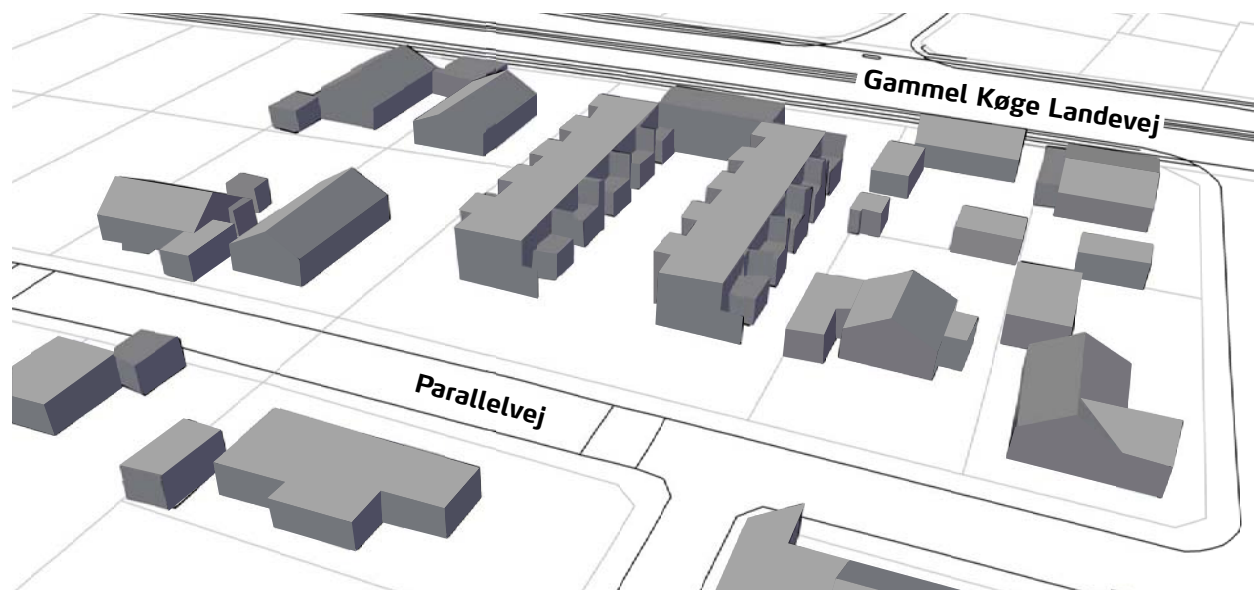
Lokalplanen udlægger et byggefelt til sikring af bygningernes placering omkring et fælles friareal, der er afskærmet for trafikstøj og blæst.

Ud over boligerne kan der i byggefeltet indrettes et fælleshus til bebyggelsen.

Mellem rækkehuse og syd for bebyggelsen skal der indrettes fælles friarealer til leg og ophold for bebyggelsens beboere. De fælles friarealer skal have karakter af græsflade iblandet blomster, fritstående træer eller buske.

Vejadgangen til bebyggelsen skal ske fra Parallelvej. Der udlægges et areal til fælles parkering mv. i umiddelbar kontakt med Parallelvej. Dette parkeringsareal skal have et grønt præg og hænge visuelt sammen med det fælles friareal mellem rækkehuse.

En ensrettet, intern vej omkring bebyggelsen skal kunne give adgang for varetransport mv. til de enkelte boliger. Vejen udlægges i en bredde af 4,5 m, men selve kørebanelen har kun en bredde på ca. 3 m. Resten af vejudlæggets bredde skal bruges til fortov og levende hegn i skellene mod naboejendommene.



Rejst plan af eksempel på fremtidig bebyggelse af grunden ud fra lokalplanens bestemmelser. Tegningen viser området set fra nord.

Da ejendommen er støjbelastet er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet en beregning af støjen fra de omkringliggende veje.

For at leve op til den vejledende grænseværdi indeholder lokalplanen en række forudsætninger: Der skal etableres støjskærme mod Gammel Køge Landevej, bebyggelsen skal placeres i en vis afstand fra vejen og bebyggelsen skal i sig selv virke afskærmende for trafikstøjen.



Græsarmering og træer på p-plads

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra kysten i den kystnære del af byzonen og er således omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. De særlige krav til planlægning i de kystnære zoner gælder, såfremt ny bebyggelse påvirker kysten visuelt.

Da lokalplanområdet ligger omkring 1,2 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplanområdet og kysten i forvejen er bebygget med boligbebyggelse og infrastrukturanlæg, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Kommuneplan 2009

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 4B45.

For rammeområdet er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Åben-lav
Max. bebyggelsesprocent:	30
Max. antal etager:	2
Max. bygningshøjde:	8,5 m
Bemærkninger:	Stationsnært område

Kommuneplanens retningslinje 2.3.6 giver mulighed for at opføre samlede tæt-lave boligbebyggelser i områder, der er planlagt til åben-lave boliger. Det er dog en forud-



Afgrænsning af rammeområde 4B45

sætning, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40, og at der er et samlet grundareal på mindst 2.800 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

REDEGØRELSE

Byplanvedtægt A14

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt A14, der i § 5 A, stk. 1 og 2 udlægger ejendommen til offentlige formål. Det er ikke specificeret nærmere, hvilke offentlige formål, der kan være tale om. En del af ejendommen er udlagt til stiareal for underførsel af sti for fodgængere og cyklister under Gammel Køge Landevej. Denne sti er ikke etableret, og der er ikke planer om at gøre det.

Byplanvedtægt A14 ophæves for ejendommen med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den nye lokalplan.



Afgrænsning af Byplanvedtægt A14

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i den til enhver tid gældende spildevandsplan, der kan ses på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der er forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Der kan læses mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk.

I Kommuneplan 2009 har Kommunalbestyrelsen en målsætning om, at udledningen af CO₂ fra bygningsopvarmning skal minimeres ved at udvide anvendelsen af fjernvarme mest muligt.

Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger, har krav på dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, jævnfør planlovens § 19, stk. 4.

Trafikstøj

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny boligbebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB på de primære friarealer.

Lokalplanen regulerer ikke trafikforholdene på de omkringliggende veje. Der vil ikke komme mere trafik på Parallelvej ved opførelsen af rækkehusene. Tværtimod forventes der færre biler end nu, hvor ejendommen anvendes til børneinstitution.

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 2004 er Lden anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

REDEGØRELSE

Jordforurening

Hvidovre Kommune har arkivmateriale, der viser, at der i 1951 er givet tilladelse til at indrette et mekanisk værksted/sprøjtemalingsværksted i garagebygning, i en periode på 3 år, frem til 1954. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at der er tale om bilreparation for Falck, i mindre omfang.

Materialet er sendt til Region Hovedstaden, der er myndighed for gamle forureninger. Regionen har på baggrund af oplysningerne besluttet ikke at kortlægge ejendommen som muligt forurenet.

Hvidovre Kommune er ikke i besiddelse af yderligere oplysninger om forurening, forureningsundersøgelser eller mulig forurening på ejendommen.

Da ejendommen er beliggende i byzonen, er den jf. lovgivning klassificeret som lettere forurenet. Det betyder, at området ud fra en generel vurdering skønnes diffust forurenet af trafikos og almindelige bymæssige aktiviteter. Flytning af jord fra ejendommen skal derfor anmeldes til kommunen og gennemføres efter de regler, der gælder for jordflytning.

MILJØVURDERING

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

Kommunen har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, og § 4, stk. 2.

Lokalplanen erstatter en hidtil gældende byplanvedtægt, og lokalplanen fastlægger kun anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som alene indeholder en mindre ændring. Derfor vurderes ændringen ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen muliggør heller ikke anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag eller projekter, der i størrelse og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Lokalplanen aflyser en række tinglyste dokumenter, som fremgår af § 13 under bestemmelserne.

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

BESTEMMELSER

Efter Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1
Lokalplanen omfatter ejendommen matr.nr. 17ex Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter den 1. januar 2013 udstykkes herfra.

1.2
Lokalplanområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3
Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

at supplere boligkvarteret Nymarken med en ny, attraktiv rækkehusbebyggelse, hvor der er fokus på identitet, fællesskab og bæredygtighed.

at sikre, at boligbebyggelsen gives et ensartet og sammenhængende udtryk med en struktur, der danner private og halvprivate uderum og nicher i tilknytning til boligerne.

at sikre, at boligbebyggelsens fælles friarealer gives en direkte tilknytning til de enkelte boliger.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, tæt-lave boliger, samt til fælleshus for bebyggelsen. Boligerne skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2
I den enkelte bolig må der kun drives en sådan virksomhed (liberale erhverv og lignende), som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed,
- at virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere,
- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i bebyggelsen.

3.3
Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantennener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

BESTEMMELSER

§ 4 Udstykning

4.1
Såfremt området udstykkes, skal ejendomme til tæt-lav boligbebyggelse have en grundstørrelse på mindst 300 m² grundareal pr. bolig. Ved beregning af grundarealet pr. bolig kan bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og friarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte boliger.

4.2
Fællesarealer, herunder f.eks. fælleshus, friarealer og parkering, kan udskilles som en eller flere særskilte ejendomme.

4.3
Tekniske anlæg må udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelplade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1
Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

5.2
Boliger skal opføres i 1½ - 2 etager.

5.3
Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være på mindst 110 m².

5.4
Ny bebyggelse til boligformål og fælleshus må kun placeres inden for det byggefelt, som er vist på planbilag 2. Boligbebyggelsen skal opføres som rækkehuse.

5.5
Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebe- grænsningen.

5.6
Udhuse må kun integreres i selve boligbebyggelsen.

5.7
Overdækninger af fælles parkeringspladser til biler og cykler må kun opføres inden for arealet, der på planbilag 2 er udlagt til parkering mv. Højden på sådanne over- dækninger må ikke overstige 2,5 m.

5.8
Miljøstationer skal placeres inden for arealet, der på planbilag 2 er udlagt til parkering mv. Højden på sådanne anlæg må ikke overstige 2,5 m.

5.9
Bortset fra på den i § 8.2 nævnte fællesvej må der over- alt inden for lokalplanområdet opføres mindre transfor- merstationer, teknikkabiner og lignende tekniske anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m².

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1
Boligerne med tilhørende overdækninger, udhuse mv. skal gives et ensartet udtryk for hele bebyggelsen.

6.2
Bebyggelsen skal udformes med variation og forskydnin- ger i hovedfacaderne mod adgangsveje og det centrale, fælles friareal. Mod sidstnævnte skal der på den enkelte bolig ske en tilbagerykning af mindst 1/3 af facadens

BESTEMMELSER

bredde, enten i stueplan eller i hele husets højde. Tilbagerykningen af facaden skal være så dyb, at der herved kan etableres en delvist afskærmet terrasse på terræn.

6.3

Tagterrasser og altaner må etableres i første sals højde, når de integreres i bebyggelsen og placeres inden for de på planbilag 2 viste byggefeltet.

6.4

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

Solceller og solpaneler betragtes ikke som tagmateriale og kan derfor opsættes på eller integreres i tagfladen uanset ovenstående ordlyd.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1

Der udlægges areal til et mindst 10 m bredt fælles friareal mellem husrækkerne og et 8-10 m bredt fælles friareal langs Gammel Køge Landevej som vist på planbilag 2.

Disse fælles friarealer skal indrettes til leg og ophold for bebyggelsens beboere og have karakter af græsflade iblandet blomster, fritstående træer eller buske.

7.2

Der udlægges et mindst 1,5 m bredt areal til beplantning langs Parallelvej, som vist på planbilag 2. Dette areal skal beplantes med en række opstammede og rundnende løvtræer af samme sort, der står placeret i bunddække eller lave buske.

7.3

Hegn mellem boliger og det fælles friareal skal være levende hegn med en maksimal højde på 1 m. Det levende hegn kan suppleres med et indtil 1 m højt trådhegn på indersiden, dvs. mod boligen.

7.4

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m. i forhold til det eksisterende terræn.

§ 8 Vejforhold og parkering

8.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Parallelvej via en ensrettet vej, som vist i princippet på planbilag 2.

8.2

Der udlægges areal til en 4,5 m bred, ensrettet privat fællesvej, som vist på planbilag 2. Vejen skal indrettes som opholds- og legeområde efter reglerne i afmærkningsbekendtgørelsen vedrørende E51 "Opholds- og legeområde".

8.3

Der skal udlægges et areal til fælles parkering mv. i ejendommens nordlige del, som vist på planbilag 2. Dette parkeringsareal skal have et grønt præg og hænge visuelt sammen med det fælles friareal mellem rækkehusene ved brug af beplantning som træer, buske eller slyngplanter, og ved brug af belægning som grus, græsarmingssten, chaussésten eller lignende.

Eksempler på forskydninger i facaden samt tagterrasser:



Farum Kaserne



Helsingborg



Hillerød

BESTEMMELSER

8.4

Det er ikke tilladt at indrette parkering ved fællesvejen langs boligerne.

8.5

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på et fællesareal tilknyttet bebyggelsen. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres, 1 parkeringsplads pr. tæt-lave bolig.

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

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

- 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 med 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.

8.6

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

8.7

Uindregistrerede motorkøretøjer samt fritidsbåde og campingvogne må ikke hensættes i lokalplanområdet.

8.8

Belysning på vej og fællesarealer må kun udføres som pullertbelysning eller nedgravningsspot.

§ 9 Skiltning og reklamering

9.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 9.2.

9.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.2 kan udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 10 Lavenergibebyggelse

10.1

Bebyggelse til boligformål skal udføres således, at den opfylder det til enhver tid gældende bygningsreglements mest skærpede bestemmelser om lavenergibebyggelse.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Støjafskærmning i forhold til Gammel Køge Landevej skal udføres med støjskærme i eller ved skel. Støjskærme må ikke overstige en højde på 2,5 m.

Note: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet

Eksempler på belysning:



Fotos fra deluxe.com

BESTEMMELSER

11.2

Støjskærme skal udføres som faste hegn af glas, træ, murværk, støjdæmpende paneler eller lignende.

11.3

Bortset fra støjskærme af glas skal skærmene forsynes med beplantning på ydersiden mod Gammel Køge Landevej. Beplantningen skal enten være dækkende hæk- eller slyngplanter.

Planterne skal placeres bag skellet fuldstændigt på egen grund, og de skal om nødvendigt beskæres eller klippes, således at det sikres, at beplantningen i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

11.4

Ved opstilling af anlæg til opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask skal de etableres som underjordiske anlæg eller integreres i bebyggelsen.

11.5

Ved opsætning af solceller og solfangere skal disse integreres i bygninger, hvor det er muligt.

11.6

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

11.7

Opstilling af mobilantennemaster og -systemer skal ske under visuelle hensyn til bebyggelse, opholdsarealer og omgivelser.

11.8

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

11.9

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikkabiner placeres, udformes og omgives med hegn og beplantning på en sådan måde, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Såfremt området udstykkes, skal der senest i forbindelse med ibrugtagning af boligerne inden for lokalplanområdet oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt for alle grundejere i området. Grundejerforeningen vedligeholder og driver adgangsveje, parkeringspladser, stier, belysning, fælles friarealer og beplantning.

12.2

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 13 Aflysning af servitutter

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 453 aflyses følgende servitutter for matr. nr. 17ex Avedøre By, Avedøre:

Matr.nr. 17e Avedøre By, Brøndbyøster Sogn

Tinglyst: 24. oktober 1946 (13601)

Titel: Dokument om sommerhusbebyggelse, grundejerforening, adgangsveje mv.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

BESTEMMELSER

Matr.nr. 17e Avedøre By, Brøndbyøster Sogn
Tinglyst: 24. oktober 1946 (13602)
Titel: Dokument om hegn, bebyggelse, medlemspligt af
Grundejerforeningen Nymarken mv.
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 17e Avedøre By, Brøndbyøster Sogn
Tinglyst: 23. november 1957 (9822)
Titel: Dokument om påtaleretten
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

13.2
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 453 aflyses følgende servitutter i sin helhed:

Matr.nr. 17ex, Avedøre By, Brøndbyøster Sogn
Tinglyst: 11. august 1949 (7657)
Titel: Dokument om værksted i garage mm.
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 17ex, Avedøre By, Brøndbyøster Sogn
Tinglyst: 11. april 1953 (7190)
Titel: Dokument om værksted i garage mm.
Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

§ 14 Aflysning af planer

14.1
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 453 ophæves Byplanvedtægt A14 for et boligområde i Avedøre for det område, der er omfattet af Lokalplan 453.

§ 15 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

15.1
Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter kommunalbestyrelsens anvisning i henhold til den gældende varmeplanlægning. Kommunalbestyrelsen skal efter ansøgning dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19, stk. 4.

15.2
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles friareal, fællesanlæg, vej anlæg, parkeringspladser og støjskærme i henhold til §§ 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 8.3, 8.5, 11.1, 11.2 og 11.3.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1
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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 453 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 27. august 2013.

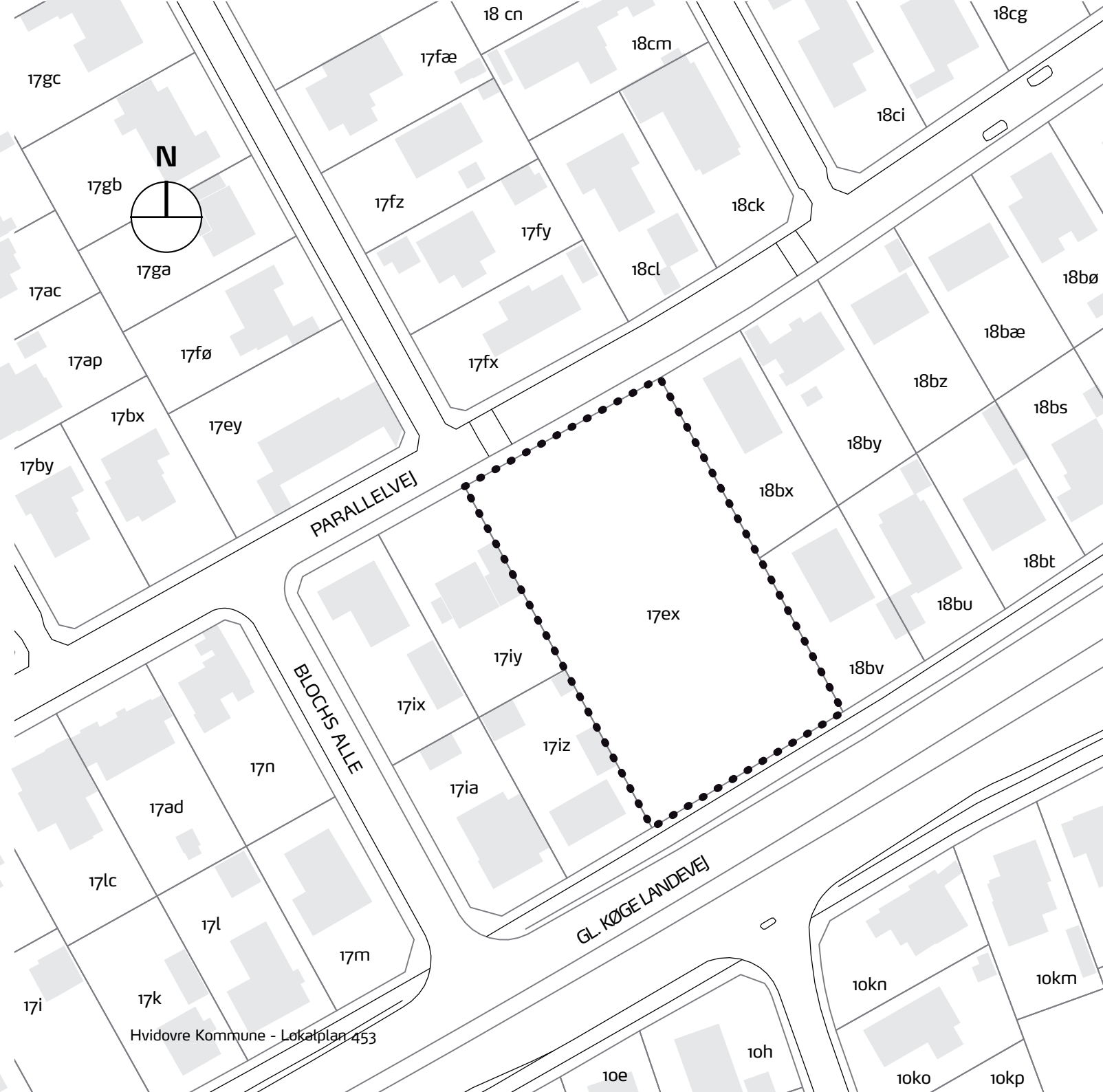
Helle Adelborg
borgmester

A. Thanning
by- og teknikdirektør

Lokalplanafgrænsning



A horizontal number line with tick marks at 0, 20, and 40, labeled 'm' at the right end.



2**Grundens
udnyttelse**

Byggefelt	
Vejudlæg	
Parkering	
Fælles friareal/ Beplantning	
Vejadgang	
Afsætning	

Mål: 1 : 500

0 10 20 m