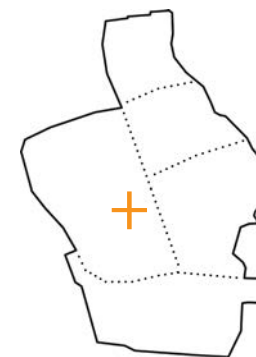




LOKALPLAN

340

for Grækerkvarteret



HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Lokalplan 340 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

| | |
|---|----|
| Områdets beliggenhed..... | 4 |
| Baggrund og formål med lokalplanen..... | 4 |
| Eksisterende forhold..... | 5 |
| Lokalplanens indhold..... | 8 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning..... | 9 |
| Tinglyste dokumenter..... | 14 |
| Ekspropriation..... | 15 |
| Miljøvurdering..... | 15 |
| Sagsfremstilling..... | 16 |

BESTEMMELSER

| | |
|--|----|
| § 1 Lokalplanens område og zonestatus..... | 16 |
| § 2 Lokalplanens formål..... | 17 |
| § 3 Anvendelse..... | 17 |
| § 4 Udstykning..... | 18 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering..... | 18 |
| § 6 Bebyggelsens udseende..... | 20 |
| § 7 Bevaringsværdige bygninger..... | 20 |
| § 8 Ubebyggede arealer..... | 22 |
| § 9 Stiforhold, vejforhold og parkering..... | 23 |
| § 10 Skiltning og reklamering..... | 24 |
| § 11 Tekniske anlæg..... | 25 |
| § 12 Aflysning af planer..... | 25 |
| § 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse..... | 26 |
| § 14 Lokalplanens retsvirkninger..... | 26 |

PLANBILAG

| | |
|---|----|
| Lokalplanens afgrænsning og delområder..... | 27 |
| Rekreative arealer, bevaringsværdig allébeplantning og stier..... | 28 |
| Bevaringsværdige bygninger og afstandszoner..... | 29 |

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et større parcelhusområde kaldet Grækerkvarteret, der er beliggende i den centrale del af Hvidovre Kommune.

Lokalplansområdet afgrænses mod nord af Brostykkevej, mod øst af Hvidovrevej, mod syd af Køge Bugt-banen og mod vest af Avedøre Havnevej.

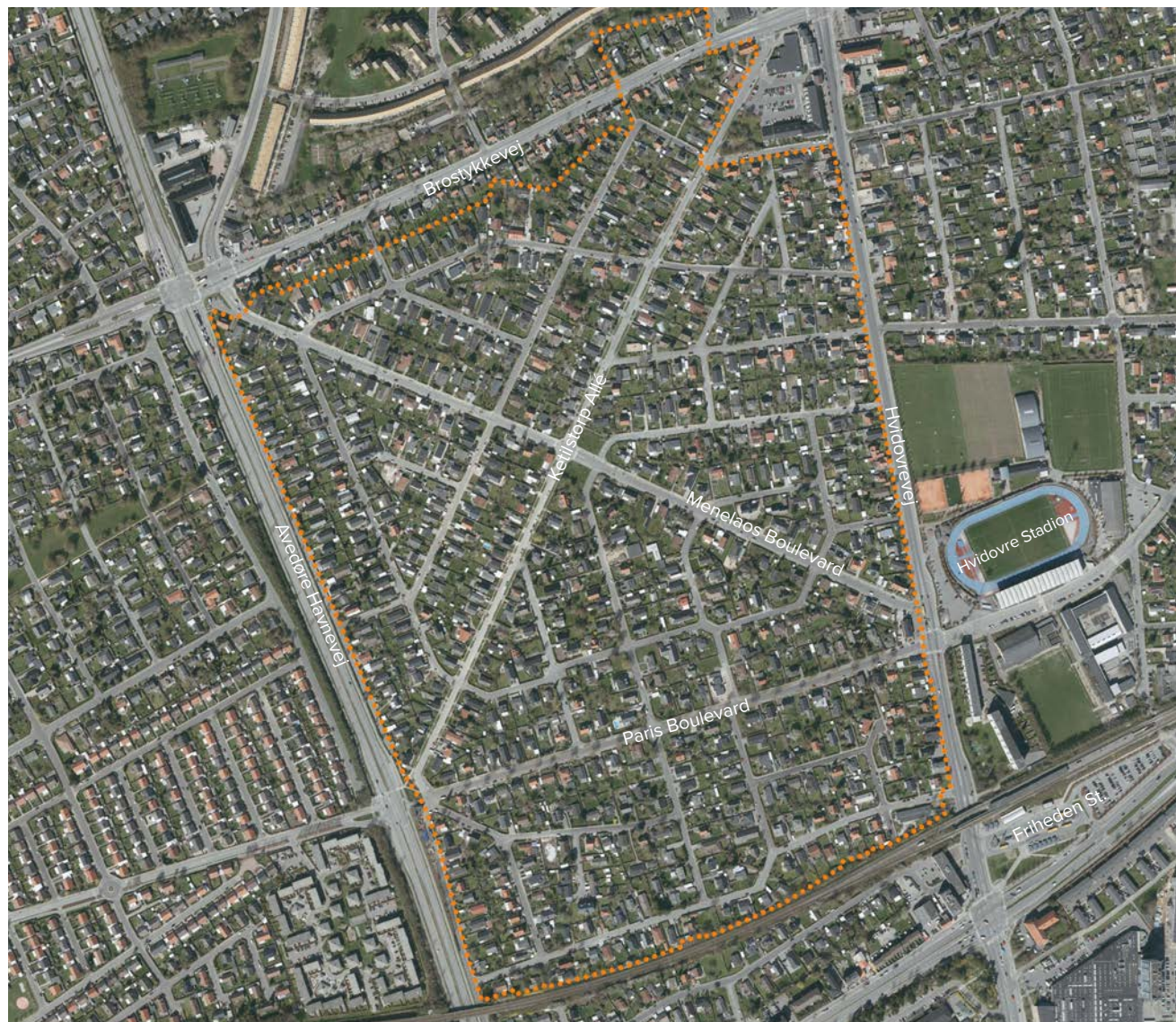
Nord for området ligger de bevaringsværdige bebyggelser Phoenixhusene og Bredalsparken, øst for området ligger Hvidovre Stadion, mod sydøst ligger Friheden Station og mod vest ligger boligområderne Strandhaven og Toftegården samt en rækkehusbebyggelse ved Skårupvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

For de fleste af kommunens parcelhusområder gælder i dag en række byplanvedtægter, der fastlægger, hvad grundene må bruges til, og hvordan og hvor meget man må bygge på grundene.

Kommunens byplanvedtægter er vedtaget i perioden 1943 – 1973 og er ikke længere tidssvarende. Der er siden opstået et behov for at bygge større boliger, end byplanvedtægterne muliggør. De tager ikke højde for småbygninger, oplag og overkørsler og er uforståelige for de fleste grundejere og rådgivere – blandt andet på grund af forældede begreber og snørklede formuleringer. Derudover er bevaringsværdige bygninger heller ikke reguleret i de gamle byplanvedtægter.

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



Lokalplansområdets afgrænsning

REDEGØRELSE

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en dialog med de aktive grundejerforeninger i området.

Der har i arbejdet været fokus på at skabe nye muligheder og bevare de kvaliteter, der findes i området. Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer og en fastholdelse af det grønne udtryk med levende hegn mod vejene, samt bevaring og udvikling af de rekreative arealer i området. Derudover har der været fokus på at fastholde den bygningsmæssige diversitet i området, blandt andet via regulering af de bevaringsværdige bygninger.

Eksisterende forhold

Området er på ca. 63 ha, der hovedsageligt anvendes til boligformål. Området rummer ca. 760 ejendomme, hvoraf størstedelen er parcelhuse.

Kvarterets bygningsmasse bærer præg af knopskydning og selvbyggerdrømme og rummer mange både store, små og forskelligartede huse, der bidrager til kvarterets, selvgroede karakter.

Ejendommene i Grækerkvarteret er skudt op over tid og mange opstod typisk som mindre sommer- og lysthuse af træ. Derfra er husene gradvist blevet ud- og ombygget og har med tiden fået helårsstatus. I dag er dette en af de bærende kvaliteter i området, der over tid har skabt et parcelhuskvarter med stor charme og diversitet, hvor stedets oprindelighed og bygningernes originalitet stadig kan aflæses.

Tidsdybden i området afspejler sig i bygningsmassen, der omfatter alt fra enkelte oprindelige bygninger fra landbrugstiden over ældre ombyggede mindre huse, huse inspireret af Bedre Byggeskik som f.eks. muremestervillaen, bungalowerne fra mellemkrigstiden og til de nutidige typehuse.

Det grønne præg med græsrabatter langs veje, grønne arealer i det offentlige rum og mange levende hegn er også et særegent træk ved Grækerkvarteret. Det er det eneste kvarter i Hvidovre med flere boulevarder og alléer – men til trods for vejenes bredde er kun Paris Boulevard beplantet med egentlige vejsidetræer. På Menelaos Boulevard er der etableret trafikchikaner med træer.



Platantræer på Paris Boulevard



Bygningsmæssig diversitet



Brede vejuldæg på Ketilstorp Allé



Indgang fra Brostykkevej



Vejtræer på Menelaos Boulevard

REDEGØRELSE

Kulturhistorie

Området er præget af en stor variation i husenes arkitektoniske udtryksform. Det skyldes, at kvarteret trinvis er blevet udstykket i løbet af den første halvdel af det 20. århundrede.

Bygningerne er derfor opført over en længere periode, størstedelen mellem 1935 og 1960. Bebyggelsen i området repræsenterer således ikke én specifik byggeperiode eller -stil, men kan, som kommunens øvrige, ældre parcelhuskvarterer, siges at rumme en karakteristisk byggeskik, hvor parcelhusene er formet af skiftende tiders økonomiske muligheder, udviklingen i byggeteknikken og bygherrernes præferencer.

Bevaringsmæssigt er det hverken muligt eller ønskeligt at fastfryse et præcist billede af kvarteret, da det netop er den konstante forandringsproces, der er bevaringsværdig. Der findes dog en række enkeltbygninger i området, der er udpeget som bevaringsværdige.

Af landbrugshistoriske spor i kvarteret er den oprindelige vej til Bredegård – Bredegårdsvej – bevaret, mens en af de andre gårde, Skelgården, stadig er at finde på Orfeus Allé. Skelgården fungerer i dag som andelsboligforening og de resterende dele af de tidligere avlsbygninger er ombygget til boliger.

De indsatte luftfotos illustrerer den gradvise udbygning og omdannelse af Grækerkvarteret. Samtidig ses udviklingen af den omkringliggende by, blandt andet Phønixhusene og Bredalsparken mod nord, Hvidovre Stadion mod øst og etableringen af nye byområder mod syd og vest. Her fornemmes tydeligt overgangen fra land til by, en samfundsudvikling Grækerkvarteret stadig rummer tydelige spor fra.



Luftfoto af området, 1945



Luftfoto af området, 1954



Luftfoto af området, 1959



Luftfoto af området, 1966

REDEGØRELSE

Bevaringsværdige bygninger

De udpegede bevaringsværdige bygninger i området repræsenterer forskellige byggeperioder eller stilarter, og hvis de nedrives eller forandres væsentligt, vil det udviske en del af kvarterets fortælling. Derfor fastsætter lokalplanen en række bestemmelser for bygningerne.

Inden for lokalplanens område findes i alt fem ejendomme, der er udpeget med bevaringsværdien 3 eller 4 efter SAVE systemet.

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

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

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er de bevaringsværdige bygninger igen blevet besigtiget. Her er der taget individuel stilling til det kulturhistoriske indtryk, som opleves fra vejene, og på baggrund af dette indarbejdet bestemmelser for hver enkelt bygning. Der er ikke foretaget ændringer af bevaringsværdierne.

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

Orfeus Allé 8, bevaringsværdi 3

Bygningen, der blev opført i 1926, er en af de oprindelige gårde i kvarteret. Bygningens arkitektoniske udtryk er et særsyn i Hvidovre, og den fremstår yderst velproportioneret med mange fine detaljer, særligt den markante frontkvist på bagsiden af bygningen. Bygningens placering som afslutningen af gadeforløbet er med til at understrege bygningens historiske pondus.



Orfeus Allé 8

Brostykkevej 145, bevaringsværdi 4

Bygningen er et gennemført klassisk murermesterhus tegnet af arkitekt Henry Madsen og opført i 1927. Bygningen fremstår velbevaret og den indbyrdes sammenhæng mellem hus, port og garage udgør et velproportioneret helstøbt anlæg. Bygningen bidrager til mangfoldigheden i kvarteret.



Brostykkevej 145

Hvidovrevej 372, bevaringsværdi 4

Bygningen er en gulmuret villa opført i 1966, som er tegnet af den lokale arkitekt Helmer Nielsen. Den fremstår med en velproportioneret facade og bygningskrop med fint skulpturelt brug af murværk, og er en klar eksponent for 60'ernes karakteristiske byggeri. Fremstår stort set som da det blev bygget.



Hvidovrevej 372

Hvidovrevej 376, bevaringsværdi 4

Bygningen, der er opført i 1929, er et stort dobbelthus opført på en markant hjørnegrund. Bygningen fremstår med fine detaljer, blandt andet symmetrien i facaden mod Catherine Boothsvej, hvor funktionen som dobbelthus kommer klart til udtryk. Som et af de få dobbelthuse i området bidrager bygningen til den bygningsmæssige diversitet.



Hvidovrevej 376

Pagteroldvej 9, bevaringsværdi 4

Bygningen, der er opført i 1927, er en større udgave af de nærliggende Phønixhuse. Bygningen er et træhus i et kvarter domineret af teglhuse, og understøtter derfor kvarterets bygningsmæssige variation.



Pagteroldvej 9

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området kan bruges som boligområde med åben-lav bebyggelse, herunder dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel) og tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel). Der kan også etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og forenings- og klublokaler.

For en enkelt ejendom, Brostykkevej 133, ændres anvendelsen fra boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til boligformål i form af etageboliger med mulighed for detailhandel eller publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.

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

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

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

Under udarbejdelsen af lokalplanen er Hvidovre Kommune blevet opmærksom på, at der flere steder inden for lokalplanens område er store uoverensstemmelser mellem den fysiske afgrænsning af ejendommene og de registrerede matrikelskel mod vejene. Dette ses navnlig langs Odysseus Allé, hvor vejskellet er registreret flere meter inde i forhaverne på

ejendommene. Her skal byggelinjerne fortsat skal måles fra vejmidte. Langs Zeus Boulevard findes flere ejendomme, der er ejet af Hvidovre Kommune eller Grundejerforeningen Skelgårdens Nye Villaby, men som er inddraget til private haver af de tilstødende boliger. Før de uafklarede arealer langs vejene er tilskødet de private ejendomme, må der ikke opføres bebyggelse på matriklerne – heller ikke åbne carporte mv.

Flere bygninger i lokalplanens område er udpeget som bevaringsværdige. For de enkelte bygninger er der taget individuel stilling til bevaringsværdierne og det kulturhistoriske indtryk som opleves fra vejene. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden.

Det forbydes at etablere tagterrasser i området. Ved at hindre opførelse af udendørs opholdsarealer over stueplan vil man mindske indbliksgenerne for beboerne i nabobebyggelser. Frithængende altaner, der ”hænger” ud fra facaden, samt franske altaner og lignende har ikke et egentligt udendørsareal og er derfor ikke omfattet af forbuddet mod tagterrasser.

Der er kommet en række nye bestemmelser, der regulerer udformningen og brugen af de ubebyggede arealer. Det gælder blandt andet for hegn mod vej og sti, terrænregulering, oplag samt for carporte/garager. Der er kommet bestemmelser for overkørsler til bilparkering for at sikre, at hovedparten af strækningen langs vejskel kan forblive levende hegn.

Der må opstilles antennemaster og andre tekniske anlæg i området, men ikke vindmøller, idet generne fra støj, skygger og refleksioner fra møllerne er for store. Desuden må der etableres fælles tekniske anlæg til områdets forsyning med energi og varme.

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanens område er beliggende mindre end 3 km fra kysten i den kystnære del af byzonen og er således omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. De særlige krav til planlægning i de kystnære zoner gælder såfremt ny bebyggelse påvirker kysten visuelt. Læs eventuelt mere i planlovens kapitel 2a.

Da lokalplanens område ligger ca. 1 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplanens område og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse op til tre etager, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Forslag til Kommuneplan 2021

Kommunalbestyrelsen har den 12. august 2021 fremlagt et forslag til Kommuneplan 2021. I kommuneplanforslaget er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 3B4, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, og rammeområde 3C2, der udlægger området til centerområde.

For rammeområderne er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Område nr.: 3B41

Område navn: Grækerkvarteret

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse. Nærrekreativt område

Max. bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*.

Område nr.: 3C2

Område navn: Brostykkevej/Hvidovrevej Vest

Generel anvendelse: Centerområde og butikker

Specifik anvendelse: Lokalcenter. Etageboligbebyggelse.

Kontor- og serviceerhverv. Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål.

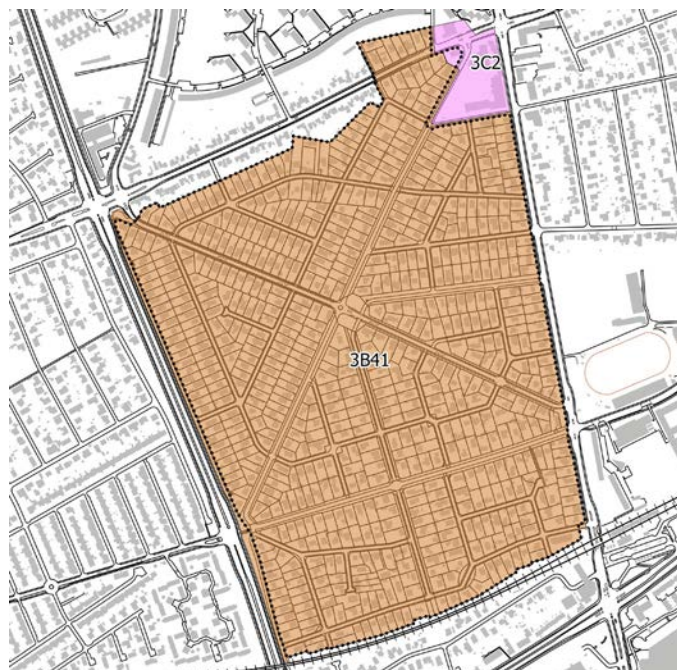
Max. bebyggelsesprocent: 60

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 10 m

Bemærkninger: Lokalcenter i sammenhæng med 3C1. Samlet butiksareal i disse områder max. 3.000 m², ramme for nyt butiksareal 1.066 m². Den enkelte butik må ikke være større end 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*.

NOTE: Bemærkningen "Risiko for oversvømmelse*" betyder, at dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud.



Rammeområder i forslag til Kommuneplan 2021. Lokalplanens område er angivet med stiplede linje.

REDEGØRELSE

Detailhandel

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

I forslag til Kommuneplan 2021 udgør ejendommen på Brostykkevej 133, matr.nr. 23fg, en del af lokalcenteret Hvidovrevej/Brostykkevej. I lokalcentre er det muligt at etablere en række forskellige funktioner, herunder boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, liberale erhverv, uddannelsesinstitutioner, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende.

Den hidtil gældende Byplanvedtægt H14 fastsætter, at ejendommen på Brostykkevej 133 skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal fremstå som fritliggende parcelhus.

Med Lokalplan 340 ændres anvendelsen af denne ejendom, så den er i overensstemmelse med rammerne i forslag til Kommuneplan 2021. Det bliver derved muligt at etablere etageboliger samt detailhandel eller publikumsorienteret serviceerhverv som café eller restaurant på ejendommen. Denne ændring understøtter Kommunalbestyrelsens målsætning om at gøre centerområderne mere bymæssige, for derved at styrke grundlaget for butiksliv, byliv og bæredygtig transport. Dette gøres blandt andet ved at samle butikker og publikumsorienterede serviceerhverv i centerområderne.

Lokalplanen fastlægger, at der højst må etableres 141 m² butiksareal på Brostykkevej 133.

Ejendommen rummer i forvejen en møntvask, en frisør og et pizzeria i stueetagen og tre boliger på 1. salen. Ændringen af anvendelsen gør det muligt at etablere butikker i stueetagen

af denne ejendom. Der kan derfor ske en mindre forøgelse af butiksarealet i lokalcenteret.

Det kan medføre en begrænset, øget trafik til området i form af vareleverancer og kunder. Det vurderes dog, at den potentielt øgede trafik ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning på de trafikale forhold i og ved lokalplanens område.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanens område er i dag omfattet af Byplanvedtægt 14, Byplanvedtægt 10 med tillæg nr. 1 og Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej.

Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt H10 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 340, mens Byplanvedtægt H14 og H10 aflyses for det område, der er omfattet af Lokalplan 340.

Desuden aflyses Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej for det område, der er omfattet af Lokalplan 340.



Gældende lokalplaner. Den nye lokalplans område er angivet med stiplede linje.

REDEGØRELSE

Klimatilpasning

Dele af lokalplanens område er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved skybrud. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv., medmindre byggeriet sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.

Kortet til højre viser, hvilke arealer der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Kortet er udarbejdet på baggrund af en 100-års regn, som den forventes i 2118. I beregningsmodellen indgår strømning af vand på overfladen og i kloaksystemet. Vanddybder på op til 10 cm på terrænen er fjernet, hvilket betyder, at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terrænen. Derfor kan der godt være en udfordring under skybrud på steder, hvor der ikke er illustreret en oversvømmelse, hvis bygninger mv. ikke er indrettet, så de kan tåle, at der står op til 10 cm vand på terrænen. Det gælder eksempelvis ved kælderskakter, der ikke er sikret.

Lokalplanen gør det muligt at opføre boliger med et lidt større etageareal end hidtil, men det bliver især muligt at øge det bebyggede areal. Dette forøger risikoen for oversvømmelser ved skybrud. Derfor anbefales det, at man bidrager til kommunens klimatilpasning ved at tilbageholde mest muligt regnvand på egen grund. Det kan gøres ved f.eks. at undgå tætte belægninger på terrænen eller etablere forsinkelsesbassiner, regnbede og grønne tage, der kan forsinke skybrudsvandet, inden det når kloakken eller lavninger i området.

Det er væsentligt, at en øget befæstelse ikke giver anledning til gener for naboer eller omkringliggende områder. Generelt anbefaler Hvidovre Kommune så lidt befæstelse som muligt og så meget beplantning som muligt, så vandet kan tilbageholdes.

Lokalplanen giver derfor mulighed for at lave terrænregulering, hvis det kan afhjælpe udfordringer med regnvand.



Kortet viser de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand ved skybrud ved en 100 års-hændelse i år 2118.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud. Det er dog ikke nødvendigvis nok, og derfor anbefales det, at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det enkelte byggeri.

I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 2020 arbejdes der med en 100-årshændelse om 100 år for nyt byggeri og en 100-årshændelse om 30 år for eksisterende byggeri. Bygninger og installationer mv. skal derfor skybrudssikres til minimum denne hændelse.

Da lokalplanens område allerede er fuldt udbygget, vurderes det, at der ikke er grundlag for at indføre yderligere krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanen.

Ud over de nævnte initiativer på de private ejendomme har kommunen i samarbejde med HOFOR også mulighed for

REDEGØRELSE

at etablere klimatilpasningsløsninger på offentlige arealer, herunder vejarealer. Det kunne f.eks. være regnvandsbede, vejbede, render, grøfter, skybrudsveje, lavninger, bassiner mv. Ændringer på vejarealerne reguleres imidlertid ikke i lokalplanlægningen.

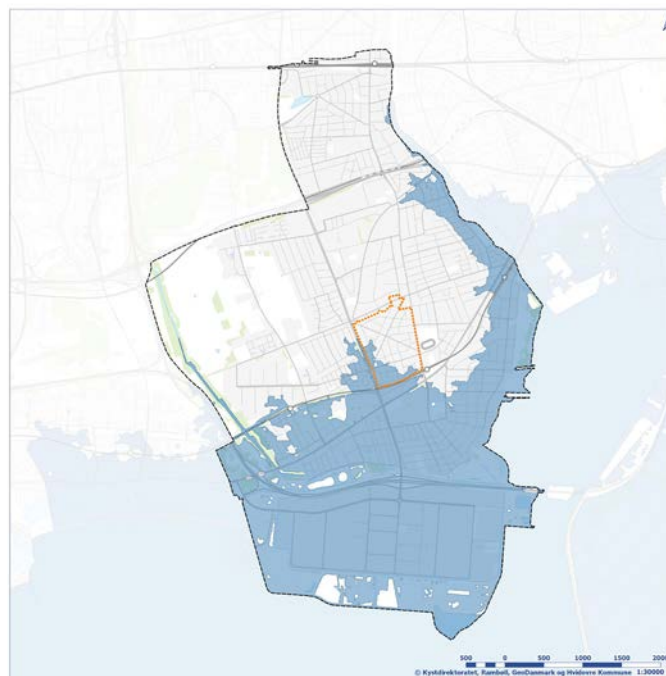
Stormflod

Dele af 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. Det er ikke besluttet, hvornår stormflodssikringen etableres.

Hvidovre og Københavns Kommune har indgået et samarbejde med det formål at lave en fælles sikring af kommunerne, for at sikre mod oversvømmelse fra stormflod fra havet.

Begge kommuner har peget på en såkaldt "ydre sikring", der forbinder diget omkring Vestamager med diget omkring Avedøre Holme som den mest hensigtsmæssige løsning. Denne løsning overflødiggør lokale løsninger i form af for eksempel etablering af nye diger på land i Hvidovre. I 2020 og årene frem afdækkes løsningsmuligheder for en samlet ydre sikring mod stormflod fra syd, eksempelvis ved en forbindelse af eksisterende diger over Kalvebodløbet.

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 Amager Strandpark.



Kortet viser den forventede udbredelse af en stormflod, svarende til en 2000 års hændelse om 100 år. Kortet er udarbejdet i 2020 af Rambøll i forbindelse med København og Hvidovre kommunes modningsprojekt "Når vandet kommer".

REDEGØRELSE

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles.

På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: hvidovre.dk.

Lokalplanens område er fælleskloakeret, og spildevand og regnvand ledes samlet til Renseanlæg Damhusåen.

Grundvandsinteresser

Lokalplanens område ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, og uden for indvindingsopland til almen vandforsyning. Der er derfor ingen særlige krav vedrørende grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985, med senere ændringer, er lokalplanens område beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside www.hvidovre.dk.

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 arealer, hvor der er viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Men dette

kan ændre sig over tid. På Danmarks Miljøportal kan du se en opdateret oversigt over de ejendomme, som er kortlagt efter jordforureningsloven.

Kommunen skal for sådanne ejendomme give en tilladelse efter jordforureningsloven, inden der igangsættes bygge- og anlægsarbejde eller ændres på anvendelsen af ejendommen til følsom anvendelse, herunder boligbebyggelse.

Planlovens § 15b

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

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

Lokalplanens område er et allerede udbygget boligområde, hvorfor der ikke er produktionsvirksomheder, der påføres omkostninger til yderligere miljøtiltag.

REDEGØRELSE

Trafikstøj

Støjkortlægning fra 2017 viser, at ejendommene langs de større veje der omkranser lokalplanens område, har en beregnet støjbelastning på 60-70 dB. Støjniveauet fra trafikken ligger visse steder over den vejledende grænseværdi, som er Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane.

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger ovenstående vejledende grænseværdier. Der er i lokalplanens område tale om et eksisterende boligområde og derfor ikke nye byggemuligheder.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang, eksempelvis ved uddannelsesinstitutioner, idrætsfaciliteter, koncertsale, teatre og biografteater, ved større arbejdspladser, ved etageboligbebyggelse samt ved togstationer og busstoppesteder.

Cykelparkering skal være let tilgængelig og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til den pågældende bebyggelse. Hvis cykelparkeringen ikke er synlig fra offentlig vej eller sti, skal der opsættes tydelig henvisning til cykelparkeringspladserne. Cykelparkeringen bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede, hvor dette er muligt og ønskeligt.

Tinglyste dokumenter

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



Kortet viser områder med vejstøj, målt i 1,5 m højde. Kortet er udarbejdet på baggrund af Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017.

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

Signaturforklaring

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejde. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

REDEGØRELSE

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".

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 340 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Dette begrundes med, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan – og ikke muliggør væsentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse i princippet status quo – og at planen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

REDEGØRELSE

Sagsforløb

Lokalplan 340 for Grækerkvarteret var fremlagt i offentligt høring i fire uger i perioden 17. januar til 14. februar 2022. Der blev indsendt i alt 31 høringssvar til lokalplanforslaget. I forbindelse med behandlingen af høringssvarene, den 26. april 2022, besluttede kommunalbestyrelsen at vedtage lokalplan 340 for Grækerkvarteret uden ændringer.

BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 129, 130, 23bæ, 23bø, 23ca, 23cb, 23cc, 23cd, 23ce, 23cf, 23cg, 23ch, 23ci, 23ck, 23cl, 23cm, 23cn, 23co, 23cp, 23cq, 23cr, 23cs, 23ct, 23cu, 23cv, 23cx, 23cy, 23cz, 23cæ, 23cø, 23da, 23db, 23dc, 23de, 23df, 23dg, 23dh, 23di, 23dk, 23dl, 23dm, 23dn, 23do, 23dp, 23dq, 23dr, 23ds, 23dt, 23du, 23dv, 23dx, 23dy, 23dz, 23dæ, 23dø, 23ea, 23eb, 23ec, 23ed, 23ee, 23ef, 23eg, 23eh, 23ei, 23ek, 23er, 23es, 23et, 23eu, 23ev, 23ex, 23ey, 23ez, 23eæ, 23eø, 23fa, 23fb, 23fc, 23fd, 23fe, 23ff, 23fg, 23fh, 23fi, 23fk, 23fl, 23fm, 23gd, 23ge, 23gf, 23gg, 23gh, 23gi, 23gk, 23gl, 23gm, 23gn, 23go, 23gp, 23gq, 23gr, 23gt, 23gu, 23gv, 23gx, 23gy, 23gz, 23gæ, 23gø, 23ha, 23hc, 23hd, 23he, 23hf, 23hg, 23hh, 23hi, 23hk, 23hl, 23hm, 23hn, 23ho, 23hp, 23hq, 23hr, 23hs, 23ht, 23hu, 23hv, 23hx, 23hy, 23hz, 23hæ, 23ia, 23ib, 23ic, 23id, 23ie, 23if, 23ig, 23ii, 23ik, 23il, 23im, 23in, 23io, 23ip, 23iq, 23ir, 23me, 23mf, 23mg, 23mh, 23ns, 23nt, 23nu, 23nz, 23næ, 23nø, 23oa, 23ob, 23oc, 23od, 23oe, 23oh, 23oi, 23ok, 23ol, 23om, 23op, 23ot, 23ov, 23oy, 23pb, 23pc, 23pd, 23pe, 23pg, 23ph, 23pi, 23pk, 23pl, 23pn, 23po, 23pp, 23pq, 23pr, 23ps, 23pt, 23pu, 23pv, 23px, 23py, 23pz, 23pæ, 23pø, 23qc, 23qd, 23qe, 23qf, 23qg, 23qh, 23qi, 23qk, 23ql, 23qm, 23qn, 23qo, 23qp, 23qq, 23qr, 23qs, 23qt, 23qu, 23qv, 23qx, 23qy, 23qz, 23qæ, 23qø, 23ra, 23rb, 23rc, 23rd, 23re, 23rf, 23rg, 23rh, 23ri, 23rk, 23rl, 23rm, 23rn, 23ro, 23rp, 23rq, 23rr, 23rs, 23rt, 23ru, 23rv, 23rx, 23ry, 23rz, 23ræ, 23rø, 23sa, 23sb, 23sc, 23sd, 23se, 23sf, 23sg, 23sh, 23si, 23sk, 23sl, 23sm, 23sn, 23so, 23sp, 23sq, 23sr, 23ss, 23st, 23su, 23sv, 23sx, 23sy, 23sz, 23sæ, 23sø, 23ta, 23tb, 23tc, 23td, 23te, 23tf, 23tg, 23th, 23ti, 23tk, 23tl, 23tm, 23tn, 23to, 23tp, 23tq, 23tr, 23ts,

23tt, 23tu, 23tv, 23tx, 23ty, 23tz, 23tæ, 23tø, 23ua, 23ub, 23uc, 23ud, 23ue, 23uf, 23ug, 23uh, 23ui, 23uk, 23ul, 23um, 23un, 23uo, 23up, 23uq, 23ur, 23us, 23ut, 23uu, 23uv, 23ux, 23uy, 23uz, 23uæ, 23uø, 23va, 23vb, 23vc, 23vd, 23ve, 23vf, 23vg, 23vh, 23vi, 23vk, 23vl, 23vm, 23vn, 23vo, 23vp, 23vq, 23vr, 23vs, 23vt, 23vu, 23vv, 23vx, 23vy, 23vz, 23væ, 23vø, 23xa, 23xb, 23xc, 23xd, 23xe, 23xf, 23xg, 23xh, 23xi, 23xk, 23xl, 23xm, 23xn, 23xo, 23xp, 23xq, 23xr, 23xs, 23xt, 23xv, 23xx, 23xy, 23xæ, 23xø, 23ya, 23yb, 23yc, 23yd, 23ye, 23yf, 23yg, 23yh, 23yn, 23yo, 23yp, 23yq, 23yr, 23ys, 23yt, 23yu, 23yx, 23yy, 23yz, 23yæ, 23yø, 23za, 23zb, 23zc, 23zd, 23ze, 23zf, 23zg, 23zh, 23zi, 23zk, 23zl, 23zm, 23zv, 23zx, 23zy, 23zz, 23zæ, 23æi, 23æl, 23æm, 23æy, 23øm, 23øn, 23øo, 23øp, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24c, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24ce, 24cf, 24cg, 24ch, 24ci, 24ck, 24cl, 24cm, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cu, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dn, 24do, 24dp, 24dq, 24dr, 24ds, 24eg, 24eh, 24ei, 24ek, 24el, 24em, 24en, 24eo, 24ep, 24eq, 24er, 24es, 24fb, 24fc, 24fd, 24fe, 24ff, 24fg, 24fh, 24fi, 24fk, 24fl, 24fm, 24fn, 24fo, 24fp, 24fq, 24fr, 24fs, 24ft, 24fu, 24fv, 24fx, 24fy, 24fz, 24fæ, 24fø, 24ga, 24gb, 24gc, 24gd, 24ge, 24gf, 24gg, 24gh, 24gi, 24gk, 24gl, 24gm, 24gn, 24go, 24gp, 24gq, 24gr, 24gs, 24gt, 24gu, 24gv, 24gx, 24gy, 24gz, 24gæ, 24gø, 24ha, 24hb, 24hd, 24he, 24hf, 24hg, 24hh, 24hi, 24hk, 24hl, 24hm, 24hn, 24ho, 24hp, 24hq, 24hr, 24hs, 24ht, 24hu, 24hv, 24hx, 24hy, 24hz, 24hæ, 24hø, 24ia, 24ib, 24ic, 24id, 24ie, 24if, 24ig, 24ih, 24ii, 24il, 24im, 24in, 24io, 24ip, 24iv, 24iz, 24kb, 24kc, 24kd, 24ke, 24kf, 24kg, 24kh, 24ki, 24kk, 24ko, 26a, 26ak, 26al, 26am, 26an, 26ao, 26ap, 26aq, 26ar, 26as, 26at, 26au, 26av, 26ax, 26bg, 26bh, 26bk, 26bl, 26bn, 26bo, 26bp, 26c, 26cc, 26cg, 26ch, 26ci, 26ck, 26cl, 26cm, 26cn, 26co,

BESTEMMELSER

26cp, 26cq, 26cr, 26cs, 26ct, 26cu, 26cv, 26cy, 26d, 26db, 26e, 26ef, 26eg, 26eh, 26ei, 26ek, 26el, 26em, 26en, 26eo, 26ep, 26eq, 26er, 26es, 26ey, 26ez, 26eæ, 26eø, 26f, 26fa, 26fb, 26fc, 26fd, 26fe, 26ff, 26fg, 26fh, 26fi, 26fk, 26fl, 26fm, 26fn, 26fo, 26fp, 26fq, 26fr, 26fz, 26fæ, 26g, 26h, 26i, 26k, 26o, 26p, 26q, 26r, 26s, 26t, 26u, 26v, 26x, 26y, 26z, 26æ, 26ø, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27l, 27m, 27n, 27o, 27t, 27u, 28m, 28n, 28o, 28p, alle af Hvidovre By, Strandmark, samt alle de ejendomme, der efter den 3. marts 2021 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplanens område inddeles i delområderne 1 og 2 som vist på planbilag 1. Ejendommen på Brostykkevej 133, matr.nr. 23fg Hvidovre By, Strandmark, udgør delområde 2, mens alle øvrige ejendomme udgør delområde 1.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at sikre en fastholdelse af området karakter med fritliggende enfamiliehuse med et grønt præg langs vejene,
- at øge byggemulighederne på den enkelte ejendom, så enfamiliehusene kan gives en størrelse, der modsvarer de nutidige behov,

- at sikre at der etableres forskellige afværgeforanstaltninger for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand,
- at sikre og videreudvikle områdets offentlige grønne arealer, så disse bidrager til boligområdets grønne karakter, understøtter deres funktion som fælles mødesteder for beboerne og styrker oplevelsen af natur og biodiversitet i området.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, herunder tofamiliehuse (dvs. med vandret lejlighedsskel) og dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel).

3.2

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

Stueetagen må desuden anvendes til detailhandel, kundeorienteret serviceerhverv som f.eks. café eller restaurant eller til liberale erhverv. Dette kan ske under forudsætning af, at det pågældende erhverv etableres med orientering mod og med direkte adgang fra Brostykkevej og/eller Ketilstorp Allé.

3.3

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.4

Uanset §§ 3.1 og 3.2 må der inden for lokalplanens område opføres eller indrettes offentlige formål som børneinstitutioner og fælles- og aktivitetshus for områdets grundejerforeninger samt for idrætsforeninger tilknyttet området.

BESTEMMELSER

Der må desuden etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikcabiner, mobilantenner, varmepumper, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

3.5

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

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

3.6

Inden for delområde 2 må der samlet etableres eller indrettes 141 m² bruttoetageareal til butiksførmål.

3.7

Butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 141 m².

3.8

Uanset § 3.1 må de arealer langs Menelaos Boulevard, der er markeret med olivengrøn farve på planbilag 2, kun anvendes som rekreative arealer.

§ 4 Udstykning

4.1

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

4.2

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

4.3

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

4.4

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelplade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

5.2

Etageantallet må ikke overstige 2 etager.

5.3

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

BESTEMMELSER

5.4

Uanset den angivne maksimale bygningshøjde, jævnfør § 5.3, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

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

5.5

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

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

5.6

Der gælder en byggelinje på 5 m fra skel mod vej. På ejendomme langs Menelaos Boulevard på strækningen fra Ketilstorp Allé til Hvidovrevej gælder dog en byggelinje på 3,5 m fra skel mod vej.

Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Der må dog opføres åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at bygningens forreste bygningsdel placeres mindst 1 m fra vejskellet.

5.7

Langs Odysseus Allé gælder en byggelinje på 10 m målt fra vejmidte.

Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem byggelinjen og vejskellet. Der må dog opføres åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at bygningens forreste bygningsdel placeres mindst 6 m fra vejmidte.

5.8

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm over terræn.

Sekundær bebyggelse som eksempelvis udhuse, carporte og drivhuse er undtaget for denne bestemmelse.

5.9

Der må ikke etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan.

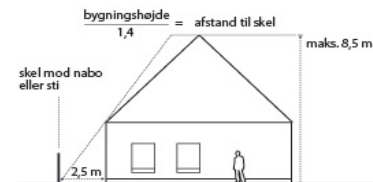


Illustration af det skrå højdegrænseplan jf. § 5.4

NOTE § 5.6

Der kastes ikke en byggelinje fra de rekreative arealer, der er markeret på planbilag 2, uanset om de formelt set står anført som en del af en vejmatrikel. På samme måde kastes der ikke en byggelinje fra de to stiarealer jf. §§ 9.5 og 9.6. Matriklerne langs Zeus Boulevard, 23oe, 23øn, 23øo, 24c, 23øm, 24kc og 24kb alle af Hvidovre By, Strandmark, benyttes af de tilstødende boligejendomme til forhaver mv. Indtil disse arealer er tilskødet de private ejendomme, må der ikke opføres bebyggelse på disse matrikler – heller ikke åbne carporte mv. – uanset indholdet i § 5.6.

NOTE § 5.7

Odysseus Allé har i dag en matrikulær bredde på 18,83 m. Selve vejanlægget har en bredde på ca. 9,5 m. Den resterende del af vejmatriklen benyttes af de tilstødende boligejendomme til forhaver mv. Indtil disse arealer er tilskødet de private ejendomme, må der ikke opføres bebyggelse på vejmatriklen – heller ikke åbne carporte mv. – uanset indholdet i § 5.7.

BESTEMMELSER

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

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

Dog er drivhuse og udestuer under 20 m² undtaget for denne bestemmelse.

6.2

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

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

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1

Følgende bygninger og originale tilbygninger indenfor lokalplanens område er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Orfeus Alle 8, matr.nr. 26cc, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 3
- Brostykkevej 145, matr.nr. 23eæ, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Hvidovrevej 372, matr.nr. 23cv, Hvidovre By, Strandmark,- bevaringsværdi 4

- Hvidovrevej 376, matr.nr. 23ca, Hvidovre By, Strandmark, bevaringsværdi 4
- Pagteroldvej 9, matr.nr. 23ib, Hvidovre By, Strandmark,- bevaringsværdi 4

7.2

For de i § 7.1 nævnte bygninger skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Der må ikke opføres tag-skægskviste.

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

7.3

For bygningen på Orfeus Allé 8 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- gesimser på gavle og hovedfacader skal bevares
- vinduer i hovedfacader og gavle skal være opdelte med lod- og tværposter som dannebrogsvinduer, mens kældervinduer og vinduer i kviste blot skal være opdelte med lodposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som halvvalmet skal bevares
- taget skal være belagt med mørke tagsten i naturmaterialer
- de murede skorstene skal bevares
- frontkviste og kviste i tagfladen skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste eller tagvinduer
- der ikke må opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport, m.m.) ud mod Orfeus Allé.

NOTE § 6.1

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

Glansværdier for tagsten:

Helmat: glanstal 0-5

Mat: glanstal 5-10

Halvmat (silkeamat): glanstal 10-30

Halvblank (dæmpet glans): glanstal 30-60

Blank: glanstal 60-90

Helblank (højglans): glanstal 90-100

BESTEMMELSER

7.4

For bygningen på Brostykkevej 145 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af røde mursten
- de murede gesimser på gavle og hovedfacader skal bevares
- vinduerne skal være opdeltede med lod- og tværposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning på hovedbygningen skal bevares
- tagets udformning som valmtag på garagebygningen skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- de murede skorstene skal bevares
- kvisten skal bevares
- karnapfremspring med overliggende balkon skal bevares
- ved etablering af yderligere kviste/tagvinduer skal de placeres således, at der skabes symmetri i tagfladen
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport, m.m.) ud mod Brostykkevej.

7.5

For bygningen på Hvidovrevej 372 gælder, at:

- ydermure skal være i umalet blankmur af gule mursten, undtagen murpartiet ved hovedindgangen
- ovenlysvinduer, der placeres i tagfladen, skal være skjult, så de ikke er synlige fra terræn
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som built-up tag med udhæng skal bevares
- taget ikke må belægges med bølgeeternit eller lignende profileret beklædning
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport, m.m.) ud mod Hvidovrevej.

7.6

For bygningen på Hvidovrevej 376 gælder, at:

- ydermure skal være kalkede eller bemalede i en dæmpet lys farve
- gesimser på hovedfacader skal bevares
- vinduerne skal være opdeltede med lod- og tværposter som dannebrogsvinduer
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- karnapfremspring skal bevares
- kvist skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste eller tagvinduer i tagfladen mod Catherine Boothsvej
- vindueshuller til kældervinduer skal forblive markerede
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport, m.m.) ud mod Catherine Boothsvej.

7.7

For bygningen på Pagteroldvej 9 gælder, at:

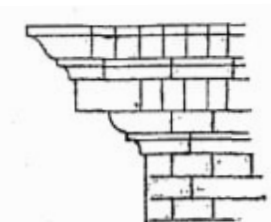
- ydermure skal være i træ
- vinduerne skal være opdeltede med lod- og tværposter
- tagrender og nedløbsrør skal være i zinklignende materiale
- tagets udformning som saddeltag skal bevares
- taget skal være belagt med røde teglsten
- den murede skorsten skal bevares
- der ikke må opføres yderligere overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport, m.m.) på den nordlige eller vestlige facade.



Halvvalmet tag



Saddeltag med opskalkning



Eksempel på gesims

BESTEMMELSER

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

8.2

På ejendomme langs Hvidovrevej, Brostykkevej og Avedøre Havnevej må det levende hegn suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn. Se planbilag 2.

Det faste hegn skal placeres med en afstand til levende hegn som muliggør, at begge fremadrettet kan vedligeholdes. Det faste hegn må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes faste hegn med større højde end 1,8 m.

Ejendommen på Brostykkevej 133, matr.nr. 23fg Hvidovre By, Strandmark, der udgør delområde 2, samt ejendommen Hvidovrevej 406, matr.nr. 24gg Hvidovre By, Strandmark, der ligger i delområde 1, er begge undtaget § 8.2.

8.3

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

8.4

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

8.5

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

8.6

Allé-beplantningen på Paris Boulevard, som vist på planbilag 2, skal bevares og må ikke fældes. Ejer må dog beskære træerne som led i den almindelige vedligeholdelse.

Hvis det bliver nødvendigt at fælde et af disse allétræer på grund af sygdomme eller lignende, skal der genplantes et passende stort træ af samme sort på træets oprindelige placering.

8.7

Arealerne, som er markeret på planbilag 2, må kun anvendes til regnvandshåndtering og som rekreative arealer med beplantning bestående af hjemmehørende træer og buske eller naturligt forekommende græsser, urter og blomster. Der må etableres byrumsinventar, der kan anvendes til ophold og aktivitet, f.eks. bænke og borde og lege- og træningsredskaber eller lignende.

BESTEMMELSER

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1

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

- 2 parkeringspladser pr. åben-lave bolig
- 1 parkeringsplads pr. etagebolig
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.

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

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

- 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.

9.2

Der skal anlægges cykelparkering ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, 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 m² boligareal for etageboliger.
- Ungdomsboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. kollegieværelse/ungdomsbolig.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.
- Detailhandel: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

9.3

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

9.4

Der må etableres én overkørsel fra vej til bilparkering pr. parcelhusgrund. Overkørslen må maksimalt være 4 m bred ved vejskel, dog maksimalt 6 m bred ved vejskel ved anlæg af dobbelte carporte/garager.

9.5

Stiforbindelsen mellem Brostykkevej og Pagteroldvej/Antvorskovvej skal bevares som sti. Se planbilag 2.

9.6

Stiforbindelsen mellem Paris Boulevard og Hectors Allé/Achilles Allé skal bevares som sti. Se planbilag 2.

NOTE § 9.3

Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må i tidsrummet kl. 19-07 desuden kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning jf. *Bekendtgørelse om standsning og parkering i Hvidovre Kommune* af 30. november 2018.

BESTEMMELSER

§ 10 Skiltning og reklamering

Inden for delområde 1 gælder følgende:

10.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende.

Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnumre, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 10.2.

10.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.5 kan udføres i en størrelse på maksimalt 30 x 50 cm. Skiltet må være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

10.3

Skiltning mv. på eksisterende lovlige butikker, serviceerhverv mv. inden for delområde 1 skal følge bestemmelserne i §§ 10.4 - 10.16

Inden for delområde 2 gælder følgende:

Butiksfacader

10.4

Vinduer i butikker, serviceerhverv mv. må ikke afblændes eller tilklistres med uigennemsigtige materialer.

10.5

Markiser skal følge facadens hovedopdeling. Markisen skal være af stof og kunne rulles ind uden for åbningstid.

10.6

Underkant af markisen skal være mindst 2,2 m over fortov. Yderste kant skal være mindst 1 m fra fortovskantens lodrette flugt.

10.7

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Skiltning

10.8

Skiltning må kun indeholde firmanavn, adresse, kontaktdetaljer, branche, symboler og logoer.

10.9

Skiltning på bygninger skal udformes som facadeskilte eller udhængsskilte.

10.10

Der må opstilles ét klapskilt pr. 3 m butiksfacade. Klapskiltet må være max. 1,25 m i højden og max. 0,75 m i bredden.

Klapskilte er ikke omfattet af § 10.8.

10.11

Udhængsskilte skal opsættes i en højde på mindst 2,60 m over gaden, men under vinduerne på 1. sal.

10.12

Udhængsskilte må ikke have større fremspring fra facaden end 1,5 m og afstanden til fortovskant skal være mindst 1 m. Skiltet må ikke være større end 0,75 m².

Facadeskilte

10.13

Facadeskiltning skal udføres som løse enkeltstående bogstaver, symboler og logoer eller malet direkte på facaden eller butiksvinduet.

10.14

Skiltning eller reklamering må ikke have karakter af facade-

BESTEMMELSER

beklædning eller dække bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduer, 'bånd' og lignende.

Skilte må placeres i stueetagen og op til 80 cm over 1. sals gulvkote. Skilte må ikke placeres på balkoner.

Belysning af skilte

10.15

Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.

10.16

Der må ikke benyttes laserlys eller lys med løbende eller blinkende effekter.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

Opstilling af mobilantennemaster og -systemer skal ske under behørigt hensyn til bygningsbevaringsinteresserne i området. Mobilantennemaster og -systemer må derfor ikke placeres nærmere end 50 m fra en bevaringsværdig bygning. Se planbilag 3.

11.3

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

11.4

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

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

11.5

Der må ikke opsættes vindmøller af nogen art inden for lokalplanens område.

§ 12 Aflysning af planer

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 340 ophæves Byplanvedtægt H14 for det område, der er omfattet af Lokalplan 340.

12.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 340 ophæves Byplanvedtægt H10 for det område, der er omfattet af Lokalplan 340.

12.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 340 ophæves Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt H10 i sin helhed.

12.4

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 340 ophæves Lokalplan 001 for det område, der er omfattet af Lokalplan 340.

NOTE § 10.14

80 cm over 1. sals gulvkote svarer til en normal brystningshøjde.

BESTEMMELSER

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

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

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje; 69 dB fra jernbane.

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til § 9.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

14.2

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen.

14.3

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejer under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 340 for Grækerkvarteret blev vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 26. april 2022

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

BILAG

1

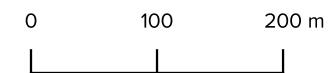
Lokalplanens afgrænsning og delområder

Lokalplanens område 

Delområder 

Matrikelskel 

Bygning 










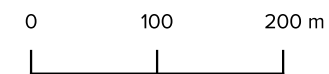
Dato: 31.05.2021



BILAG 2

Rekreative arealer, bevaringsværdig allébeplantning og stier

- Lokalplanens område 
- Supplement med fast hegn 
- Bevaringsværdig allébeplantning 
- Rekreative områder 
- Stier der bevares 
- Matrikelskel 
- Bygning 



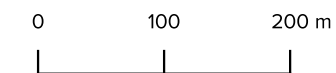
Dato: 31.05.2021



BILAG 3

Bevaringsværdige bygninger og afstandszone

- Lokalplanens område 
- Bevaringsværdig bygning 
- Afstandszone for master 
- Matrikelskel 
- Bygning 
- Husnummer 



Dato: 31.05.2021

