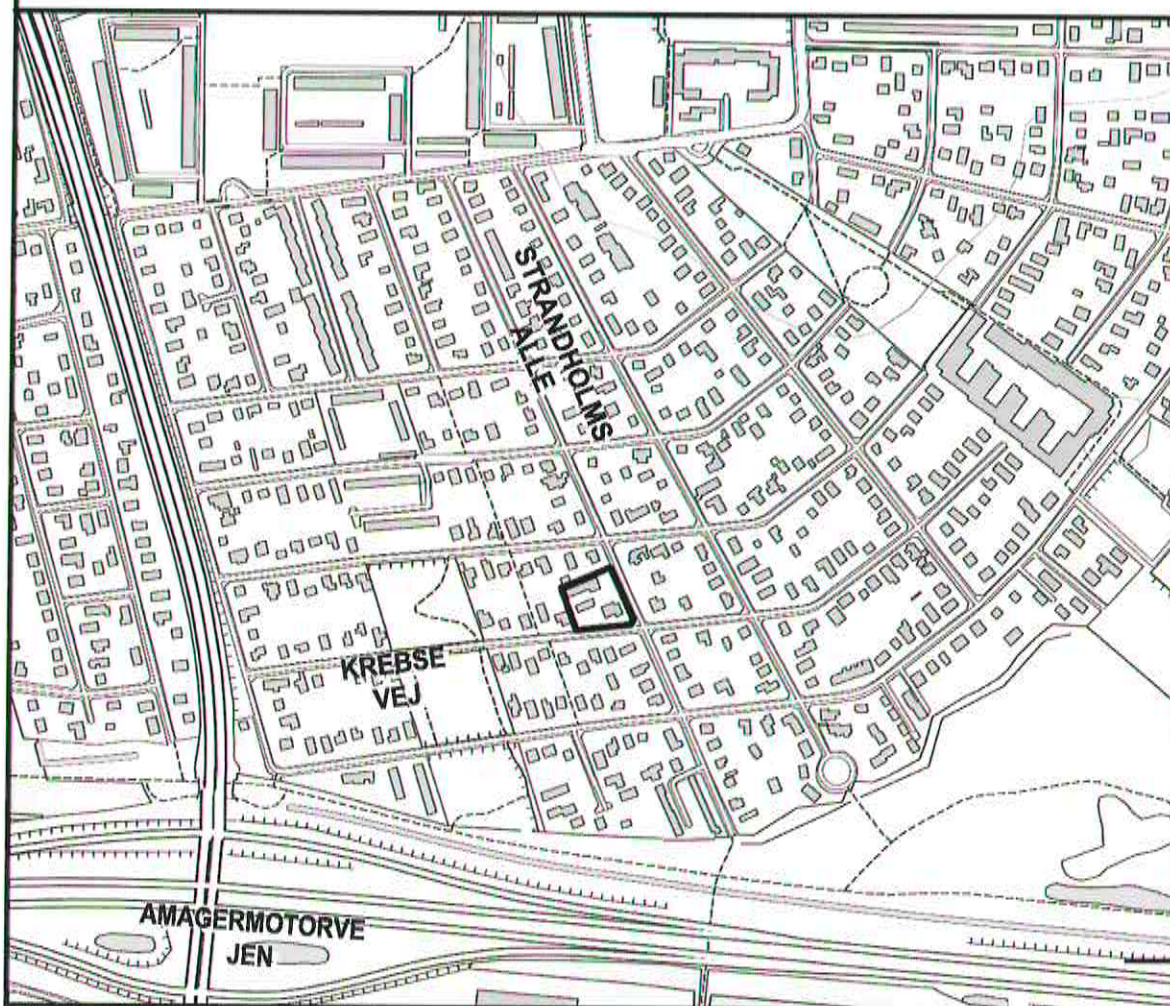


# 335

# FORSLAG

## Lokalplan 335 med Tillæg nr. 1

Rækkehusbebyggelse ved Krebsevej og Strandholms Alle



## HVIDOVRE KOMMUNE

## **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 Landinspektører 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

## LOKALPLAN 335

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	side 16
§ 2 Lokalplanens formål	side 16
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	side 16
§ 4 Matrikulære forhold	side 17
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side 17
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 18
§ 7 Ubebyggede arealer	side 19
§ 8 Veje, parkering og adgangsforhold	side 19
§ 9 Skiltning og belysning	side 20
§ 10 Støjforhold	side 20
§ 11 Grundejerforening	side 20
§ 12 Tekniske anlæg	side 21
§ 13 Aflysning af deklamationer	side 21
§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder	side 21
§ 15 Tilladelser i henhold til anden lovgivning	side 21
§ 16 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 21
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	side 22
Vedtagelsespåtegning	side 22
Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335	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.

Målforshold 1:2000

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND FOR LOKALPLAN

Ejeren af de tre 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 m<sup>2</sup> 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.



Luftfoto 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 m<sup>2</sup> og omfatter de tre matrikler nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, Kребsevej 38 og Strandholms Allé 38-40, som ligger ved det nordvestlige hjørne af Kребsevej 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



Kребsevej 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 Kребsevej ligger et grønt anlæg, hvorfra der er stiftorbindelse 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 stiftorbindelser nordpå mestendels langs kysten gennem Lodsparken og Kystagerparken og videre til Valbyparken via bro over Damhusåen. Vestpå er der stiftorbindelse 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 Langhøjskolen, hvor der også forefindes fritidshjem, svømme- hal og sportsplads. Frihedens Butikcenter, der har status af kommune-center, 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 to stokke med fire boliger i hver og i to stokke med tre boliger i hver inde på grunden. Bebyggelsen indeholder i alt 14 boliger med en størrelse på mellem 100 m<sup>2</sup> og 110 m<sup>2</sup>.

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-lavt 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 Krebsevej, 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 m<sup>2</sup> 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 to 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Kребsevej og Strandholms Allé. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på byggeliniearealet – heller ikke de ovenfor nævnte småbygninger på højst 4 m<sup>2</sup>. Mod Kребsevej 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.

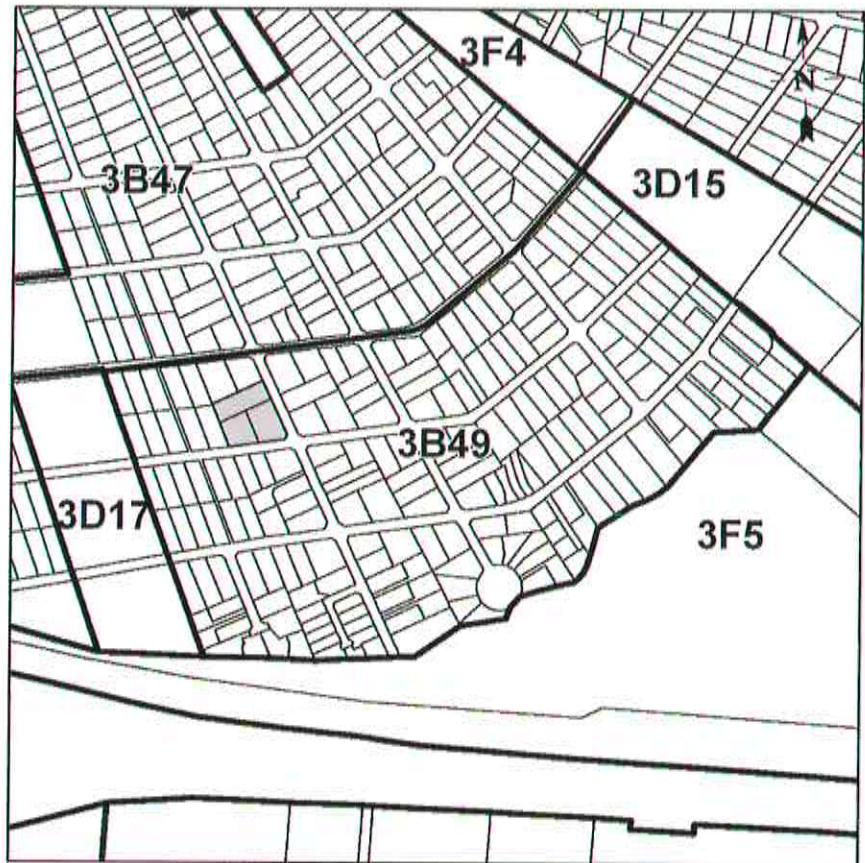
Visualisering af ny rækkehusbebyggelse v. Danaform Arkitektfirma ApS.



### **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-lavt 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 ændres 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 nær-

mere 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 m<sup>2</sup> for meget bebygget areal og en udnyttelsesgrad på ca. 0,45 – svarende til 744 m<sup>2</sup> 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 forurenet 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 forurenet 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 miljøpåvirkning 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 afløst 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

**NY § 2 – se Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335 på side 23-26.**

### **§ 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 byggefelter 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 m<sup>2</sup> 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 Krebsevej 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 m<sup>2</sup>. 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 (jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje").

## **§ 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.

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.

**NY § 13.2 – se Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335 på side 23-26.**

## **§ 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.

NY § 16.1 – se Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335 på side 23-26.

## § 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.)

# Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335, rækkehusbebyggelse ved Krebsevej og Strandholms Allé

## **BAGGRUND OG FORMÅL**

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2008 Lokalplan 335 for en rækkehusbebyggelse på Krebsevej 38 og Strandholms Allé 38 og 40, matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark.

Lokalplan 335 omfatter således de tre ubebyggede ejendomme på hjørnet af Krebsevej og Strandholms Allé. Lokalplanen gør det muligt at opføre en samlet rækkehusbebyggelse med 14 boliger på disse ejendomme.

Lokalplanen fastlægger i § 4.1, at udstykning i princippet skal ske i overensstemmelse med den på planbilag 2 viste udstykningsplan. Denne udstykning forudsætter, at der først sker en sammenlægning af de tre ejendomme og dernæst en udstykning af de 14 nye parceller.

På de tre ejendomme er tinglyst nedenstående privatretlige tilstandsservitutter:

- **Tinglyst den 25. november 1924 på matr.nr.ne 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark**

Servitutten er en købekontrakt, der i afsnit 6 indeholder bestemmelser om hegn, bebyggelsens omfang, anvendelse, ubebyggede arealer, vejadgang og udstykning.

Påtaleretten tilkommer enhver ejer af en fra matr.nr. 8a og 35b udstykket grund. Dette omfatter alle grundejere inden for følgende område:

- Dryadevej 26A-28 og 25-29,
- Hvidovre Enghavevej 25-27,
- Hvidovre Strandvej 106-112 og 131-137B,
- Krebsevej 32-38 og 37-43A,
- Perlevej 28A-32 og 33-39,
- Strandholms Allé 1-55B og 2A-70, samt
- Strandløbervej 22-24 og 25.

- **Tinglyst den 6. juni 1962 på matr.nr.ne 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark**

Servitutten er et forlig med naboerne om udseendet på bebyggelsens og dennes friarealer set fra Strandholms Allé.

Påtaleretten tilkommer enhver ejer af matr.nr. 35at, 35av og 35v, dvs. alle grundejerne på Strandholms Allé 36, 34 og 37.

til opførelse af 14 tæt-lave boligbebyggelser og at den nye boligbebyggelse alene opføres i fire rækkehusblokke med henholdsvis tre og fire boliger i hver blok. Hver bolig skal udstykkes på hver sin selvstændige parcel med tilhørende haveareal. Servitutterne, der er tinglyst den 25. november 1924 og den 6. juni 1962, fastlægger tilstandsbestemmelser, der ikke muliggør opfyldelse af lokalplanens formål i direkte strid med lokalplanens formål.

Indholdet af servitutterne er således både formåls- og indholdsmæssigt uforeneligt med Lokalplan 335, idet servitutterne ikke kan opfyldes samtidig med overholdelse af lokalplanen.

Da servitutternes opretholdelse tillige vil være i strid med lokalplanens formål, vil gyldigheden af servitutterne ophøre i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

For at kunne realisere indholdet i Lokalplan 335 har kommunalbestyrelsen derfor udarbejdet Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335.

I dette tillæg indsættes i lokalplanen en ny formålsbestemmelse (§ 2), en ny bestemmelse der aflyser de nævnte servitutter for ejendommene inden for lokalplanområdet (§ 13.2), og ny bestemmelse om forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse (§ 16.1).

Det øvrige indhold i Lokalplan 335 vil ikke blive berørt af tillægget til lokalplanen.



## NYE BESTEMMELSER (tilføjelser angivet med rød tekst)

### § 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

at sikre at området alene kan anvendes til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse med 14 boliger.

at sikre, at den nye boligbebyggelse alene opføres en med den fastlagte struktur som angivet i lokalplanen, omfattende fire rækkehusblokke med henholdsvis tre og fire boliger i hver blok, samt tilhørende adgangs- og parkeringsforhold.

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

at sikre, at hver rækkehusenhed udstykkes på hver sin selvstændige parcel med tilhørende haveareal.

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.

### § 13.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 335 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

- Matr.nr.: 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark  
Tinglyst: 25. november 1924  
(Dato lbr.nr. 25.11.1924-908200-07, 25.11.1924-908200-07 og 25.11.1924-908199-07)  
Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse, porte, låger, overkørsel, udstykning, anlæg, og vedligeholdelse af veje m.v., kloakledning, belysning, og afløb m.v.  
Påtaleberettiget: Enhver ejer af en fra matr.nr. 8a og 35b udstykket grund.
- Matr.nr.: 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark  
Tinglyst: 6. juni 1962  
(Dato lbr.nr 06.06.1962-2895-7)  
Titel: Dok. Om retsforlig ang. Pligt til ikke at udvide det bebyggede areal samt om vedligeholdelse mv.  
Påtaleberettiget: Enhver ejer af matr.nr. 35at, 35av og 35v.

## § 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.
- at Geodatastyrelsen har approberet først matrikulær sammenlægning af matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark til én samlet fast ejendom og dernæst udstykning af 14 selvstændige parceller i henhold til planbilag 2.



## Lokalplan 335



Matrikulære forhold

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

— ■ Lokalplanafgrænsning

BILAGSNR:

1



## Lokalplan 335

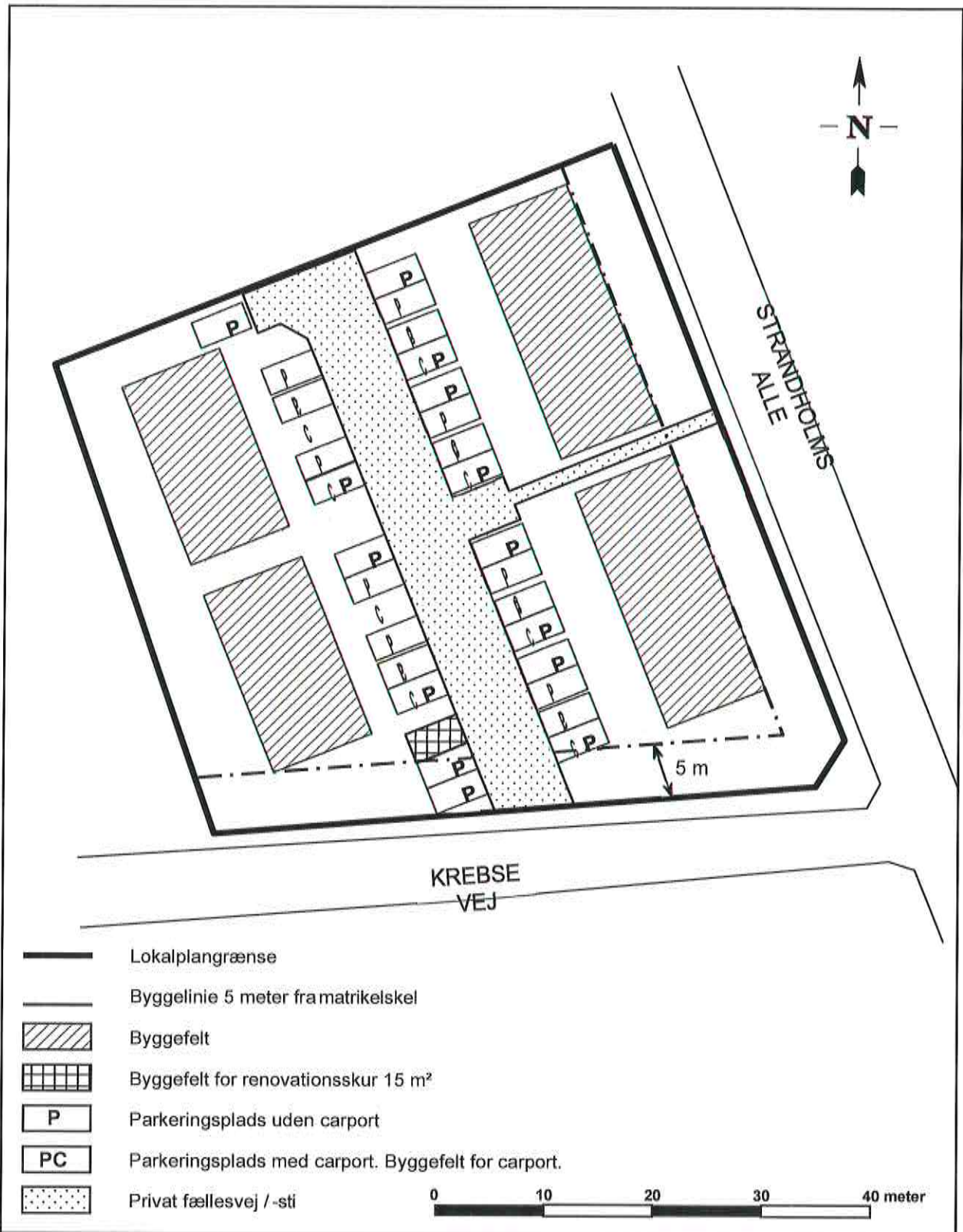


Udstykningsplan - grundstørrelser og bebyggelsesprocenter

UDFØRT: cii / mim  
 DATO: 05-05-2008  
 MÅL: 1:500  
 BILAGSN R.:

**2**





## Lokalplan 335



Dispositionsplan

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

BILAGSR:





## Lokalplan 335



Retningsgivende eksempel på bebyggelsesplan

UDFØRT:      DATO:      MÅL:

cii / mim 07-12-2007

BILAGSNR.: