

Forslag

LOKALPLAN

341

for den nordlige
del af Strand-
markskvarteret



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen skal bruges, når man fremover vil lave ændringer på ejendommene, enten ved at bygge eller ændre anvendelsen. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og den eksisterende, lovlige bebyggelse og anvendelse af ejendommene vil fortsat være lovlig uanset lokalplanens indhold.

Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanen er den overordnede fysiske plan, som omfatter hele Hvidovre Kommune. Den fastlægger hovedstrukturen, dvs. i hvilke områder der skal være boliger, erhverv, butikker, grønne områder, veje mv. og opstiller retningslinjer for arealanvendelsen i disse områder. Kommuneplanen fastlægger desuden rammerne for den detaljerede lokalplanlægning.

Kommuneplanen skal være i overensstemmelse med de statslige interesser i planlægningen. På grund af de særlige forhold og interesser i hovedstadsområdet har Erhvervsministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019.

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 341 den 11. september 2020. Forslaget vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 9. oktober 2020.

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

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på www.hvidovre.dk/Politik/Hoeringer-og-afgoerelser. Du kan også sende et brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre.

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 9. oktober 2020.

Mindretalsudtalelse

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplansforslaget har Gruppe F fremsat en mindretalsudtalelse. Således ønsker man, at 60 % af grundarealet skal udgøres af beplantning, køkken- eller blomsterhave, da der ønskes et grønt udtryk i området. Desuden ønsker man, at minimum 50 % af bebyggelsers tagflade skal etableres med beplantning (sedumtag).

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplansforslaget har Liste H, Gruppe O og Gruppe V fremsat en mindretalsudtalelse. Således ønsker man, at den maksimale bebyggelsesprocent i § 5.1 bliver ændret til 25 % for bebyggelse i et plan og 30 % for bebyggelse i 1½ og 2 plan.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslag til Lokalplan 341 er endeligt vedtaget, dog højst et år efter forslagens offentliggørelse, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af planlovens § 17, stk. 1.

Forside: Klima- energi og forsyningsministeriet

Lokalplan 341 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Bevaringsværdige bygninger	5
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Tinglyste dokumenter	14
Miljøvurdering	15

BESTEMMELSER

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

PLANBILAG

Lokalplanområdets afgrænsning	26
Bevaringsværdige bygninger, nordlig del	27
Bevaringsværdige bygninger, sydlig del	28

REDEGØRELSE

Lokalområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter parcelhusområdet i den nordlige del af Strandmarkskvarteret. Området afgrænses mod nord ved Åmarken Station, mod vest af Beringgårdsvej og Tavlekærvej, mod øst af Nordre Kystagervej og Søndre Kystagervej, og mod syd af Strandhavevej. Ved lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger Kystagerparken, som er et større sammenhængende fredet grønt område. Syd for denne ligger Lodsparken og Hvidovre Strandpark.

Baggrund og formål med lokalplanen

For de fleste af kommunens parcelhusområder gælder i dag en række byplanvedtægter, der fastlægger, hvad grundene må bruges til, og hvordan og hvor meget man må bygge på grundene. Kommunens byplanvedtægter er vedtaget i perioden 1943 –1973 og er ikke længere tidssvarende. Der er siden opstået et behov for at bygge større boliger, end byplanvedtægterne muliggør. De tager blandt andet ikke højde for småbygninger, oplag og overkørsler og er uforståelige for de fleste grundejere og rådgivere – blandt andet på grund af forældede begreber og snørklede formuleringer. Derudover er bevaringsværdige bygninger ikke reguleret i de gamle byplanvedtægter.

Kommunalbestyrelsen har derfor ønsket at indlede et samarbejde med grundejerforeningerne i kommunen, om at lave nye lokalplaner for deres områder som erstatning for byplanvedtægterne.

Denne lokalplan er udarbejdet i dialog med grundejerforeningerne Strandøre og Lodsgården. Der har i dialogen med grundejerforeningen været fokus på at skabe nye muligheder.



REDEGØRELSE

Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer, en fastholdelse af det grønne udtryk mod vejene og det varierede udtryk i området. Sidstnævnte sikres blandt andet via regulering af de bevaringsværdige bygninger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 57 ha. Det rummer 675 ejendomme.

Området består hovedsageligt af fritliggende parcelhuse, opført fra omkring 1910-20 og frem til i dag. De karakteristiske træk i området er den varierende bebyggelse i forhold til alder, arkitektur, materialer og farver.

Området er overvejende præget af et grønt udtryk ud mod vejene. Strandbovej har et særlig grønt vejforløb, hvor arealet mellem vejen og det smalle fortov er græsbelagt.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens område findes i alt 9 bygninger, der er udpeget med bevaringsværdien 3 eller 4 efter SAVE-systemet. De udpegede bygninger repræsenterer forskellige byggeperioder eller stilarter, og hvis de nedrives eller forandres væsentligt, vil det udviske en del af kulturhistorien om kvarteret. Derfor fastsætter lokalplanen en række bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger i området.

Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000. Den fastlægger en bevaringsværdi for hver bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. I kommuneatlasen kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, mens Hvidovre Kommune også betragter bygninger med SAVE-vurdering 4 som værende bevaringsværdige.

I 2011 og 2015 blev der foretaget nye vurderinger af bevaringsværdien af nogle af bygningerne i lokalplanens område. Her blev bevaringsværdien for enkelte bygninger i området ændret.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er de bevaringsværdige bygninger igen blevet vurderet, for at tage individuel stilling til bevaringsværdierne og det kulturhistoriske indtryk som opleves fra vejene. I den forbindelse er bevaringsværdien for en enkelt bygning blevet ændret, så bevaringsværdien for bygningen på Lunagervej 30 nedjusteres til SAVE-værdien 4, grundet en række ændringer af bygningens oprindelige udtryk.

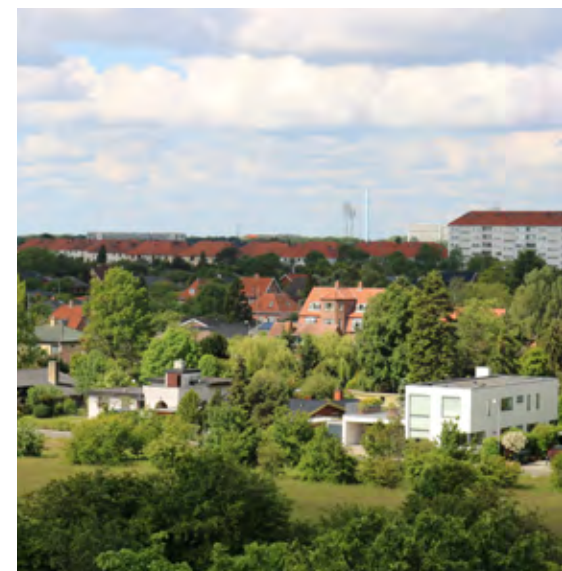
På de efterfølgende sider vises billeder og gives en kort beskrivelse af de bevaringsværdige bygninger i området.



Grønt vejforløb ved Strandbovej



Stiforbindelse mellem Hvidovre Strandvej og Kystagerparken



Områdets forskellige stilarter og grønne udtryk set fra "Bjerget" i Kystagerparken

REDEGØRELSE

Lodsvej 36, bevaringsværdi 3

Bygningen er en herskabelig villa i røde mursten opført i 1923. Bygningen fremstår meget original og med fine detaljer, blandt andet med et markant indgangsparti. Bygningen er et særsyn i Hvidovre, og har en markant betydning for kvarterets bygningsmæssige og kulturhistoriske udtryk.

Lunagervej 30, bevaringsværdi 4

Bygningen er en velproportioneret villa opført i 1935. Der er foretaget en del ændringer, så bygningen ikke fremstår original. Den er opført af samme murermeister som Lunagervej 32 og 34, og bygningerne udgør tilsammen en fin helhed.

Lunagervej 32, bevaringsværdi 4

Bygningen er et velproportioneret murstenshus af røde mursten opført i 1935. Fremstår med fine detaljer, blandt andet pynteskodder ved vinduer mod vej og tagudhæng med synlige spær. Bygningen er opført af samme murermeister som Lunagervej 30 og 34, og bygningerne udgør tilsammen en fin helhed.

Lunagervej 34, bevaringsværdi 4

Bygningen er et velproportioneret murstenshus i gule mursten opført i 1935. Fremstår med flere originale detaljer, blandt andet pynteskodder ved vinduer mod vej og tagudhæng med synlige spær. Bygningen er opført af samme murermeister som Lunagervej 32 og 34, og bygningerne udgør tilsammen en bevaringsmæssig helhed og har høj kulturhistorisk værdi.



REDEGØRELSE

Nordre Kystagervej 42, bevaringsværdi 3

Bygningen, der er opført i 1931, er en af de få patriciervillaer i Hvidovre. Den bidrager til mangfoldigheden i kvarteret, og fremstår med fine detaljer, blandt andet integreret havestue med overliggende balkon. Bygningen markerer sig stærkt med sin placering på hjørnegrund.

Strandbovej 85, bevaringsværdi 3

Bygningen er en flot gulpudset villa opført i 1929, der fremstår med mange fine detaljer, herunder en flot centreret indgang og en balkon bagtil der tyder på inspiration fra kolonitidens arkitektur. Bygherre var efter sigende udstationeret som skoleinspektør på de vestindiske øer, der efter sin hjemkomst først anlagde kolonihavehus, og senere det nuværende hus. En stensætning med beplantning i forhaven bidrager i høj grad til kvarterets grønne udtryk.

Strandegårdsvej 6, bevaringsværdi 4

Bygningen er en rødstensvilla opført i 1926. Bygningen bidrager til mangfoldigheden i kvarteret og indgår i en skala- og materiale-mæssig dialog med de omkringliggende bygninger. Huset har med sin alder og udtryk en historisk pondus i kvarteret.

Strandhavevej 5, bevaringsværdi 4

Bygningen er en velproportioneret bungalow i gule mursten opført i 1939. Den er den eneste bevaringsværdige bungalow i kvarteret, og er med sine stærke gennemgående linjer en god repræsentant for denne typologi og periode.



REDEGØRELSE

Strandhavevej 41, bevaringsværdi 4

Bygningen er en fin murstensvilla opført i 1932. Fremstår meget original med velbevarede vinduer, og fine detaljer, blandt andet frontkvist og karnap med overliggende balkon. Bygningens tilbagetrukne placering på grunden bidrager i høj grad til det grønne udtryk i kvarteret.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området kan bruges som boligområde, åben-lav bebyggelse, herunder også dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel) og tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel).

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 for den enkelte ejendom, og boligerne må opføres i op til to fulde etager med en maksimal højde på 8,5 m.

Bygningsreglementets regler for husenes placering og højde i forhold til skel er indarbejdet i lokalplanen, så alle de bebyggelsesregulerende bestemmelser er samlet ét sted. Også bygningsreglementets regler for opførelse af småbygninger som carporte, garager, cykelskure, udhuse, drivhuse mv. er skrevet ind i lokalplanen.

Byggelinjerne langs vejene ligger omtrent samme sted på grundene, som de blev fastlagt i byplanvedtægten, men der skal nu måles i forhold til vejskel frem for til vejmidte. Byggelinjerne har overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter.

Flere bygninger i lokalplanens område er udpeget som bevaringsværdige.



For de enkelte bygninger er der taget individuel stilling til bevaringsværdierne og det kulturhistoriske indtryk som opleves fra vejene.

Der er kommet en række nye regler for udformningen og brugen af de ubebyggede arealer på ejendommene. Det gælder for hegn mod vej og sti, samt muligheden for at ændre terræn, oplag på veje, carporte/garager og overkørsler. Biler uden nummerplader må ikke placeres udendørs, og højt oplag som eksempelvis både, campingvogne, store trailere mv. skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel. Lastbiler og busser må ikke parkeres på ejendommene i området om aftenen og natten. Der er kommet bestemmelser for overkørsler til bilparkering, for at sikre, at hovedparten af strækningen langs vejskel kan forblive levende hegn.

Der må opstilles antennemaster og andre tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner eller andre afværgeforanstaltninger i området, men ikke vindmøller, idet støjgenerne fra møllerne er for store.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanens område 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. Læs eventuelt mere i planlovens kapitel 2a.

Området ligger ca. 250 m fra kysten, men da det i forvejen er et udbygget boligområde op til 8,5 meter højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Lokalplanens område grænser op til det fredede naturområde Kystagerparken, Kalvebod Kile. Indenfor dette område findes der beskyttede naturtyper som mose, eng og sø. Kystagerparken er i Kommuneplan 2016 omfattet af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter

Lokalplanens område ligger ud til Kystagerparken der støder op til Kalveboderne, som er et Natura 2000-område.

Lokalplanens indhold og den umiddelbare afstand til Natura-2000 området betyder at, lokalplanen ikke vurderes at påvirke visse dyrearter, såvel i som uden for Natura 2000-området.

I Danmarks Miljøportal er der registreret flagermus (dværgflagermus, skimmelflagermus og brunflagermus) i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet – langs Kystagerparken og ved Kærstykkevej.

Hvidovre Kommune har screenet området og vurderer samlet, at lokalplanens indhold ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

Risikovirksomheder

Der skal ikke laves en risikovurdering, da lokalplanen ligger mere end 500 m fra risikovirksomhederne på Avedøre Holme.

REDEGØRELSE

Kommuneplan 2016

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2016 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområderne 3B44 og 3B45. For begge rammeområder er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

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

Forslaget til Lokalplan 341 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2016.



Kommuneplanrammer. Lokalplanens afgrænsning er angivet med orange stiplede linje

REDEGØRELSE

Byplanvedtægt og lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt H1 med tillæg 1 og 2 samt Lokalplan 302 og Lokalplan 321.

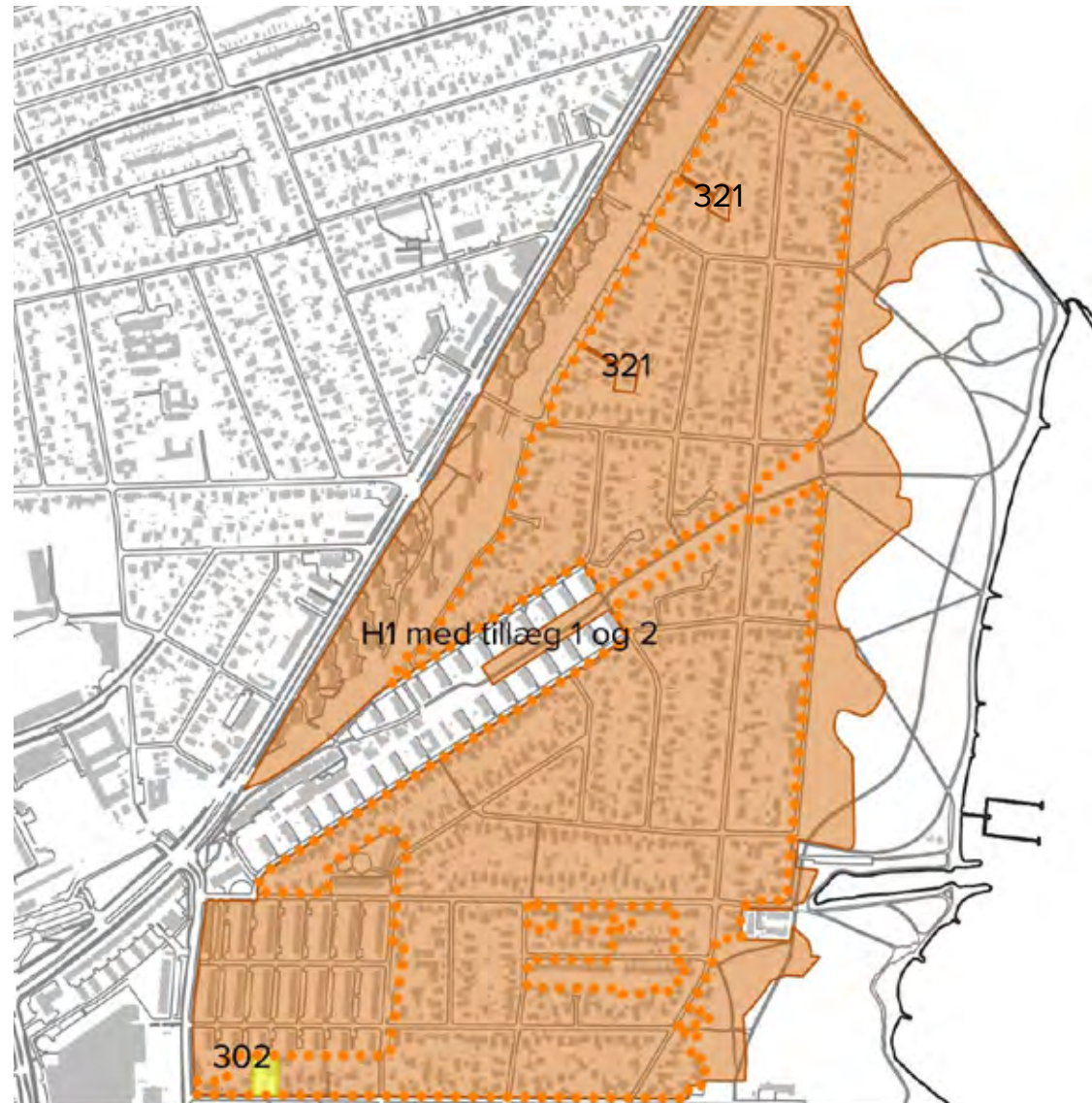
Byplanvedtægt H1 med tillæg 1 og 2 ophæves for den del som er omfattet af Lokalplan 341. Byplanvedtægt H1 med tillæg 1 og 2 vil derfor fortsat være gældende for de områder, som Lokalplan 341 ikke omfatter. Lokalplan 302 og Lokalplan 321 ophæves i deres helhed

Klimatilpasning

En del af lokalplanens område ligger inden for indsatsområde nr. 6 jævnfør kommunens Klimatilpasningsstrategi 2014.



Indsatsområder. Lokalplanområdet er markeret med stiplede linje.



Lokalplaner og byplanvedtægter. Lokalplanens afgrænsning er angivet med orange stiplede linje

REDEGØRELSE

Der er planlagt forskellige klimatilpasningsprojekter i området. Der er vedtaget en konkretiseringsplan for Strandøre, som gælder for en stor del af området. Hertil er der udarbejdet et projektkatalog i 2019, som bygger videre og modner ideerne fra konkretiseringsplanen inden projektering. Projekterne realiseres udelukkende på offentlige arealer og veje, og indeholder yderligere forslag til hvad husejere kan gøre på egen grund. Det er vigtigt at kommunens projekter på de offentlige arealer suppleres med regnvandshåndtering og skybrudssikring på egen grund, sådan at klimatilpasningen af området gøres robust.

Lokalplanen muliggør større boliger og dermed en øget befæstelsesgrad, hvilket forøger risikoen for oversvømmelser ved skybrud. Det anbefales derfor, at man bidrager til kommunens klimatilpasning ved at tilbageholde mest muligt regnvand på egen grund. Det kan gøres ved f.eks. at etablere forsinkelsesbassiner, regnbede eller grønne tage, der kan forsinke skybrudsvandet inden det når kloakken eller lavninger i området.

Det er også væsentligt, at en øget befæstelse ikke giver anledning til gener for naboer eller omkringliggende områder. Der er derfor indarbejdet en mulighed for at lave terrænregulering, hvis det kan afhjælpe udfordringer med overfladevand.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud. Dette er ikke nødvendigvis nok, derfor anbefales det at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det enkelte byggeri. I Hvidovre Kommunes Strategi for Klimatilpasning 2014, arbejdes der med en 100-års hændelse, det anbefales derfor, at bygninger og installationer mv. skybrudssikres minimum til denne hændelse og det frarådes at etablere kælder i området.

Området er af Kystdirektoratet udpeget som risikoområde jf. EU's oversvømmelsesdirektiv og potentielt skadevoldende oversvømmelser af boligområder inden for lokalplanområdet vil ske ved stormfloder fra ca. en 20-års-hændelse (ca. 1,4 meter) og opefter.

Jævnfør Hvidovre Kommunes Risikostyringsplan, skal kommunen i nuværende planperiode afklare muligheder for etablering af stormflodssikring. Dette arbejde foregår pt. i et samarbejde med København og de øvrige kommuner i den nordlige del af Køge Bugt.

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på Hvidovres Kommunes hjemmeside på hvidovre.dk

Grundvandsinteresser

Lokalplanens område ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsopland til almen vandforsyning samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er derfor ingen særlige krav vedrørende grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985, med senere ændringer, er lokalplanens område beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Hvidovre Kommune vil i 2020 fremlægge en ny varmeplan. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk.

REDEGØRELSE

Trafikstøj

Ifølge støjkortlægning fra 2017 er området ikke særlig plaget af støj fra veje.

Langs den vestlige del af området løber jernbanen med S-toget. Ejendommene langs strækningen oplever dog kun støj, som ligger under den vejledende grænseværdi for jernbane i boligområder.

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Da området allerede er udlagt til boliger, ændres der ikke ved støjkravene for området.

Jordforurening

Lokalplanens område er beliggende i byzone. Byzonen er områdeklassificeret efter jordforureningsloven - som al anden jord inden for ældre byområder. Bortskaffelse af jord fra ejendommene skal ske efter reglerne i bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Aktuelt er der kortlagt flere områder, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening. Men dette kan ændre sig over tid.

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



NOTE: Lden betyder "Level day-evening-night" og er et mål for støjen fra omgivelserne med en ekstra vægtning af støj i aften og nattetimerne, da støjen her føles mere generende. Siden 2004 er Lden anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

Signaturforklaring

	Lokalplanens afgrænsning
	over 75 dB
	70-75 dB
	65-70 dB
	60-65 dB
	55-60 dB

REDEGØRELSE

Planlovens § 15b

Ifølge planlovens § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, rekreative formål, mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Bestemmelsens formål er at sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

I umiddelbar nærhed til lokalplanens område på Gammel Køge Landevej 248 og på Beringgårdvej 5 ligger der autoværksteder.

Autoværksteder er jf. Erhvervsstyrelsens ”Vejledning om produktionsvirksomheder” at betragte som produktionsvirksomhed, da de er omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1. Det er dog kommunens vurdering, at § 15b ikke finder anvendelse, da der er tale om mindre værksteder, der udlægges ikke ny forureningsfølsom anvendelse og forholdet er af underordnet karakter.

Tinglyste dokumenter

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

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 341 aflyses Byplanvedtægt H1 med tillæg 1 og 2 for de ejendomme, der er omfattet af Lokalplan 341. Lokalplan 302 og 321 aflyses i deres helhed.

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

REDEGØRELSE

For lokalplaner sendt i høring efter den 1. januar 2019, gælder desuden, at adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis ikke der er truffet beslutning inden 5 år efter lokalplanens offentliggørelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejledningsdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 341 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2.

Dette begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan – og ikke muliggør væsentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse i princippet status quo – og at planen 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. I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr.

17ab ,17ac ,17ad ,17ae ,17af ,17ag ,17ah ,17ai ,17ak ,17al ,17am ,17an ,17ao ,17ap ,17aq ,17ar ,17as ,17at ,17au ,17av ,17ax ,17ay ,17az ,17aæ ,17aø ,17ba ,17bb ,17bc ,17bd ,17be ,17bf ,17bg ,17bh ,17bi ,17bk ,17bl ,17bm ,17bn ,17bo ,17bp ,17bq ,17br ,17bs ,17bt ,17bu ,17bv ,17bx ,17by ,17bz ,17bæ ,17bø ,17ca ,17cb ,17cc ,17cd ,17ce ,17cf ,17cg ,17ch ,17ci ,17ck ,17cl ,17cm ,17cn ,17cp ,17cq ,17cr ,17cs ,17ct ,17cu ,17cv ,17cx ,17cy ,17cø ,17d ,17da ,17db ,17dc ,17dd ,17de ,17df ,17dg ,17dh ,17di ,17dk ,17dl ,17dm ,17dn ,17do ,17dp ,17dv ,17dx ,17dy ,17dz ,17dz ,17dz ,17dæ ,17dæ ,17dæ ,17dø ,17e ,17ea ,17eb ,17ec ,17ed ,17ee ,17ef ,17eg ,17eh ,17ei ,17ek ,17f ,17fg ,17fh ,17fi ,17fk ,17fo ,17fp ,17fq ,17fr ,17fs ,17ft ,17fu ,17fv ,17fx ,17fy ,17fz ,17fæ ,17fø ,17g ,17ga ,17gb ,17gc ,17gd ,17ge ,17gf ,17gg ,17gh ,17gi ,17gk ,17gl ,17gm ,17gn ,17go ,17gp ,17gq ,17gr ,17gs ,17gt ,17gu ,17gv ,17gx ,17gy ,17gz ,17gæ ,17gø ,17h ,17ha ,17hb ,17hc ,17hd ,17he ,17hf ,17hg ,17hh ,17hi ,17hk ,17hl ,17hm ,17hn ,17ho ,17hp ,17hq ,17hr ,17hs ,17ht ,17hu ,17hv ,17hy ,17hz ,17hø ,17i ,17ia ,17ic ,17if ,17ig ,17ii ,17ik ,17in ,17iu ,17iv ,17ix ,17iæ ,17iø ,17k ,17ka ,17kb ,17kc ,17ke ,17kg ,17km ,17kn ,17kr ,17ku ,17kv ,17kx ,17ky ,17kz ,17kæ ,17kø ,17l ,17lc ,17ld ,17lf ,17lg ,17lh ,17li ,17lk ,17ll ,17lm ,17ln ,17lo ,17lp ,17lq ,17lr ,17lt ,17lu ,17lv ,17lx ,17ly ,17lz ,17læ ,17lø ,17m ,17ma ,17mb ,17mc ,17md ,17me ,17mf ,17mi ,17ml ,17mm ,17mn ,17mo ,17mp ,17mq ,17mr ,17ms ,17mt ,17mu ,17mv ,17mx ,17my ,17mz ,17mæ ,17mø ,17n ,17na ,17nb ,17nc ,17nd ,17ne ,17nf ,17ng ,17nh ,17ni ,17nk ,17nl ,17nm ,17nn ,17no ,17np ,17nq ,17nq ,17nq ,17nr ,17ns ,17nt ,17o ,17oa ,17oh ,17oi ,17ok ,17ol ,17om ,17op ,17oq ,17or ,17os ,17ot ,17ou ,17ov ,17ox ,17p ,17ph ,17pi ,17pp ,17pq ,17pr ,17ps ,17pt ,17pu ,17pz ,17pz ,17pz ,17pæ ,17pø ,17q ,17qa ,17qb ,17qc ,17qf ,17qg ,17ql ,17qn ,17qq ,17qr ,17qs ,17qø ,17r ,17ra ,17rb ,17rc ,17rd ,17re ,17rf ,17rg ,17rh ,17ri ,17rk ,17s ,17vq ,17vr ,17vs ,17vt ,17vu ,17vv ,17vx ,17vy ,17vz ,17væ ,17xa ,17xb ,17xc ,17xd ,17xe ,17xf ,17xh ,17xi ,17xl ,17xm ,17xn ,17xo ,17xp ,17xq ,17xu ,17xv ,17xx ,17xy ,17xæ ,17xø ,17ya ,17yb ,17yk ,17yl ,17yn ,17yo ,17yq ,17yr ,17ys ,17yt ,17yu ,17yy ,17yø ,17za ,17za ,17za ,17zc ,17ze

,17zf ,17zg ,17zo ,17zq ,17ø ,17aa ,29ab ,29ac ,29ad ,29ae ,29af ,29ah ,29ak ,29al ,29am ,29an ,29ap ,29ar ,29as ,29ay ,29az ,29aæ ,29aø ,29ba ,29bb ,29bc ,29bd ,29be ,29bf ,29bh ,29bi ,29bk ,29bl ,29bm ,29bn ,29bo ,29bp ,29bq ,29br ,29bs ,29bt ,29bu ,29bv ,29bx ,29by ,29bz ,29c ,29ca ,29cb ,29cc ,29cd ,29ce ,29cg ,29ch ,29ci ,29ck ,29cl ,29cm ,29co ,29cp ,29cq ,29cr ,29cs ,29cu ,29cv ,29cx ,29cy ,29cæ ,29cø ,29d ,29da ,29db ,29dc ,29dd ,29de ,29df ,29dg ,29dh ,29di ,29dk ,29dl ,29dm ,29dn ,29do ,29dp ,29dq ,29dr ,29dr ,29dr ,29ds ,29dt ,29du ,29dv ,29dx ,29dy ,29dz ,29dz ,29dz ,29dz ,29dæ ,29dø ,29e ,29ea ,29eb ,29ec ,29ed ,29ee ,29ef ,29eg ,29eh ,29ei ,29ek ,29el ,29em ,29en ,29eo ,29ep ,29eq ,29er ,29es ,29et ,29eu ,29ev ,29ex ,29ez ,29f ,29fi ,29fk ,29fl ,29fm ,29fp ,29fq ,29fæ ,29g ,29ga ,29gb ,29gb ,29gb ,29gb ,29gc ,29gd ,29ge ,29gl ,29h ,29i ,29k ,29kf ,29kg ,29ko ,29l ,29m ,29r ,29t ,29u ,29v ,29x ,29y ,29z ,29æ ,29ø ,30ab ,30ac ,30ad ,30ae ,30af ,30ag ,30ah ,30ai ,30ak ,30al ,30am ,30an ,30ao ,30ap ,30aq ,30ar ,30as ,30at ,30au ,30av ,30ax ,30ay ,30az ,30aæ ,30aø ,30ba ,30bm ,30bo ,30bp ,30c ,30d ,30e ,30f ,30g ,30h ,30i ,30k ,30l ,30m ,30n ,30o ,30p ,30q ,30r ,30s ,30t ,30u ,30v ,30x ,30y ,30z ,30æ ,30ø ,30aa ,31a ,31ad ,31ae ,31af ,31ag ,31ah ,31ba ,31bb ,31bc ,31bd ,31be ,31bf ,31bg ,31bu ,31bv ,31bx ,31by ,31bz ,31bæ ,31c ,31ck ,31cl ,31d ,31e ,31g ,31n ,31o ,31q ,31r ,31s ,31z ,31æ ,31ø ,31aa ,33ab ,33ac ,33ad ,33ae ,33af ,33ag ,33ah ,33ai ,33al ,33an ,33ao ,33ap ,33aq ,33ar ,33as ,33at ,33av ,33ax ,33ba ,33bc ,33bd ,33be ,33bf ,33bg ,33d ,33e ,33f ,33g ,33i ,33k ,33l ,33m ,33n ,33o ,33p ,33q ,33s ,33t ,33u ,33v ,33x ,33y ,33z ,33æ ,33ø ,33aa alle af Hvidovre By, Strandmark, samt alle de ejendomme, der efter den 27. maj 2020 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

BESTEMMELSER

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at fastholde områdets karakter som et varieret område med åben-lav boligbebyggelse med et grønt præg – både langs vejene og i sammenhæng med Kystagerparken, Lodsparken og langs Papegøjestien.
- at øge byggemulighederne på den enkelte ejendom, så boligerne kan gives en størrelse, der modsvarer de nutidige behov
- at give mulighed for at opføre boliger i to etager med henblik på at mindske det bebyggede areal og derigennem sikre tilstrækkelige parkerings- og friarealer, samt at holde det befæstede areal på et minimum, af hensyn til udfordringer med overfladevand.
- at give mulighed for etablering af forskellige afværgeforanstaltninger, blandt andet i form af minimum sokkelhøjde, for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand og fra havet
- at sikre de bevaringsværdige bygninger i området og derved fastholde den bærende fortælling om kvarteret.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, herunder også dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel), og tofamiliehuse (dvs. med vandret lejlighedsskel). Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.2

Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplanens område opføres eller indrettes offentlige formål såsom børneinstitution, fælleshus, forenings- og klublokaler. Der må desuden etableres tekniske anlæg som transformestationer, teknikcabiner, mobilantennener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

3.3

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

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed.
- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende.
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet.
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

BESTEMMELSER

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendomme til parcelhuse med én bolig skal have en grundstørrelse på mindst 600 m².

4.2

Ejendomme til parcelhuse med to boliger med vandret lejlighedsskel (tofamiliehuse) skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².

4.3

Ejendommen til sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel (dobbelthuse) skal have en grundstørrelse på mindst 450 m² pr. bolig, heri er ikke medregnet areal til adgangsvej.

4.4

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 2 etager.

5.3

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn. Skorstene, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4

Uanset den angivne maksimale bygningshøjde, jævnfør § 5.4, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

Antenner, hvis højeste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, gavltrekanter, tagudhæng, tagkviste, skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget for denne bestemmelse.

5.5

Bebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel eller sti.

Undtaget for dette er småbygninger som garager, carporte, cykelskure, udhuse, drivhuse mv., når disse har en højde på højst 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller sti, samt en samlet længde mod skel på højst 12 m (i længden medregnes kun bygningens længste side mod skel).

5.6

Der gælder en byggelinje på 5 m fra skel mod vej, dog gælder der langs Lodsvej en byggelinje på 4 m fra skel mod vej. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Der må dog opføres åbne carporte uden sidebeklædning på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at carporten placeres mindst 1 m fra vejskellet.

5.7

Hvor byggelinjerne langs vej mødes på hjørnegrunde, skal byggelinjerne have et brudt hjørne af mindst 5 m's bredde og med lige store vinkler mod vejskellene. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem den skrå byggelinje og vejskellet.

5.8

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm.

BESTEMMELSER

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Med undtagelse af bygningen på Nordre Kystagervej 42, matr.nr. 17cp, Hvidovre By, Strandmark, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0%.

6.2

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

Solceller og -fangere placeret på terræn må ikke være højere end 1,8 m over terræn. På tag af småbygninger som carport, cykelskure, udhuse mv. med fladt tag må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger indenfor lokalplanområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

- Lodsvej 36, matr. 31be, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3
- Lunagervej 30, matr. 17gz, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3
- Lunagervej 32, matr. 17gy, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Lunagervej 34, matr. 17gx, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Nordre Kystagervej 42, matr. 17cp, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3
- Strandbovej 85, matr. 17ei, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3
- Strandegårdsvej 6, matr. 29f, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Strandhavevej 5, matr. 33f, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Strandhavevej 41, matr. 33aa, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4

7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i

NOTAT § 6.1:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):
Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Glansstandard har følgende betegnelse:
Helmat: glanstal 00-10
Mat: 10-20
Halvmat (silkeamat): glanstal 20-40 Helblank
Halvblank: glanstal 40-60
Blank: 60-80
(Højglans): glanstal 80-100

BESTEMMELSER

bygningens ydre sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Der må ikke opføres tag-skægskviste.

Der må ligeledes ikke opsættes solceller, solfangere, parabolantennener og antennesystemer på bygningerne.

7.3

For boligen på Lodsvej 36 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde falstegl
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og underopdelt med sprosser i alle rammer. Undtaget for dette er begge vinduer på hver side af hoveddøren
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- de murede skorstene skal bevares
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- de to frontkviste skal bevares
- det murede udhæng over indgangspartiet skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.4

For boligen på Lunagervej 30 gælder, at:

- tagets udformning som saddeltag med udhæng og synlige spær skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og underopdelt med sprosser i alle rammer

- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.5

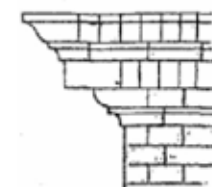
For boligen på Lunagervej 32 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- tagets udformning som saddeltag med udhæng og synlige spær skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og underopdelt med sprosser i alle rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- pynteskodderne ved vinduer mod vej skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.6

For boligen på Lunagervej 34 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af gule mursten
- tagets udformning som saddeltag med udhæng og synlige spær skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne skal være opdelt med lodposter og sprosser i alle rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- pynteskodderne ved vinduer mod vej skal bevares



Eksempel på gesims

BESTEMMELSER

- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) ud mod Lunagervej.

7.7

For boligen på Nordre Kystagervej 42 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- de murede gesimser på hovedfacader og gavle skal bevares
- tagets udformning som halvvalmet mansardtag skal bevares
- taget skal være belagt med mørke fælstegl med en glansværdi på 40-60 og en refleksionsværdi på mellem 4% og 6%
- vinduerne skal være opdeltede med lod- og tværposter som dannebrogsvinduer og underopdelt med sprosser i de øverste rammer
- have- og terrassedøre skal være opdeltede med sprosser i alle rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- kviste skal bevares
- den integrerede havestue med overliggende balkon skal bevares
- der ikke må opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.8

For boligen på Strandbovej 85 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- tagets udformning som halvvalmet skal bevares
- taget skal være belagt med røde vingetegl

- vinduerne skal være opdeltede med lodposter og sprosser i alle rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zink eller zinklignende materiale
- de murede skorstene skal bevares
- frontkvist skal bevares
- balkon skal bevares
- der ikke må opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.9

For boligen på Strandegårdsvej 6 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne skal være opdeltede med lod- og tværposter som dannebrogsvinduer og underopdelt med sprosser i de øverste rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- kvisten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

7.10

For boligen på Strandhavevej 5 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af gule mursten
- tagets udformning som valmtag med udhæng skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten



Halvvalmet tag



Mansardtag



Saddeltag med opskalkning

BESTEMMELSER

- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) ud mod Lunagervej.

7.11

For boligen på Strandhavevej 41 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- de murede gesimser på hovedfacader skal bevares
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- vinduerne skal være opdelte med lodposter og underopdelt med sprosser i alle rammer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- den murede skorsten skal bevares
- frontkvisten skal bevares
- karnapfremspring med overliggende balkon skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.), der er synlige fra vej.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Hegn langs vej eller sti skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn.

Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.

8.2

Enhver form for hegn mod vej eller sti skal placeres bag skellet på egen grund. Levende hegn skal placeres og om nødvendigt beskæres eller klippes, så det sikres, at hegnet i sin helhed holder sig på egen grund året rundt.

8.3

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Etablering af højbede, bassiner, dæmninger mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

8.4

Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted. Udendørs oplag som eksempelvis både, campingvogne, trailere mv. må ikke finde sted nærmere skel end 2,5 m, hvis oplaget er højere end 2,5 over terræn.

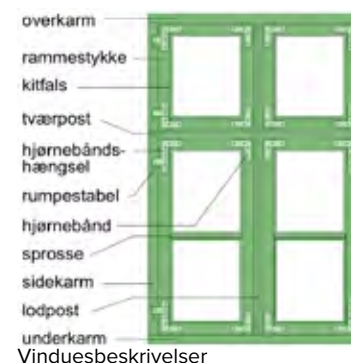
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

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

- 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig

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



BESTEMMELSER

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

- Kommunen kan godkende en aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m,
- der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – eksempelvis ældreboliger,
- kommunen efter en helhedsvurdering ikke vurderer, at der bliver gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.

9.2

Natparkering, det vil sige i tidsrummet kl. 19-07, af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg eller en højde på mere end 2,5 m er ikke tilladt inden for lokalplanens område.

9.3

Der må kun etableres én overkørsel fra vej til hver parcelhusgrund.

Overkørslen må maksimalt være 4 m bred ved skel ved enkelt carport/garage/parkeringsplads, og maksimalt 6 m bred ved skel ved dobbelt carport/garage/parkeringsplads.

§ 10 Skiltning og reklamering

10.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 10.2.

10.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.3 kan udføres i en størrelse på maksimalt 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

Opstilling af mobilantennemaster og –systemer skal ske under behørigt hensyn til bygningsbevaringsinteresserne i området. Mobilantennemaster og –systemer må derfor ikke placeres nærmere end 50 m fra en bevaringsværdig bygning.

11.3

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

11.4

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse.

BESTEMMELSER

Hvor dette ikke er muligt, skal teknikkabiner placeres, udformes og omgives med trådhegn og beplantning på en sådan måde, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet, uanset bestemmelsen i § 8.1.

11.5

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

§ 12 Aflysning af planer

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 341 ophæves Byplanvedtægt H1 med tillæg 1 og 2 for det område, der er omfattet af Lokalplan 341.

11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 341 ophæves Lokalplan 302 og 321 i sin helhed.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger L_{den} 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane

12.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til § 9.1 og 9.3.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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

13.3

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 47, stk. 1, ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.4

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1. Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

BESTEMMELSER

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 341 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 8. september 2020.

Helle Adelborg
borgmester


Gert Nelth
direktør

BILAG

1

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning 

Matrikelskel 

Bygninger 

Husnummer 14



Mål: 1 : 7.500

0 100 200 m



Dato: 08.07.2020

Bevaringsværdige bygninger, nordlig del

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bevaringsværdig bygning 
- Afstandszone for master 
- Matrikelskel 
- Bygninger 
- Husnummer 14



Mål: 1 : 4.500








Dato: 08.07.2020

BILAG

3

Bevaringsværdige bygninger, sydlig del

- Lokalplanens afgrænsning 
- Bevaringsværdig bygning 
- Afstandszone for master 
- Matrikelskel 
- Bygninger 
- Husnummer 14

Mål: 1 : 4.500



Dato: 08.07.2020

