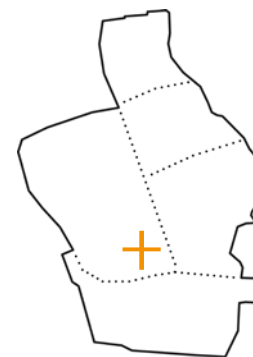


# Forslag

LOKALPLAN

# 476

for byudviklings-  
området ved  
Tårnfalkevej



**HVIDOVRE  
KOMMUNE**

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan gælder for et mindre og lokalt område og fastlægger, forholdsvist 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 kan ændres med kommuneplantillæg.

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

## Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til Lokalplan 476 den 5. september 2024 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 den 1. august 2024. Forslagene vil herefter være fremlagt i offentlig høring indtil den 3. oktober 2024.

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

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på [www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser](http://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser), eller som brev til:

Hvidovre Kommune  
Center for Plan og Miljø  
Hvidovrevej 278  
2650 Hvidovre

Kommunen skal have modtaget bemærkningerne senest den 3. oktober 2024.

## Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af forslaget til Lokalplan 476, må ikke bebygges eller benyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort. Denne periode kan være op til ét år efter lokalplansforslagets offentliggørelse. Dette fremgår af planlovens § 17.

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Forslag til Lokalplan 476 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø.

# INDHOLD

## REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	5
Eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	7
Lokalplanens forhold til tidligere byplanvedtægt .....	13
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021 .....	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	19
Tinglyste dokumenter .....	23
Ekspropriation .....	23
Udbygningsaftale .....	24
Miljøvurdering .....	24

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus .....	26
§ 2 Lokalplanens formål.....	26
§ 3 Anvendelse .....	26
§ 4 Udstykning .....	28
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	28
§ 6 Bebyggelsens udseende .....	31
§ 7 Ubebyggede arealer .....	37
§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering .....	43
§ 9 Skiltning og reklamering .....	46
§ 10 Tekniske anlæg .....	49
§ 11 Grundejerforening .....	49
§ 12 Aflysning af servitutter .....	49
§ 13 Aflysning af planer .....	50
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	50
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger .....	50
Vedtagelsespåtegning.....	51

## BILAG

Bilag 1	
Lokalplanens afgrænsning og delområder .....	52
Bilag 2	
Byggefelter .....	53
Bilag 3	
Principiel bebyggelsesplan og maksimalt etageantal .....	54
Bilag 4	
Ubebyggede arealer .....	55
Bilag 5	
Kantzoner .....	56
Bilag 6	
Træer .....	57
Bilag 7	
Veje og stier.....	58
Bilag 8	
Facadetyper og farve- og materialepalette.....	59

# REDEGØRELSE

## Områdets beliggenhed

Lokalplanens område er på ca. 59.000 m<sup>2</sup> og ligger i den sydlige del af Avedøre, nord for Amagermotorvejen og Avedøre Holme. Området afgrænses mod syd af Mågevej, mod vest af plejehjemmet Søvangsgården, mod nord af Søvangsvej og mod øst af Tårnfalkevej. På tværs af lokalplansområdet løber Strandskadevej.

Området er omgivet af parcelhuskvarterer, som de fleste steder ikke støder direkte op til området. Nærmeste nabo mod syd er det rekreative og fredede område, Mågeparken, mod øst et privat conferencecenter, mod nord et bygge marked og mod vest et plejehjem. Syd for Mågeparken ligger Amagermotorvejen, ca. 250 meter fra lokalplansområdet. Nord for Søvangsvej ligger Gammel Køge Landevej, ca. 80 meter fra lokalplansområdet.

Nærmeste S-togsstation, Avedøre Station, ligger ca. 1 km nordvest for lokalplansområdet. Herudover er der kollektiv busstrafik på Gammel Køge Landevej.



# REDEGØRELSE

## Baggrund og formål med lokalplanen

Udviklergruppen Fuglekvarteret ApS har henvendt sig til Hvidovre Kommune med et ønske om at omdanne erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til et nyt, urbant byområde. Området ønskes omdannet til et blandet byområde med boliger, dagligvarebutik og forskellige former for erhverv, hvoraf boligerne udgør langt den største del. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er der også indarbejdet en daginstitution i området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej til et blandet byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, detailhandel, lettere industri og håndværk og en daginstitution.

Det nye byområde vil indeholde en variation af boligtyper, boligstørrelser og anvendelser for at skabe en varieret beboersammensætning og et attraktivt lokalt bymiljø. Bygningernes udformning og materialeanvendelse vil variere, for at skabe et område med urban karakter og sin egen identitet.

Lokalplanen sikrer gode adgangsforhold og forbindelser både internt i området og til de omkringliggende bydele og grønne områder. Der skal etableres attraktive udendørs opholdsarealer bestående af grønne områder med beplantning og pladser, som henvender sig til de omkringliggende boligbebyggelser, og skaber mødesteder og understøtter fællesskaber i området. Samtidig fastlægges en bebyggelsesstruktur, der sikrer, at området og boligerne ikke udsættes for støj ud over Miljøstyrelsens grænseværdier.

Endelig er det et formål med lokalplanen, at området klimatilpasses i forhold til skybrudsregn, så nybyggeri beskyttes mod oversvømmelse fra regnvand, og det sikres, at overfladevand fra skybrud kan håndteres i området.

## Eksisterende forhold

Lokalplansområdet består i dag af erhvervsjendomme, der huser forskellige former for erhverv, herunder autoreparation, håndværkervirksomhed og engrosvirksomhed. Ejendommene er i dag bebygget med 39 erhvervsbygninger med et samlet etageareal på ca. 23.000 m<sup>2</sup>.

Den sydlige del af området mellem Strandskadevej og Mågevej består dels af en erhvervsbygning med flere erhvervslejemål, såsom produktion af reklamer, engroshandel og lagervirksomheder samt en del ældre produktionsejendomme. I dag er der fortsat produktion, et stilladsfirma, håndværkergård og autoværksted samt tank- og maskintransport.

Eksisterende erhvervsbygninger ved Tårnfalkevej.



## REDEGØRELSE



Eksisterende erhvervsbygninger ved Tårnfalkevej.

Hele områdets bebyggelsesstruktur fremstår i dag som et forholdsvist aflukket industri- og værkstedsområde. Bebyggelserne består af både større bygninger og mindre værksteder, med en variation i bygningstyper og tæthed. De fleste af bygningerne er primært opført i en til tre etager, og har typisk lange, lukkede facader med få vinduer. Bygningerne ligger generelt trukket tilbage fra vejene med enten parkeringsareal eller grønne arealer forrest på grundene. Parkeringsarealerne er primært belagt med asfalt, og få steder belagt med grå maskinsten.

Lokalplansområdet rummer nogle fine grønne træk med variationer af træer og buske, der flere steder, særligt på grundens nordlige del, løber langs matrikelskel, og fungerer som intern opdeling af området og afskærmning. Langs størstedelen af grundens skel mod vest indrammes området af et grønt hegn af træer.

Hele lokalplansområdets terræn er forholdsvist fladt.

Størstedelen af området vejbetjenes fra Tårnfalkevej, der giver adgang til den eneste vej i området, Strandskadevej. Udover Strandskadevej findes en indkørsel fra Mågevej til autoværkstedet i syd, samt indkørsel til en virksomhed i nord fra Søvangsvej.



Mågeparken syd for lokalplansområdet.

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne det eksisterende erhvervsområde ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til en ny bydel i Hvidovre med etageboliger i forskellige typer og størrelser, publikumsorienterede serviceerhverv, en dagligvarebutik, en daginstitution, parkeringshuse og grønne fællesområder. Bydelen kaldes af udviklergruppen Fuglekvarteret.

Lokalplanens delområde 5 omfatter de tre ejendomme på Søvangsvej 1 og Tårnfalkevej 12 og 14, hvor grundejerne ikke ønskede, at deres ejendomme blev inddraget i byomdannelsen. På disse tre ejendomme fortsættes den nuværende anvendelse som kontor- og serviceerhverv og lettere industri og håndværk.

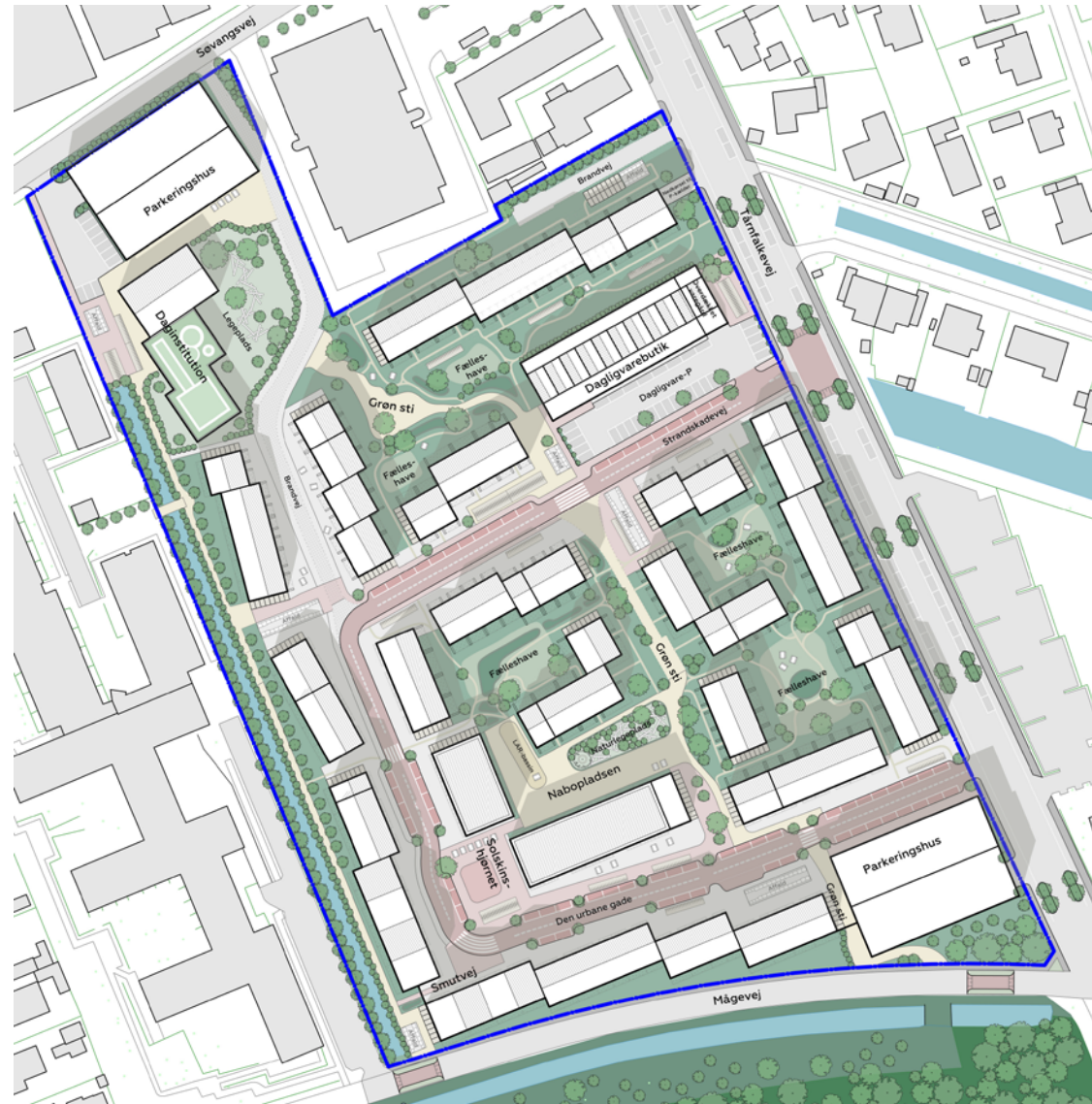
I det følgende omtales kun byudviklingsområdet, der er vist på kortet til højre, omkranset af en blå linje (figur A).

## Bebyggelsen

Det nye byområde vil komme til at bestå af en fem etager høj randbebyggelse mod syd og sydvest, som skal afskærme området mod støj fra Amagermotorvejen. Inde i området varierer etageboligbebyggelserne mellem to og fire etager, hvor de laveste bygninger ligger centreret omkring områdets fælles, grønne gårdrum. Et tværsnit af bebyggelsen set fra Strandskadevej er vist på på næste side (figur B).

I områdets nordøstlige hjørne placeres en dagligvarebutik, hvorpå der placeres boliger i to etager med et rækkehuslignende udtryk. I områdets nordvestlige hjørne skal der ligge en daginstitution med tilhørende legeplads, der vil være åben for offentligheden efter institutionens åbningstid.

Parkeringshusene, som afskærmer områdets sydøstlige og nordvestlige hjørne, vil blive opført i op til 20 meters højde.



Figur A  
Situationsplan af byudviklingsområdet, der viser områdets omtrentlige fremtidige indretning med bygninger, veje, stier, byrum mv.

# REDEGØRELSE

## Ubebyggede arealer

Langs den primære vej sikres gode opholdsarealer og der anlægges en stor plads (markeret som "Solskinshjørnet" på situationsplanen og vist med rendering på side 9) med plads til udeservering, aktiviteter og ophold. Der anlægges en stor naturlegeplads og LAR-bassiner ved en større plads (markeret som "Nabopladsen" i situationsplanen og vist med rendering på side 9) inde i området. Mellem de lavere bygninger inde i området anlægges fælleshaver og grønne områder med offentlig adgang.

## Veje og stier

Byudviklingsområdet vejbetjenes via en bøjlevej (markeret som den urbane gade og strandskadevej på situationsplanen og vist med rendering på side 9). Veje udformes som et strøg, hvor biltrafikken færdes med meget lav hastighed under hensyntagen til beboerne og de lette trafikanter. Trafikken er begrænset til varelevering og anden ærindetrafik, idet p-husene har vejadgang fra de omkringliggende veje. Der er

herudover to brandveje, der er lukket for anden biltrafik. Der er en diagonal grøn hovedsti mellem Søvangsvej i nord og Mågevej i syd (markeret som "Grøn sti" på situationsplanen og vist med rendering på side 9) og herudover et tætmasket net af mindre stier i byudviklingsområdet.

## Parkering

Lokalplanen fastlægger etableringen af to nye parkeringshuse, der skal betjene hovedparten af bilparkeringen i området. De skal placeres i den nordlige og sydlige del af området med vejadgang direkte fra henholdsvis Søvangsvej og fra Tårnfalkevej. Resterende parkeringspladser placeres langs "Den Urbane Gade", i tilknytning til dagligvarebutikken, i tilknytning til daginstitutionen og i parkeringskælder i delområde 4.



Figur B  
Tværsnit af byudviklingsområdet, set fra Strandskadevej mod syd.



# REDEGØRELSE

Rendering af "Nabopladsen" med boldbane, der også fungerer som bassin til regnvand.



Rendering af "Solskinshjørnet" med café, udeservering og plads til byliv.



Rendering af "Den Urbane Gade" med boligbebyggelse til højre og parkeringshus til venstre.



Rendering af "Grøn sti", der løber mellem de lavere etageboligbebyggelser i området.



# REDEGØRELSE

## Trafik

Som led i lokalplanarbejdet er der udarbejdet en trafikanalyse om den nuværende og fremtidige infrastruktur og udviklingen i trafikken for biler og bløde trafikanter.

Afviklingen af de nuværende erhvervsvirksomheder og udviklingen af byudviklingsområdet, vil medføre en markant ændring af trafikken i området. Der vil komme markant flere gående og cyklende, personbiltrafikken vil stige og den tunge trafik vil blive reduceret betydeligt. Det skyldes at den nuværende erhvervstrafik vil forsvinde og den fremtidige tunge trafik vil være begrænset til varelevering og renovation.

## Dagligvarebutik

Der muliggøres opførsel af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> inklusive overdækket varegård og en tilhørende kundeparkeringsplads på terræn.

## Daginstitution

Der gives mulighed for en daginstitution i det nordvestlige hjørne af området. I forbindelse med daginstitutionen er der placeret en stor legeplads. Daginstitutionen vejbetjenes fra Søvangsvej, hvor der etableres terrænparkering til aflevering af afhentning af børn. Der bliver stiadgang til institutionen både fra Søvangsvej og fra Den Urbane Gade. Daginstitutionen er visualiseret med en rendering på denne side.



Rendering af af stiforløb set i retning af den kommende daginstitution.

# REDEGØRELSE

## Arkitektoniske greb

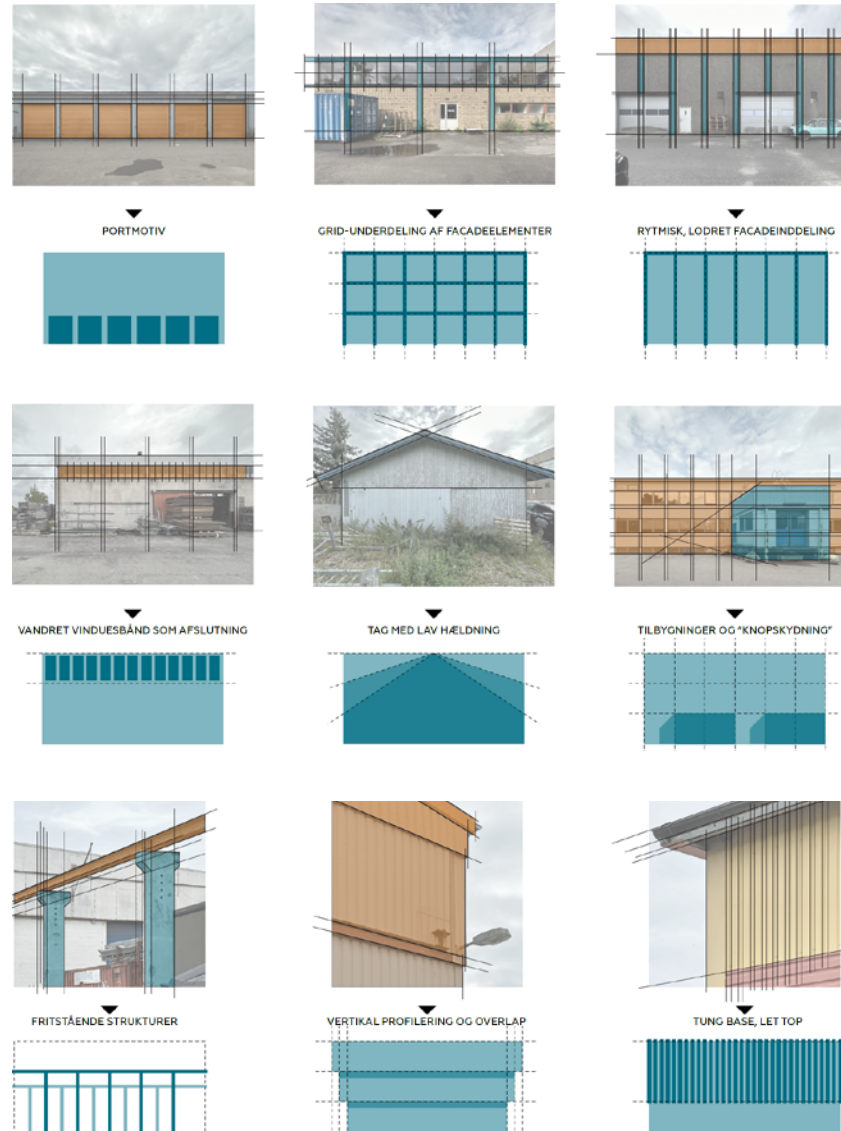
Området gives en varieret urban karakter gennem forskellige facadetyper, facadematerialer, farver, forskydninger, spring og brud i facadelinjer. Ved at sikre variation i materialitet, farve og facadetyper er hensigten, at byrummet opleves som en urban sammenstyknings af bygninger, hvor hver facade tilhører sit eget bygningsvolumen.

Der er lavet en egenartsanalyse af det eksisterende industriområde, for at kortlægge karaktertræk fra de eksisterende industribygninger, og bruge disse som gennemgående arkitektoniske træk i det nye boligområde.

Analysen peger på ni forskellige arkitektoniske elementer, som er vist med illustrationer til højre (figur C).

På baggrund af egenartsanalysen er der i lokalplanens bestemmelser fastsat nogle grundprincipper for tre forskellige facadetyper, for at sikre en varieret bebyggelse, der har sin egen identitet med udgangspunkt i stedets placering og historie, som et industrielt præget kvarter.

Et facadeeksempel med tre elementer fra egenartsanalysen er vist på næste side i figur D.



Figur C

Der er identificeret ni forskellige arkitektoniske elementer i en egenartsanalyse, der karakteriserer det eksisterende erhvervsområdes bygninger. I det kommende byområde videreføres disse arkitektoniske elementer.

# REDEGØRELSE

## Farver og materialer

Der skal i hele området anvendes materialer i dæmpede jordfarver, som der er vist eksempler på i farve- og materialepaletten på denne side og i planbilag 8.

Der skal desuden for nogle af facaderne skelnes mellem 'tungere' materialer og 'lettere' materialer, som skal anvendes som henholdsvis base og top på etagebyggeriet. I eksemplet til højre er vist en facade med blandt andet en tung base og en let top.

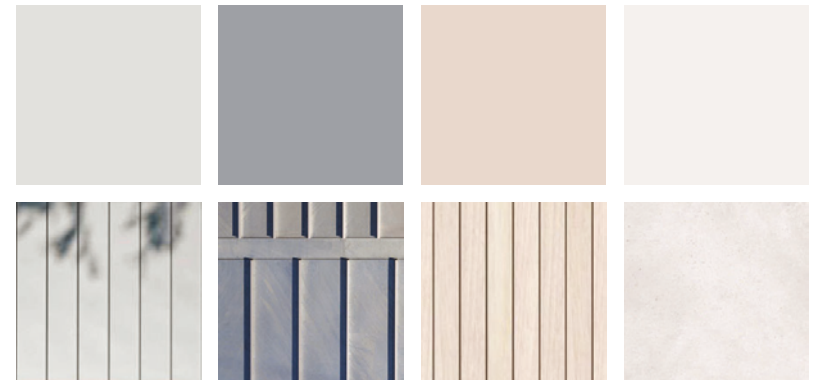
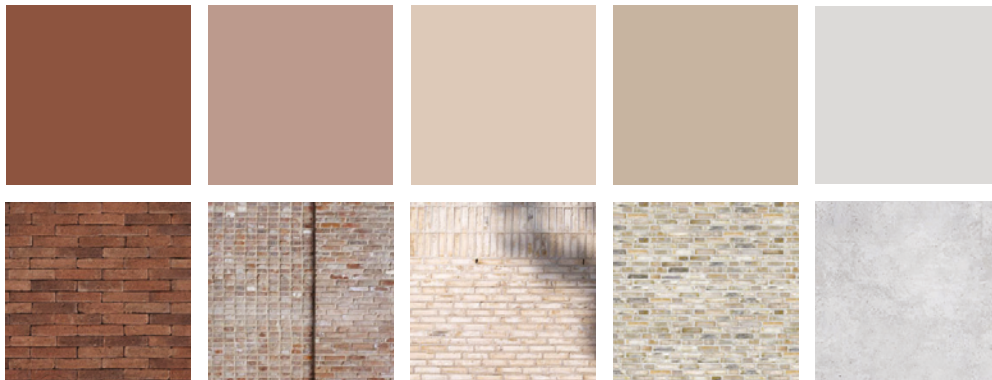
Figur D  
Eksempel på facade med tre arkitektoniske elementer fra egenartsanalysen: 1) Rytmisk, lodret facadeinndeling, 2) Tung base, let top og 3) Tag med lav hældning.



Figur E  
Farve- og materialepalette med eksempler på dæmpede jordfarver og facadetyper, som der stilles krav om i det kommende byområde.

**Eksempler på 'tungere' materialer:**  
Røde tegl med spil i stenens nuancer  
Gule tegl med spil i stenens nuancer  
Genbrugstegl i røde eller gule nuancer  
Betonkonstruktioner med udfyldning af tegl

**Eksempler på 'lettere' materialer:**  
Lys tyndplade med lodret profilering  
Metallisk tyndplade med lodret profilering  
Umalet træ  
Lys puds



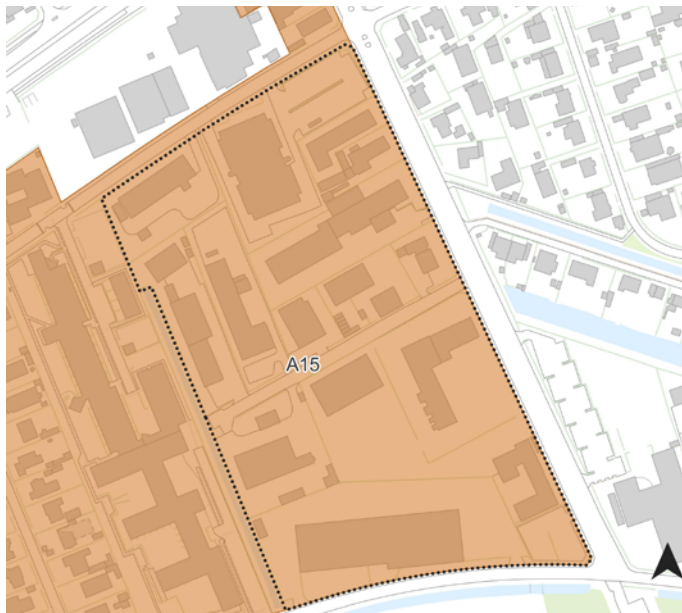
# REDEGØRELSE

## Lokalplanens forhold til tidligere byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt A15, Område ved Gl. Køge Landevej og Mågevej, som det er vist på kortet herunder (kort 1). Byplanvedtægten er vedtaget i 1974, og regulerer ud over byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej, plejehjemmet og parcelhusområdet vest for området. I Byplanvedtægten udlægges byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej til industribebyggelse.

Den omdannelse af området der planlægges for, er ikke i overensstemmelse med den gældende Byplanvedtægt. Derfor aflyses Byplanvedtægt A15 for det område som Lokalplan 476 omfatter, i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.

Kort 1  
Kortet viser de gældende lokalplaforhold.  
Byplanvedtægt A15 er markeret med brun.



Hvidovre Kommune - Lokalplan 476

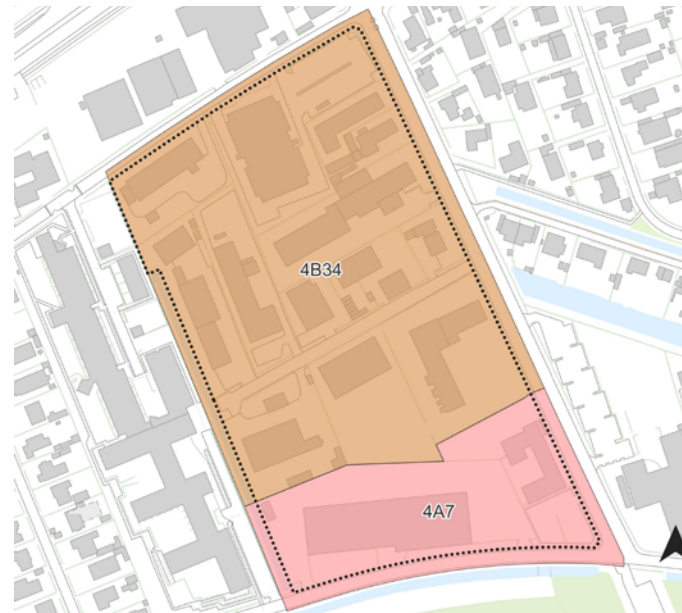
## Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i mindre områder (rammeområder) med forskellige anvendelsesmuligheder, bebyggelsesregulerende bestemmelser mm., som skal iagttages ved lokalplanlægningen. Herudover indeholder kommuneplanen retningslinjer, der er gældende for hele kommunen. Disse skal ligeledes overholdes, når der laves en ny lokalplan.

### Gældende kommuneplanrammer

Lokalplanens område er beliggende inden for rammeområde 4B34 og 4A7, som vist på kortet herunder (kort 2).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende bestemmelser i rammeområderne, hvorfor der er lavet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen. Kommuneplantillæggets indhold gennemgås i det næste afsnit.



Kort 2  
Kortet viser de gældende rammeområder 4B34 i brun og 4A7 i rød markering.

## REDEGØRELSE

For rammeområdet **4B34** er der fastsat følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Boligområde  
Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse,  
Almene boliger,  
Kontor- og serviceerhverv,  
Let industri og håndværk,  
Offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 2.00

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

For rammeområdet **4A7** er der fastsat følgende rammer for lokalplanlægningen:

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv  
Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse,  
Tæt-lav boligbebyggelse,  
Almene boliger,  
Kontor- og serviceerhverv,  
Let industri og håndværk,  
Offentlige formål.

Max. bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom

Max. antal etager: 4

Max. bygningshøjde: 16 m

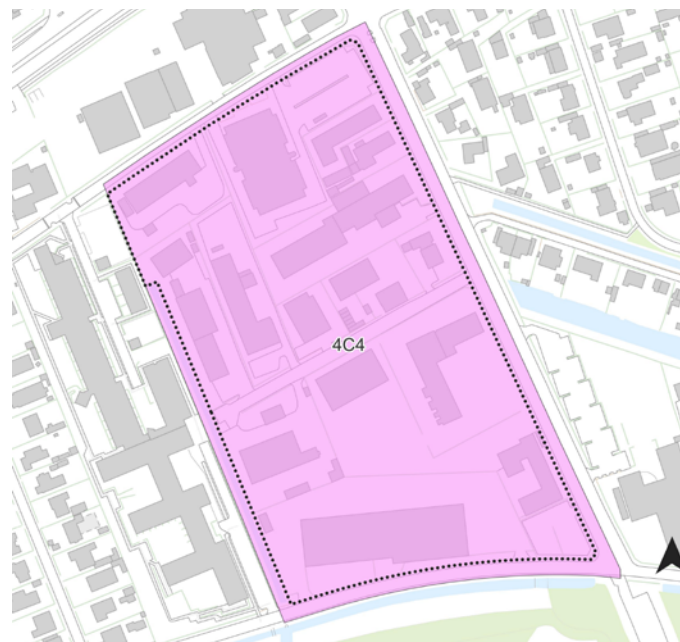
Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Kun miljøklasse 1 og 2. Dele af

rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

### Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021

Forslag til Lokalplan 476 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der i tilknytning til lokalplanen derfor udarbejdet et Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021.

Lokalplanens område dækker rammeområderne 4A7 og 4B34 i Kommuneplan 2021. I forbindelse med kommuneplantillægget bliver disse to rammeområder lagt sammen til ét nyt rammeområde benævnt 4C4 (se kort 3 herunder).



Kort 3  
Kortet viser det nye  
rammeområde  
4C4.

## REDEGØRELSE

Den planlagte anvendelse for rammeområdet ændres til centerformål, lokalcenter. I denne forbindelse tilføjes mulighederne for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup> i området, lige som det gøres muligt at opføre etageboligbebyggelse overalt i byudviklingsområdet. De tilladte erhvervsformål vil fortsat være begrænset til erhverv, der er forenelige med beliggenheden direkte op ad boliger.

Det maksimale etageantal ændres til fem og den maksimale bygningshøjde ændres til 20 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 121 for byudviklingsområdet under ét, mens bebyggelsesprocenten for det øvrige rammeområde fastsættes til 95 for den enkelte ejendom.

Forslaget til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i et særskilt dokument.

### **Detailhandel**

Jævnfør Planlovens § 16, stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen muliggør en blandet arealanvendelse, og placeringen af en ny dagligvarebutik i byomdannelsesområdet ved Tårnfalkevej. Hvidovre Kommune har fået foretaget en detailhandelsanalyse, der viser, at det vil være attraktivt for både det nye boligområde og det omkringliggende boligområde at placere en dagligvarebutik ved Tårnfalkevej.

Efter kommuneplanens retningslinje 1.7.2 er der mulighed for at etablere nye lokalcentre i byudviklingsområder, som eksempelvis ved Tårnfalkevej. Desuden er det indeholdt i

retningslinje 1.7.6, at der i planperioden for Kommuneplan 2021 kan planlægges for ét nyt lokalcenter, hvis der i oplandet til dette etableres tilstrækkelige nye boliger. Denne mulighed udnyttes nu til at planlægge for et nyt lokalcenter i Avedøre.

Den maksimale butiksstørrelse på for en dagligvarebutik i et lokalcenter er fastsat til 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der gives derfor mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

Den nærmeste dagligvarebutik ligger i dag med en afstand til lokalplanens område på omkring 1,5 km, og området er generelt underforsynet med dagligvarebutikker. Placeringen af en ny dagligvarebutik, i nærhed til de nye boliger på Tårnfalkevej, vurderes derfor at bidrage til at skabe gode bymæssige rammer for beboerne i det nye byområde, samt henvende sig til området lokalt og skabe en bedre sammenhæng på tværs af de eksisterende og det nye boligområde.

En ny dagligvarebutik indenfor lokalplanens område skal bl.a. også sikre, at beboerne får kort afstand til indkøb, som gør det nemmere at fravælge bilen, og vælge sundere og mere miljøvenlige transportformer til fods og på cykel.

Placeringen af den nye dagligvarebutik og tilgængeligheden fra Tårnfalkevej og Strandskadevej henvender sig fortrinsvist til et lokalt opland, og er mindre oplagt for forbigående på Gammel Køge Landevej. Det vurderes derfor, at butikken i højere grad vil henvende sig til beboere i nærområdet end til den gennemkørende trafik. Det forventes, at butikken på denne placering vil generere ca. 800 bilture om dagen. Tårnfalkevej vurderes at have kapacitet til denne trafikmængde.

Vareindlevering placeres i konstruktion, og skønnes således ikke at påvirke bymiljøet.

# REDEGØRELSE

## Stationsnærhed

Arealet ligger indenfor det stationsnære område omkring Avedøre Station. I de stationsnære områder ønsker kommunen at fremme mulighederne for en mere intensiv arealanvendelse, fordi den gode forsyning af kollektiv trafik kan gøre borgerne i områderne mindre afhængige af at eje en bil. Fortætning i stationsnære områder vil altså gøre nybyggerier og andre nye aktiviteter mere miljørigtige. Der er også et socialt element i fortætning af stationsnære områder, da det vil fremme mobiliteten for den store del af storbybefolkningen, der ikke har egen bil.

De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. I rammeområde 4C4 bliver den maksimale bebyggelsesprocent 121.

## Cykelparkering

Der skal ifølge kommuneplanen retningslinje 8.4.5 etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang og ved etageboligbebyggelse. Cykelparkering skal være let tilgængelig, og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til boliger/butikker. Cykelparkeringen bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede, hvor dette er muligt og ønskeligt.

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

- Etageboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> boligareal for etageboliger.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

## Bilparkering

I centerområder og blandede byområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.

Ved etageboligbyggeri og tæt-lave boliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – for eksempel ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.



## REDEGØRELSE

### Klimatilpasning i forhold til regnvand

I Kommuneplan 2021 er et kort, der viser simulering af oversvømmelser ved en specifik skybrudshændelse. Kortet viser, hvor der forventes at være mere end 10 cm vand på terræn.

Ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter og ændret arealanvendelse, skal det sikres, at projektet er klimatilpasset til skybrud, nærmere defineret som en 100 års-regn, som den forventes om 100 år svarende til ca. 90 mm. nedbør på 4 timer. Områder, der i kommuneplanen er vist som oversvømmede, skal friholdes for nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100-årshændelse, som den forventes i år 2118, uden at det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Ved nyt byggeri skal det derfor sikres, at der er tilstrækkelig plads til håndtering af regnvand fra skybrud, så byggeriet ikke tager skade ved skybrud eller medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer.

Regnvand i forbindelse med skybrud skal tilbageholdes eller forsinkes lokalt og kan bortledes via regnledninger i forhold til afledningsretten. Ejendommens afledningsret til regnvandssystemet fremgår af den tilslutningstilladelse, der er givet af spildevandsmyndigheden.

Hvidovre Kommune har en målsætning om, at regnvand ses som en ressource. Løsninger til håndtering af regnvand skal derfor så vidt muligt også tilgodese andre formål som f.eks. reduktion af støj, bedre trafikssikkerhed, øget beplantning, større biodiversitet, etablering af nye rekreative muligheder eller lignende.

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

- Beplantede tage
- Regnvandsbede
- Terrænregulering (lavninger, bassiner mv.)
- Andel af terræn som skal beplantes
- Minimums sokkelhøjde
- Ingen kældre

Lokalplanen stiller krav om at der inden for lokalplansområdet skal etableres anlæg til håndtering af en regnmængde svarende til minimum 90 mm på hele lokalplanens areal.

Tag- og overfladevand fra hele lokalplanens areal skal kunne håndteres inden for lokalplanområdet uden, at byggeri og anlæg lider skade, eller det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer. Samtidig skal løsninger til håndtering af regnvand i områdets udendørs opholdsarealer etableres som en landskabeligt integreret del af disse.



Kort 4  
Kortet viser, hvilke arealer der forventes at blive særligt udsat for oversvømmelse ved skybrud. Blå områder viser min. 10 cm vand på terræn ved en 100-års regn, som den forventes i 2118.

## REDEGØRELSE

### **Klimatilpasning i forhold til stormflod**

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved stormflod fra havet. I kommuneplanen er der krav om, at der skal etableres en stormflodssikring, der kan afværge risikoen for oversvømmelse ved stormflod. Hvidovre Kommune indgår i samarbejde med øvrige berørte kommuner og interessenter om at finde fælles løsninger, for at sikre mod oversvømmelse fra stormflod fra havet.

I 2020 og årene frem afdækkes løsningsmuligheder for en samlet ydre sikring mod stormflod fra syd.

I arbejdet med at etablere en fælles, ydre sikring, afsøges mulighed for at realisere visionen om en naturbaseret stormflodssikring, der strækker sig fra den eksisterende Køge Bugt Strandpark over de planlagte Holme og hele vejen rundt om Amager til Tuborg Havn.

Det er ikke besluttet, hvornår stormflodssikringen etableres. Det er derfor vigtigt at bemærke, at selvom en ydre sikring på sigt reducerer risikoen for oversvømmelser ved stormfloder fra syd, vil kystnære områder stadig være i risiko for oversvømmelse indtil stormflodssikringen er etableret.

### **Mobilantennemaster**

Kommuneplanen stiller i retningslinjerne 8.9.1-8.9.5 krav om, at master og antenner hovedsageligt må placeres i de områder af kommunen, hvor følsomheden over for opførelse eller tilføjelse af tekniske anlæg er mindst. Hvis det er muligt, skal de nødvendige sende- og modtageforhold dog tilgodeses.

Det betyder blandt andet, at der ikke ønskes antennemaster indenfor en zone af 200 m fra bevaringsinteresser. Størstedelen af lokalplanens område er omfattet af denne zone, da der på Batterivej 8, umiddelbart øst for lokalplanens område, ligger der et bevaringsværdigt enfamiliehus med SAVE værdien 3, altså høj bevaringsværdi. Nye master skal så muligt placeres uden for denne zone.

### **Påvirkning af kystlandskabet**

Lokalplanens område ligger i byzone og ligger kystnært. Derfor er lokalplanens indhold ikke omfattet af bestemmelser for kystnærhedszonen men derimod den kystnære byzone. Det betyder at det byggeri som lokalplanen muliggør skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, hvis der er tale om en reel påvirkning af kysten, som beskrevet i Kommuneplan 2021 afsnit 1.11.

Lokalplanen vil give mulighed for at opføre ny bebyggelse i op til 20 meters højde, hvilket i et vist omfang vil ændre områdets visuelle fremtoning. Lokalplansområdet ligger 1600 m fra kysten, og arealerne mellem lokalplansområdet og kysten er i forvejen bebygget med tæt bebyggelse, flere steder i op til 20 meters højde og på Avedøre Holme, syd for lokalplanens område, endnu højere. Derfor er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil have en væsentlig påvirkning på hverken adgang til kystlandskabet eller den visuelle oplevelse af kysten.

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Naturbeskyttelse

Inden for lokalplansområdet er der ingen beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelsesloven. Dog grænser lokalplansområdet mod syd op til et rekreativt areal Mågeparken, der er omfattet af fredningen af Vestvolden.

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 143 – Vestamager og havet syd for, der ligger ca. 1,5 km vest for lokalplansområdet.

Kommunen har vurderet, at lokalplanens muligheder for byggeri, anlæg og anvendelse ikke har nogen indvirkning på hverken det beskyttede naturområde, eller Natura 2000-området.

### Truede og beskyttede arter

Kommunen har en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Da lokalplan 476 giver mulighed for at opføre ny bebyggelse nær det fredede naturområde Mågeparken syd for området, er der i forbindelse med miljøvurderingen af planerne foretaget en vurdering af påvirkningen af bilag IV-arter samt såkaldte § 3-beskyttede naturområder.

Der udført indsamling af data om flagermus i nærområdet og foretaget en feltregistrering for at undersøge potentielle levesteder i lokalplanområdet. Der er registreret flere slags flagermus inden for en afstand af 1 km fra lokalplanområdet, alle i Mågeparken.

Overordnet set har lokalplanområdet begrænset potentiale for rastende flagermus i bygninger, men enkelte huse kunne udgøre rastesteder for blandt andet dværgflagermus, der kan benytte mindre huse med hulrum. Der er behov

for besigtigelser af disse bygninger for at kunne afvise en negativ indflydelse på den økologiske funktionalitet af flagermus i projektområdet. Der er fem træer i projektområdet, som vurderes at kunne rumme mulige opholdssteder for flagermus. Alle træer er dog vurderet med enten lav, mellem eller fremtidigt potentiale, og er derfor ikke umiddelbart oplagte levesteder på nuværende tidspunkt.

Planerne vurderes at få en uvæsentlig påvirkning på § 3-beskyttet natur. Lokalplanen vurderes potentielt at kunne få en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der i miljørapporten afværgeforanstaltninger, der skal sikre, at eventuelle levesteder håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

### Fortidsminder

Lokalplanens område er beliggende umiddelbart vest for fortidsmindet Avedøre Batteri. Batteriet er en del af forsvarsanlægget Vestvolden, som strækker sig fra Avedøre i syd til Utterslev Mose i nord. Batteriet er dog ikke omfattet af Vestvoldens fredning.

Fortidsmindet afkaster en beskyttelseslinje på 100 m fra foden af fortidsmindet, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 18.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, herunder sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealerne, der er omfattet af beskyttelseslinjen. Der må bl.a. ikke etableres hegn, placeres campingvogne, tilplantes eller ændres på terrænet og lignende.

Den militære anvendelse af batteriet ophørte i 1922. Allerede få år efter batteriet mistede sin funktion, blev det udstykket

## REDEGØRELSE

til haveboliger, som blev opført direkte på betonstillingerne og jordvolden. Da store dele af batteriet er bebygget eller fjernet i dag, er voldgraven nu det mest synlige spor efter forsvarsanlægget.

Batteriet er desuden omgivet af bymæssig bebyggelse, hvilket gør, at den landskabelige oplevelse af fortidsmindet er væsentligt anderledes end ved dets opførelse.

Disse forhold er løbende blevet drøftet med Slots- og Kulturstyrelsen og Miljøstyrelsen. Hvidovre Kommune vil i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 476 ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet. Kommunen forventer ved en sådan reduktion, at beskyttelseslinjen vil ligge udenfor lokalplanens område.

### **Spildevandsplan**

Reglerne for afledning af spildevand og overfladevand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2023-2035, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: <https://www.hvidovre.dk/politik/politikker-strategier-planer-og-kvalitetsstandarder/> under "By, Bolig og Byggeri".

Lokalplansområdet er separatkloakeret, og der er derfor en kloakledning til spildevand og en kloakledning til regnvand. Afledningskoefficienten for ejendommen angiver, hvor meget af den regn der lander på en matrikel, som må føres direkte i regnvandsledningen. Hvis afledningskoefficienten ikke kan overholdes, fordi der bygges mere eller der anlægges større områder med tætte belægninger, skal regnvandet bremses, og enten nedsives, forsinkes eller benyttes på anden måde, så afledningen svarer til den givne afløbsret for den konkrete matrikel.

Inden etablering af nedsivningsanlæg til regnvand som f.eks. regnbed, faskine og lignende skal kommunen give nedsivningstilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen. Nedsivningsløsninger skal overholde spildevandsplanens servicemål.

Grundejers afledningsret vil fremgå af en eventuelt meddelt spildevandstilladelse. Det er kommunen som er spildevandsmyndighed og som efter en konkret vurdering træffer afgørelse om hvorvidt den er påkrævet.

### **Klimaplan**

Det er med Klimaplan 2045 besluttet, at den lokale CO<sub>2</sub>-udledning i Hvidovre Kommune som geografisk område skal reduceres med 80 % i 2030 i forhold til 1990, og i 2045 skal Hvidovre være CO<sub>2</sub>-neutral. Hvidovre Kommune arbejder derfor for at gøre byggeriet CO<sub>2</sub>-neutralt og understøtte byggematerialer, der belaster klimaet mindre.

Der skal arbejdes for at renovere i stedet for at bygge nyt. Når der bygges, skal der i videst muligt omfang bruges nye mindre klimabelastende materialer og genbrug, og nye bygninger skal bygges, så det er let at genbruge delene. Hvidovre Kommune vil fremme fossilfri byggepladser, hvor gravemaskiner, andre maskiner og værktøj er emissionsfri.

### **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.

## REDEGØRELSE

### Trafikstøj

En støj kortlægning udarbejdet af Miljøstyrelsen i 2017 viser, at lokalplansområdet er støjbelastet af vejtrafik. I størstedelen af området er støjpåvirkningen 60-65 dB, mens en mindre del af området i syd er støjpåvirket op til 70 dB. Trafikstøjen kommer primært fra Amagermotorvejen og i mindre grad fra Gammel Køge Landevej.

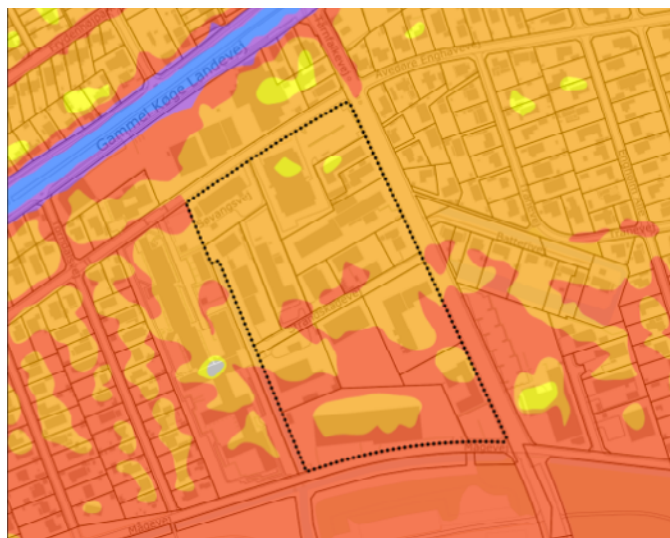
Efter kommuneplanens retningslinje 6.5.1 må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje

I nogle planlægningssituationer, kan der planlægges for støjfølsom anvendelse, selvom støjen på facaden overskrider den vejledende grænseværdi, når det samtidig sikres,

- at den vejledende støjgrænse er overholdt på primære udendørs opholdsarealer. (Primære opholdsarealer forstået som fællesarealer til ophold i nærheden af boligen. Det skal beskrives i lokalplanen, hvad og hvor de primære fællesarealer er.)
- at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger Lden 46 dB med delvis åbne vinduer.

Kravet i andet punkt anses opfyldt, når det indendørs støjniveau i hvert opholdsrum overholder Lden 46 dB med mindst ét åbent vindue med en åbning på 0,35 m<sup>2</sup>.



### Jordforurening

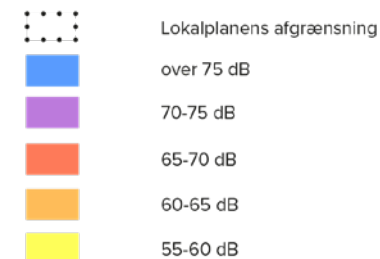
Lokalplanens område er beliggende i byzone. Byzonen er områdeklassificeret efter jordforureningsloven – som al anden jord inden for ældre byområder. Bortskaffelse af jord fra ejendommene skal ske efter reglerne i bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Aktuelt er der kortlagt flere arealer, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Dette kan ændre sig over tid.

På Danmarks Miljøportal kan man 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.

### Kort 5

Kortet viser støjdbredelsen inden for lokalplansområdet.



### NOTE:

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

# REDEGØRELSE

## Varmeforsyning

Varmeplan 2022 fastlægger, at de områder i Hvidovre, som i dag er forsynet med naturgas, skal omstilles til forsyning med fjernvarme. For lokalplanens område forventes fjernvarmen at blive etableret i 2026. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: [Varmeplan \(hvidovre.dk\)](https://www.hvidovre.dk/Varmeplan).

## Planlovens § 15b

Dele af lokalplanens område er placeret indenfor en afstand af 500 meter fra produktionsvirksomhederne på Avedøre Holme (se kort 6). 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.

Paragraffens 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.

Desuden fremgår det af oversigten over nationale interesser i kommuneplanlægningen, punkt 1.1.1, at den kommunale planlægning skal sikre produktionsvirksomheders fortsatte drift- og udviklingsmuligheder. Der skal således i planlægningen tages højde for, at den pågældende produktionsvirksomhed ikke risikerer at blive pålagt skærpede krav i forbindelse med en kommende miljøgodkendelse.

Der er gennemført en screening af virksomhederne i området og fire virksomheder er på den baggrund undersøgt yderligere. Det er:

- BIOFOS Spildevandscenter Avedøre I/S (Myndighed: Hvidovre Kommune)
- Fjernvarmecentralen Avedøre Holme (Myndighed: Hvidovre Kommune)
- Bageriet Lantmännen Schulstad A/S (Myndighed: Hvidovre Kommune)
- Ørsted, Avedøreværket (Myndighed: Miljøstyrelsen)

De yderligere undersøgelser og beregninger af virksomhedernes udledninger af luft- og lugtforurening, viser, at der ikke vil ske overskridelser af tilladte grænseværdier i projektområdet. Der vil ikke være påvirkning af produktionsvirksomheder på Avedøre Holme i driftsfasen. Det vurderes, at planerne ikke vil have en væsentlig påvirkning af produktionsvirksomheder.



Kort 6  
Kortet viser lokalplansområdet, der er delvist dækket af konsekvenszonen på 500 m omkring erhvervsområdet til produktionserhverv på Avedøre Holme.

## Tinglyste dokumenter

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

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandlejninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

## 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.

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 Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

## Udbygningsaftale

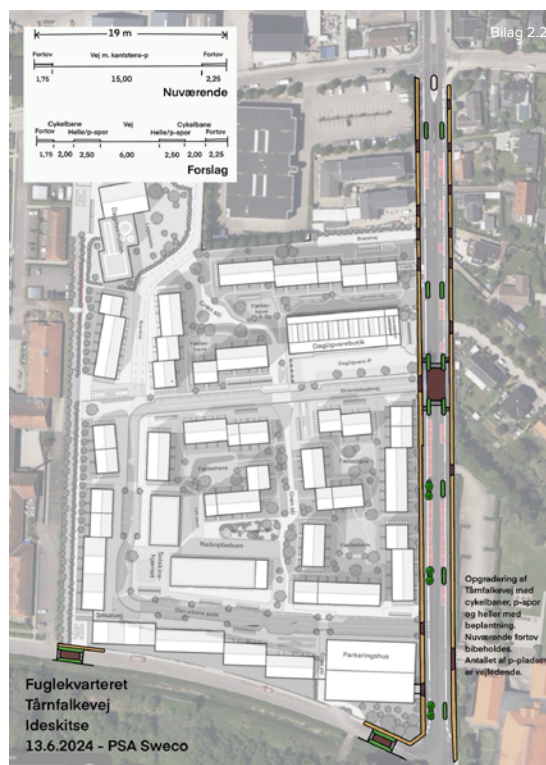
Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning fra den kommende grundejer, Fuglekvarteret ApS, som aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, om at indgå en frivillig udbygningsaftale. Parternes dialog har udmøntet sig i en aftale om at etablere infrastrukturanlæg på de omkransende kommunale veje, Tårnfalkevej og Mågevej. Ved aftalen forpligter de kommende grundejere sig til at etablere de beskrevne infrastrukturanlæg, idet de udnytter lokalplanens øvrige byudviklingsmuligheder.

Aftalen omfatter etablering af infrastrukturanlæg bestående af en opgradering af Tårnfalkevej, hvor nuværende fortov bibeholdes, men hvor der anlægges cykelbaner i begge sider på hele strækningen ned til Mågevej, sådan at de nuværende cykelbaner forlænges syd for Søvangsvej til Mågevej. Der opretholdes langsgående parkering i begge sider af vejen, lagt uden på cykelbanerne, afbrudt af solitære heller med træer og anden beplantning.

Krydset ved Strandskadevej og Tårnfalkevej udformes som en hævet flade med beplantning med fokus på at skabe gode vilkår for de krydsende lette trafikanter. Krydset vil herefter også fremstå som en port til bebyggelsen og til dagligvarebutikken, som der foreslås vejbetjent fra Strandskadevej.

På Mågevej etableres to hastighedsdæmpende foranstaltninger for at sikre lav hastighed forbi bebyggelsen.



Kort 7  
Kortet viser infrastrukturanlæggende nævnt i udkastet til udbygningsaftalen

## Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan, jf. § 8 stk. 1 og 2.

Kommunen har, i overensstemmelse med § 10 i miljøvurderingsloven, vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Lokalplan 476 og Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021



## REDEGØRELSE

Begrundelsen er, at lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, 1, der stiller krav om miljøvurdering, når planen udarbejdes inden for fysisk planlægning og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, fx anlægsarbejder i byzoner.

Det er vurderet, at følgende miljøforhold skal inddrages i miljøvurderingen, fordi de på forhånd ikke kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger:

- Befolkningen og menneskers sundhed – Trafik og trafikstøj
- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna – en vurdering af levesteder for flagermus og andre bilag IV-arter og vurdering af påvirkning på § 3-beskyttede naturområder.
- Jordbund – en vurdering af jordforurening i området, og anbefalinger til håndtering
- Materielle goder – undersøgelse af evt. virksomheder der medfører gener i området og en beskrivelse af, hvordan produktionsvirksomheder kan fortsætte drift og udvikling efter planen.
- Landskab og visuelle forhold – en visuel analyse af planernes påvirkning på landskabet og omgivelserne.

Miljørapporten indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre en væsentlig påvirkning på ovenstående miljøforhold.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der udført indsamling af data om flagermus i nærområdet og foretaget en feltregistrering for at undersøge potentielle levesteder i lokalplanområdet. Alle arter af flagermus er beskyttede bilag IV-arter.

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 476 og tillæg nr 8. til Kommuneplan 2021 potentielt kan medføre en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der afværgeforanstaltninger, i forbindelse med anlægsfasen. Det skal sikre, at eventuelle levesteder for flagermus i eksisterende bygninger i området håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Det kræver yderligere undersøgelser at konstatere, om der er rastende flagermusbestande i bygninger i området. Såfremt der er levesteder, kan dette håndteres ved planlægning af f.eks. nedrivning i forhold til flagermus' årsrytme. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Miljørapporten konkluderer yderligere at planerne ikke i sig selv vil medføre en væsentlig påvirkning af niveauet af trafikstøj i området. De nye anvendelser vil dog blive påvirket af den eksisterende og fremtidige trafikstøj i et væsentligt omfang, da der på nuværende tidspunkt er niveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af skærmende randbebyggelse og støjdæmpende vinduer på de facader, hvor det er nødvendigt af hensyn til støjniveauet, for at kunne overholde grænseværdier for opholdsarealer og indendørs sove- og opholdsrum. Dette skal sikres i lokalplanen.

Ud over disse to nævnte forhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Miljørapporten kan ses i sin helhed på kommunens hjemmeside og er offentliggjort samtidig med Lokalplan 476. Der kan imidlertid først klages over miljøvurderingen, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

# BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

## § 1 Lokalplanens område og zonestatus

### 1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 15b, 15h, 15i, 15k, 6k, 6lo, 6lt, 6nv, 6s, 6sv, 6sx, 6u, 6uz, 6v, 6z, 7000an alle af Avedøre By, Avedøre samt alle de ejendomme, der efter den 19. marts 2024 udstykkes herfra.

### 1.2

Lokalplansområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

### 1.3

Lokalplanens område inddeles i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på planbilag 1.

### 1.4

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

## § 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at skabe plads til flere borgere i Hvidovre ved at om-danne erhvervsområdet ved Tårnfalkevej til et attraktivt blandet byområde.
- at sikre, at det nye byområde indeholder en variation af boligtyper, boligstørrelser og anvendelser, der kan bidrage til at skabe en blandet bydel med en varieret beboersammensætning og et attraktivt lokalt bymiljø.

- at der gennem variation i bygningernes udformning og materialeanvendelse, skabes et byområde med urban karakter og egen identitet.
- at sikre gode adgangsforhold og forbindelser både internt i lokalplanens område, og til de omkringliggende bydele og grønne områder.
- at sikre, at der etableres attraktive udendørs opholdsarealer bestående af grønne opholdsarealer med beplantning og pladser, som henvender sig til de omkringliggende boligbebyggelser og skaber mødesteder og understøtter fællesskaber i lokalplansområdet.
- at sikre, at områdets bebyggelse og friarealer disponeres, så de beskyttes mod trafikstøj.
- at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger, for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand, og at disse afværgeforanstaltninger udformes, så de tilføjer området rekreativ værdi.

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Anvendelsen fastsættes til centerformål (lokalcenter) i form af boligformål, erhverv som detailhandel, kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv som cafeer o.lign., offentlige formål som daginstitutioner, samt tekniske anlæg som parkeringsanlæg i konstruktion (parkeringshuse).

## BESTEMMELSER

### 3.2

Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til boligformål, herunder almene boliger, erhvervsformål og tekniske anlæg. Der må kun etableres og indrettes etageboligbebyggelse, publikumsorienteret serviceerhverv og parkeringsanlæg (parkeringshus). I parkeringshuset må der i stueetagen etableres fællesanlæg til beboernes brug, som f.eks. genbrugsstation, værkstedsfaciliteter, hjemmearbejdspladser o.lign. Publikumsorienteret serviceerhverv skal placeres i byggefelt 2 som vist på planbilag 2.

### 3.3

Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til boligformål, herunder almene boliger. Der må kun etableres og indrettes etageboligbebyggelse.

### 3.4

Lokalplanens delområde 3 må kun anvendes til boligformål, herunder almene boliger, offentlige formål, erhvervsformål og tekniske anlæg. Der må kun etableres og indrettes etageboligbebyggelse, daginstitution, dagligvarebutik og parkeringsanlæg (parkeringshus). I parkeringshuset må der i stueetagen etableres fælles serviceanlæg til beboernes brug som f.eks. genbrugsstation, værkstedsfaciliteter, hjemmearbejdspladser o.lign.

### 3.5

Inden for lokalplanens område må der i alt højst etableres eller indrettes 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål. Butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> for butikker til dagligvarer. Der må ikke indrettes udvalgsvarebutikker.

### 3.6

Lokalplanens delområde 4 må kun anvendes til boligformål, herunder almene boliger. Der må kun etableres og indrettes etageboligbebyggelse.

### 3.7

Lokalplanens delområde 5 må kun anvendes til erhverv. Der må kun etableres og indrettes kontor- og serviceerhverv og lettere industri og håndværk.

### 3.8

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i afstandsklasse 1 jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning". Det vil sige virksomheder, som kan placeres side om side med boliger, uden at boligerne er generet af støj, lugt eller andre gener.

### 3.9

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

### 3.10

I boligerne må beboeren kun drive en sådan virksomhed (liberale erhverv og lignende), som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, dog under forudsætning af:

- at virksomheden ikke er til gene for de omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
- at virksomhedens parkeringsbehov kan dækkes i området.

### 3.11

Der skal opføres almene boliger i henhold til Lov om Almene Boliger. Andelen af almene boliger skal være 10 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for lokalplansområdet under ét.

# BESTEMMELSER

## 3.12

Uanset bestemmelserne i §§ 3.1-3.7 må der inden for lokalplanens område etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Der må ske sammenlægning og arealoverførsel (skelregulering) imellem ejendomme inden for lokalplansområdet.

### 4.2

Inden for byudviklingsområdet, dvs. delområderne 1, 2 3 og 4, må der ske udstykning af parceller omfattende enkelte eller flere bygninger. Parcellerne skal udstykkes som sokkelejemomme, dvs. kun omfatte bygningerne og de dertil hørende kantzoner, private arealer, udkragede altaner og overdækket cykelparkering.

Daginstitutionen i delområde 3 er undtaget for dette krav, hvorfor de tilhørende adgangs-, parkerings- og friarealer må indgå i samme ejendom som institutionsbygningen.

Der må ske udstykning med skel i bygningsfacade og -gavl, når reglerne om brandsmitte imellem bygninger er iagttaget.

### 4.3

Arealerne inden for delområde 4 må udstykkes til én samlet ejendom.

### 4.4

De ubebyggede fællesarealer inden for delområde 1, 2 og 3 skal udstykkes til én samlet ejendom.

## 4.5

Ejendomme inden for delområde 5 må ikke udstykkes yderligere.

## 4.6

Uanset §§ 4.1-4.5 må tekniske anlæg udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelplade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### *Bebyggelsens omfang*

### 5.1

Inden for delområde 1, 2 og 3 må der maksimalt opføres 42.728 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 95 for de nævnte delområder under ét. Der må desuden opføres maksimalt 11.760 m<sup>2</sup> etageareal til to parkeringshuse og øvrig sekundær bebyggelse.

For de enkelte byggefelter, jf. planbilag 2, er der fastsat et maksimalt etageareal, som anført i punkt a – l herunder:

- a. I byggefelt 1 må der maksimalt opføres 12.500 m<sup>2</sup> etageareal.
- b. I byggefelt 2 må der maksimalt opføres 4.845 m<sup>2</sup> etageareal.
- c. I byggefelt 3 må der maksimalt opføres 1.392 m<sup>2</sup> etageareal.
- d. I byggefelt 4 må der maksimalt opføres 2.005 m<sup>2</sup> etageareal.
- e. I byggefelt 5 må der maksimalt opføres 1.470 m<sup>2</sup> etageareal.
- f. I byggefelt 6 må der maksimalt opføres 2.330 m<sup>2</sup> etageareal.
- g. I byggefelt 7 må der maksimalt opføres 6.896 m<sup>2</sup> etageareal.
- h. I byggefelt 8 må der maksimalt opføres 1.360 m<sup>2</sup> etageareal.
- i. I byggefelt 9 må der maksimalt opføres 2.015 m<sup>2</sup> etageareal.
- j. I byggefelt 10 må der maksimalt opføres 4.050 m<sup>2</sup> etageareal.
- k. I byggefelt 11 må der maksimalt opføres 2.420 m<sup>2</sup> etageareal.
- l. I byggefelt 12 må der maksimalt opføres 1.445 m<sup>2</sup> etageareal.

## BESTEMMELSER

### 5.2

Inden for delområderne 1 og 3 må der opføres parkeringshuse i byggefelterne P1 og P2 med et samlet etageareal på maksimalt 10.200 m<sup>2</sup>.

### 5.3

Inden for delområderne 1, 2 og 3 må sekundær bebyggelse som skure, overdækket cykelparkering, drivhuse mv. tilsammen udgøre maksimalt 1.560 m<sup>2</sup> etageareal.

### 5.4

I byggefelt 13 i delområde 4 må der maksimalt opføres 4.487 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 95 for delområdet under ét.

### 5.5

Inden for delområde 5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 55, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundens areal.

### *Bebyggelsens etageantal og højde*

### 5.6

I delområde 1, 2 og 3 skal randbebyggelsen opføres i de etageantal, som er angivet på planbilag 3.

### 5.7

I delområde 1, 2, 3 og 4 må øvrige bygninger, der ikke er randbebyggelse, højst opføres med de angivne etageantal, som angivet på planbilag 3. Uanset dette må taget på daglivarebutikken i byggefelt 11 anvendes til opholdsareal for boligerne ovenpå daglivarebutikken.

### 5.8

Uanset § 5.9 skal parkeringshuset i byggefelt P1 i medfør af sin støjafskærmende funktion opføres med en bygningshøjde på mellem 18 m og 20 m. Af samme årsag skal parkeringshuset i byggefelt P2 opføres med en bygningshøjde på mellem 11 m og 13 m.

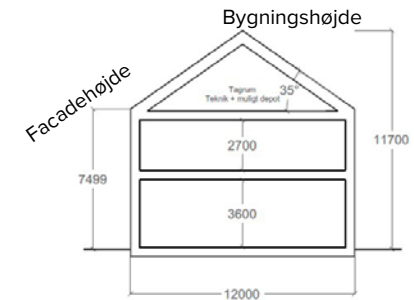
### 5.9

Inden for delområderne 1, 2, 3 og 4 må bygningshøjden ikke overstige følgende:

- Bebyggelse i 1 etage må opføres i maksimalt 8,5 meter over niveauplan. Daglivarebutikken i byggefelt 11 må dog maksimalt opføres i 6,5 meter over niveauplan
- Bebyggelse i 2 etager må opføres i maksimalt 12 meter over niveauplan. Facadehøjden må dog maksimalt være 7,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade-flugt og overside af tagflade. Daginstitutionen i byggefelt 12 er undtaget bestemmelsen om facadehøjde
- Bebyggelse i 3 etager må opføres i maksimalt 15 meter over niveauplan. Facadehøjden må dog maksimalt være 11 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade-flugt og overside af tagflade
- Bebyggelse i 4 etager må opføres i maksimalt 18 meter over niveauplan. Facadehøjden må dog maksimalt være 14 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade-flugt og overside af tagflade
- Bebyggelse i 5 etager må opføres i maksimalt 20 meter over niveauplan.

Niveauplanet fastlægges ud fra det færdigt regulerede terræn bestemt af midten af grundens grænser mod vej. Definition af facadehøjde og bygningshøjde er illustreret i figur 5.9.

Figur 5.9  
Principsnit der viser, hvor facadehøjde og bygningshøjde måles fra.



## BESTEMMELSER

For etageboligbebyggelse gælder, at skorstene, tekniske anlæg, elevatortårne, antenner og teknikhuse på tag med en fri højde på op til 2,5 m over taget ikke er omfattet af den gældende højdebegrænsning

### 5.10

I delområde 5 må bygninger ikke overstige 2 etager, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m over eksisterende terræn.

### *Boligstørrelse*

### 5.11

Inden for delområderne 1, 2, 3 og 4 skal den enkelte godkendte bebyggelse med etageboliger have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m<sup>2</sup>.

### 5.12

Der skal for byudviklingsområdet til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Det betyder konkret, at

- højst 30 % af boligerne må være 70 m<sup>2</sup> eller derunder
- mindst 10 % af boligerne skal være 90 m<sup>2</sup> eller derover.

### *Bebyggelsens placering*

### 5.13

Ny bebyggelse inden for delområderne 1, 2, 3 og 4 skal opføres inden for de på planbilag 2 viste byggefelter.

### 5.14

Almene boliger må kun placeres i byggefelterne 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11 eller 13.

### 5.15

Anlæg til affaldshåndtering inden for delområderne 1, 2, 3 og 4 skal placeres indenfor de udlagte arealer som vist på planbilag 2.

### 5.16

Overdækket cykelparkering skal placeres i forbindelse med gavle.

### 5.17

Varegård til butik inden for byggefelt 11 i delområde 3 skal etableres i lukket konstruktion. Oplag af materialer, emballage og lignende må kun finde sted inden for varegården eller i afskærmede områder i konstruktion.

### 5.18

Etageboligbebyggelse må maksimalt være 12 m dyb. Øvrig bebyggelse, herunder daginstitution, dagligvarebutik og parkeringshuse er undtaget denne bestemmelse. Ved forskydninger i facadelinjen er den delte gavlmur undtaget denne bestemmelse.

Etageboligbebyggelse i byggefelt 2 er kun undtaget denne bestemmelse, hvis boligerne opføres som ensidige boliger på hver side af en fordelingsgang. I dette tilfælde må husdybden maksimalt være 16 m dyb inklusive altaner.

Altaner med en dybde på indtil 1,5 m, trappe- og elevatortårne samt overdækninger ved indgange skal ikke indregnes i bygningsdybden.

### 5.19

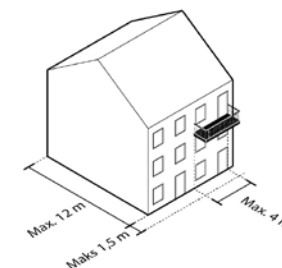
Overdækninger og udkragede altaner må maksimalt have en bredde på 4 m. Altanerne må uanset § 5.13 placeres, så de overskrider byggefelternes afgrænsning med maksimalt 1,5 m.

Der må ikke placeres altaner i stueetager og på facaderne markeret med 'ikke mulighed for altaner' på planbilag 3.

### NOTE til § 5.11

Det gennemsnitlige boligareal udregnes hver gang der ansøges om byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

Note til §§ 5.18 og 5.19: Formålet med begrænsning af husdybde, udkragede altaner og overdækninger er at sikre boliger med tilstrækkeligt dagslys.



Principskitse til § 5.19 med overdækninger og altaner.

# BESTEMMELSER

## § 6 Bebyggelsens udseende

For delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder følgende:

### Facader

#### 6.1

Der skal varieres mellem facadetype A, B og C, som er beskrevet i § 6.3-6.5 og eksemplificeret på planbilag 8, således at alle tre facadetyper er repræsenteret i alle fire delområder.

Ingen facadetype må udgøre mere end 50 % af den samlede facadelængde for delområdet.

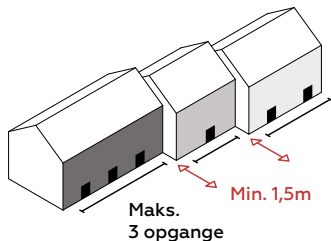
Der må kun ske et skift i facadetype, når der samtidig sker en forskydning, et etagespring eller et brud i facaden, jf. § 6.2.

#### 6.2

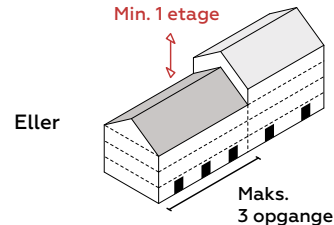
Der skal ske forskydninger, etagespring og brud i etageboligbebyggelsens facader efter følgende principper:

Der må maksimalt være tre opgange ved siden af hinanden, før der enten skal ske en mindst 1,5 m lang forskydning i facadelinjen, et spring i etagehøjden på mindst 1 etage eller et brud i bygningsvolumenet. Principperne er vist i figur 6.2.

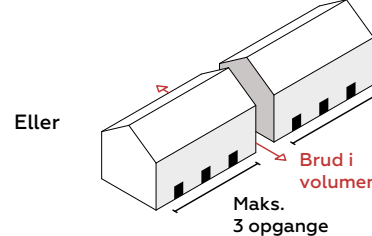
### Forskydning i facadelinje



### Spring i etagehøjde



### Brud i bygningsvolumen



Figur 6.2  
Principper for forskydninger, etagespring og brud i bygningsvolumen.

#### 6.3

Facadetype A skal opføres i ét materiale, i enten røde eller gule tegl med spil i stenens nuancer, i genbrugstegl i røde eller gule nuancer, i natursten, i umalet træ eller som pudset facade i afdæmpede jordfarver, som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8. Facadetyperen må ikke udføres med grå, sorte eller brune tegl.

Facadetyperen er vist med eksempler i planbilag 8.

#### 6.4

Facadetype B skal i sit udseende indeholde mindst tre arkitektoniske elementer fra egenartsanalysen, jf. beskrivelserne i afsnittet 'Lokalplanens indhold' i redegørelsen, og opføres i enten røde eller gule tegl med spil i stenens nuancer, i genbrugstegl i røde eller gule nuancer, i natursten, i umalet træ eller som pudset facade i afdæmpede jordfarver, som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8. Dog kan facader udføres med synlige lodrette betonkonstruktioner med udfyldninger af tegl eller et af de øvrige ovenfor nævnte facadematerialer. Facadetyperen må ikke udføres med grå, sorte eller brune tegl.

Facadetyperen er vist med eksempler i planbilag 8.

## BESTEMMELSER

### 6.5

Facadetype C skal opføres med en base i tungere materialer og de øvrige etager i lettere materialer, som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8, hvor etagerne i lette materialer svarer til maksimalt 50 % af den samlede facadehøjde.

De nedre etager/basen skal opføres i røde eller gule tegl med spil i stenens nuancer eller i genbrugstegl i røde eller gule nuancer. En base i tungere materialer kan desuden kombineres med facadetype B, således at arkitektoniske elementer fra egenartsanalysen kan anvendes på samme måde i de nedre etager, som ved facadetype B.

De øvre etager i lettere materiale skal opføres i lys tyndplade med lodret profilering, metallisk tyndplade med lodret profilering, umalet træ eller lys puds.

Facadetyper er vist med eksempler i planbilag 8.

Figur 6.6  
Eksempel på facade på bygning i byggefelt 2.



### 6.6

Facader på bygninger i byggefelt 2 skal ved formgivning og materialevalg gives en særlig arkitektonisk fremtræden, der adskiller sig fra resten af bebyggelsen.

Facaden skal udføres med synlige gridopdelinger i beton, fiberbeton, eller puds med udfyldninger af umalet træ, eller andet let materiale som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8. Facadeeksempel er vist i figur 6.6.

### 6.7

I stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv skal minimum halvdelen af facadelængden bestå af partier med gennemsigtigt glas. Ved gavle, der orienterer sig mod byrummet, som vist på planbilag 4, skal minimum 70 % af længden i stueetagen bestå af partier med gennemsigtigt glas.

De gennemsigtige glaspartier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.



## BESTEMMELSER

### 6.8

Facader på parkeringshuse skal opføres i tegl, strækmetal eller perforerede metalplader i ensfarvede mørke nuancer, og skal i sit udseende indeholde mindst to arkitektoniske elementer fra egenartsanalysen, jf. beskrivelserne i afsnittet 'Lokalplanens indhold' i redegørelsen. Facadeeksempel er vist i figur 6.8 til højre.

### 6.9

Facader på dagligvarebutikken skal opføres i røde eller gule tegl med spil i stenens nuancer, i genbrugstegl i røde eller gule nuancer eller som pudset facade i afdæmpede jordfarver som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8. Boliger placeret oven på dagligvarebutikken skal udføres med lette materialer fra farve- og materialepaletten i planbilag 8. Facadeeksempel er vist i figur 6.9 til højre.

Facaderne på butikken, der ikke vender mod vej, skal udføres med espalier til klatreplanter på minimum 75 % af facaden.

### 6.10

Facader på daginstitutionen skal udføres i umalet træ, mørkerøde eller lyse tegl med spil i stenens nuancer, i genbrugstegl i røde eller gule nuancer eller som pudset facade i afdæmpede jordfarver som vist i farve- og materialepaletten i planbilag 8.



Figur 6.8  
Eksempel på facade på parkeringshus.



Figur 6.9  
Eksempel på facade på dagligvarebutik med boliger ovenpå.

# BESTEMMELSER

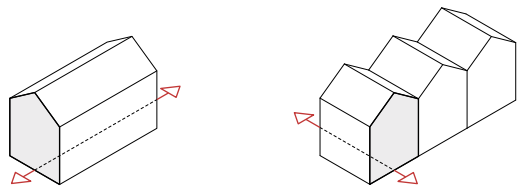
## Gavle og tagformer

### 6.11

Husene i byudviklingsområdet skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 15 og 35 grader, bortset fra bebyggelse i byggefelt 1, 2 og 12, samt parkeringshusene i P1 og P2, der må udføres med flade tage eller de nævnte saddeltage.

For de to bygninger nærmest det sydvestlige hjørne af byggefelt 1 samt for boligerne i byggefelt 11, gælder, at disse skal udformes som gavlhuse, hvor tagryggen går på tværs af bygningens længderetning jf. principperne vist i figur 6.11.

Figur 6.11  
Princip for langsgående og tværgående tagrygge på bygningens længderetning.



Langsgående tagryg på bygningens længderetning

Tværgående tagryg på bygningens længderetning

### 6.12

Gavle skal tilpasses den facadetype, som udføres på bygningens øvrige facader. Minimum én gavl for hver bygning skal udføres med beplantning i form af espalier til klatreplanter eller kassetter med planter i hele gavlens højde eller i gavlens højde over eventuelle påbygninger som vist på figur 6.12.

Gavle med vinduer, altaner og døre skal have en afstand på mindst 2,5 m til skel.

## Tagmaterialer

### 6.13

Til tagbeklædning må kun anvendes ståltag, tagpap, tegl eller grønne, beplantede tage. Godkendte beplantede tage inkluderer intensive, semiintensive og ekstensive grønne tage. Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal. Zink og kobber må ikke anvendes.

### 6.14

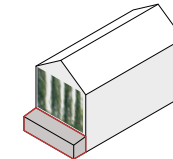
Tekniske installationer på tage skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden og skal inddækkes eller afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

### 6.15

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 30 og en refleksionsværdi på over 2,0 %.

Dog er udestuer og drivhuse under 20 m<sup>2</sup> undtaget for denne bestemmelse.

Figur 6.12  
Princip for gavle og påbygninger.



Påbygning på gavl med espalier til klatreplanter

## NOTE § 6.15

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: glanstal 10-20

Halv-/silkemat: glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80

Højglans: glanstal 80-100

## BESTEMMELSER

### 6.16

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

Solceller og -fangere må kun placeres på tagflader over 3. sals højde, eller minimum 11 m over niveauplan.

På sadeltage skal solceller og solfangere indbygges i eller flugte med tagfladen.

På flade tage må solceller og -fangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen og skal placere mindst 2 m fra tagkant.

Solceller og fangere må ikke placeres på tag af småbygninger som cykelskure, udhuse.

Solceller og -fangere må ikke placeres på terræn.

### *Vinduer, døre og indgangspartier*

### 6.17

Vinduer skal placeres i en rytme af skiftevis facadestykke og vinduesåbning. Vinduer og altandøre skal placeres over hinanden som vist på figur 6.17.

### 6.18

Vinduesrammer, sprosser og døre må ikke være i plastik.

### 6.19

For facadetype A som vist i planbilag 8 skal der være en falsdybde på vindues- og dørhuller på minimum 10 cm som vist i princippet i figur 6.19.

### 6.20

Indgangspartier skal markeres med overdækning, frem- eller tilbagerykning af facaden eller indramning.

### 6.21

På butiksfacader skal udstillingsvinduer fremstå med klart glas, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.

Udstillingsvinduer i stueetagen må dog være uigennemsigtige op til 0,8 m over gulvkoten. For skiltning på udstillingsvinduer, se nærmere i § 9.24.

### 6.22

Underkant af markiser, baldakiner og lignende skal være mindst 2,2 m over fortov. Yderste kant skal være mindst 1 m fra hvor kantstenen skærer vej.

Markiser skal være af stof og kunne rulles ind uden for åbningstid.

### 6.23

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



Figur 6.19  
Eksempel på vindueshuller med falsdybde på minimum 10 cm.



Figur 6.17  
Princip for placering af vinduer med skiftevis facadestykke og vindue, placeret symmetrisk over og under hinanden.

## BESTEMMELSER

### *Altaner og altangange*

#### 6.24

Altaner kan udformes som indbyggede, understøttede eller påhængte altaner.

#### 6.25

Altaner og rækværk skal være udformet som åbne gitterrækværk, der er malet eller i et materiale, der er sort, brunt, hvidt, gråt, mørkt grønt eller mørkt blå.

#### 6.26

Der må ikke etableres altangange. Altangange i forbindelse med boligerne i byggefelt 11 er undtaget denne bestemmelse.

### *Sekundær bebyggelse*

#### 6.27

Den sekundære bebyggelse, som ikke omfatter parkeringshuse, dvs. udhuse, redskabsskure, cykelskure, overdækket cykelparkering, miljøstationer, overdækning til indkøbsvogne, orangerier, fælleshuse, drivhuse og lignende, skal have et ensartet udtryk indenfor hvert delområde. Drivhuse må kun opføres med farveløst glas.

#### 6.28

Sekundær bebyggelse, der opføres i forbindelse med gavle, skal udføres i metal eller umalet træ.

### **For delområde 5 gælder følgende:**

#### 6.29

Bebyggelse må kun fremstå med facader i hvide eller grå nuancer. Sekundær bebyggelse er undtaget denne bestemmelse.

# BESTEMMELSER

## § 7 Ubebyggede arealer

For delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder følgende:

### Udendørs opholdsarealer

#### 7.1

Der skal etableres byrum og udendørs opholdsarealer på terræn med en omtrentlig placering som vist på planbilag 4, svarende til mindst 25 % af boligarealet (bruttoetagearealet). De udendørs opholdsarealer skal indrettes med stiforbindelser, beplantning, legearealer, pladser og haver. Parkerings- og færdselsarealer til biler og cykler samt altaner medregnes ikke som udendørs opholdsarealer.

Udendørs opholdsarealer må ikke udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj på 58 dB.

Inden for de ubebyggede arealer skal der yderligere etableres bassiner, render og lignende til håndtering af regnvand. Se bestemmelse §§ 7.20-7.21 vedrørende regnvandshåndtering.

#### 7.2

Der skal etableres en naturlegeplads med den omtrentlige placering, der fremgår af planbilag 4. Naturlegepladsens overordnede udtryk må kun fremstå som stubbe og stammer i ubehandlet træ. Enkelte elementer og mindre dele må dog fremstå i tovværk og metal – dog ikke kobber og zink. Hængekøjer må fremstå i stof, tovværk eller net. Naturlegepladsens underlag skal være træflis eller græs, og der skal i forbindelse med naturlegepladsen plantes træer og buske jf. §§ 7.17-7.19 og princippet på planbilag 6.

#### 7.3

Der skal i forbindelse med daginstitutionen anlægges en legeplads med den omtrentlige placering vist på planbilag 4.

#### 7.4

Omkring byggefelt 2 må der i den del af byrummet, som ligger mod interne vejforløb, indrettes arealer til udeservering. Arealer til udeservering må ikke indhegnes eller forsynes med fast monterede overdækninger, heller ikke sammenklappelige. Der må dog opstilles ens parasoller hver med en maksimal størrelse på 5 x 5 m.

### Randområder

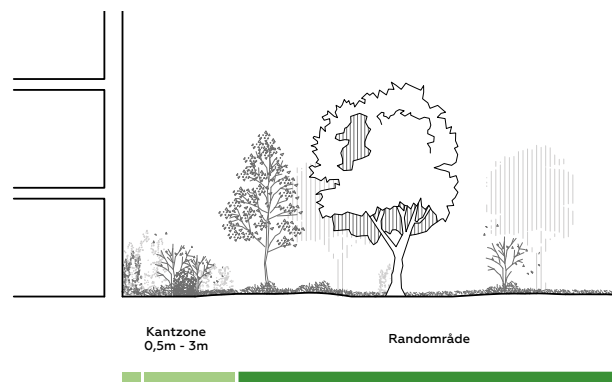
#### 7.5

Arealer markeret som randområder på planbilag 5, hvor der ikke er bebyggelse, skal anlægges med spredt, skærmende beplantning, som hindrer færdsel og ophold. Beplantningen skal bestå af træer, buske og græsser af hjemmehørende arter, jf. note A til § 7.17.

### Kantzoner

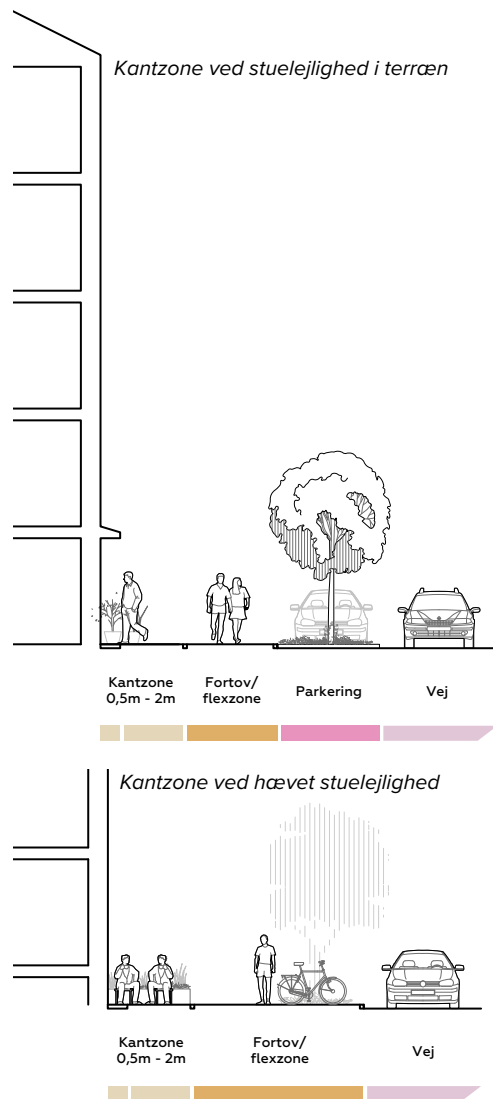
#### 7.6

Kantzoner markeret som "Mod randområde" på planbilag 5, skal have en dybde på mellem 0,5 m og 3 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.6.



Figur 7.6  
Principiel udformning af "Kantzone A:  
Mod randområde".

# BESTEMMELSER



Kantzone skal etableres med spredt, skærmende beplantning, som hindrer færdsel og ophold nær bebyggelsen, med mindre støjafskærmende tiltag muliggør ophold.

Der må ikke opsættes hegn i kantzone.

## 7.7

Kantzone markeret som "Mod vej" på planbilag 5, skal have en dybde på mellem 0,5 m og 2 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.7.

Kantzone skal gives en urban karakter med fast belægning og byrumsinventar med træelementer til ophold suppleret med beplantning.

Sokkelovergange skal markeres i belægningen.

Minimum 10 % og maksimalt 20 % af kantzonens areal, målt i facadens længde (dvs. facadestykket på højst tre opgange jf. § 6.2), skal være bede, plantekummer eller potteplanter med beplantning.

Der må ikke opsættes hegn i kantzone.

## NOTE til § 7.7

Byrumsinventar kan udgøres af bænke eller eksempelvis en plint integreret i en plantekasse.

Figur 7.7  
Principiel udformning af kantzone "Mod vej" med eksempel på kantzone ifm. stueejlighed i terræn (øverst) og hævet stueejlighed (nederst).

# BESTEMMELSER

## 7.8

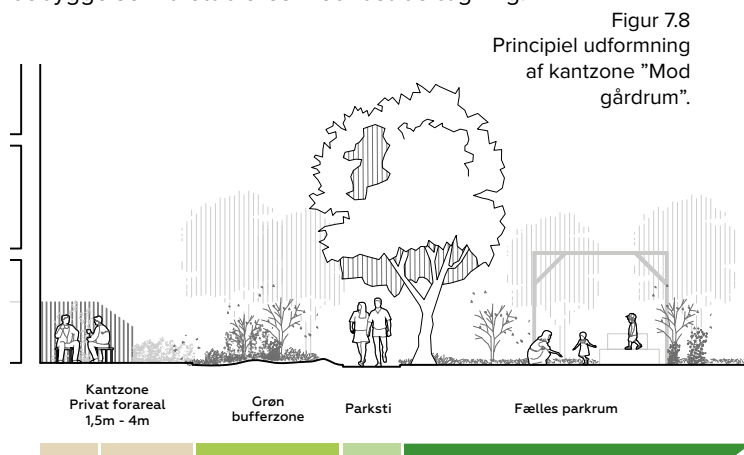
Kantzoner markeret som "Mod gårdmiljø" på planbilag 5 skal etableres med en dybde på mellem 1,5 m og 4 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.8.

Hegn ved boliger skal være levende hegn eller træhegn udført med lodrette planker med mellemrum og etableres vinkelret på facaden inden for kantzonen. Levende hegn eller hegn som konstruktion må etableres med en maksimal højde på 1,6 m over terræn i op til halvdelen af kantzonsens dybde, før det nedtrappes i en vinkel på 15- 35 grader som vist i tegningsprincip 1.

Plantekummer må være maksimalt 0,5 m høje målt eksklusive beplantning, og må desuden etableres i kantzonsens fulde dybde mellem boliger målt vinkelret på facaden.

Privat opholdsareal ud for boligerne må ikke indhegnes eller på anden måde afskærmes fra de udendørs opholdsarealer.

Maksimalt halvdelen af kantzonen ud for den enkelte bebyggelse må etableres med fast belægning.



## 7.9

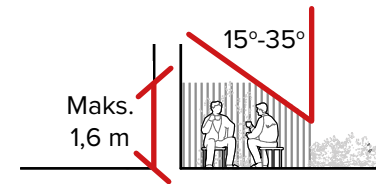
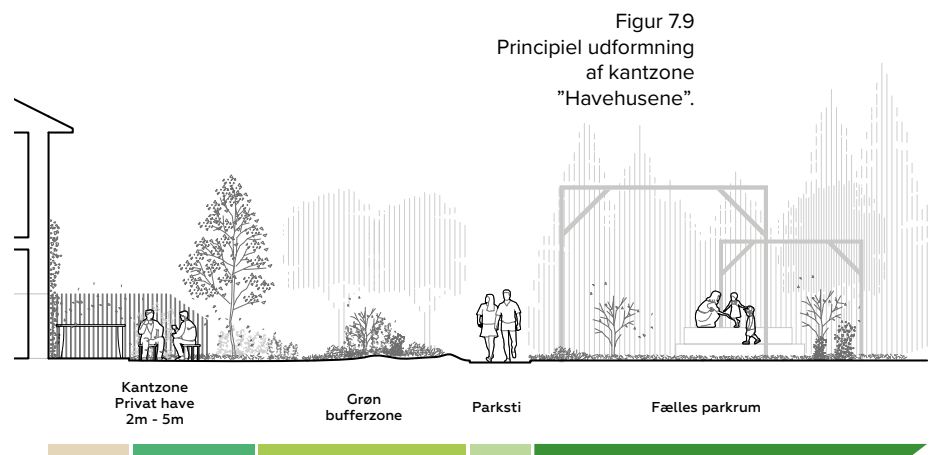
Kantzoner markeret som "Havehuse" på planbilag 5 skal have en dybde på mellem 2 m og 5 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.9.

Hegn ved boliger skal være levende hegn eller træhegn udført med lodrette planker med mellemrum og etableres vinkelret på facaden inden for kantzonen. Levende hegn eller hegn som konstruktion må etableres med en maksimal højde på 1,6 m over terræn i op til 75 % af kantzonsens dybde, før det nedtrappes i en vinkel på 115- 35 grader som vist i tegningsprincip 1.

Plantekummer må være maksimalt 0,5 m høje målt eksklusive beplantning, og må desuden etableres i kantzonsens fulde dybde mellem boliger målt vinkelret på facaden.

Privat opholdsareal ud for boligerne må ikke indhegnes eller på anden måde afskærmes fra de udendørs opholdsarealer.

Maksimalt 40 % af kantzonen ud for den enkelte bebyggelse må etableres med fast belægning.

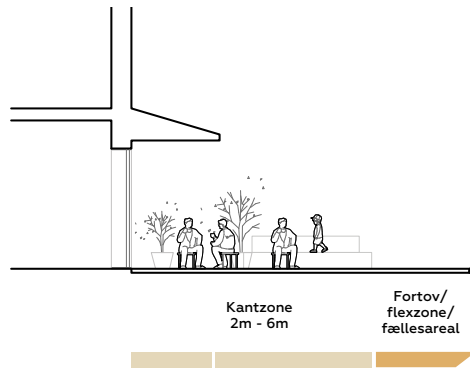


Tegningsprincip 1

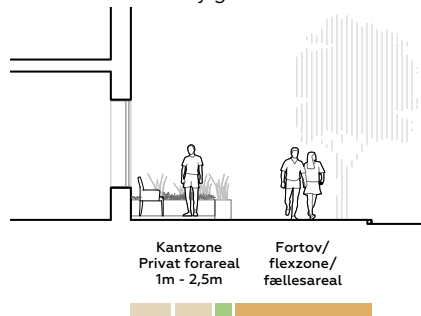
Hegn ved boliger må være maks. 1,6 m høje og skal nedtrappes i en vinkel på 15- 35 grader.

# BESTEMMELSER

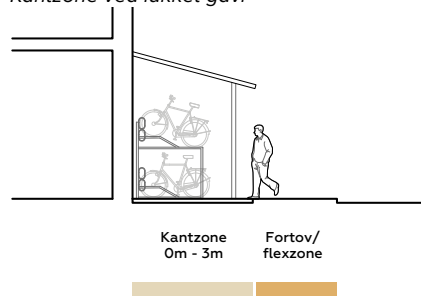
Kantzone ved serviceerhverv



Kantzone ved stuelejlighed



Kantzone ved lukket gavl



Figur 7.10  
Principliel udformning af kantzone "Fællesskabsorienterede boliger". Der vises eksempler på kantzoner ved serviceerhverv (øverst), ved stuelejlighed (i midten) og ved lukket gavl (nederst).

## 7.10

Kantzoner markeret som "Fællesskabsorienterede boliger" på planbilag 5 skal have en dybde på mellem 0,5 og 6 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.10.

Kantzone skal gives en urban karakter med fast belægning og byrumsinventar til ophold suppleret med plantekummer eller potter med beplantning.

Ved boliger må der etableres et privat forareal, der skal markeres med belægningsskift eller hævet flade. Mellem boliger må der etableres plantekummer med en maksimal højde på 0,5 m, eksklusiv beplantning. Halvdelen af overgangen mellem kantzone og de tilstødende arealer må udføres som plantekummer med en maksimal højde på 0,5 m.

## 7.11

Kantzoner markeret som "P-hus" på planbilag 5 skal have en dybde på mellem 0,5 m og 1 m målt vinkelret på facaden og indrettes efter principperne vist i figur 7.11.

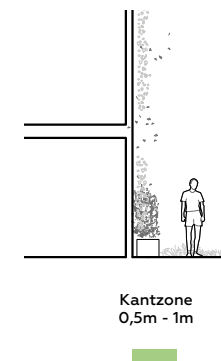
Overgang mellem facade og kantzone skal markeres med beplantning i kumme eller på terræn.

## 7.12

Kantzoner markeret som "Dagligvarebutik" på planbilag 5 skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1 og 4 m og indrettes efter principperne vist i figur 7.12.

Mod parkeringsarealet skal et beplantningsbælte med en bredde på 0,5 m, eller et skifte i belægningen på 0,5 m, markere overgangen mellem facade og kantzone samt mellem kantzone og parkeringsarealer.

Figur 7.11  
Principliel udformning af kantzone "P-hus".





# BESTEMMELSER

Ved dagligvarebutikkens facader, der ikke vender mod vej, skal overgangen mellem facade og kantzone markeres med beplantning i plantekumme eller terræn. Disse facader skal beplantes med klatreplanter jf. § 6.9.

## 7.13

Mellem boliger på taget af dagligvarebutikken i byggefelt 11 skal der etableres hegn som en let gennemlyst trækonstruktion i en højde på 1,6 m målt fra gulvflade og maksimalt halvdelen af kantzonens dybde målt fra mur, før det nedtrappes i en vinkel på mellem 15 og 35 grader som vist på tegningsprincip 1.

Plantekummer må være maksimalt 0,5 m høje, eksklusive beplantning.

## Hegning

## 7.14

Privat opholdsareal ud for boligerne må ikke indhegnes eller på anden måde afskærmes fra de udendørs opholdsarealer.

## 7.15

Hegn må kun etableres som levende hegn. Undtaget fra dette er hegning mellem boliger jf. §§ 7.8-7.9, støjhegn og indhegning i forbindelse med daginstitutionen i byggefelt 12. Støjhegn skal i deres helhed skjules af beplantning.

## 7.16

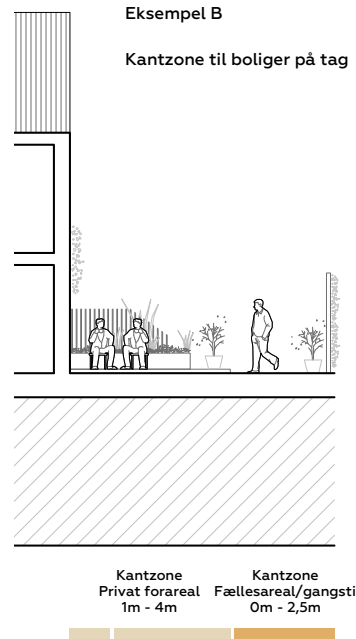
Byrum og udendørs opholdsarealer på terræn skal være offentligt tilgængelige, og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Friarealer til daginstitutionen skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

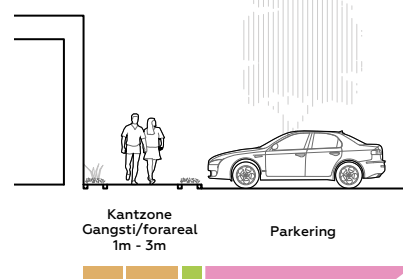
### Kantzone ved boliger på tag

#### Eksempel B

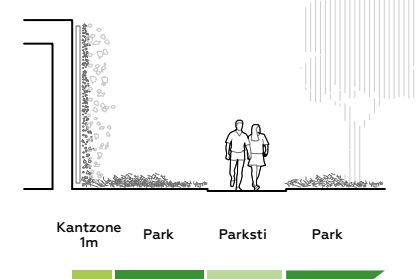
#### Kantzone til boliger på tag



### Kantzone mod parkering



### Kantzone på bagside af dagligvarebutik



Figur 7.12

Princiuel udformning af kantzone "Dagligvarebutik". Der vises eksempler på kantzoner ved boliger på tag (øverst), mod parkering (nederst til venstre) og på bagside af dagligvarebutik (nederst til højre).

# BESTEMMELSER

## Beplantning

### 7.17

Beplantning og indretning af de udendørs opholdsarealer jf. § 7.1 skal primært fremtræde med en åben karakter med græsklædte arealer med spredt lavt buskads i form af hjemmehørende træer og buske samt bunddækkende beplantning, som staude-, urte- og græsblandinger. Se noter om hjemmehørende arter samt vækstbetingelser til denne bestemmelse.

Der må ikke plantes arter, som fremgår af Naturstyrelsens liste over invasive arter eller arter der er kendt allergifremkaldende.

### 7.18

Træer opdeles i to typer: vejtræer og træer på friarealer.

Der skal i alt plantes mindst 200 træer i inden for lokalplanens område fordelt i tre zoner som vist i principperne på planbilag 6:

- Der skal plantes mindst 30 vejtræer. Nye vejtræer skal være højstammede og have en stammeomkreds på min. 18 cm, målt en meter over jorden. Træerne skal kunne tåle bymiljø (salt, begrænset plads mv.).
- Der skal plantes mindst 170 træer på friarealer. Der må plantes både stambuske (et træ, der endnu ikke er opstammet), flerstammede træer og enkelte opstammede træer. Træerne skal være af hjemmehørende arter (se note A til § 7.17) eller insekt- og fuglevenlige.

### 7.19

De træer, som plantes i overensstemmelse med § 7.18 skal bevares og må ikke fældes. Træerne må dog beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til fældning af disse bevaringsværdige træer, fx hvis træet går ud af naturlige årsager eller det er til fare for omgivelserne.

## Regnvandshåndtering

### 7.20

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til håndtering af regnvand svarende til minimum 90 mm fra lokalplanens område.

Tag- og overfladevand fra hele lokalplanens areal skal kunne håndteres inden for lokalplansområdet uden, at byggeri og anlæg lider skade, eller det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer. Det skal kunne dokumenteres, at oversvømmelsesrisikoen ikke øges inden for selve lokalplansområdet og naboarealer.

Løsninger til håndtering af regnvand i de udendørs opholdsarealer, vist på planbilag 4, skal etableres som overfladeløsninger i form af regnvandsbassiner, regnbede og åbne render og skal udformes som en landskabeligt integreret del af disse.

Anlæg til regnvandshåndtering i lokalplanens område skal indrettes således, at vand fra regnhændelser større end den dimensionsgivende regn tilbageholdes i lokalplansområdet enten på terræn eller i underjordiske løsninger, så vandet ikke løber ind på naboejendomme eller -veje.

### NOTE A til § 7.17

Eksempler på hjemmehørende beplantning er f.eks.: Hvidtjørn, trøst, slåen, solbær, rødkløver, alm. røllike, smalbladet kællingetand, alm. knopurt, kattehale, blåhat, vild gulerod, stor okseøjle, lind, røn, æble, hylde, navr, pil, stilk-eg og avnbøg. Se også "40 danske træer og buske" (Skov- og Naturstyrelsen, 1989) for yderligere eksempler.

### NOTE B til § 7.17

For at sikre optimale vækstbetingelser skal træerne plantes i plantegruber på minimum 15 m<sup>3</sup> jord per træ.

### NOTE til § 7.20

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

- Beplantede tage
- Regnvandsbede
- Terrænregulering (lavninger, bassiner mv)
- Andel af terræn som skal beplantes
- Minimums sokkelhøjde
- Ingen kældre

## BESTEMMELSER

### 7.21

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, små bakker ifm. legeområder mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### *Oplag*

### 7.22

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

### **For delområde 5 gælder følgende:**

### 7.23

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, små bakker ifm. legeområder mv. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### 7.24

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

### 7.25

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

## **§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering**

### *Overkørsler og veje*

### 8.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske med overkørsler fra Søvangsvej og Tårnfalkevej med en omtrentlig placering som vist på planbilag 7.

### **For delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder følgende:**

### 8.2

Der skal udlægges veje og stier indenfor byudviklingsområdet med en omtrentlig placering som vist på planbilag 7.

### 8.3

Vejene opdeles i to vejtyper: Fordelingsveje og brandveje.

Fordelingsvejene vil håndtere den daglige trafik, da de fungerer som adgangsveje, der fordeler den interne trafik, og giver adgang til boligområdernes parkeringspladser på terræn. Fordelingsveje skal anlægges med en kørebanebredde på 6 m. Der skal anlægges fortov på begge sider af kørebanen i en bredde på 2-2,5 m. I tilslutning til vejene må der anlægges parkeringspladser, dog jf. § 8.14.

Brandveje vil ikke håndtere daglig trafik, men udelukkende fungere som vejadgang for udrykningskøretøjer.

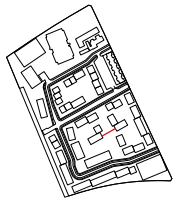
# BESTEMMELSER

## 8.4

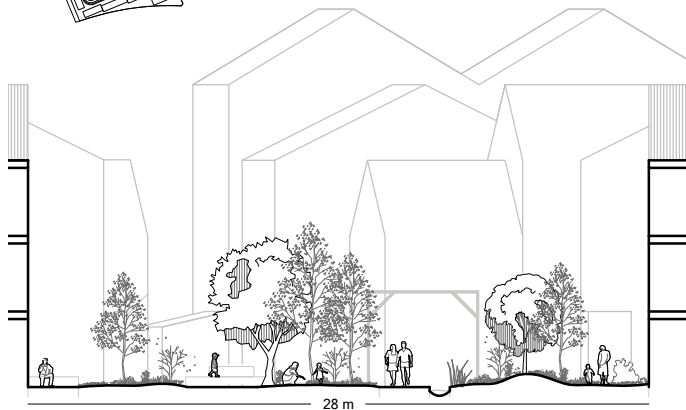
Brandvejen X-X, vist i principperne på planbilag 7, og det omkringliggende gaderum skal anlægges med samme kvadratiske eller rektangulære flisebelægning, som der anvendes omkring fordelingsvejen. Brandvejen skal markeres ved enten forskel i retning, forbandt eller størrelse på fliserne på kørearealerne og det omkringliggende gaderum. Brandvejen skal anlægges med en bredde på min. 4 m.

## 8.5

Brandvejen fra Y-Y, vist på planbilag 7, med adgang fra Tårnfalkevej skal anlægges med en bredde på min. 4 meter. I den vestlige ende af vejen skal der anlægges et areal til opstilling af kørbare stige som vist på planbilag 7.



Figur 8.7  
Eksempel på indretning af den grønne stiforbindelse gennem området.



## 8.6

Vejene skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maksimalt 30 km/t.

### Stier

## 8.7

Der skal anlægges en gennemgående "Grøn sti", mellem Mågeparken i syd og Søvangsvej i nord, med en placering som vist i principperne på planbilag 7 og med en udformning som vist i principperne i figur 8.7.

Stien skal anlægges med en bredde på mindst 2 m. Den skal udformes enten med en topbelægning af overfladebehandlet asfalt (OB) med perlegrus med vegetabilsk bindemiddel eller med topbelægning med stampet fastgrus eller stenmel i brunlige nuancer. Ved krydsninger af vej må stien desuden anlægges med fast belægning.

## 8.8

Sekundære stier i boligområderne, der giver adgang til boligerne og forbinder området internt, skal anlægges efter den principielle placering vist på planbilag 7. Stierne skal anlægges med en bredde på mindst 2 m med en topbelægning af stampet fastgrus, stenmel i brunlige nuancer eller overfladebehandlet asfalt (OB) med perlegrus og vegetabilsk bindemiddel. Stierne skal anlægges minimum en meter fra facaderne.

## 8.9

Der skal sikres passage igennem bebyggelsen ved hjælp af brud i bygningskroppene, indeliggende gangsystemer eller portåbninger med den omtrentlige placering som vist på planbilag 7.

Figur 8.9  
Eksempler på indeliggende gangsystemer.



# BESTEMMELSER

## Parkering

### 8.10

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

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.
- Ved etageboligbyggeri og tæt-lave boliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – for eksempel ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.

### 8.11

Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede motorkøretøjer samt både må ikke parkeres på bebyggelsens fælles parkeringsarealer.

### 8.12

Ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, skal der anlægges cykelparkering på egen grund til dækning af ejendommens behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Etageboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> boligareal for etageboliger.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i nærheden af de indgange, som de betjener, og mindst halvdelen af pladserne skal være overdækket. Overdækket cykelparkering på terræn skal anlægges i forbindelse med bebyggelsens gavle.

### 8.13

Ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" og DS 3028 "Tilgængelighed for alle", eller officielle retningslinjer, der måtte erstatte disse.

## BESTEMMELSER

### 8.14

I delområde 1, 2 og 3 må der tilsammen højst etableres 90 parkeringspladser på terræn, udover kundeparkeringspladsen ved dagligvarebutikken og parkeringspladsen ved daginstitutionen.

Parkering i delområde 4 skal etableres i konstruktion (parkeringskælder).

### For delområde 5 gælder følgende:

### 8.15

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

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal øvrigt serviceerhverv, kontorerhverv mv.

### 8.16

Ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, skal der anlægges cykelparkering på egen grund til dækning af ejendommens behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i nærheden af de indgange, som de betjener, og mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede.

## § 9 Skiltning og reklamering

### 9.1

Skiltning må ikke finde sted ifm. boligbebyggelse. Undtaget herfra er mindre skilte, som oplyser om navne, husnumre, brandrelaterede skilte og lignende. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boliger, jf. § 3.9, når det sker i overensstemmelse med § 9.2.

### 9.2

Skilte til erhverv i boliger kan udføres i en størrelse på maksimalt 30 x 50 cm og skal placeres på facade ved indgangen til den pågældende bolig/virksomhed. Der må kun opsættes skilte for virksomheder med adresse på ejendommen. Såfremt der er flere henvisningsskilte med samme indgang, skal disse internt samordnes.

### 9.3

Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner eller lignende til kommerciel brug, det vil sige til flagning med virksomhedens navn eller logo eller til reklamering.

### 9.4

Der må ikke opsættes selvstændigt lysende skilte, LED-skærme, laserlys eller lignende lysskærme.

### 9.5

Skilte må belyses med spots eller med coroneffekt (bogstaver, der er belyst bagfra). Skiltebelysningen skal afstemmes efter forholdene, så belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og omkringboende. Lys i skilte skal udformes uden løbende eller blinkende effekter.

## BESTEMMELSER

### 9.6

Der må uanset de øvrige bestemmelser opsættes mindre henvisningsskilte til parkering, indgange og lignende samt skilte til oplysning om overvågning, alarmgivere, sikkerhedsforanstaltninger og lignende.

### 9.7

Der må ikke reklameres for produkter eller varer på bebyggelse, billboards eller lignende.

### For delområde 1 og 2 gælder følgende:

### 9.8

Opsætning af skilte må kun ske i direkte forbindelse med virksomheder eller aktiviteter, der har adgang fra eller vinduespartier i stueetagen, herunder de fælles servicefunktioner i parkeringshusets stueetage.

### 9.9

Skiltning på bygninger med erhvervsfacade skal udformes som facadeskilte eller udhængsskilte.

### 9.10

Der må kun opsættes ét skilt for hver virksomhed med navn og/eller logo på hver facade. Facadeskilte må højst være 0,5 m høje.

### 9.11

Facadeskiltning skal udføres som løse, enkeltstående bogstaver, symboler eller logoer på facaden uden brug af baggrundsplade, eller som bemaling direkte på facaden.

### 9.12

Facadeskilte må ikke dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, 'bånd' og lignende.

### 9.13

Skiltning på eller bag udstillingsvinduer på erhvervsfacader må ikke dække mere end 30 % af den enkelte rudes areal inkl. bånd i brystningshøjde. Skiltning på udstillingsvinduer skal udføres med påsatte eller påmalede enkeltbogstaver og/eller logoer.

### 9.14

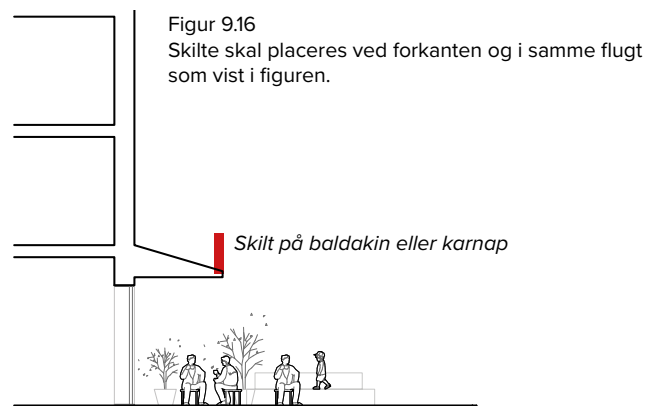
Udhængsskilte skal placeres med en fri højde over vej og fortov på min. 2,6 m, dog under 1. sals vinduer.

### 9.15

Udhængsskilte må ikke have større fremspring fra facaden end 1,5 m og skiltets afstand til hvor kantstenen skærer vej skal være mindst 1 m. Skiltet må ikke være større end 0,75 m<sup>2</sup>.

### 9.16

Skilte over butikskarnapper eller baldakiner skal placeres ved forkanten og i samme flugt som vist på figur 9.16.



## BESTEMMELSER

### 9.17

Fritstående skilte, som vist i figur 9.17, må kun placeres på den enkelte virksomheds ejendom 1-3 m fra skel. Der må kun opstilles ét fritstående skilt pr. ejendom. Ved flere butikker eller erhvervsvirksomheder i samme ejendom skal teksten samordnes på skiltet.

### 9.18

Fritstående skilte må maksimalt være 1,5 m i højden x 1,2 m i bredden som vist i figur 9.17.

### For delområde 3 gælder følgende:

### 9.19

Skilte skal udformes som facadeskilte eller udhængsskilte.

### 9.20

Inden for byggefelt 11 må der på dagligvarebutikken højst opsættes et facadeskilt per 20 meter butiksfacade med navn og/eller logo. Facadeskilte må højst være 1 m høje. Skiltene må kun opsættes på facader, der vender mod vej.

### 9.21

Facadeskiltning skal udføres som løse, enkeltsiddende bogstaver, symboler eller logoer på facaden uden brug af baggrundsplade.

### 9.22

Facadeskilte må ikke dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, 'bånd' og lignende.

### 9.23

Skiltning på eller bag udstillingsvinduer på butiksfacader må ikke dække mere end 30 % af den enkelte rudes areal inkl. bånd i brystningshøjde jf. § 6.21. Skiltning på udstillingsvinduer skal udføres med påsatte eller påmalede enkeltbogstaver og/eller logoer.

### 9.24

Der må ikke opsættes udhængsskilte.

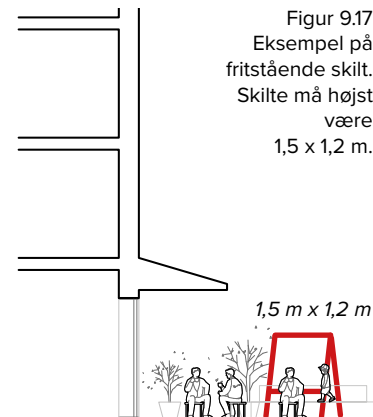
### For delområde 5 gælder følgende:

### 9.25

Skiltning til virksomheder må kun placeres på ejendommen ved overkørslen til denne. Der må højst placeres ét skilt pr. overkørsel. Skiltningen må højst gives en størrelse på maksimalt 1 m i højden x 2 m i bredden. Der må kun opsættes skilte for virksomheder med adresse på ejendommen. Såfremt der er flere henvisningsskilte på samme ejendom, skal disse internt samordnes.

### 9.26

Der må ikke skiltes på bygningerne bortset fra mindre orienteringsskilte på højst 30 x 50 cm for den enkelte virksomhed. Såfremt der er flere henvisningsskilte med samme indgang, skal disse internt samordnes.





# BESTEMMELSER

## § 10 Tekniske anlæg

### 10.1

Private, individuelle parabolantenner med en diameter over 1 m må ikke opsættes inden for lokalplanens område.

## § 11 Grundejerforening

### 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde 1, 2, 3 og 4. Ejere af daginstitutionen i byggefelt 12 og ejendommen hvorpå den opføres, er undtaget denne bestemmelse.

### 11.2

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i delområde 1, 2 eller 3.

### 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i

- § 7 fastlagte byrum, ubebyggede arealer og beplantning
- § 8 fastlagte veje, stier, og p-pladser på terræn

### 11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

### 11.5

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

### 11.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### 11.7

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Hvidovre Kommune.

## § 12 Aflysning af servitutter

### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 476 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 15h, Avedøre By, Avedøre

Dato/løbenummer: 17.12.1913-901082-07

Titel: Dok om at der ikke må drives skomagerforretning på nærværende ejendom.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 6sv, Avedøre By, Avedøre:

Akt nr.: 7\_AVE\_AO169

Dato/løbenummer: 14.06.1962-7697-07

Titel: Dok om overkørsel.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

# BESTEMMELSER

## § 13 Aflysning af planer

### 13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 476 ophæves Byplanvedtægt A15 for Område ved Gl. Køge Landevej og Mågevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 476.

## § 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 14.1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder udendørs opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Boligområder, udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB fra veje;
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje;
- Boligers indendørs opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): Lden 52 dB fra veje
- Hoteller og boligers opholdsrum indendørs med lukkede vinduer: Lden 33 dB fra veje
- Kontorer og liberale erhverv m.v. indendørs med lukkede vinduer: Lden 38 dB fra veje

### 14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der til det byggeri, der søges om ibrugtagningstilladelse til, er etableret parkeringshuse, parkeringspladser, vejadgang, stier, affaldshåndtering og anlæg til regnvandshåndtering i henhold til §§ 5, 7, 8 og 10.

## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

### 15.1

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

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

### 15.2

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

### 15.3

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

## BESTEMMELSER

### 15.4

Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 48, stk. 1. Overtagelsespligten gælder dog kun, hvis det pågældende areal ikke udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jævnfør planlovens § 48, stk. 3.

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til Lokalplan 476 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 3. september 2024.

Anders Wolf Andresen  
borgmester





Jakob Thune  
kommunaldirektør

Dato: 17-06-2024

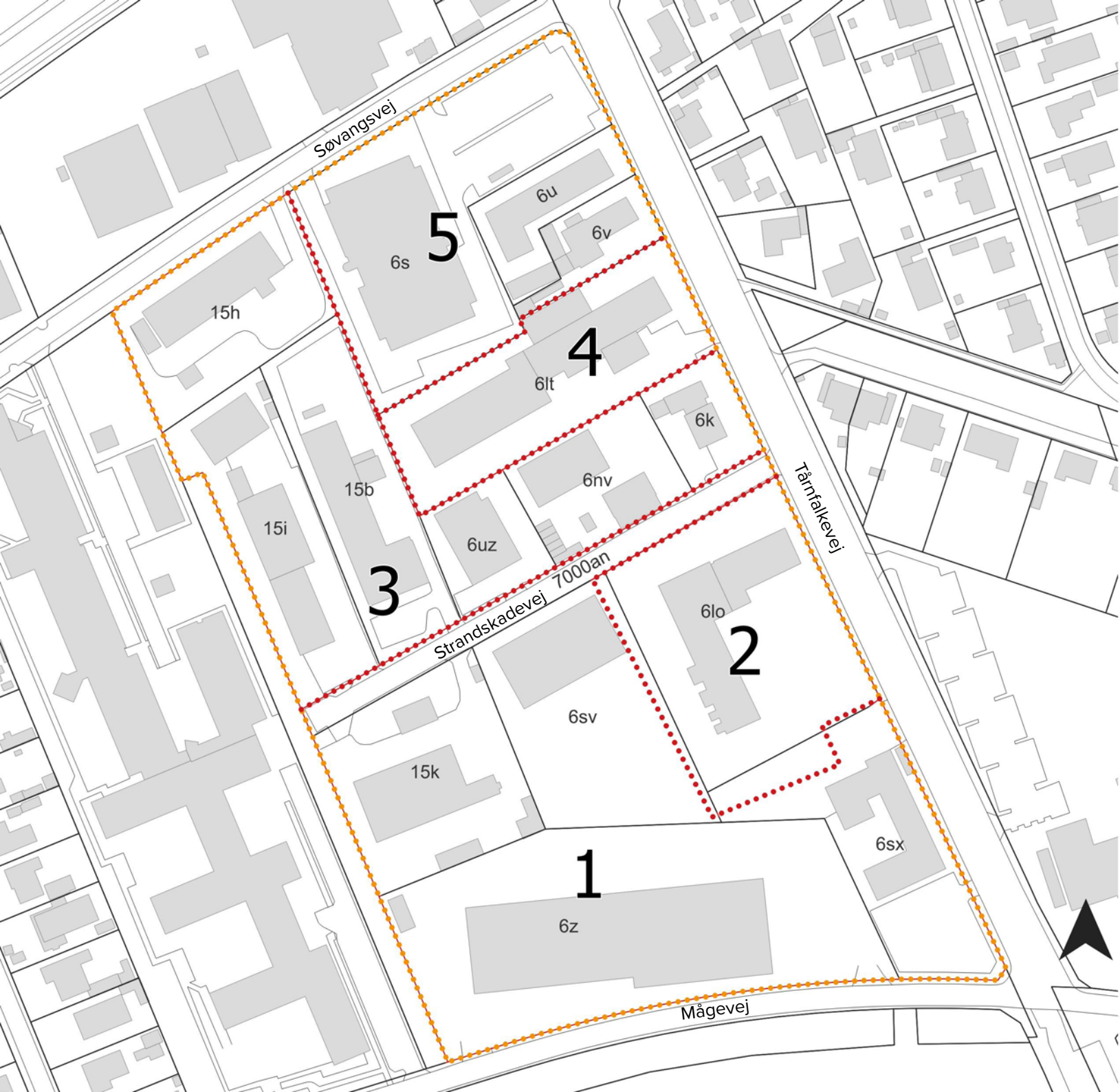
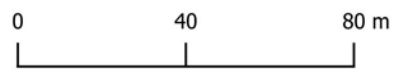
# BILAG

# 1

## Lokalplanens afgrænsning og delområder

- Lokalplanens afgrænsning 
- Delområde 
- Matrikelskel 
- Eksisterende bygning 

Mål: 1:1.800



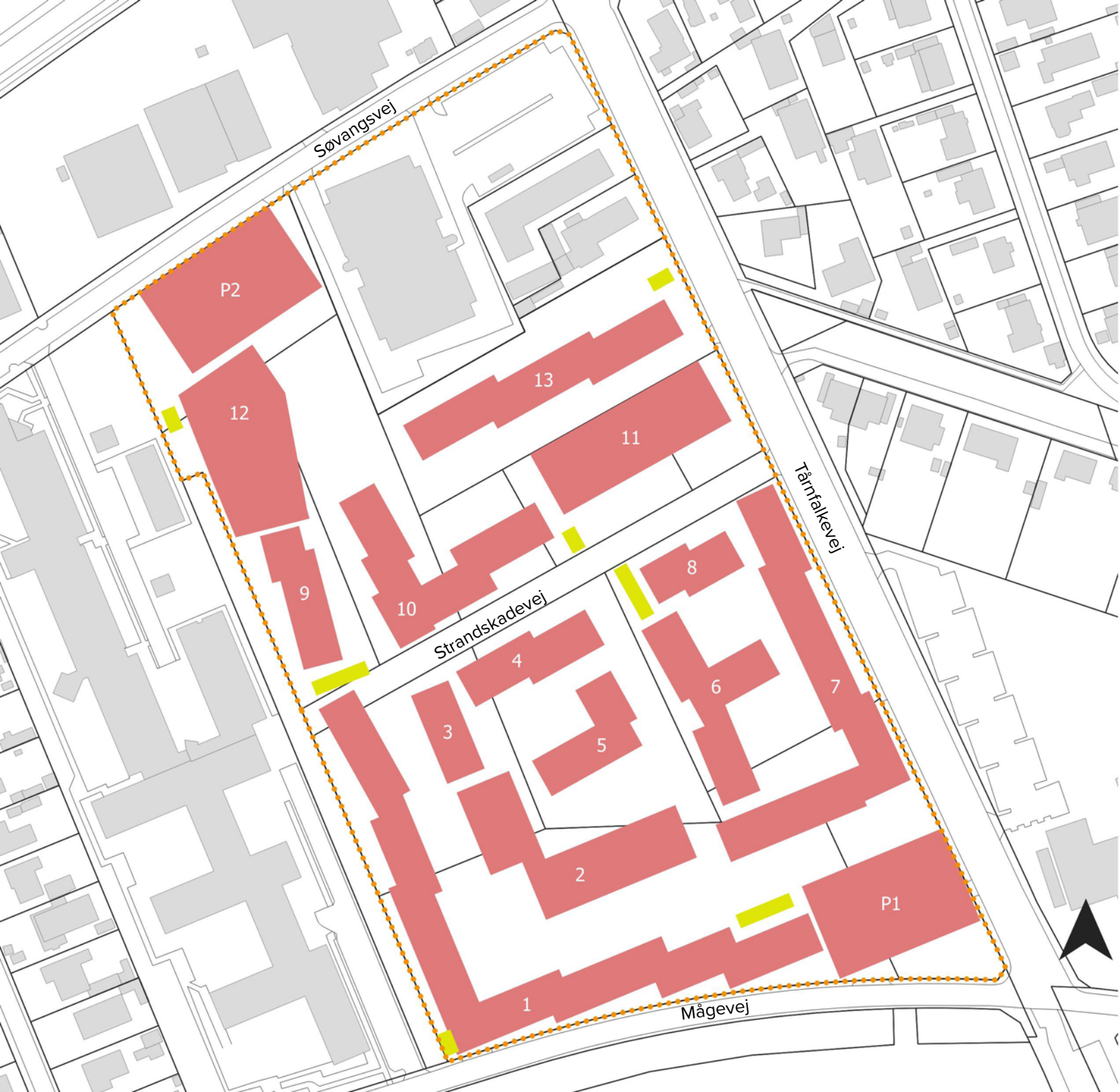
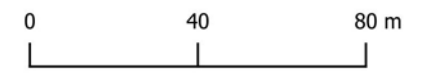
Dato: 17-06-2024

# BILAG 2

## Byggefelter

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggefelter 
- Areal til affaldshåndtering 
- Matrikelskel 
- Eksisterende bygning 

Mål: 1:1.800



Dato: 11-07-2024

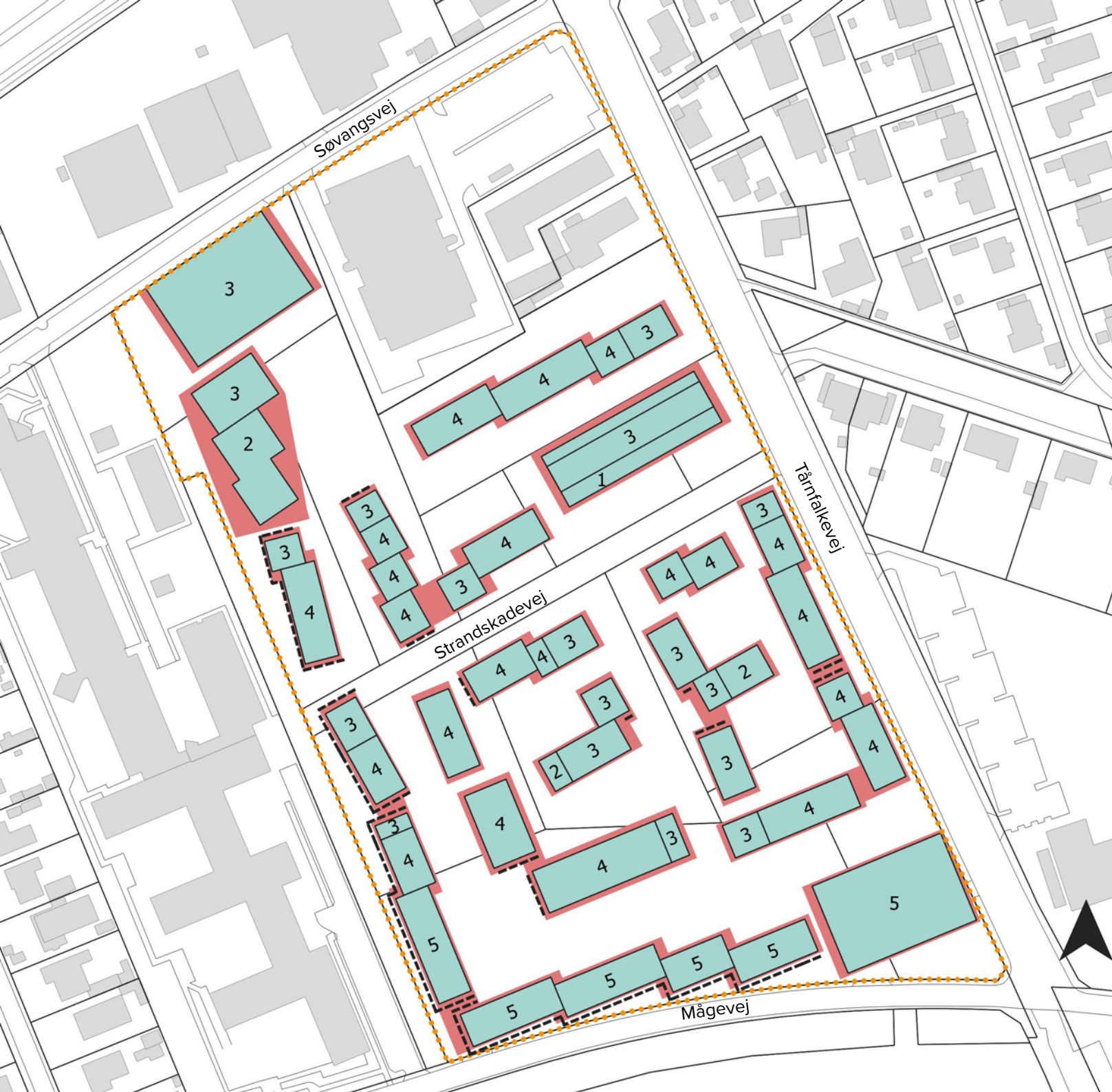
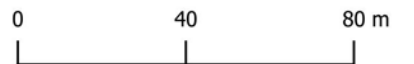
# BILAG

# 3

## Principiel bebyggelsesplan og maksimalt etageantal

- Lokalplanens afgrænsning 
- Maksimalt etageantal 
- Principiel bebyggelsesplan 
- Ikke mulighed for altaner 
- Byggefelter 
- Matrikelskel 
- Eksisterende bygning 

Mål: 1:1.800



Dato: 14-06-2024

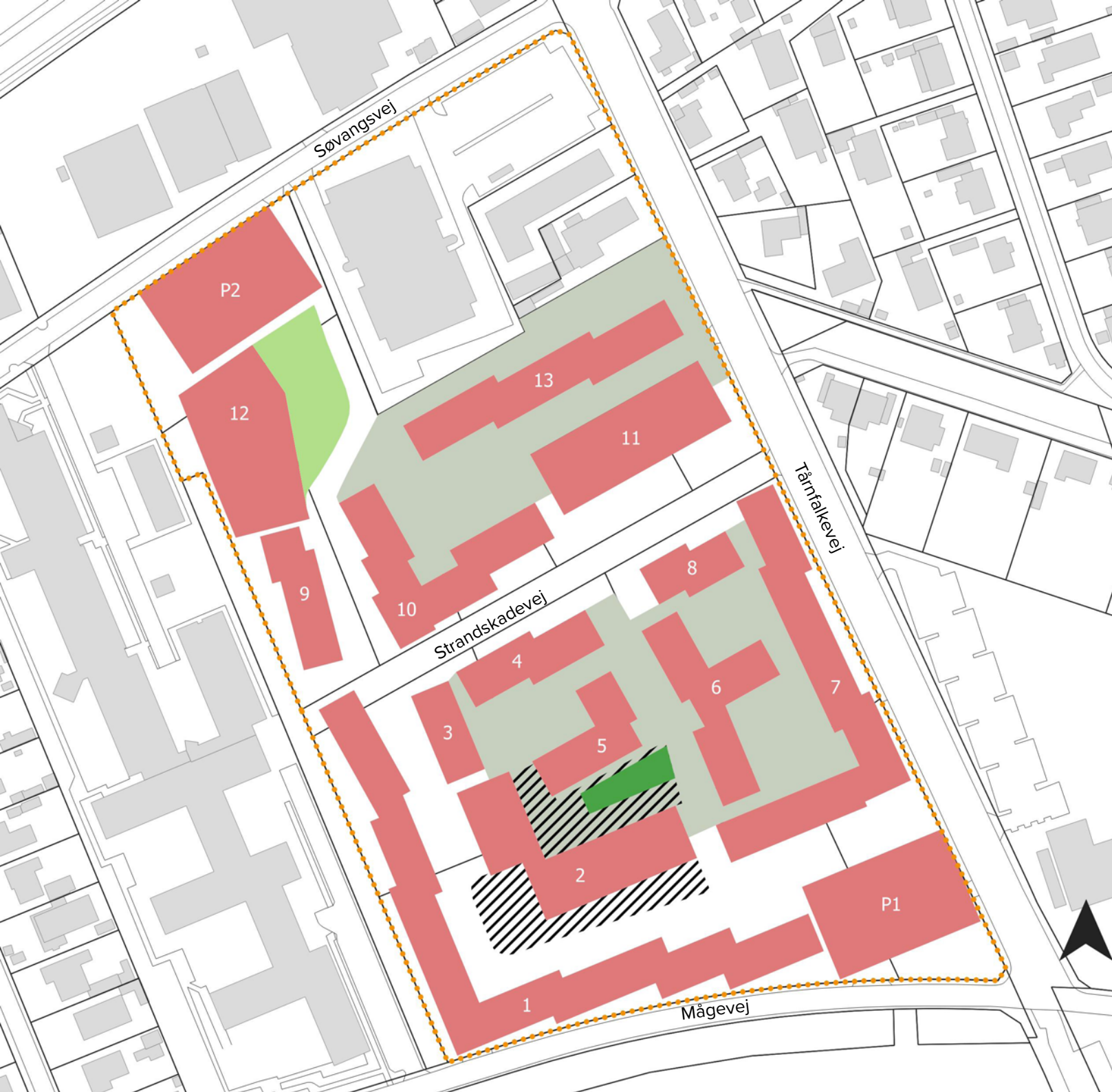
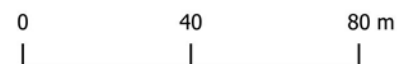
# BILAG

# 4

## Ubebyggede arealer

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byrum 
- Byggefelter 
- Naturlegeplads 
- Legeplads daginstitution 
- Udendørs opholdsarealer 
- Matrikelskel 
- Eksisterende bygning 

Mål: 1:1.800



Dato: 14-06-2024

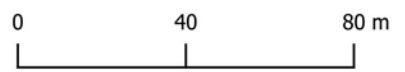
# BILAG

# 5

## Kantoner

- Lokalplanens afgrænsning 
- Principiel bebyggelsesplan 
- Randområde 
- Kantoner**
- Dagligvarebutik 
- Havehuse 
- Mod gårdmiljø 
- P-hus 
- Fællesabsorberede boliger 
- Daginstitution 
- Mod randområde 
- Mod vej 

Mål: 1:1.800





Dato: 14-06-2024

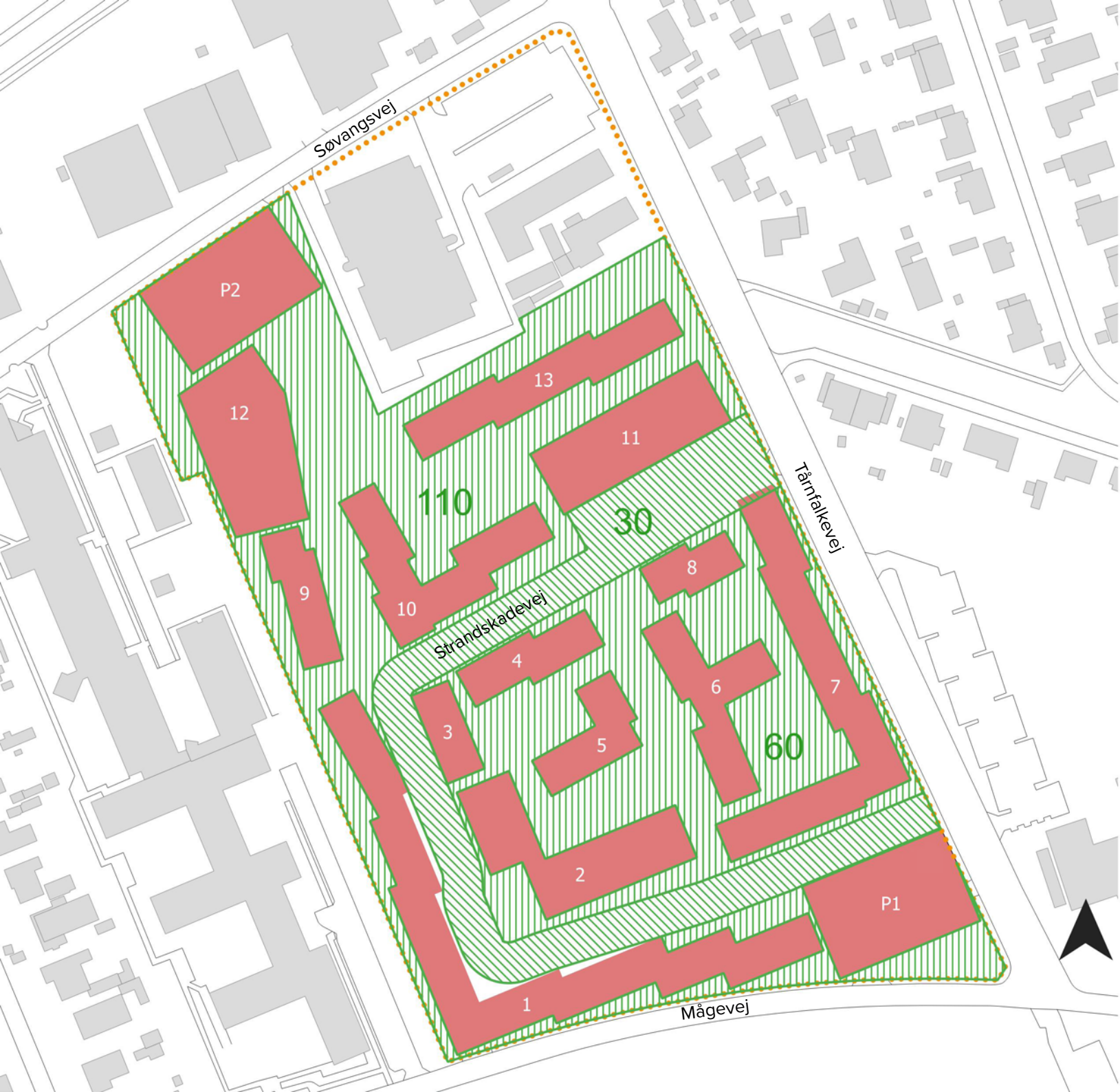
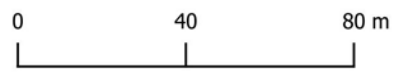
# BILAG

# 6

## Træer

- Lokalplanens afgrænsning 
- Byggefelter 
- Eksisterende bygning 
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer 
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt 

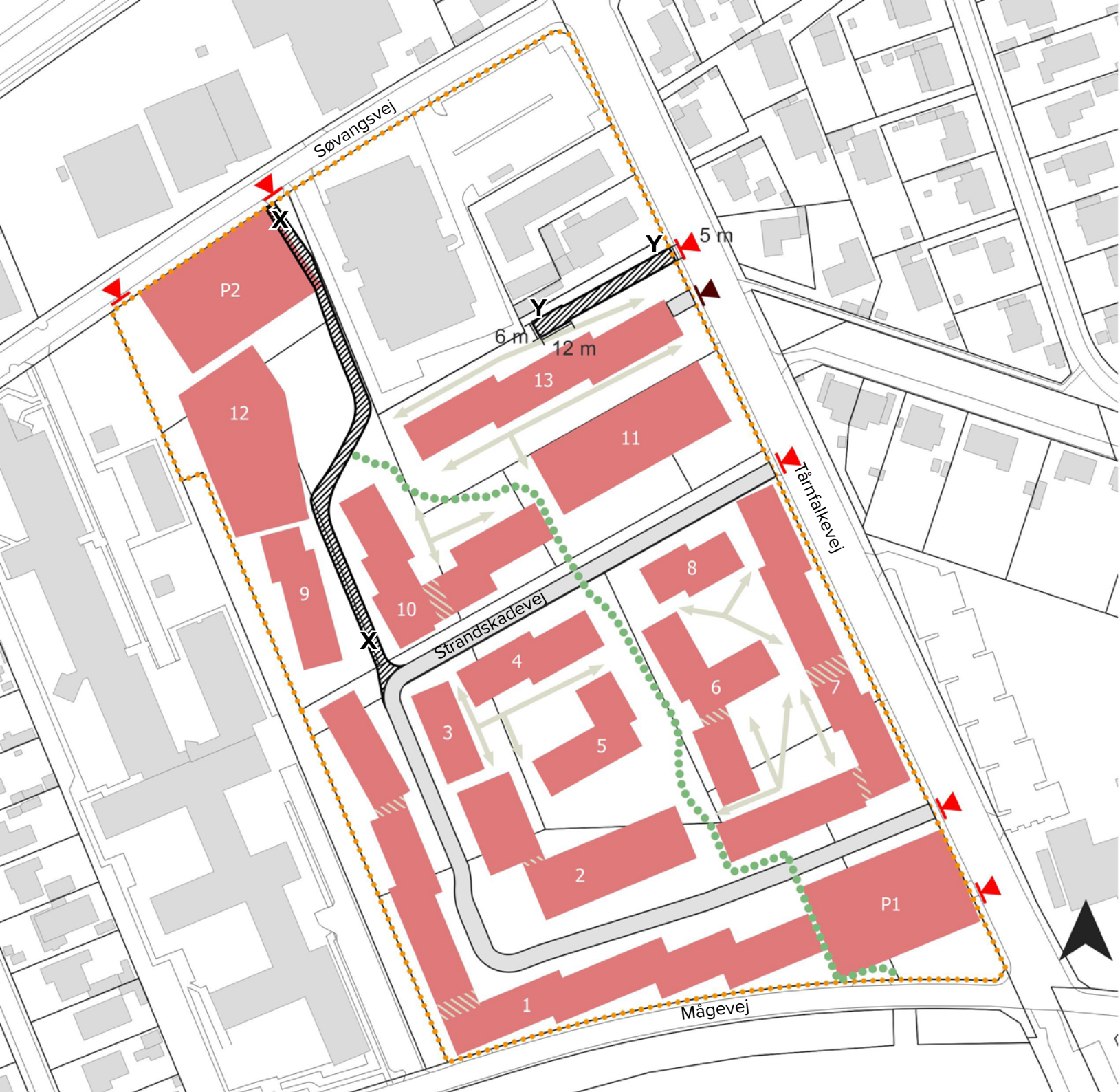
Mål: 1:1.800



Dato: 14-06-2024

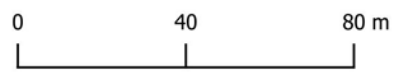
# BILAG 7

## Veje og stier



- Lokalplanens afgrænsning
- Vej
- Brandvej
- Grøn fællessti
- Sekundære stier
- Passager
- Overkørsel
- Overkørsel/nedkørsel til parkering
- Byggefelter
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Mål: 1:1.800

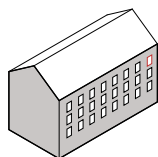


### Facadetype A



#### Monomateriel facade

Bygninger med denne facadetype opføres jf. § 6.3 i ét materiale. Vinduers faldsdybde skal være mindst 10 cm.

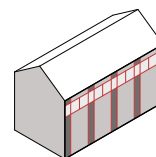


### Facadetype B



#### Facade med elementer fra egenartsanalyse

Bygninger med denne facadetype opføres jf. § 6.4 med mindst tre elementer fra egenartsanalysen og evt. med synlige betonkonstruktioner med udfyldninger af tegl.

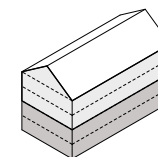


### Facadetype C



#### Facade med tung base og let top

Bygninger med denne facadetype opføres jf. § 6.5 med en tungere base og en lettere top i materialer og farver der svarer til farve- og materialepaletten herunder.



### Farve- og materialepalette



**Eksempler på 'lettere' materialer:**  
 Lys tyndplade med lodret profilering  
 Metallisk tyndplade med lodret profilering  
 Umalet træ  
 Lys puds



**Eksempler på 'tungere' materialer:**  
 Røde tegl med spil i stenens nuancer  
 Gule tegl med spil i stenens nuancer  
 Genbrugstegl i røde eller gule nuancer  
 Betonkonstruktioner med udfyldning af tegl