

Til medlemmer af Grundejerforeningen Strandholms Alle

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Strandholm Alle ("Grundejerforeningen") den 6. juni 2021.

Baggrunden for generalforsamlingen var, at nogle af Grundejerforeningens medlemmer er utilfredse med at servitutten vedlagt som **bilag 1** ("Servitutten") er blevet aflyst fra matr.nr. ar, aq og as, alle Hvidovre By, Strandmark ("Ejendommene").

Generalforsamlingen bar præg af en negativ og ubehagelig stemning. Vi fik ikke mulighed for at fremlægge vores opfattelse af sagen på generalforsamlingen. Generalforsamlingen bar også præg af en generel mangel på forståelse for ejendomsretten og foreningsretten.

Vi fremsender derfor dette brev, hvori vi gør rede for: (i) Servitutten, (ii) Lokalplanen, (iii) Processen med aflysning af Servitutten og (iv) Tinglysningsrettens kompetence.

Det er formålet med dette brev, at sikre, at alle Grundejerforeningens medlemmer er oplyste om dels relevante juridiske forhold og sagens forløb.

1 Servitutten

En servitut er en ret over en fast ejendom. Servitutter tinglyses på de ejendomme, hvorover de stifter en ret. Når servitutten er tinglyst, kan en køber af ejendommen se, at den pågældende servitut er tinglyst på ejendommen. Servitutten gælder som udgangspunkt tidsubegrænset, medmindre den ændres eller aflyses.

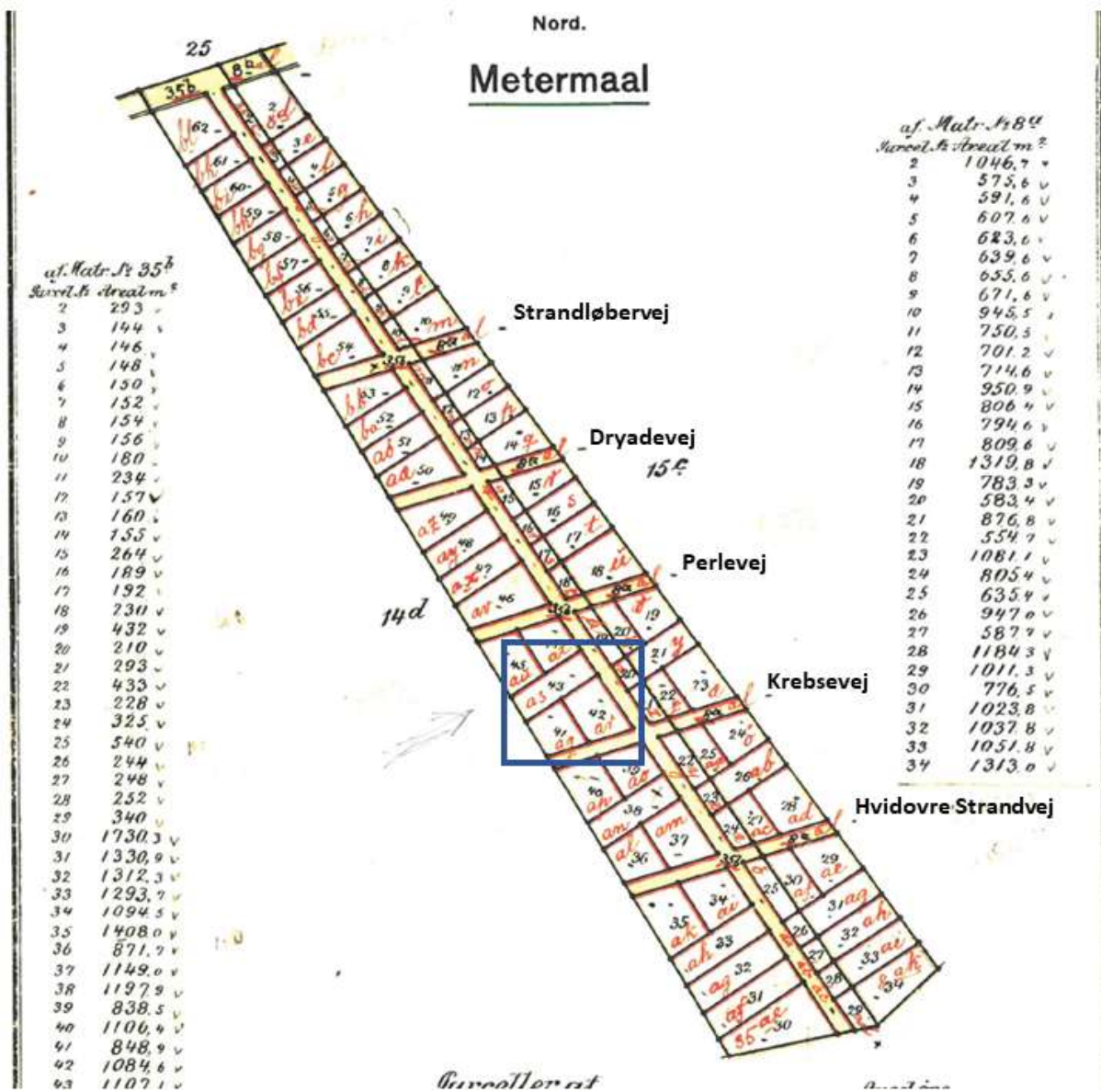
I servitutter angives, hvem der er berettiget og hvem der er påtaleberettiget. Der er typisk sammenfald mellem berettigede og påtaleberettigede. Den berettigede er den, der tillægges en ret i servitutten. Den påtaleberettigede er den, der skal samtykke, hvis en servitut skal ændres eller aflyses.

Servitutten tinglyst på Ejendommene udgør en del af en købsaftale i forbindelse med, at den daværende matr.nr. 8a og 35b, begge Hvidovre By og Sogn, blev udstykket og solgt som mindre parceller. I forbindelse med salg af de nye matrikler, blev (en del af) købsaftalen tinglyst som en servitut på de nye matrikler.

Tinglysningsretten har tidligere anset Grundejerforeningen som påtaleberettiget, jf. afvisning af anmodning udstedelse af uskadelighedsattest vedlagt som **bilag 2**. Grundejerforeningen er således – efter Tinglysningsrettens opfattelse – den der skal samtykke til aflysning af Servitutten.

Servitutten indeholder en række forhold, hvortil der skal ske samtykke fra den oprindelige sælger af matr.nr. 8a og 35b, begge Hvidovre By, Strandmark. Det fremgår blandt andet, at der skal ske samtykke til udstykning.

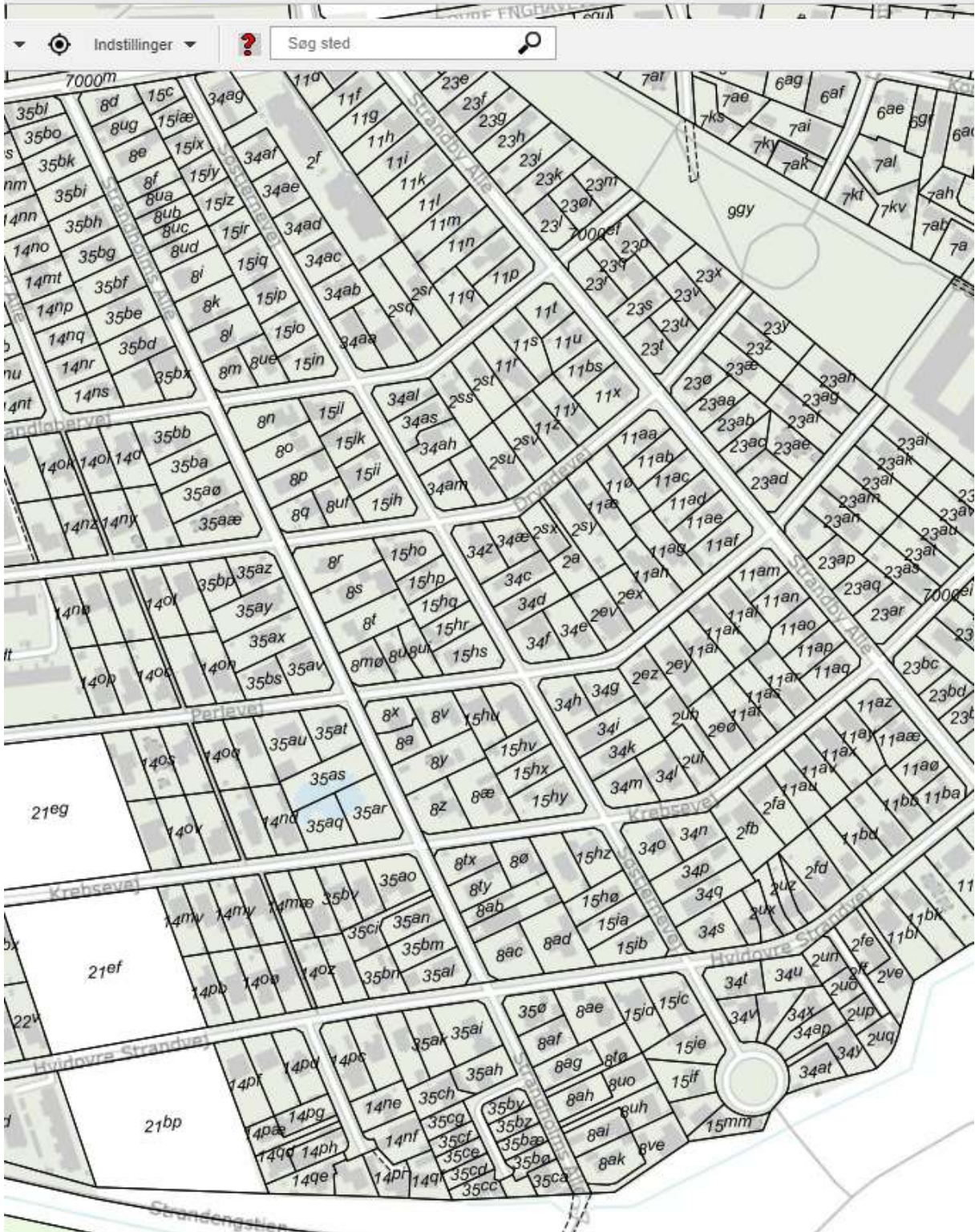
Servitutten blev oprindeligt tinglyst på *alle* matrikler, der fremgår af kortridset til Servitutten (sidste side i Servitutten) – og som indsat herunder, hvor vi har markeret vores ejendomme med en blå firkant, ligesom vi har anført vejnavnene på sidevejene til Strandholm Alle:



Et matrikelkort indhentet fra Geodatastyrelsen den 11. juni 2021 ser ud som nedenfor (for forstørrede udsnit af kortridset se bilag 3):

Matrikelkort

Spørgsmål via [e-mail](#)



Som det fremgår ved sammenligning af det oprindelige kortrids med det nuværende matrikelkort, er der således foretaget en række matrikulære ændringer siden tinglysning af Servitutten i 1924. Det gælder eksempelvis for følgende (nuværende) matrikler (alle Hvidovre By, Strandmark):

8f beliggende Strandholm Alle 5A
8ua beliggende Strandholm Alle 5B
8ub beliggende Strandholm Alle 7A
8uc beliggende Strandholm Alle 7B
8ud beliggende Strandholm Alle 9
35bc beliggende Strandløbervej 24
35bx beliggende Strandholm Alle 18
35bs beliggende Perlevej 32
35av beliggende Strandholm Alle 34
8x beliggende Perlevej 35
8a beliggende Strandholm Alle 35
35bv beliggende Kребsevej 43A
35ap beliggende Kребsevej 43

NB. Ovenstående er blot et udsnit.

Der er således mange ejendomme i Grundejerforeningen der har undergået matrikulære ændringer siden 1924.

På nogle af ejendommene er Servitutten blevet aflyst – på andre er den ikke. Det er påfaldende, at Servitutten fx er tinglyst på ejendommene beliggende Strandholms Alle 5A, 5B, 7A, 7B og 9 samt Strandholms Alle 35 og Perlevej 35, hvor der i dag er bygget rækkehuse henholdsvis dobbelthuse.

Modsat er Servitutten blevet aflyst fra ejendommene beliggende Strandløbervej 24, Strandholm Alle 18, Perlevej 32, Strandholm Alle 34, Kребsevej 43A og Kребsevej 43, der alle er udstykket siden Servitutten blev tinglyst i 1924.

Samlet set betyder dette, at der både er sket udstykninger og opførelse af rækkehuse/dobelthuse på de matrikler, hvorpå Servitutten oprindeligt var tinglyst.

Vi er derfor uforstående overfor, hvorfor nogle personer i Grundejerforeningen er imod, at vi udstykker vores ejendomme og opfører rækkehuse på Ejendommene – præcis ligesom der er sket på flere andre matrikler i Grundejerforeningen.

I det omfang, at det måtte blive pålagt at tinglyse Servitutten på vores ejendomme, er det vores opfattelse at Servitutten skal tinglyses på alle ejendomme, hvorpå Servitutten oprindeligt var tinglyst, ligesom samtlige af disse ejendomme skal bringes i overensstemmelse med Servitutten.

2 Lokalplanen

Vi købte Ejendommene i 2006. Ejendommene har været forurenede igennem flere år. Vi ønskede at rydde forureningen af vejen, og til gengæld udvikle Ejendommene med bebyggelse af rækkehuse. Oprensning af forureningen på Ejendommene har været langtrukket, men er gennemført efter flere bump på vejen.

Sideløbende har vi engageret Hvidovre Kommune med henblik på at tilvejebringe en lokalplan, der giver os mulighed for at gennemføre bebyggelsen af Ejendommene. Der blev i 2008 vedtaget lokalplan nr. 335 vedlagt som **bilag 4**. Hensigten med lokalplanen fremgår af planens afsnit om formål og indhold, herunder fremgår det:

"Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse

*af tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesform og -
tæthed, der skal medvirke til, at det er økonomisk muligt at oprense
området for forurening.*

...

*Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan og en bebyggelsesplan,
som muliggør opførelse af et etageareal på ca. 110 m² på hver af de
14 udstykkede parceller til rækkehusbebyggelse."*

Lokalplanen gav således (som udgangspunkt) mulighed for at gennemføre det ønskede rækkehusprojekt.

En lokalplan kan fortrænge, og dermed aflyse, (visse) servitutter, der er uforenelig lokalplanen. Det kan både ske efter planlovens § 18 og planlovens § 15, stk. 2.

Planlovens § 18 har et meget snævert anvendelsesområde, og gælder sædvanligvis alene for fremtidige dispositioner over en ejendom.

I lokalplanen er det anført, at Servituten skal bortfalde med hjemmel i planlovens § 18.

Tinglysningsretten afviste at aflyse Servituten, fordi planlovens § 18, efter Tinglysningsrettens opfattelse, krævede en meget klar uforenelighed mellem Servituten og lokalplanen.

Vi indbragte herefter tinglysningsrettens afgørelse for landsretten. Landsretten gav Tinglysningsretten medhold af de samme grunde, som Tinglysningsretten afviste at aflyse Servituten.

Tinglysningsrettens og Landsrettens afgørelse er – set i bakspejlet – nok rigtige. Hvidovre Kommune kunne i stedet have fastsat i lokalplanen at Servituten skal bortfalde i forbindelse med lokalplanens vedtagelse (efter den daværende planlovs § 15, stk. 2, nr. 16).

Udfaldet af lokalplansprocessen er, som bekendt, at Hvidovre Kommune har tilbudt at gennemføre et tillæg til lokalplanen, hvori Servituten endeligt skulle aflyses, jf. mail fra planchef Henrik Nielsen af 21. februar 2021 vedlagt som **bilag 5**.

3 Processen med aflysning af Servituten

Servituten blev som anført under pkt. 2 ikke fortrængt af lokalplanen på grund af det – der i vores optik er – juridiske bagateller.

En proces med gennemførelse af tillæg til lokalplan vil typisk tage 6-9 måneder, og blev tilmed besværliggjort af COVID-19 i foråret 2020. Derfor blev vi enige med vores advokat om at søge Servituten aflyst med påtaleberettigets samtykke.

Da Tinglysningsretten anså Grundejerforeningen som påtaleberettiget, valgte vi at stille forslag på generalforsamlingen i Grundejerforeningen den 5. oktober 2020, om "*at bemyndige Grundejerforeningens bestyrelse til at kvittere for aflysning af ældre servitutter på nr. 38-40*". Referatet fra generalforsamlingen er vedlagt som **bilag 6**. Forslaget vedtaget med 20 stemmer og 3 imod.

Det er blevet fremført, at der på generalforsamlingen den 5. oktober ikke blev oplyst om, hvad det fremsatte forslag om at bemyndige bestyrelsen til indebar. Det er vi uforstående overfor, fordi det fremgår af referatet fra generalforsamlingen, at:

"I 2008 er der blevet vedtaget en lokalplan for grunden, som tillader 14 rækkehuse på grunden. Men det blev senere opdaget, at der ligger en servitut fra 1924 i vejen for at starte byggeriet. Grundejerforeningen har mulighed for at aflyse servituten, sådan at byggeriet kan komme igen."

Årsagen til at vi har ønsket Servituten aflyst blev således klart drøftet på generalsamlingen – nemlig, at den var til hindre for vores byggeri af 14 rækkehuse.

Det blev på den ekstraordinære generalforsamling den 6. juni 2021 gjort gældende, at beslutningen på generalforsamlingen den 5. oktober 2020 om at lade bestyrelsen kvittere for aflysning af Servituten var ugyldig som følge af, at vi var til stede på generalforsamlingen. Det er ikke tilfældet, idet vedtægternes § 17 foreskriver, at vi ikke havde *ret* til at være til stede. Vi blev imidlertid ikke bedt om at forlade afstemningen, og var derfor ikke *forpligtet* til at forlade lokalet.

På bestyrelsesmøde den 22. oktober 2020, blev det vedtaget at bestyrelsen ville "*gå videre med at få slettet servitutterne*". Referat fra bestyrelsesmødet er vedlagt som **bilag 7**.

På baggrund af denne beslutning fremsendte vores advokat en anmodning, herunder med kopi af referaterne, om aflysning af Servituten til Tinglysningsretten. Tinglysningsretten var denne gang med os, og aflyste Servituten i april 2021. Det vil sige, at Tinglysningsretten allerede har gennemgået Grundejerforeningens vedtægter, generalforsamlingsreferatet og bestyrelsesreferatet, og konstateret at beslutningerne var lovlige og gyldige.

Som anført ovenfor er Servituten ikke tinglyst på alle ejendomme i Grundejerforeningen, ligesom den er tinglyst på nogle ejendomme, hvor der alligevel er bygget i strid med Servituten. Det er vores opfattelse, at hvis Grundejerforeningen ikke besluttede at bidrage med at få Servituten aflyst fra Ejendommene, ville det være usaglig forskelsbehandling af os. Det tillades sædvanligvis (heller) ikke i foreninger.

Der er således – efter vores opfattelse – ikke noget grundlag (eller god grund) for at anfægte generalforsamlingsbeslutningen henholdsvis bestyrelsesbeslutningen.

For en god ordens skyld bemærker vi, at hvis Grundejerforeningen ikke kunne eller ville bidrage til aflysning af Servituten, så havde vi forsat processen med udarbejdelse af tillæg til lokalplanen. Når tillægget var blevet vedtaget, ville Servituten være blevet aflyst.

Resultatet er derfor det samme, nemlig at Servituten er aflyst/vil blive aflyst – uanset hvad nogle måtte synes om beslutningerne truffet på generalforsamlingen i efteråret 2020.

4 Tinglysningsrettens kompetence

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen den 6. juni 2021 med følgende dagsorden:

1. *Valg af dirigent*
2. *Beslutningen om aflysning af servitutterne vedr. Strandholms Alle 38-40 erklæres ugyldige, da foreningens vedtægter ikke er overholdt, alle tiltag der er foretaget vedr. servitutterne skal straks bringes i orden, dvs. Aflysningen annulleres og de omtalte servitutter skal igen være gældende for de omtalte matrikler.*
3. *Preben Scheel træder ud af bestyrelsen, da han har talt usandt og vildledt foreningens medlemmer for egen vindings skyld.*

Det blev i forbindelse med punkt 2 diskuteret, at lade det være op til Tinglysningsretten at vurdere om Grundejerforeningens vedtægter blev overholdt i forbindelse med, at der blev truffet beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at træffe beslutning om, hvorvidt Servituten skulle aflyses.

Det har Tinglysningssretten allerede i forbindelse med vores anmodning om aflysning af Servitutten taget stilling til. Hvis ikke Tinglysningssretten havde fundet dokumentationen for aflysning af Servitutten tilstrækkelig, ville Tinglysningssretten ikke have aflyst Servitutten.

Det bemærkes også, at Tinglysningssretten ikke har kompetence til at omgøre den afgørelse som de allerede har truffet.

Er der nogle, der har opklarende spørgsmål eller bemærkninger til dette brev, er I meget velkomne til at kontakte os på nedenstående kontaktoplysninger:

Preben Scheel
E-mail: preben@helleruphus.dk

Tommy Orloff
E-mail: to@helleruphus.dk

Bilag

Bilag 1	Servitutten
Bilag 2	Anmodning om uskadelighedsattest
Bilag 3	Forstørret udsnit af kortrids
Bilag 4	Lokalplan nr. 335
Bilag 5	Mail fra planchef Henrik Nielsen
Bilag 6	Referat generalforsamling
Bilag 7	Referat bestyrelsesmøde

25. Nov. 1924. 7 E p. 128 nr. 5013.

Akt AM 597.

matr. nr. 8^e, 35^d m.v. Hvidovre

264. Der anmodes paa Tre og Love til at være lig Kbs. 1460-80 Kr. 6. Der paalægges det solgte flg. Frpl., der vil være at læse og notere som servitutstiftende: a. Hver Kbr. Jord støder til Sigrs. Jord el. til Vej, skal Kbr. sætte et forsvarligt Hegn, der kan værne mod løsgaaende Kreaturer herunder event. Høns, Høgn med Vej og Hegn mellem Parceller, for de nærmest ved Vej liggende 10 Alens Vedk. maas ikke være højere end 3 Al. og andre Steder ikke højere end 3 Al. b. Paa Parcellen maas kun bygges et Vaaringshus (samt Udhus) og det maas ikke være højere end 2 Etager foruden Kælder, Kvist, Torn, Prentespæce el. lign. og ikke indeholde mere end 2 Bænkstæder, heraf ingen mindre end 3 Værelser el. Kamre foruden Køkken. Enhver Bygning skal med sin yderste Murlinie herunder Fremspring, maasom Gæsbens ligge mindst 5 Al. fra Parcellens Grænser med Naboer og mindst 13 Meter fra Vejens Midtlinie, o. Ud til Vej maas ikke findes Retirade Stald, Mødding el. lign. d. Paa Parcellen maas ikke drives de 1 Lev 10/3 1852 nævnte Læringsveje el. Oplag, ej heller Fabrik, Bøværkning el. noget Udsalg el. Virksomhed som ved Røgs Støj ilde Lugt el. paa anden Maade kan forvelde Naboerne Ulemp, ej heller have Svinehold el. drives Vegvandsferretning, o. Paa Parcellen maas ikke plantes Pil, Aspel, anden Peppel end Pyramidepeppel, f. Parte og Laager ud mod Vejen skal være til at sæbne med Parcellens Grund og alle Overkørsler til Vejen imod Syd skal forsvarligt stenhægges. g. Kbr. er pl. at underkaste sig og overgælde de Bestn., der fra det offentlige Sidemaatte paalægges, herunder navnlig i Henseende til Ledn., herunder Kleakledn., Veje, herunder en Jords Afgivelse samt Belysning, Aflys m.v. h. Enhver Parcel er underkastet de Regler der maatte gælde en Vej, og som enten paalægges af det offentlige el. vedtages af Parcellerne, der ejer el. repræsenterer mindst Halvd. af den samlede Facadelængde ved vedk. Vej. Selve Vejarealet indlægges uden Vederlag af Sigr. i nu afsat Bredde, men Anlæg og Vedligeholdelse er den uvedkommende og paa hv. hver Ejer ud for sin Gr. und. Vejens Rensning ud for Parcellen paa hv. Parcellens Ejer. i. ingen Udstyrk. maas finde Sted uden Samtykke af Sigr. el. den, hvem de i saa Henseende maatte stævdrage Samtykkeretten. k. Overtagelse af fornævnte Bestn. kan findes saavel af Sigr. el. efterflg. Ejere som af enhver Ejer af en fra fornævnte Arealer udstykket Parcel med mindre Dispensation maatte være givet af de i Lit. i nævnte. 7. Nr. v. Købekontrakt opfyldes skadel. og for Sigm. 1

Uddykn



S00268601S 7_V8
A00436533A 88310232

Bilag 6

Renskrift af

SØNDRE BIRKs

Skøde- og panteprotokol

Læsningsnummer 5027 med lån fra 5013

25/11-1924

Købekontrakt.

Undertegnede Proprietærer R. J. Grumstrup og N. P. Jensen og Tømrermester Jørgen Hansen sælger og overdrager herved til Hr. Slagter P. Poulsen, Øster Fasanvej 101 St. en Parcel af den os ifølge endnu utinglæst Adkomst tilhørende Ejendom M. N. 8a og 35b af Hvidovre By og Sogn. Parcellen som er ubebygget, og som overtages i forefindende og paavist Stand den 10/11 d. A. sælges paa følgende Vilkaar:

1

Parcellen, der snarest vil være at udstykke har en Størrelse af ca. 2154 Kvadrat Alen og har paa Udstykningsplanen Nr. 45.

2.

Fra Udstykningen at regne bærer Køberen alle af Ejendommen gaaende Skatter og Afgifter. Disses udredes dog indtil Skødet udstedes, forskudsvis af Sælgeren, men refunderes disse samtidig med nedennævnte Afdrag og med lige Virkning i Tilfælde af Misligholdelse.

3.

Alle af Udstykningen og denne Kontrakts og Skødets Oprettelse, Stempling og Tinglæsning flg. Omkostninger bæres uden Undtagelse af Sælgeren, saa at Køberen i Anledning af Handelens Berigtigelse ikke har andre Omkostninger end de af Prioriteternes Udstedelse følgende.

4.

Vederlaget er aftalt til 50 Øre pr. Kvadrat Alen. Heraf er D. D. erlagt kontant 50 Kr., hvad Sælgerens Underskrift bekræfter. Resten betales paa den Maade, at der i hver ½ aarlig Termin, 1' Gang i December Termin 1919 erlægges 5 % af

Købssummen. Heraf tages først Rente 5 % p. a. af den til enhver Tid værende Restskyld, 1' Gang for Tiden fra Tiltrædelsesdagen medens Resten af Ydelsen afskrives som Afdrag. Gælden forfalder ved Ejerskifte. Alle Præstationer til Sælgeren erlægges portofrit og skadesløst paa deres Bopæl eller andet opgivet Sted her i Riget. Udebliver de betingede Betalinger over 14 Dage over Forfaldstid er hele Restskylden straks forfalden til skadesløs Betaling og hvis Køberen da ikke inden 15 Dage efter et derom givet Paakrav eller forsøgt Paakrav til Køberens ovennævnte Adresse eller anden specielt og skriftlig opgivet Adresse berigtiger den forfaldne Købssum med Renter og skadesløse Omkostninger er hans Ret efter denne Kontrakt tabt, ligesom han taber, hvad han maatte have indbetalt af Købesummen og Sælgeren er berettiget til enten at kræve Kontrakten opfyldt eller til uden yderligere Varsel og uden Erstatning at overtage Parcelen i den Stand, hvori den var paa Misligholdelsens Tid, hvorved bemærkes at Køberen er uberettiget til at fjerne et en Gang anbragt Hegn, Lysthus eller Træplantninger uden Sælgerens Samtykke. Køberen kan naarsomhelst betale større Afdrag paa Købesummen.

5.

Saasart en Trediedel af Købesummen er erlagt, har Køberen Ret og Pligt til at tage lovligt Skøde hvorved Parcellen hjemles ham fri for Forhæftelser, men med de den paahvilende Rettigheder, Byrder og Forpligtelser, hvormed bemærkes: vedrørende M. N. 35b: at Statskassen er forud prioriteret for Skatter og Afgifter, at der ved Ejerskifte betales Rekognition, at Vederlaget for Præstetiende for M. N. 26, 27, 28, 33 og 35b ifølge Kendelse læst 15/5 1867 i Forening er fastsat til 5 Td. 1 Skp. 1/16 Fdk., vedrørende M. N. 8a: at der paahviler Jordebogsafgift, Rekognition ved Ejerskifte og Tiende, at der d. 2/6 1869 er læst Synsforretning om en Strandlod, at der d. 28/4 1903 er læst Skrivelse fra L. M. om Forøgelse af Hartkorn, og at der d. 17/1 1827 er læst Lejekontrakt om en Pilehave. Samtidig med Skødet udstedes Obligation for Restskylden efter Concept som for umyndiges Midler og med 1' Prioritet i Parcellen med Bygninger og Tilbehør – efter sket Bebyggelse dog oprindeligt efter Kreditforeningslaan. Parcellens Værdi incl. alle Byrder ansættes paa Tro og Love til at være lig Købesummen 1077 Kr.

6.

Der paalægges det solgte følgende Forpligtelser, der vil være at læse og notere som servitutstiftende:

- a. Hvor Køberens Jord støder til Sælgerens Jord eller til Vej, skal Køberen sætte et forsvarligt Hegn, der kan værne mod løsgaaende Kreaturer herunder event. Høns. Hegn mod Vej og Hegn mellem Parceller for de nærmest ved Vej liggende 10 Alens Vedkommende maa ikke være højere end 3 Alen og andre Steder ikke højere end 3 ½ Alen.
- b. Paa Parcellen maa kun bygges et Vaaningshus (samt Udhus) og det maa ikke være højere end 2 Etager foruden Kælder, Kvist, Taarn, Frontespice o. lign. og

ikke indeholde mere end 2 Beboelser, heraf ingen mindre end 3 Værelser eller Kamre foruden Køkken. Enhver Bygning skal med sin yderste Murlinie herunder Fremspring, saasom Gesims ligge mindst 5 Alen fra Parcellens Grænser mod Naboerne og mindst 13 Meter fra Vejens Midtlinie.

c. Ud til Vej maa ikke findes Retirade, Stald, Mødding el. lign.

d. Paa Parcellen maa ikke drives de i Lov 10/3 1852 nævnte Næringsveje eller Oplag, ej heller Fabrik, Beværtning eller noget Udsalg eller Virksomhed som ved Røg, Støj, ilde Lugt eller paa anden Maade kan forvolde Naboerne Ulempe, ej heller have Svinehold eller drives Vognmandsforretning.

e. Paa Parcellen maa ikke plantes Pil, Asp eller anden Poppel end Pyramidepoppe.

f. Porte og Laager ud mod Vejen skal være til at aabne mod Parcellens Grund og alle Overkørsler til Vejen imod Syd skal forsvarligt stenlægges.

g. Køberen er pligtig at underkaste sig og overholde de Bestemmelser, der fra det offentlige Side maatte paalægges, herunder navnlig i Henseende til Ledninger, herunder Kloakledning, Veje, herunder om Jords Afgivelse samt Belysning, Afløb m. v.

h. Enhver Parcel er underkastet de Regler der maatte gælde om Vejene, og som enten paalægges af det offentlige eller vedtages af Parcelejerne, der ejer eller repræsenterer mindst Halvdelen af den samlede Facadelængde ved vedkommende Vej. Selve Vejarealet udlægges uden Vederlag af Sælgeren i nu afsat Bredde, men Anlæg og Vedligeholdelse er dem uvedkommende og paahviler hver Ejer ud for sin Grund. Vejens Renholdelse ud for Parcellen paahviler Parcellens Ejer.

i. Ingen Udstykning maa finde Sted uden Samtykke af Sælgeren eller den, hvem de i saa Henseende maatte overdrage Samtykkeretten.

k. Overtrædelse af fornævnte Bestemmelse kan paatales saavel af Sælgeren eller efterfølgende Ejere som af enhver Ejer af en fra fornævnte Arealer udstykket Parcel medmindre Dispensation maatte være givet af de i Litr. i nævnte.

7.

Nærværende Købekontrakt opfyldes skadesløst og for Søgmaalstilfælde vedtages Københavns Forligskommission og Værneting og Forordning 25/1 1828. De paalagte Byrders Kapitalværdi for hvilke er forbeholdt Panteret antages ikke at overstige 400 Kr., der er indbefattet i Værdiangivelsen.

Kbhvn. D. 4/12 1919.

Som Køber: P. Poulsen, Øster Fasanvej 101 St.

Til Vitterlighed: O. W. Rasmussen, Vardeg. 27,1.

Georg Johansen, Øster Fasanvej 101, 3.

Skøde.

Da nu Køberen dels har opfyldt dels lovet at opfylde foranstaaende Købekontrakt og navnlig dels, ved kontant Udbetaling af 430,49 Kr., dels ved Panteobligation stor 646,54 Kr. har afgjort Købesummen, meddeler vi herved Hr. Slagter P. Poulsen lovligt og mangelfrit Skøde paa den solgte Parcel der nu under M. N. 35aq Hvidovre By og Sogn er skyldsæt for Hartkorn 0 $\frac{3}{4}$ Alb.

Købekontraktens § 6 bedes læst som pant- og servitutstiftende, idet til § 6b 2' Stk. gøres flg. Tilføjelse: ”Dog kan Ejere af sammenstødende Parceller, naar disse Ejere er enige derom, bygge umiddelbart i Skellet til to sammenstødende Parceller ligesom Ejere af mere end en Parcel kan bygge umiddelbart i Skellet til to af deres sammenstødende Parceller.”

Kbhvn. d. 15/10 1924.

R. J. Grumstrup. N. P. Jensen.

Paa fornævnte Ejendom hviler ingen Restancer af Skatter og Afgifter til Amtstuen. I Rekognition hertil indbetales 2 Øre. Ejendomsskyldsvurdering ikke ansat. Approberet 2/12 19.

Kbhvns. Amtstue, d. 27/10 1924.

B. Reimuth / Moliin. Fm.

Læst o.s.v. Parcelkort forevist. Tillige læst som servitut- og pantstiftende.

Jan Hybbe

Fra: Lene Finne Jepsen <lfj@sa.dk>
Sendt: 30. august 2017 09:37
Til: janhybbe@mail.dk
Emne: Svar: Transskription
Vedhæftede filer: 17-07097.pdf

Kære Jan Hübbe

Rigsarkivet fremsender hermed den ønskede transskription af servitutter bestilt d. 28/8 2017

Matr.nr.: 35 AS m. fl., Hvidovre By, Strandmark

Adresse: Strandholms Allé 38 m. fl.

Jeres journalnummer: 3795

Rigsarkivets journalnummer: 17/07097

Rigsarkivets tidsforbrug i timer: 1,5

Bemærkninger til det bestilte: Kun det første dokument er renskrevet, da de to andre er identiske, blot med andre købere. Henvisningen er indføjet i transskriptionen.

Det er en stor hjælp for os, hvis du altid bestiller online via vores hjemmeside. Her findes alle oplysninger om vilkår, betingelser m.v.:

<https://www.sa.dk/brug-arkivet/oplysninger/bestil-renskrivning>

Husk venligst at skrive vores sagsnummer ved ny henvendelse i samme sag.

Faktura og girokort sendes særskilt fra Økonomiservicecentret, hvis undersøgelsen ikke er forudbetalt.

Læs mere om priser og øvrige dokumentationsydelse på <https://www.sa.dk/k/brug-arkivet/oplysninger>

Med venlig hilsen



RIGSARKIVET

Lene Finne Jepsen

Assistent

Indsamling og Bevaring

Indtægtsdækket Virksomhed

Telefon: 33 92 33 10 | Direkte: 41 71 72 01

lfj@sa.dk | www.sa.dk

5

Parcel Nr. af Matr. Nr.

Nord.

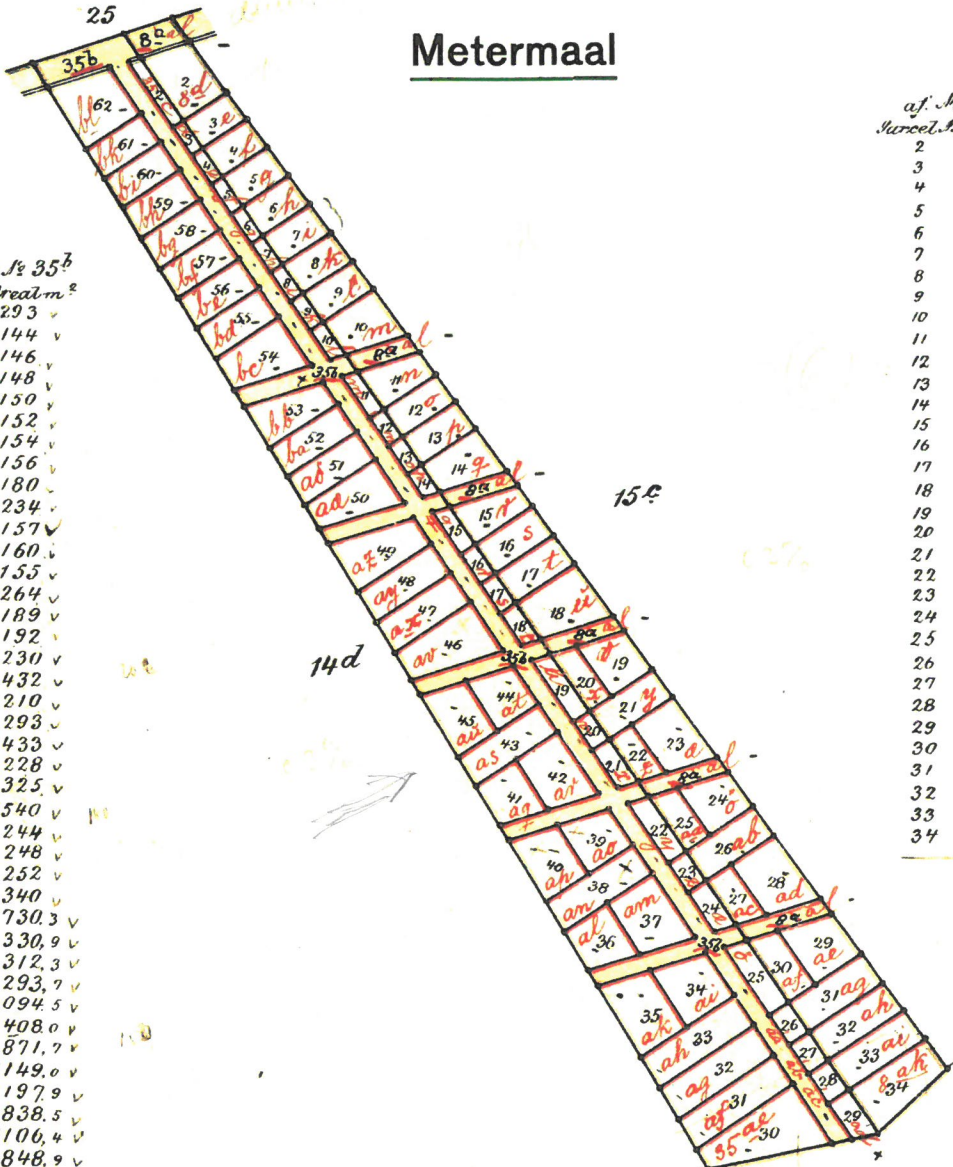
Metermaal

af Matr. № 35^b

Parcel. №	Areal m ²
2	293
3	144
4	146
5	148
6	150
7	152
8	154
9	156
10	180
11	234
12	157
13	160
14	155
15	264
16	189
17	192
18	230
19	432
20	210
21	293
22	433
23	228
24	325
25	540
26	244
27	248
28	252
29	340
30	1730,3
31	1330,9
32	1312,3
33	1293,7
34	1094,5
35	1408,0
36	871,7
37	1149,0
38	1197,9
39	838,5
40	1106,4
41	848,9
42	1084,6
43	1107,1
44	800,2
45	1039,9
46	1354,5
47	1023,3
48	1004,7
49	1227,3
50	1066,8
51	884,8
52	868,1
53	969,1
54	1144,5
55	841,1
56	822,5
57	803,9
58	785,3
59	766,7
60	748,1
61	729,5
62	1259,2

af Matr. № 8^a

Parcel. №	Areal m ²
2	1046,7
3	575,6
4	591,6
5	607,6
6	623,6
7	639,6
8	655,6
9	671,6
10	945,5
11	750,5
12	701,2
13	714,6
14	950,9
15	806,4
16	794,6
17	809,6
18	1319,8
19	783,3
20	583,4
21	876,8
22	554,7
23	1081,1
24	805,4
25	635,4
26	947,0
27	587,7
28	1184,3
29	1011,3
30	776,5
31	1023,8
32	1037,8
33	1051,8
34	1313,0



Parcelter af Avedøre
Matr. Nr. 8^a og 35^b
Hvidovre By og Sogn.
Sokkelunds Herred.
Københavns Amt.

Med Vensynt til Maal henvises til Maaleblad i 1:1000
 Beregnet efter Maal i Marken er Arealet af Parcelterne
 saaledes som ovenfor anført (Parcelterne 2-29 af Matr. № 35^b
 dog efter Kort og i Forening med tilgrænsende Parcelter af Matr.
 № 8^a efter Maal). Restarealerne beregnet efter Kortet:
 Matr. № 8^a 2450 m² Matr. № 35^b 11100 m²
 Udfærdiget Aar 1919 i Anledning af Udstykning.

H. H. H. H.
 Landinspektør.



domstol.dk Kontakt Vejledninger Spørgsmål og svar Få teksten læst op
Tinglysningsretten Søg

Forside Ny anmeldelse Forespørg Mine tinglysninger
Opret digital fuldmagt Underskriv dokument Log ud

Mine tinglysninger

Tingbogen

Anmeldelser tingbogen
Abonnementer
Fraser
Fuldmagter
Kladder
Bilag
Underskriftsmappen
Brugerformularer

Tilbage

Anmodning om udstedelse af uskadelighedsattest

+ aldre
rykmy

Ejendom:

Adresse: Krebsevej 38
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035aq

Adresse: Strandholms Alle 40
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035ar

Adresse: Strandholms Alle 38
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035as

Landinspektør:

Navn: Praktiserende Landinspektør Jan Hübbe
Jens Juels Gade 14
2100 København Ø
Cvr-nr.: 14488405

Erklæringer:

Erklæring fra landinspektør - bindende erklæring om pantesikkerhed/værdi Underskrevne beskikkede Landinspektør erklærer ved min personlige underskrift, at den beskrevne ændring i ejerlejlighedsfortegnelsen kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejerlejligheds/ejerlejlighedernes værdi.

Bilag:

Bilagsreference: e8cce207-db79-4d1b-b59d-5223492c5464
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: M.nr. 35aq Hvidovre By Anmodn. om uskadelighedsattest og bilag.pdf

Bilagsreference: e7658857-739c-4cf7-8e59-fa37b419fa95
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: M.nr. 35aq Hvidovre By Udskrifter..pdf

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Praktiserende Landinspektør Jan Hübbe

Cvr-nr.: Jens Juels Gade 14
2100 København Ø
14488405

Kontaktoplysninger: Jan Hübbe, Jens Juels Gade 14, 2100 Kbh. Ø
40814330
janhybbe@mail.dk

Anmelders sagsnummer: 3382

Resultat af tinglysning**Ejendom:**

Adresse: Strandholms Alle 38
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035as

Status:

Afvist

Tinglysningsdato:

29.08.2017 13:06:47

Dokumenttype:

Anmodning om udstedelse af uskadelighedsattest

Bemærkninger:

Uskadelighedsattesten kan ikke attesteres, idet betingelsen i tinglysningslovens § 21, stk. 2 om, at det for øjeblikket er umuligt at skaffe påtegning eller panthaver nægter at give påtegning, ikke ses at være opfyldt. Servituten, der vedrører ejendommens bebyggelse, anvendelse og deltagelse i afledning af spildevand, belysning og anlæg og vedligeholdelse af veje samt et udstykningsforbud ses at varetage byplanmæssige og grundejerforeningsmæssige interesser. Grundejerforeningen har tidligere underskrevet påtegninger om samtykke i henhold til servitutbestemmelsen, der oprindeligt kommer fra skødernes (købekontrakternes) §6, se eks. side 14-15 i akt 7_AQ35 (matr.nr. 35 aq). Tinglysningsretten vurderer således at Grundejerforeningen og kommunen (som planmyndighed) som påtaleberettiget på servituten, panthaver vil kunne underskrive påtegning om indbyrdes prioritet som panthaver efter § 21, stk. 1.

Ejendom:

Adresse: Krebsevej 38
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035aq

Status:

Afvist

Tinglysningsdato:

29.08.2017 13:06:47

Dokumenttype:

Anmodning om udstedelse af uskadelighedsattest

Bemærkninger:

Uskadelighedsattesten kan ikke attesteres, idet betingelsen i tinglysningslovens § 21, stk. 2 om, at det for øjeblikket er umuligt at skaffe påtegning eller panthaver nægter at give påtegning, ikke ses at være opfyldt. Servitutten, der vedrører ejendommens bebyggelse, anvendelse og deltagelse i afledning af spildevand, belysning og anlæg og vedligeholdelse af veje samt et udstykningsforbud ses at varetage byplanmæssige og grundejerforeningsmæssige interesser. Grundejerforeningen har tidligere underskrevet påtegninger om samtykke i henhold til servitutbestemmelsen, der oprindeligt kommer fra skødernes (købekontrakternes) §6, se eks. side 14-15 i akt 7_AQ35 (matr.nr. 35 aq). Tinglysningsretten vurderer således at Grundejerforeningen og kommunen (som planmyndighed) som påtaleberettiget på servitutten, panthaver vil kunne underskrive påtegning om indbyrdes prioritet som panthaver efter § 21, stk. 1.

Ejendom:

Adresse: Strandholms Alle 40
2650 Hvidovre
Landsejerlav: Hvidovre By, Strandmark
Matrikelnummer: 0035ar

Status:

Afvist

Tinglysningsdato:

29.08.2017 13:06:47

Dokumenttype:

Anmodning om udstedelse af uskadelighedsattest

Bemærkninger:

Uskadelighedsattesten kan ikke attesteres, idet betingelsen i tinglysningslovens § 21, stk. 2 om, at det for øjeblikket er umuligt at skaffe påtegning eller panthaver nægter at give påtegning, ikke ses at være opfyldt. Servitutten, der vedrører ejendommens bebyggelse, anvendelse og deltagelse i afledning af spildevand, belysning og anlæg og vedligeholdelse af veje samt et udstykningsforbud ses at varetage byplanmæssige og grundejerforeningsmæssige interesser. Grundejerforeningen har tidligere underskrevet påtegninger om samtykke i henhold til servitutbestemmelsen, der oprindeligt kommer fra skødernes (købekontrakternes) §6, se eks. side 14-15 i akt 7_AQ35 (matr.nr. 35 aq). Tinglysningsretten vurderer således at Grundejerforeningen og kommunen (som planmyndighed) som påtaleberettiget på servitutten, panthaver vil kunne underskrive påtegning om indbyrdes prioritet som panthaver efter § 21, stk. 1.

Tilbage

Tinglysningsretten | Majsmarken 5 | 9500 Hobro | Telefon: 99685800 | Fax: 99685801 | CVR: 21659509 | Kontaktformular |



Matrikelkort

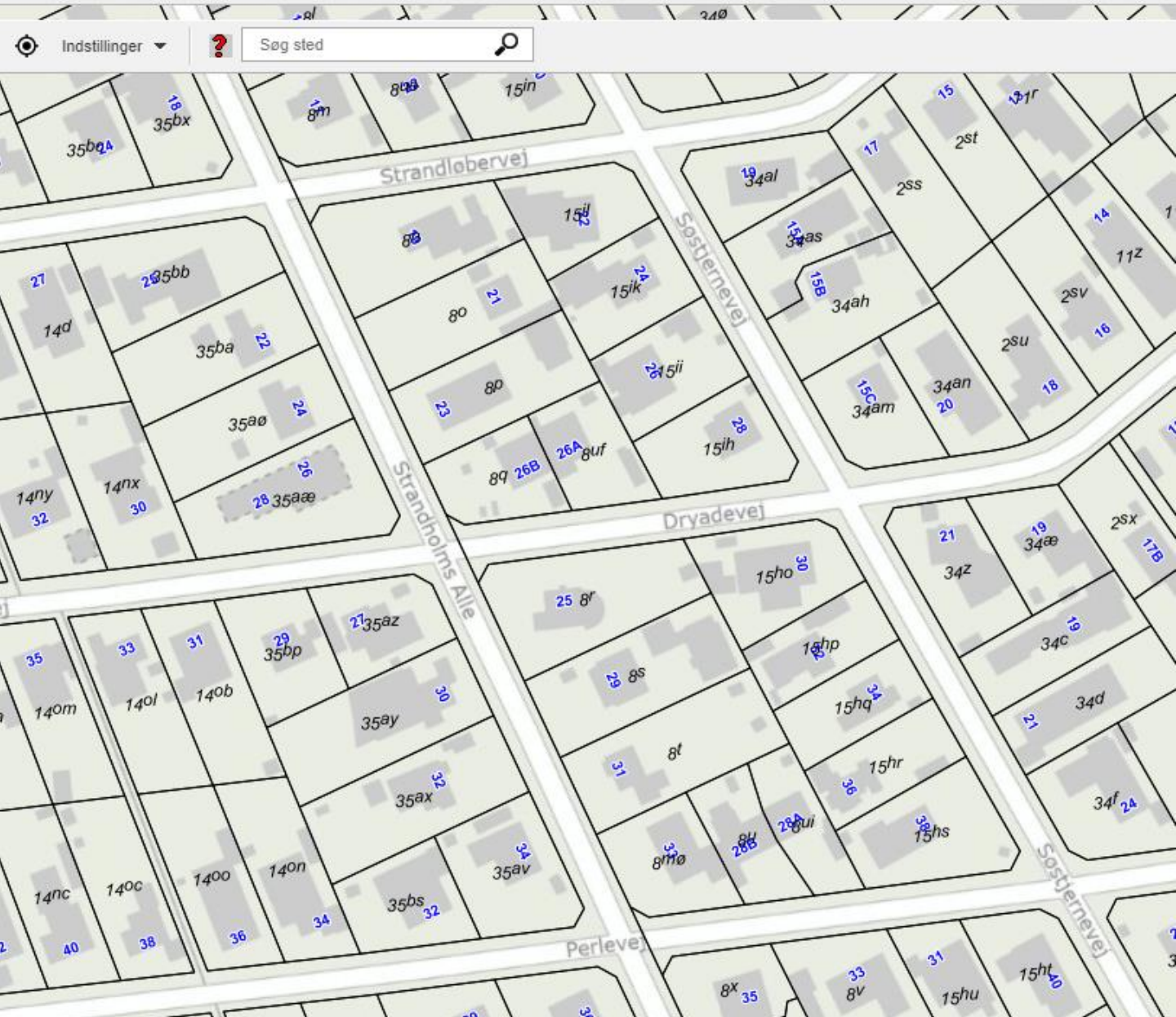
Spørgsmål via [e-mail](#)





Matrikelkort

Spørgsmål via [e-mail](#)

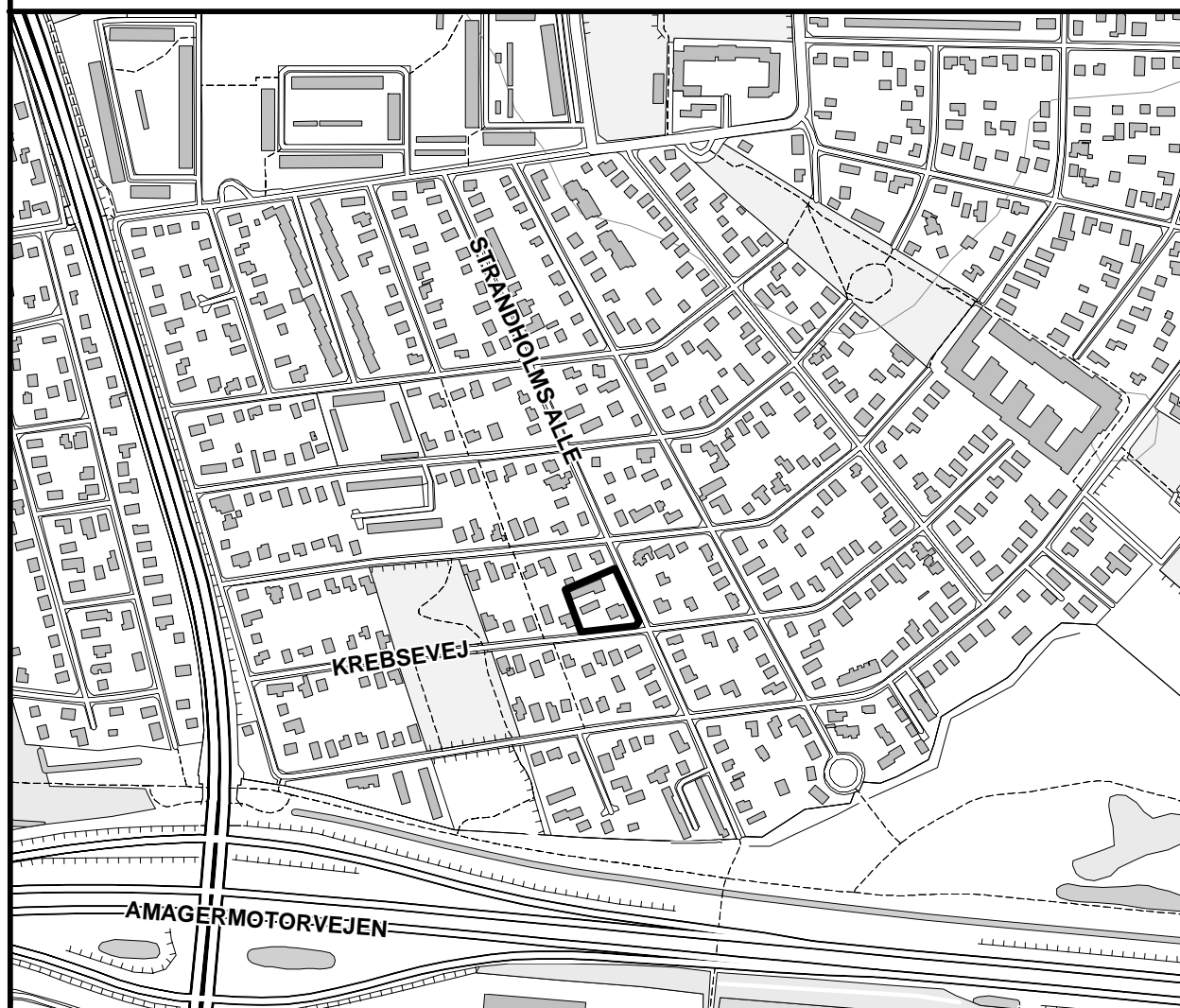


335

Lokalplan 335

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2005

Rækkehusbebyggelse ved Kребsevej og
Strandholms Alle



HVIDOVRE KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

**LOKALPLAN 335 – Rækkehusbebyggelse ved
Krebsevej og Strandholms Allé**

KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 5

Endelig vedtaget i

TMU den 28. maj 2008

ØU den 2. juni 2008

KB den 10. juni 2008

REGIONPLAN, FINGERPLAN, KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

REGIONPLANEN fastlægger – for en periode på 12 år – rammerne for hovedstadsområdet udvikling med hensyn til anvendelse af arealer til byvækst, den overordnede trafik- og infrastruktur, placering af større anlæg og virksomheder, beskyttelse af areal- og naturressourcerne samt rekreation og turisme.

Med gennemførelsen af strukturreformen pr. 1. januar 2007 blev regionplanmyndigheden nedlagt og regionplanen udfases efterfølgende. Kommuneplanen skal fremover være den eneste, overordnede planstype for arealanvendelsen.

På grund af de særlige forhold og regler i hovedstadsområdet har miljøministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv, FINGERPLAN 2007, som erstatter de overordnede principper i Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen. Den resterende del af Regionplan 2005 bliver ved med at gælde, indtil den er indarbejdet i de enkelte kommuneplaner – formentlig omkring 2009

KOMMUNEPLANEN er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Kommuneplanen skal være i overensstemmelse med regionplanen / Fingerplan 2007.

En LOKALPLAN gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal se ud i fremtiden. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser.

PLANLOVEN indeholder bestemmelser om Kommunalbestyrelsens ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Bestemmelserne skal sikre, at der skabes sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

Lokalplan 335 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Teknisk Forvaltning, Bygge- og Planafdelingen i samarbejde med Mølbak Landsinspektører A/S.

INDHOLD

REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg	side 5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	side 5
Projekt til ny bebyggelse	side 7
Lokalplanens formål og indhold	side 8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 9
Miljøvurdering	side 13
Tinglyste dokumenter	side 13
Sagsforløb	side 13

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2005

Vedtagelsespåtegning	side 16
----------------------	---------

LOKALPLAN 335

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	side 17
§ 2 Lokalplanens formål	side 17
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	side 17
§ 4 Matrikulære forhold	side 18
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side 18
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 19
§ 7 Ubebyggede arealer	side 20
§ 8 Veje, parkering og adgangsforhold	side 20
§ 9 Skiltning og belysning	side 21
§ 10 Støjforhold	side 21
§ 11 Grundejerforening	side 21
§ 12 Tekniske anlæg	side 22
§ 13 Aflysning af deklamationer	side 22
§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder	side 22
§ 15 Tilladelser i henhold til anden lovgivning	side 22
§ 16 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 22
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	side 23
Vedtagelsespåtegning	side 23

BILAG

Planbilag 1: Matrikulære forhold	
Planbilag 2: Udstykningsplan – grundstørrelser og bebyggelsesprocenter	
Planbilag 3: Dispositionsplan	
Planbilag 4: Retningsgivende eksempel på bebyggelsesplan	



Luftfoto af lokalplanområdet, fotograferet i marts 2007.

Målforhold 1:2000

REDEGØRELSE

BAGGRUND FOR LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Ejeren af de 3 ejendomme, som er omfattet af lokalplanen, har anmodet kommunen om at tilvejebringe plangrundlaget for at kunne opføre en rækkehusbebyggelse i 1½ etage bestående af 14 boliger på omkring 100 m² hver.

Ønsket er foranlediget af, at området er kraftigt forurenset på grund af tidligere aktiviteter. Før det sundhedsmæssigt er forsvarligt at bygge boliger på ejendommene, skal en række komplicerede og økonomitunge miljøforhold løses, hvilket fordyrer byggeriet.

Opførelse af den ønskede rækkehusbebyggelse indebærer en mere intensiv udnyttelse, end hvad der er fastlagt i den for området gældende Byplanvedtægt nr. 13, og forudsætter derfor, at der vedtages en ny lokalplan for området. Samtidig er det nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for området i form af et tillæg, som øger den maksimale bebyggelsesprocent fra 25 % til 60 %.

Lokalplan 335 og Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005 skal tilsammen muliggøre opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesform og -tæthed, der står i et rimeligt forhold til økonomien i en oprensning af ejendommene.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Strandmark midt i et område med villabebyggelse, hvor de ældste er fra omkring 1920'erne.



Luffoto af "villakvarteret" i 1954 med et kraftigt islæt af kolonihavehuse / sommerhuse. Vejene i området følger de gamle udstykningsskel.

Området har et samlet areal på 3032 m² og omfatter de tre matrikler nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, Krebsvej 38 og

Strandholms Allé 38-40, som ligger ved det nordvestlige hjørne af
Krebsevej og Strandholms Allé

Bebyggelsen i området består primært af parcelhuse opført i blank
mur, røde eller gule mursten og med sadeltag beklædt med sort eter-
nit eller betontegl. Boligområdet er karakteriseret ved, at boligerne er
"gemt" inde bag høje hække, hvilket tilfører området et grønt præg.



Strandholms Allé set fra nord mod syd



Krebsevej set fra øst mod vest. Til højre i billedet ses skellet ind til lokalplanområdet
– indhegnet med trådhegn

Lokalplanområdet ligger tæt på natur og grønne områder. Ca. 100
meter mod vest ad Krebsevej ligger et grønt anlæg, hvorfra der er sti-

forbindelse til Strandengen i syd, som ligeledes nås i en afstand af bare 250 m sydpå ad Strandholms Allé. Strandengen er en del af Vestvoldsfredningen. Herigennem fører stifterforbindelser nordpå mestendels langs kysten gennem Lodsparken og Kystagerparken og videre til Valbyparken via bro over Damhusåen. Vestpå er der stifterforbindelse til Vestvolden og Køge Bugt Strandpark. Der er endvidere forbindelse til Amager via stien på motorvejsbroen over Kalveboderne.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 500 meter fra den nærmeste skole Langhøjsskolen, hvor der også forefindes fritidshjem, svømmehal og sportsplads. Frihedens Butikcenter, der har status af kommunecenter, ligger i en afstand af ca. 1 km fra området og Friheden Station med busterminal ligger i en afstand af ca. 1,3 km.

PROJEKT TIL NY BEBYGGELSE

Danaform Arkitektfirma ApS har for ejeren udarbejdet et skitseprojekt til ny rækkehusbebyggelse, som i princippet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.



Visualiseringer af ny rækkehusbebyggelse v. Danaform Arkitektfirma ApS.



Bebyggelsen tænkes opført i 1 etage med udnyttelig tagetage i blank mur i gule sten. Tagene udføres som 45 – 50 graders sadeltage og dækkes med røde betontegl. Bebyggelsen opføres langs Strandholms Alle i 2 stokke med 4 boliger i hver og i 2 stokke med 3 boliger i hver inde på grunden. Bebyggelsen indeholder i alt 14 boliger med en størrelse på mellem 100 m² og 110 m².

Med den skitserede bebyggelses placering og udformning er der taget hensyn til det omgivende boligområde, og bebyggelsen vil kunne udgøre en fin lille enklave af tæt-lav byggeri i det i øvrigt åbne parcelhusområde.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesform og -tæthed, der skal medvirke til, at det er økonomisk muligt at oprense området for forurening.

Lokalplanen skal sikre, at opførelse af ny boligbebyggelse sker efter en samlet plan, hvor adgangs- og parkeringsforholdene – på trods af den højere bebyggelsesprocent og dermed større bebyggelsestæthed – ikke belaster det omgivende boligområde. Således skal vejadgangen ske fra Krebsvej, og samtlige boliger skal vejbetjenes fra en ny, intern vej, der skal udlægges som privat fællesvej og udføres som opholds- og legeområde.

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan og en bebyggelsesplan, som muliggør opførelse af et etageareal på ca. 110 m² på hver af de 14 udstykkede parceller til rækkehusbebyggelse. For de 14 parceller vil bebyggelsesprocenten andrage fra 37 til 83 beregnet for den enkelte parcel for sig. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét vil andrage ca. 50, og således iagttage bestemmelsen om en maksimal bebyggelsesprocent på 60 beregnet for området under ét.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der til hver bolig skal indrettes 2 parkeringspladser, hvoraf den ene kan overdækkes som carport. Hele eller dele af de fastlagte parkeringsarealer på terræn kan erstattes af tilsvarende parkeringsarealer i konstruktion inden for lokalplanområdet – dvs. i kælderplan.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres et renovationsskur på ca. 15 m² til brug for fælles affaldsopsamling for de 14 boliger. Der må endvidere i forbindelse med den enkelte bolig opføres én småbygning i form af udhus/skur på højst 4 m². Småbygningen må opføres nærmere skel mod nabo / sti / intern vej end 2,5 m, når højden i skel højst er 1,8 m over terræn. Fra skel og indtil 2,5 m fra skel må højden ikke overstige en jævn stigning fra 1,8 m til 2,5 m.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at ny boligbebyggelse får en fysisk udformning og et arkitektonisk udtryk, der er i harmoni med det omgivende boligområde. Lokalplanen fastlægger endvidere, at der med baggrund i den tætte bebyggelsesform ikke kan opføres tilbygninger af nogen art til beboelsesbygningerne, herunder udestuer og permanente overdækninger i øvrigt. Der må sættes ovenlysvinduer i tagfladerne, men der må ikke udføres kviste og lignende opbygninger på taget.

Lokalplanen fastholder en 5 m bebyggelsesregulerende byggelinie mod Krebsevej og Strandholms Allé. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på byggeliniearealet – heller ikke de ovenfor nævnte småbygninger på højst 4 m². Mod Krebsevej og Strandholms Allé skal hegn etableres som levende hegn. I områdets skel mod nord og vest skal der etableres et fast hegn i en højde af mindst 1,8 og højst 2 m. Højden af det faste hegn skal måles i forhold til lokalplanområdets omgivende terræn.

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.

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af ny bebyggelse, som i forhold til eksisterende villabebyggelse, vil være i stand til at påvirke kysten visuelt.

Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Miljøministeren har efter planlovens § 5 j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2007. Landsplandirektivet afløser med virkning fra 1. juli 2007 en række retningslinjer i Regionplan 2005.

Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Landsplandirektivet bygger videre på tankegangen fra den oprindelige Fingerplan fra 1947, og viderefører således beskyttelsen af de grønne kiler mellem byfingrene, som hidtil har været fastlagt i regionplanlægningen.

Lokalplanområdet er beliggende i det indre storbyområde, jf. Fingerplanens § 5. Ifølge planens § 6 skal det i kommuneplanlægningen i det indre storbyområde sikres, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner sker inden for den eksisterende byzone og med hensyntagen til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Visualisering af ny rækkehusbebyggelse v. Danaform Arkitektfirma ApS.



Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13. december 2005, er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 3B49, for hvilket der er fastsat følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

Fremtidig anvendelse: Boligområde: Åben-lav
Bebyggelsestæthed højst: 25 %
Max. antal etager: 1½
Max. bygningshøjde: 8,5 m



Kortet viser rammerne for kommuneplanlægningen. Lokalplanområdet, der er vist med gråtone, er omfattet af rammeområde 3B49.

Lokalplanen fastlægger området til tæt-lav boligområde med en bebyggelsesprocent, der ikke må overstige 60 beregnet for området under ét. Lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 for så vidt angår bebyggelsesform og maksimal bebyggelsestæthed.

Lokalplanen forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanens rammer, hvor det muliggøres, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse med en højere bebyggelsestæthed.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005

Med Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005 udskilles det aktuelle lokalplanområde fra rammeområde 3B49, og fastlægges som et selvstændigt rammeområde 3B27, hvor den fremtidige anvendelse ænd-

res fra åben-lav til tæt-lav og bebyggelsestætheden øges fra maksimalt 25 % til maksimalt 60 %.

Byplanvedtægt 13

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 13, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. august 1964.

Ifølge byplanvedtægten skal der på de aktuelle ejendomme opføres villaer, dobbelthuse eller rækkehuse. Der er endvidere fastsat nærmere bestemmelser om mindste grundstørrelser og mindste facade-længder. Bebyggelsesgraden ikke overstige 1/5 og udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25.

Ændringer i Lokalplan 335 i forhold til Byplanvedtægt 13

Anvendelse af ejendommene til rækkehusbebyggelse er i overensstemmelse med byplanens bestemmelser, men den ønskede tæthed ville resultere i en bebyggelsesgrad på ca. 0,28 – svarende til 244 m² for meget bebygget areal og en udnyttelsesgrad på ca. 0,45 – svarende til 744 m² for meget etageareal i forhold til byplanvedtægtens bestemmelser. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 335 vil Byplanvedtægt 13 blive afløst, for så vidt angår de omhandlede ejendomme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Hvidovre Kommunes vandforsyningsplan og skal således forsynes fra Hvidovre Vandværk.

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplan 2002. I henhold til Spildevandsplanens § 4.4.1 skal spildevandsafledning, fra ny bebyggelse udføres med separat afledning af regnvand og spildevand med tilhørende skelbrønde. Ifølge § 4.4.2 skal skelbrønde ved ny bebyggelse udføres min. Ø425 mm for spildevand og min. 1250 mm for regnvand. Skelbrøndene forsynes med støbejernsdæksler i niveau med omgivende terræn og anbringes let tilgængeligt inden for 2 m fra ejendommens grundgrænse.

For at den nye bebyggelse på ejendommene matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, ikke skal medføre en forøget maksimal udledning af regnvand til det offentlige kloaksystem, stilles der krav om, at ejeren udfører et regnvandsbassin med begrænset afløb. Bassinstørrelsen og afløbet herfra fastsættes af kloakforsyningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Varmeforsyning

Boligbebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der forsynes med naturgas.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 19. september 1994 forbud mod etablering af elopvarmning i både eksisterende og ny bebyggelse i områder udlagt til kollektiv varmforsyning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbudet, herunder bygninger, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmede i fyringssæsonen. Kommunen kan desuden dispensere fra forbudet for bygninger, der overvejende forsynes med alternativ energi.

Miljøforhold

Støj

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal der sikres forebyggelse af trafikstøj i områder med støjfølsom anvendelse.

Ny bebyggelse skal udformes således, at et støjniveau svarende til maksimalt 30 dB(A) indendørs og maksimalt 55 dB(A) for vejstøj på de primære udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder giver ofte anledning til gener for de omkringboende i form af støj, støv, vibrationer mv.

Derfor har Hvidovre Kommunalbestyrelse den 30. oktober 2007 vedtaget "Forskrift for begrænsning af gener fra støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter". Alle bygge- og anlægsaktiviteter, der i henhold til byggelovgivningen kræver byggetilladelse eller skal anmeldes til kommunen, er omfattet af forskriften, som omhandler krav til bygge- og anlægsarbejder, herunder krav om information til naboer og andre berørte parter om bygge- og anlægsarbejder.

Grundvand

Området ligger uden for Kommunens nuværende indvindingsopland til almen vandforsyning.

Forurening

I henhold til miljøbeskyttelsesloven skal det tilsigtes at forebygge og bekæmpe forurening af vand, jord og grundvand. Derfor henstiller kommunen, at der ikke anvendes pesticider.

Jordforurening

Grundet tidligere aktivitet er jorden i hele lokalplanområdet kraftigt forurenet, og inden byggetilladelse kan gives, skal der foreligge en tilladelse, jf. § 8 i lov om forurennet jord. Tilladelsen skal sikre de kommende beboeres sundhed samt det omgivende miljø. Tilladelsen er endnu ikke meddelt.

Bygherren er i gang med en delvis oprensning af grunden. Der er foregået opgravning af forurennet jord i perioden december 2006 – februar 2007. Udgravningen er visse steder ned til ca. 3,5 meters dybde i forhold til det omgivende terræn.

Beplantning

Beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte arter af planter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

MILJØVURDERING

Efter Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, stilles der i visse tilfælde krav om miljøvurdering af de pågældende planer og programmer.

I forbindelse med udarbejdelsen af planerne er der gennemført en screening af planernes miljøpåvirkning.

Den væsentligste påvirkning af det omgivende miljø vil dreje sig om gener fra trafikken til og fra kommende nye boliger i lokalplanområdet. Anvendelsen af området til boligområde giver ikke i sig selv anledning til væsentlige overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området.

Da lokalplanen tillige dels erstatter en hidtil gældende byplan og alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og da planerne ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, har kommunen vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1 nr. 3 og § 4, stk. 2.

Teknisk Forvaltning har med henvisning til lovens § 4, stk. 3, har anmodet Miljøcenter Roskilde og Museet på Kroppedal om bemærkninger hertil. Disse er enige med kommunen i, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planerne.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Der er tinglyst følgende dokumenter på alle tre ejendomme:

25.11.1924 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. (pantstiftende)
19.02.1957 Dok. om vandinstallation mv.
09.12.1959 Dok. om grundejerforening mv.
06.06.1962 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
24.06.1965 Byplanvedtægt nr. 13

Efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 335 begæres Byplanvedtægt 13 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

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

SAGSFORLØB

Lokalplan og kommuneplantillæg vedtaget endeligt

I mødet den 10. juni 2008 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 335 og Tillæg nr. 5 endeligt. Vedtagelsen har været offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hvidovre Avis den 25. juni 2008.

Resultatet af den offentlige høring

Lokalplanen var udsendt i offentlig høring i 8 uger fra den 13. februar til den 16. april 2008. Ved høringsfristens udløb var der modtaget 4 høringssvar fra naboer og grundejerforening.

Ved Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, har resultatet af den offentlige høring og forvaltningens planmæssige overvejelser i øvrigt givet anledning til, at der er foretaget følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag til lokalplan:

- Lokalplanens § 7.4 tilføjes det med kursiv fremhævede:
"§ 7.4. I forhold til de tilstødende ejendomme i områdets skel mod nord og vest skal der etableres et fast hegn i en højde af mindst 1,8 m og max. 2 m. *Højden af det faste hegn skal måles i forhold til lokalplanområdets omgivende terræn.*"
- I lokalplanens § 4.1 vedrørende matrikulære forhold ændres *kan* til *skal* og lyder herefter: "§ 4.1. Udstykning *skal* ske i princippet i overensstemmelse med den på bilag 2 viste udstykningsplan."
- Lokalplanens § 5.1 tilføjes det med kursiv fremhævede:
"§ 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 beregnet for området under ét. *På hver parcel til rækkehusbebyggelse, jf. § 4.1, må der opføres ca. 110 m² etageareal til beboelse med et omfang og en placering som angivet i § 5.2 og 5.3. Den i § 4.1 fastlagte udstykningsplan vil resultere i, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendommene til rækkehusbebyggelse vil variere fra 37 til 83, jf. planbilag 2.*
- Lokalplanens planbilag 2 ændres således, at rækkehusparcellerne suppleres med angivelse af bebyggelsesprocent.

Endelig er Redegørelsen konsekvensrettet i forhold til de anførte ændringer.

Ovennævnte ændringer er indarbejdet i nærværende lokalplan 335.

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2005

Tillæggets formål - Fremtidig planlægning

Formålet med Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005 er, at ændre rammerne for bebyggelse i området omfattet af forslag til Lokalplan 335. Det aktuelle planområde udskilles fra det oprindelige rammeområde og tildeles en selvstændig ramme med ændrede bestemmelser, hvad angår bebyggelsesform og -tæthed.

Tillægget skal muliggøre opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesform og -tæthed, der skal medvirke til, at det er økonomisk muligt at oprense området for forurening. Herved tilføres kvartret et løft i form af en samlet boligbebyggelse, der ved sin placering og udformning tager hensyn til det omgivende boligområde med overvejende villabebyggelse.

Eksisterende rammebestemmelser

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet beliggende i **område 3B49**, hvor der er fastlagt følgende bestemmelser for området:

Fremtidig anvendelse: Boligområde: Åben-lav
Bebyggelsestæthed højst: 25 %
Max. antal etager: 1½
Max. bygningshøjde: 8,5 m



Kortet viser rammerne for kommuneplanlægningen. Lokalplanområdet er vist med gråtone.

Nye rammebestemmelser for område 3B27

Der fastsættes følgende fremtidige nye rammebestemmelser for lokalplanlægningen. Ændringen er fremhævet med fed skrifttype:

Område 3B27

Fremtidig anvendelse: Boligområde: **Tæt-lav**
Bebyggelsestæthed højst: **60 % for området under ét**
Max. antal etager: 1½
Max. bygningshøjde: 8,5 m



Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005. Afgrænsning af nyt rammeområde 3B27. Rammeområdet, som svarer til lokalplanområdet, er vist med gråtone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. januar 2008.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2005 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 10. juni 2008.

Milton Graff Pedersen, borgmester
(sign.)

A. Thanning, teknisk direktør
(sign.)

LOKALPLAN 335

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, samt alle parceller, der efter den 1. december 2007 udstykkes fra de nævnte matrikler.

1.2

Lokalplanområdet omfatter et areal på 3.032 m² og afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

at muliggøre opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesform og -tæthed, der skal bidrage til, at det er økonomisk muligt at oprense området for forurening,

at sikre, at opførelse af ny boligbebyggelse sker efter en samlet plan, hvor adgangs- og parkeringsforholdene – på trods af den højere bebyggelsesprocent og dermed større bebyggelsestæthed – ikke belaster det omgivende boligområde,

at sikre, at ny boligbebyggelse får en fysisk udformning og et arkitektonisk udtryk, der er i harmoni med det omgivende boligområde,

at fastlægge, at der med baggrund i den tætte bebyggelsesform ikke kan opføres tilbygninger af nogen art til beboelsesbygningerne, herunder udestuer og permanente overdækninger i øvrigt,

at bevare og styrke områdets grønne karakter gennem bestemmelser om levende hegn mod Kребsevej og Strandholms Allé.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1

Området må anvendes til boligformål: Tæt-lav. Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2

Der må i den enkelte bolig 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 bolig-
enhed,
- 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 på den pågældende ejendom.

3.3

Der må opføres transformestationer og lignende tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning. Disse anlæg skal udformes og placeres under hensyntagen til områdets bebyggelse og de ubebyggede arealer, og så vidt muligt gives et arkitektonisk udtryk, der harmonerer med omgivelserne.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1

Udstykning skal ske i princippet i overensstemmelse med den på bilag 2 viste udstykningsplan.

4.2

Der kan ske afvigelser i forhold til den i stk. 1 nævnte udstykningsplan, når det handler om mindre justeringer af ejendomsgrænser for en ordning af forholdene.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 beregnet for området under ét.

På hver parcel til rækkehusbebyggelse, jf. § 4.1, må der opføres ca. 110 m² etageareal til beboelse med et omfang og en placering som angivet i § 5.2 og 5.3. Den i § 4.1 fastlagte udstykningsplan vil resultere i, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendommene til rækkehusbebyggelse vil variere fra 37 til 83, jf. planbilag 2.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

5.3

Bebyggelse til boligformål skal placeres i princippet inden for de, på planbilag 3, viste byggefeltter og med udgangspunkt i det, på planbilag 4, viste retningsgivende eksempel på bebyggelsesplan. Byggeriet må ikke etapedeles.

Der må opføres et renovationsskur på ca. 15 m² til brug for fælles affaldsopsamling for de 14 boliger. Renovationsskuret skal opføres inden for det på planbilag 3 viste byggefelt til renovationsskur.

5.4

Langs Strandholms Allé og Kребsevej fastlægges en byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Ingen form for bebyggelse må placeres mellem byggelinien og vejskellet.

5.5

Der må max. opføres én carport til én bil pr. bolig. Carporte kan kun opføres inden for de, på planbilag 3, viste byggefelter for carporte.

5.6

Der må ikke opføres tilbygninger af nogen art til beboelsesbygningerne, herunder udestuer og permanente overdækninger i øvrigt.

5.7

Uanset stk. 6 må der i forbindelse med den enkelte bolig opføres én småbygning i form af udhus/skur på højst 4 m². Småbygningen må opføres nærmere skel mod nabo / sti / intern vej end 2,5 m, når højden i skel højst er 1,8 m over terræn. Fra skel og indtil 2,5 m fra skel må højden ikke overstige en jævn stigning fra 1,8 m til 2,5 m.

Småbygningen må, jf. stk. 4, ikke opføres mellem byggelinien og vejskellet.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

For beboelsesbygninger/rækkehuse gælder:

Facader og gavle skal fremstå som blank mur.

Tage skal udføres som sadeltag med en taghældning på 40-50 grader, og dækkes med matte tagsten.

Vinduer i tagflader må kun etableres som ovenlysvinduer – ikke kviste.

6.2

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

6.3

Carporte, småbygninger og renovationsskur kan udføres som lette konstruktioner og skal gives et udseende, som er i harmoni med bebyggelsen i øvrigt. Afskærmninger eller vægge kan udføres med bræddebeklædning, og tagdækningen kan være f.eks. tagpap, stålplader eller gennemskinnelige plastplader.

Carporte og småbygninger skal i udførelse og materialevalg fremstå ens og skal dækkes med fladt tag med eventuel svag, ensidig hældning.

Renovationsskur kan udføres med sadeltag med en taghældning på 40-50 grader. Taghældningen skal være den samme som taghældningen på beboelsesbygninger/rækkehuse.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1

Ubebyggede arealer (haver mv.) skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

7.2

Udendørs oplag som campingvogne, høje trailere, sejl- og motorbåde, uindregistrerede køretøjer og lignende samt oplagring af materialer må ikke finde sted.

7.3

Hegn mod Kребsevej og Strandholms Allé skal etableres som levende hegn.

7.4

I forhold til de tilstødende ejendomme i områdets skel mod nord og vest skal der etableres et fast hegn i en højde af mindst 1,8 m og max. 2 m.

Højden af det faste hegn skal måles i forhold til lokalplanområdets omgivende terræn.

§ 8 Veje, parkering og adgangsforhold

8.1

Vejadgangen skal ske over fortov fra Kребsevej, og samtlige boliger skal vejbetjenes fra en intern vej, i princippet som vist på planbilag 3.

8.2

Der fastlægges areal til den interne vej i en bredde på mindst 7,0 m, i princippet som vist på planbilag 3. Den interne vej udlægges som privat fællesvej og skal udføres som opholds- og legeområde efter reglerne herom i vejlovgivningen.

8.3

Der udlægges areal til offentlig passagemulighed fra Strandholms Allé i form af en intern sti i en bredde på mindst 1,25 m, i princippet som vist på planbilag 3. Den interne sti udlægges som privat fællessti og skal skiltes som gangsti efter reglerne herom i vejlovgivningen.

8.4

Inden for de på planbilag 3 markerede felter skal der anlægges parkeringsarealer svarende 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf der på den ene kan etableres én carport til én bil, jf. § 5.5.

8.5

Hele eller dele af de i stk. 4 fastlagte parkeringsarealer på terræn kan erstattes af tilsvarende parkeringsarealer i konstruktion.

8.6

Vej-, parkerings- og stianlæg må kun udføres efter et af Kommunalbestyrelsen godkendt detailprojekt gældende for hele lokalplanområdet.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1

Der må ikke etableres nogen form for skiltning, reklamering, flagning med bomærke og facadebelysning. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt, samt fornøden skiltning til erhverv i boligområdet, jf. § 3.2, i begrænset omfang.

9.2

Eventuel skiltning til tilladt erhverv i boligområdet kan udføres i en størrelse på max. 30x50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

9.3

Der skal etableres belysning af intern vej, parkeringsarealer og stianlæg. Belysningen skal være afskærmet, så den ikke generer de omkringboende. Belysningen skal udføres som parkbelysning og må kun udføres efter et af Kommunalbestyrelsen godkendt projekt, jf. § 8.5.

§ 10 Støjforhold

10.1

Det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 30 dB(a) fra vejstøj, og det udendørs støjniveau på de primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) fra vejstøj.¹

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det, og senest når boligerne tages i brug.

¹ jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"

Grundejerforeningen skal stå for anlæg, drift og vedligeholdelse af adgangsvej / intern vej, parkeringspladser, sti, belysning, skilte samt eventuelle fællesfaciliteter beliggende i lokalplanområdet.

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer i disse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1

Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

12.2

Boligerne skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

Parabolantenner må ikke opsættes over bebyggelsens facadehøjde.

12.3

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, jf. dog § 18.2.

§ 13 Aflysning af deklarationer

13.1

Byplanvedtægt 13 aflyses for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder

14.1

Da den interne vej, jf. § 8.2, skal udføres som opholds- og legeområde, skal projektet forelægges politiet, jf. færdselslovens § 40.

§ 15 Tilladelser i henhold til anden lovgivning

15.1

Udstedelse af byggetilladelse til boligbebyggelse forudsætter, at der foreligger en tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

§ 16 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

16.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- den er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Kommunalbestyrelsens anvisning i henhold til den gældende varmeplanlægning, jf. § 12.3, jf. dog § 18.3,
- der i områdets skel mod nord og vest er etableret et fast hegn i en højde af mindst 1,8 m og højst 2 m, jf. § 7.4,
- de nødvendige veje, parkerings- og adgangsforhold er etableret, jf. § 8,
- der er oprettet en grundejerforening, jf. § 11.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

17.1

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.

17.2

I lokalplanens § 16.1 stilles krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse har Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 19, stk. 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter § 20, stk. 2, nr. 3, gives dispensationen uden naboorientering.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan 335 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. januar 2008.

Lokalplan 335 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 10. juni 2008.

Milton Graff Pedersen, borgmester
(sign.)

A. Thanning, teknisk direktør
(sign.)



Lokalplan 335



Matrikulære forhold

— — — Lokalplanafgrænsning

UDFØRT: DATO: MÅL:
 cii/amd 30.11.2007 1:2000

BILAGSNR:

1

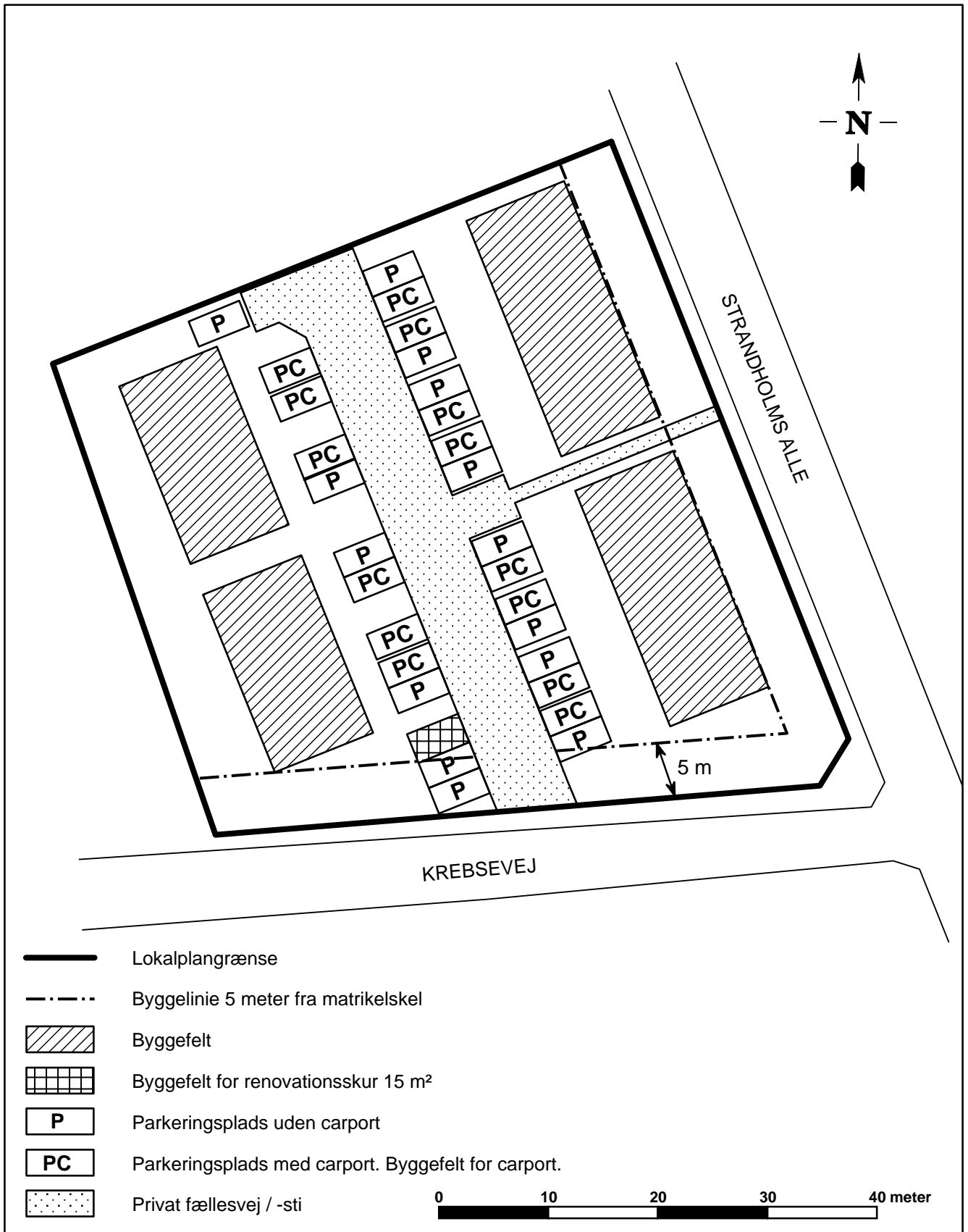


Lokalplan 335



Udstykningsplan - grundstørrelser og bebyggelsesprocenter

UDFØRT: DATO: MÅL:
 cij / m/m 05-05-2008 1:500
 BILAGSNR.:



Lokalplan 335



Dispositionsplan

UDFØRT: DATO: MÅL:
 cii/amd 11.12.2007 1:500
 BILAGSNR:

3



Lokalplan 335



Retningsgivende eksempel på bebyggelsesplan

UDFØRT: DATO: MÅL:

cii / mlm 07-12-2007

BILAGSNR.:

4

Joachim Stig Christensen

Fra: Henrik Nielsen <hni@HVIDOVRE.DK>
Sendt: 11. januar 2021 14:34
Til: Joachim Stig Christensen
Cc: Betina Ziegler
Emne: SV: Horten/181510 - aflysning af servitutter på Strandholms Allé 38 m.fl.

Hej Joachim.

De nævnte servitutter er ikke forenelige med Lokalplan 335 for en rækkehusbebyggelse ved Kребsevej og Strandholms Allé.

Jeg kan derfor på Hvidovre Kommunes vegne bekræfte, at vi gerne vil medvirke til, at de aflyses. Dette sker ved kommunens påtegning af dokumentet, når dette uploades til tinglysningssystemet.

Venlig hilsen

Henrik Nielsen
Leder af Plan



Hvidovre Kommune
Center for Plan og Miljø
Plan
Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

Telefon: 3639 3561
Mobil: 5158 7748
hni@hvidovre.dk
pom@hvidovre.dk

Fra: Joachim Stig Christensen <JOC@horten.dk>
Sendt: 7. januar 2021 08:32
Til: Henrik Nielsen <hni@HVIDOVRE.DK>
Cc: Preben Scheel <Preben@Helleruphus.dk>
Emne: Horten/181510 - Strandholms Allé 38

Hej Henrik,

Godt nytår. Jeg har netop forsøgt, at ringe til dig.

Vi bistår K/S Strandholms Have med at forsøge at få aflyst servitutterne af 25. november 1924 på matr. nr. 35as, 35aq og 35ar alle Hvidovre By, Strandmark. Servitutterne er – som du ved - til hindre for gennemførelse af byggemulighederne i den lokalplan, der gældende for ejendommene.

Vi er kommet et skridt længere, og har fået etableret en fornuftig dialog med Tinglysningssretten.

Jeg kan se i tidligere korrespondance i sagen, blandt andet mellem dig og landinspektør Jan Húbbe i mails af juni 2018, at Hvidovre Kommune tiltrådte aflysningen af servitutterne i 2018.

Tinglysningssretten har spurgt, om Hvidovre Kommune igen kan tiltræde aflysningen af servitutterne (så de har et opdateret grundlag at træffe afgørelse på).

Er der mulighed for, at Hvidovre Kommune kan tiltræde aflysningen igen?

Tak på forhånd.

Med venlig hilsen

Joachim Stig Christensen

Advokatfuldmægtig

T +45 3334 4519 | M +45 5234 4519 | vCard | Læs profil

HORTEN

Horten Advokatpartnerselskab | Philip Heymans Allé 7 | DK-2900 Hellerup, København

T +45 3334 4000 | F +45 3334 4001 | CVR 33775229 | horten.dk

Databeskyttelse

Vi registrerer personoplysninger i forbindelse med vores sagsbehandling.

Læs hvordan Horten behandler personoplysninger [her](#)

*Denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger og er kun beregnet for adressaten.
Hvis du ved en fejl har modtaget e-mailen, beder vi dig venligst slette den og informere os pr. telefon.*

▪

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Strandholm d. 5. oktober 2020

Sted: Lille Friheden Aktivitetssal 1-3

Referat skrevet af: Taina Kramhøft, Strandholms Alle 2A

I starten blev der noteret hvem som var til stede. I alt 23 parceller var repræsenteret.

1. Dirigent: Taina Kramhøft
2. Bestyrelsens beretning:
 - Jan Jensen fortalte, at sidste det referat fra et møde i grundejerforeningen som Jan har, er fra 2013. Siden har der ikke rigtig været nogen aktivitet, og foreningen blev lukket ned fordi der var så få fremmødte og ikke rigtig nogen aktivitet
3. Fremlæggelse af regnskab:
 - Foreningen har 100.000 kr. på en konto i Danske Bank, det er både kontanter og obligationer
 - Det er Jan som står som kontaktperson til kontoen, men kan ikke hæve pengene selv
 - Ifølge hvidvaskningslovgivning behøver grundejerforeningen et CVR-nummer samt en bestyrelse før Danske Bank kan give adgang til pengene
4. Valg af bestyrelse:
 - Jan Jensen, Strandholms Alle 32
 - Preben Scheel, Strandholms Alle 38
 - Charlotte Nordman, Strandholms Alle 29
 - Taina Kramhøft, Strandholms Alle 2A
 - Kathrine Øgendahl, Strandholms Alle 5A

Suppleanter:

- Jørgen Vium Olesen, Strandholms Alle 50A
- Sabina Persson, Perlevej 32

Der blev spurgt til, hvad bestyrelsens arbejde går ud på. Noget af det sidste som bestyrelsen arbejdede på før lukning var at få vejbump på Strandholms Alle samt noget gadebelysning. Der var 0 kr. i kontingent, så der var ret lidt regnskab. Der blev holdt en fest på Charlottes grund, hvor der blandt andet var en stor grill som foreningen har. Den står nu hos tidligere formand Henrik i nr. 31, og kan sagtens bruges igen. Vi må ikke lukke Strandholms Alle under en vejfest, da det er en redningsvej. Der har også været holdt en fastelavnsfest i Lille Friheden.

5. Revisor:
 - Ulla Christensen, Strandholms Alle 56

Suppleant:

- Ida Bendsen, Strandholms Alle 4

6. Kontingent: vi fastholder 0 kr. indtil videre, da grundejerforeningen har penge pt

7. Indkomne forslag:

- a. Genaktivering af grundejerforeningen blev vedtaget enstemmigt.
John Pedersen informerede om, at der står 21.000 kr. på en konto knyttet til ham hos Danske Bank, som han ikke må hæve penge på, men må hæve, hvis han får underskrift fra Jan Jensen. Jan kender kun til to andre konti, ikke den. Hanne kigger på det sidste regnskab

og siger, at der står at vi har 3 konti hos Danske bank. Dette vil bestyrelsen kigge nærmere på.

- b. Spørgsmål om bemyndigelse til bestyrelsen om at kvittere for aflysning af ældre servitutter på nr. 38-40: Tonny og Preben forklarer, at grunden blev købt i 2006. Det har været en giftgrund, men er nu blevet rensset og er godkendt til bebyggelse. I 2008 er der blevet vedtaget en lokalplan for grunden, som tillader 14 rækkehuse på grunden. Men det blev senere opdaget, at der ligger en servitut fra 1924 i vejen for at starte byggeriet. Grundejerforeningen har mulighed for at afløse servituten, sådan at byggeriet kan komme igen. En anden mulighed ifølge Tonny og Preben er, at de tager sagen videre med kommunen, men det vil forsinke sagen yderligere. Flere beboere stiller spørgsmål til Tonny og Preben, og nogle ønsker at se servituten før de vil give en bemyndigelse til bestyrelsen. Tonny og Preben har ikke servituten med, så det var ikke muligt at læse dem der. Der blev stemt, og vedtaget at bestyrelsen får bemyndigelsen, 20 var for og 3 imod. Bestyrelsen afgør så, om de vil give tilladelse til, at servituten afløses. Da flere beboere som ikke er med i bestyrelsen ønsker at læse servituten før beslutningen tages, blev det aftalt, at Tonny sender en e-mail med servituten samt en nutidig "oversættelse" af den til Taina senest d. 6/10 og hun sender den videre til alle fremmødte på generalforsamlingen. Hvis man har kommentarer, som man ønsker at bestyrelsen tager i betragtning, skal de sendes til Taina senest d. 20/10. Hanne og John har ikke e-mail, så de kan få den på print.
8. Forslag til vejfest: mange ønsker en vejfest. Pga. Covid-19 må vi nok vente lidt med at arrangere noget, men forslag til fester kan sendes til bestyrelsen. Vi håber i hvert fald på en fest til sommeren 2021.
9. Eventuelt:
- Vi talte lidt om halloween, at nu har sundhedsmyndighederne jo anbefalet at man ikke går fra dør til dør pga. Corona. Men ellers er det en kendt kutyme, at hvis man har en græskar med lys i ved hoveddøren, er det et tegn på at man er "med i legen" og vil gerne give slik, så børnene ved, hvor de gerne må banke på
 - Bestyrelsen konstituerer sig selv, og sender en besked om rollefordelingen (primært hvem som bliver formand og kasserer)
 - Bestyrelsen sender et referat ud fra dagens møde
 - Foreningen har haft en hjemmeside tidligere, den kan åbnes igen ved behov
 - Vi talte om vi burde have en Facebook gruppe, hvor man kunne nemmere kommunikere med hinanden. Vi kom frem til, at det måske ikke er en god idé nu, da det vil udelukke en del beboere, som ikke bruger Facebook
 - Bestyrelsen sendte en liste rundt i lokalet, som alle skrev deres e-mail på (udover de et par stykker som ikke har en e-mailadresse). Bestyrelsen håber fremover, at der kun vil blive sendt e-mails med information til foreningen i stedet for fysisk post, da der er ca. 100 parceller så det tager både tid og penge at printe og dele ud til alle. Dem der ikke har en e-mailadresse vil stadig kunne få et print

JAN JENSEN
CHARLOTTE NORDMAN

PREBEN SCHEEL

KATHRINE ØGENDAHL

TAINA KRAMHØFT

Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Strandholm d. 22/10 kl. 19

1. Konstituering af bestyrelse

Følgende roller blev besluttet:

- Formand: Jan Jensen, Strandholms Alle 32
- Næstformand: Charlotte Nordman, Strandholms Alle 29
- Kasserer: Taina Kramhøft, Strandholms Alle 2A

2. Hjemmeside og e-mail

- Jan spørger tidligere formand Henrik (nr. 31) om vi kan få den gamle hjemmeside oppe og køre igen, og undersøger om vi kan få domænenavnet igen. Jan og Taina koordinerer hvordan vi arbejder videre med det, og også får en e-mail via hjemmesiden, fx bestyrelsen@strandholm.dk
- Herefter vil vi give et skriv til alle beboere om ny e-mailadresse sammen med referatet fra generalforsamlingen

3. Hvem er med i foreningen?

- Siden foreningen ikke har været aktiv i mange år og kontingentet er aftalt til 0 kr., blev det besluttet, at vi ser alle beboere som medlemmer. På et senere tidspunkt, nok når der skal betales kontingent, kan vi lave en aktiv medlemsliste

4. Har bestyrelsen bemyndigelse til at beslutte omkring servitutterne på Strandholms Alle 38-40?

- Flere beboere og bestyrelsesmedlemmer synes, at generalforsamlingen var mangelfuld – der blev oplyst om kreaturer, men egentlig handler det om udstykning af grunde. Der kom et forslag om at holde en ekstraordinær generalforsamling for at bedre oplyse beboerne. Det var der ikke opbakning til
- Vi har hørt fra 7 beboere udover bestyrelsen, som har modsigelser mod bebyggeriet, og ikke ønsker en udstykning
- Vi kan måske ikke beslutte om der kommer 14 rækkehuse eller ej fordi der ligger en lokalplan, men vi kan vælge en mere aktiv eller passiv rolle
- Bestyrelsen ser at ifølge paragraf 17 i vedtægter er Preben som ejer af grunden inhabil. Tre af de øvrige medlemmer er for og én er imod. Derfor beslutter vi, at vi går videre med at få slettet servitutterne

5. At få et CVR-nummer

- Jan finder ud af det

6. Foreningens fester

- Vi vil gerne arrangere gløgg op til jul, men pga. covid-19 kan vi nok ikke arrangere det.
- Vi vil også gerne arrangere en sommerfest. Bag nr. 50 er der et lille område, hvor man måske kan holde en sommerfest, ellers måske en af tværevejene

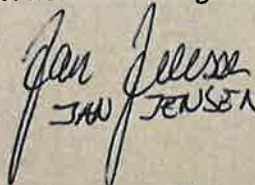
7. Foreningens konti

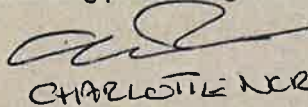
- Jan har adgang til to konti. Når vi har et CVR-nummer, kan formand, næstformand og kasser få adgang
- John sagde til generalforsamlingen at han også har adgang til en konto. Jan vil tage ud og tale med ham

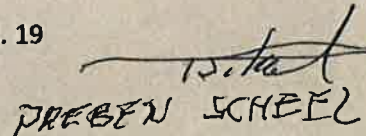
8. Underskrift af referat fra generalforsamlingen

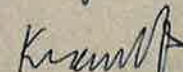
- Hele bestyrelsen skrev under på referatet

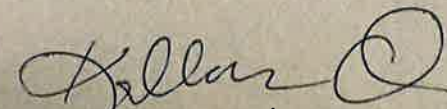
9. Vi holder næste generalforsamling på mandag d. 26. april 2021 kl. 19


JAN JENSEN


CHARLOTTE NORDMAN


PREBEN SCHEEL


TAINA KRAMHØFT


KATHRINE ØGENDAHL