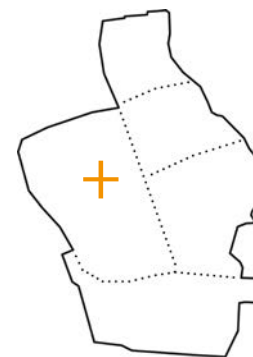




LOKALPLAN

472

for et natur-  
og byområde  
øst for Byvej



HVIDOVRE  
KOMMUNE



## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: © Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

Lokalplan 472 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

# INDHOLD

## REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	5
Eksisterende forhold .....	7
Lokalplanens indhold .....	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	14
Miljøvurdering .....	24
Tinglyste dokumenter .....	25
Ekspropriation .....	26
Sagsforløb .....	27

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus .....	29
§ 2 Lokalplanens formål.....	29
§ 3 Anvendelse .....	30
§ 4 Udstykning .....	30
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	31
§ 6 Bebyggelsens udseende .....	33
§ 7 Bevaringsværdige bygninger .....	35
§ 8 Ubebyggede arealer .....	35
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering.....	39
§ 10 Skiltning og reklamerings .....	41
§ 11 Tekniske anlæg.....	41
§ 12 Aflysning af servitutter .....	42
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	42
§ 14 Tilladelse fra andre myndigheder.....	43
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger .....	43
Vedtagelsespåtegning.....	44

## BILAG

Bilag 1:	
Lokalplanens afgrænsning og delområder .....	45
Bilag 2:	
Delområde I: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg.....	46
Bilag 3:	
Delområde IIA: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg.....	47
Bilag 4:	
Delområde IIB: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg.....	48
Bilag 5:	
Delområde IIC: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg.....	49
Bilag 6:	
Delområde III: Naturtyper, vådområder og stiforløb .....	50
Bilag 7:	
Beplantningsplan .....	51
Bilag 8:	
Kotekort.....	53
Bilag 9:	
Placering af veje, stier og overkørsler .....	54
Bilag 10:	
Principper for fordelingsveje .....	55

# REDEGØRELSE

## Områdets beliggenhed

Lokalplanens område dækker ejendommene matr.nr 8b, 8dc, 8dd, 8z, 7000e og en del af 8dl alle af Avedøre By, Avedøre. Området har et samlet areal på ca. 360.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til ca. 50 fodboldbaner. Der er dermed tale om et for Hvidovre Kommunes vedkommende usædvanligt stort område, der skal byudvikles og naturgenoprettes. Området ligger i den vestlige del af Hvidovre, sydøst for Avedøre Landsby.

Området er afgrænset mod syd af Brostykkevej, mod vest af Byvej og mod nord af Nordlundsstien, der ligger som en forlængelse af Kastanienborgvej og forbinder denne med Byvej. Mod nordøst støder en række parcelhusgrunde op til arealet, mens det mod sydøst deler skel med Haveforeningen Dahlia.

Både øst for Byvej og nord for Brostykkevej ligger der som direkte naboer til området et antal eksisterende enfamiliehuse, der ikke er en del af lokalplanen. Avedøre Skole ligger umiddelbart syd for området, på hjørnet af Brostykkevej og Byvej og mod sydvest på modsatte side af Byvej ligger Filmbyen og Avedørelejren.

Avedøre S-togstation ligger i en gåafstand på ca. 800 - 1.000 m fra den sydlige del af lokalplanens område og ca. 1.600 m fra den nordlige del. Ved stationen ligger bydelscentret Avedøre Stationsby som nærmeste indkøbsmulighed. Området er i øvrigt forsynet med buslinjer, der kører ad Brostykkevej og Byvej og forbinder til henholdsvis Kettevej og Avedøre Havnevej.



Luftfoto med lokalplansområdets afgrænsning markeret med orange streg. © Geodanmark



# REDEGØRELSE

## Baggrund og formål med lokalplanen

Efter henvendelse fra grundejere i området gik Hvidovre Kommune i efteråret 2018 i dialog med Erhvervsstyrelsen om en ændret anvendelse for arealet øst for Byvej og nord for Brostykkevej. I foråret 2020 sendte grundejerne i området en fælles anmodning om at få udarbejdet et nyt plangrundlag for området, der skulle realisere de muligheder, der var blevet givet med vedtagelsen af landsplandirektivet Fingerplan 2019. Se redegørelsens afsnit om Fingerplan 2019.

Ansøgningen indeholdt en såkaldt helhedsplan for området, der beskriver omfanget og udformningen af to nye boligområder samt et centralt beliggende, rekreativt naturområde. Kommunalbestyrelsen valgte i juni 2020 at imødekomme ansøgningen, og igangsætte arbejdet med et nyt plangrundlag. Som en del af processen blev der i slutningen af 2020, og i løbet af foråret 2021, foretaget en forudgående høring, hvor alle borgere og interessenter kunne fremsende deres forslag til udvikling af området.

I november 2021 behandlede Kommunalbestyrelsen de høringssvar, der var blevet indsendt i forbindelse med høringen om områdets udvikling. De mange relevante bemærkninger og forslag gav anledning til at opkvalificere naturområdet, ligesom der i lokalplanen er indarbejdet mulighed for at integrere produktion af vedvarende energi som f.eks. solceller og mini-vindmøller. Det er også sikret, at lokalplanens bestemmelser ikke er til hinder for, at der kan etableres parkering i konstruktion som underjordisk eller delvist nedgravet parkering i etageboliger.

Formålet med lokalplanen er at realisere visionerne i helhedsplanen om et nyt stort naturområde og to nye boligområder. Her er fokus på at udvikle et attraktivt natur- og boligområde med fokus på fællesskaber og rekreative værdier, hvor samspillet mellem naturen og den åbne boligstruktur giver området nogle helt særlige kvaliteter.

Lokalplanen skal muliggøre, at der i boligområderne kan etableres etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg i form af fælles- og aktivitetshuse for områdets beboere. Der fastlægges en åben struktur for boligbebyggelsen og indretningen af de ubebyggede arealer med fokus på, at det grønne slynger sig ind imellem boligerne og naturen prioriteres som fælles arealer.

Vejledende visualisering med eksempel på den kommende boligbebyggelse i samspil med naturen.

© Sweco Architects, Plushusene og Stender



# REDEGØRELSE

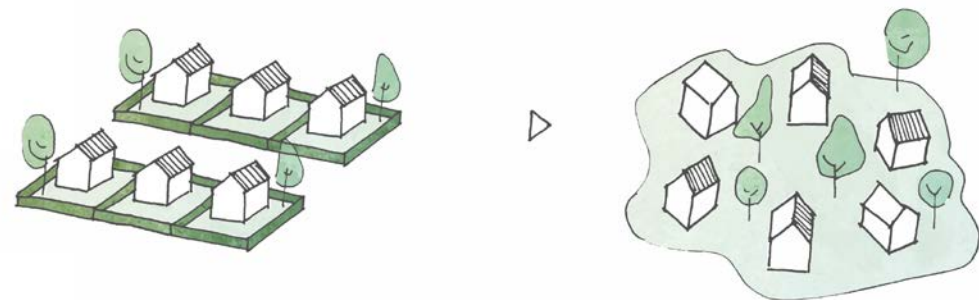


Principper: Naturen fortsætter ind mellem de nye bebyggelser, som derved får god forbindelse til naturen.  
© Sweco Architects, Plushusene og Stender



Den tidligere landbrugsjord skal overgå fra jordbrug til rekreativt naturområde, der udformes med forskellige naturtyper, som varierer over årstiderne og i takt med den varierende vandstand omkring søer og vådområder. Lokalplanen skal desuden sikre, at der skabes sammenhæng mellem naturområdet og Fingerplanens grønne kiler vest lokalplanens område, blandt andet ved at udlægge offentlige stier og grønne forbindelser over Byevej.

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.



Der arbejdes med klyngedannelse i stedet for en klassisk parcelhustypologi.



# REDEGØRELSE

## Eksisterende forhold

Lokalplanens område består hovedsageligt af landbrugsjord, med en række tidligere gartnerier med tilhørende driftsbygninger og boliger.

Centralt placeret i lokalplanens område er matr.nr. 8dc, der med et areal på ca. 215.000 m<sup>2</sup> er den største ejendom. Arealet anvendes overvejende til dyrkning af afgrøder, mens der findes en enkelt havebolig i dets sydvestlige hjørne på Brostykkevej 212. En mindre del af matr.nr. 8dc er tidligere blevet udskilt som selvstændig ejendom, matr.nr. 8dd, og bruges i dag som have tilknyttet samme ejendom.

Matr.nr. 8b ligger ud mod Brostykkevej, og ligger omgivet af matr.nr. 8dc mod nord, øst og vest. Der ligger i dag en firelænget gårdbygning nærmest Brostykkevej, samt et antal driftsbygninger og drivhuse mod nord og vest. Gården anvendes i dag som bolig med tilhørende erhverv i form af en murervirksomhed. Ejendommen har adgang til Brostykkevej via en privat fællesvej, der også betjener række- og parcelhusene på Brostykkevej 198A-212.

Lokalplanens nordlige del består af matr.nr. 8z, der ligeledes er et tidligere handelsgartneri med tilhørende bolig. I dag findes et stort antal drivhuse på den godt 92.000 m<sup>2</sup> store ejendom, samt mindre driftsbygninger, der er blevet tilovers fra den tidligere funktion. En af disse bygninger huser erhverv i form af et mikrobryggeri. Mod Nordlundsstien i nord er arealet skærmet af et større levende hegn bestående af træer og buske i op til ca. 7 meters højde. Ejendommen deles med haveboligerne på Byvej 83-83C om adgangsvejen til Byvej.



Matr.nr. 8dc set mod syd fra Byvej.



Fælles adgangsvej til eksisterende række- og enfamiliehuse på Brostykkevej 198A-212.



Den firelængede gård, skorsten, drivhuse og driftsbygninger set fra Brostykkevej.



Nordlundsstien set fra Byvej.

# REDEGØRELSE

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler området i fem delområder. Det største, delområde III, må kun anvendes til naturområde samt offentligt rekreativt område, herunder med mindre anlæg til fritidsformål.

De øvrige delområder, delområde I, IIA, IIB og IIC, udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i 1-3 etager. Her må i øvrigt opføres og indrettes kollektive anlæg som varmecentral, foreningslokaler og nærrekreative arealer, fælles- og aktivitetshuse for områdets beboere, og der er mulighed for at drive liberale erhverv og lignende fra boligen.

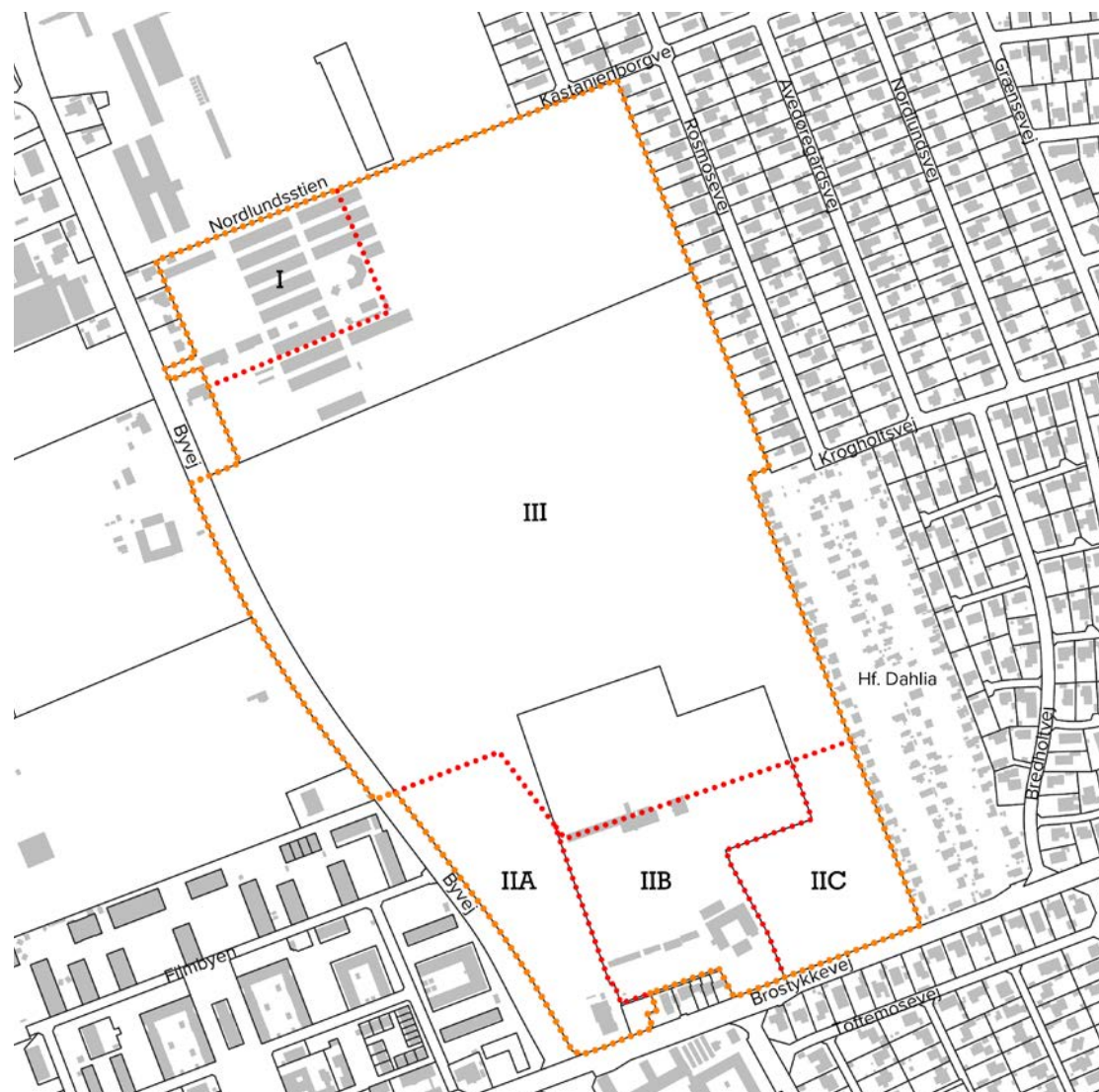
Inden for delområderne I, IIA, IIB og IIC må der desuden etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning og til understøttelse af lokal vedvarende energiproduktion og -lagring.

Endelig fastlægger lokalplanen, at regnvandshåndteringssystemer bestående af grøfter og søforløb og lignende i naturområdet, må anvendes som regnvandstekniske anlæg.

### Boligområderne

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, bl.a. med udlæg af byggefeltet, samt for bygningers udseende, f.eks. i forhold til tagformer, materialer til facader og tage m.m. Desuden reguleres der bl.a. for anvendelse og udformning af ubebyggede arealer, veje og stier samt adgang til det offentlige vejnet.

Lokalplanen sikrer en bebyggelsesstruktur, som åbner sig mod naturområdet, der slynger sig videre ind i mellem boligene. Private haver bliver relativt små og skal holdes åbne, da de fælles opholdsarealer prioriteres forud for de private.



Kort med lokalplanens afgrænsning markeret med orange, og delområder markeret med rød.



## REDEGØRELSE

Helhedsplanen, som ligger til grund for igangsættelse af lokalplanen, lægger op til, at der opføres ca. 600 nye boliger fordelt på ca. 80 tæt-lave boliger og ca. 520 etageboliger i hele området. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil i så fald blive knap 90 m<sup>2</sup>.

For delområde I fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom. I dette delområde må bebyggelsen opføres i højst to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

For delområde IIA fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. I dette delområde må bebyggelsen opføres i 1-3 etager, som nærmere angivet for de enkelte byggefeltter på planbilag 3, og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

For delområde IIB fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for den enkelte ejendom. I dette delområde må bebyggelsen opføres i højst tre etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

For delområde IIC fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 45 for den enkelte ejendom. I dette delområde må bebyggelsen opføres i 1-3 etager, som nærmere angivet for de enkelte byggefeltter på kortbilag 5, og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der skabes variation i bebyggelsens udtryk gennem mindre forskudninger i facaderne og brug af bygningsdetaljer.



Vejledende visualisering med eksempel på en åben bebyggelsesstruktur med klyngedannelse, hvor naturen trækkes med ind i de fælles friarealer. © Sweco Architects, Plushusene og Stender





## REDEGØRELSE

Derfor vil slettearealerne i starten være præget af vild lav vegetation, men enggræsser og naturligt forekommende urter vil indfinde sig over tid, i takt med at næringsindholdet falder. Det vil medvirke til at skabe en farvemosaik, som vil variere i løbet af forår og sommer, og bidrage til en flot naturoplevelse året rundt.

På sigt vil området opnå en tilstand, hvor naturligt forekommende planter indfinder sig, og området kommer til at understøtte en positiv udvikling af biodiversitet og et højt indhold af vild natur.

Lokalplanen udlægger aktivitetsarealer ved flere af ankomstpunkterne i naturområdet, hvor der kan etableres udendørs aktiviteter som f.eks. bålhytte, shelter, naturlegeplads og toiletbygning. Der har været fokus på at placere områderne, så den omkringliggende beplantning med tiden vil give dem forskellig karakter, der indbyder til forskelligartede aktiviteter.



Trampesti der med tiden vil opstå på tværs af naturområdet.  
© Bjerg Arkitektur

Med lokalplanen udpeges aktivitetsarealerne, men der stilles ikke krav til indretningen af disse.

Der udgraves til to permanente søer – en større i nord og en mindre i syd. Hver sø vil være forbundet med en mindre sø via åbne render i landskabet. Søerne vil alle have et permanent vandspejl, der vil rykke sig afhængig af regnmængderne, og naturområdet vil derfor konstant forandre sig. I den store sø anlægges en ø, som tillader jordlæggende fugle at have et fristed til at lægge æg i fred for mennesker og rovdyr.

Nord for den store sø vil der blive etableret en større bakke, der hæver sig over terrænet og giver mulighed for at opleve naturområdet oppefra og giver udsigt mod Avedøresletten og Vestvolden. Det bidrager til oplevelsen af naturområdet som del af et større sammenhængende grønt areal i Hvidovre.

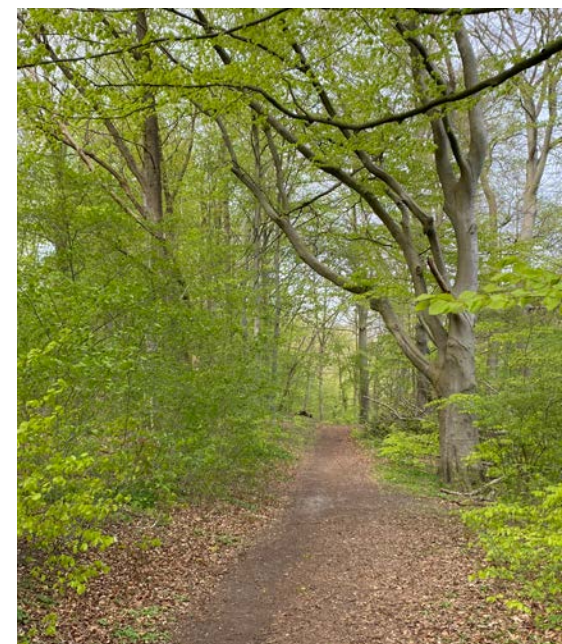
Naturoplevelsen sker som udgangspunkt på naturens vilkår. Derfor er stiforløbet hovedsageligt placeret rundt i yderkanterne af området, mens aktivitetsarealer holdes nærmere Byvej og de nye boligområder. Af hensyn til dyrelivet må der ikke opsættes nogle former for belysning i naturområdet.



Aktivitetsareal med infoskilte, bålplads og mulighed for ophold.



Ufremkommelig skovbeplantning på våd bund.



Stiforbindelse omkranset af skov- og kratbeplantning.



# REDEGØRELSE

## Klimatilpasning

For at undgå oversvømmelse af bygninger ved stadig større regnhændelser, skal terrænet af hensyn til klimatilpasningen terrænreguleres. Terrænreguleringen skal sikre, at der ikke kommer skadevoldende oversvømmelser i lokalplanens område, eller udstrømmende skybrudsvand, der kan påvirke naboarealer.

Lokalplanens område skal kunne forsinke overfladevand op til en regnhændelse svarende til en 100-års hændelse i 2118. Dette gøres ved at stille krav om, at der i lokalplanens område som helhed skal kunne tilbageholdes og forsinkes den konkrete vandmængde fra en 100-års regnhændelse i de anlagte søer.

Regnvandet betragtes som en ressource, der bruges aktivt til at skabe et godt naturområde. Regnvand fra de nye boligområder skal derfor ledes til naturområdet, hvor det optages i søer og vådområder. Regnvand skal i størst muligt omfang ledes i åbne landskabselementer på terræn, hvor områdets topografi, jordbund mv. tillader dette

Ud over vandet, der ledes fra de nye boligområder, løber en regnvandsledning ind i lokalplanens område fra nord. Dette regnvand kan føres til overfladen og indgå i naturområdets søer og vådområder.

For at lede overfladevand til naturområdet, er der lavet en terrænmodel, der muliggør de nødvendige strømningsveje. Lokalplanen stiller krav om, at regnvand ikke må medføre oversvømmelse af bygninger, og at vandet ved gravitation kan strømme til naturområdet. Derfor er det vigtigt at opretholde strømningsvejene i området. Kortet til højre viser de principielle strømningsveje, der vil lede vandet fra boligområderne ud i naturområdet.

Lokalplanen regulerer, at der skal kunne tilbageholdes mindst 12.000 m<sup>3</sup> regnvand indenfor lokalplanens område. Fra søerne skal der være et afløb til en regnvandsledning, der leder overskudsvand ud af lokalplanens område. Regnvandshåndteringssystemet bestående af grøfter og søforløb ol. i naturområdet, må anvendes som regnvandstekniske anlæg, så det kan ejes og drives af et forsyningsselskab – det skal dog hele tiden have karakter af et naturområde.



Lavtliggende lysåbent græsområde med blankt vand.



Elletræer på våd bund.

Kortet viser de principielle strømningsveje, der leder overfladevand fra boligområderne ind i naturområdet.



# REDEGØRELSE

## Forbindelser

Lokalplanens område er et stort og vigtigt knudepunkt for fremtidige forbindelser på tværs af kommunen. Lokalplanen viderefører derfor stiforløbet fra Frydenhøjstien videre igennem lokalplanens område til Nordlundsstien i nord. Herfra skal en sti på sigt videreføres til Kettevej, og derfra videre op under Holbækmotorvejen og videre nordpå til Bakkeskoven i Brøndby.

Fra Krogholtsvej udlægger lokalplanen et stiforløb på tværs af naturområdet over til Byvej. Herfra skal der sikres grønne forbindelser og stiforbindelser videre vestpå i retning af de grønne kiler ved Vestvolden. Disse forbindelser ligger uden for lokalplanens område.

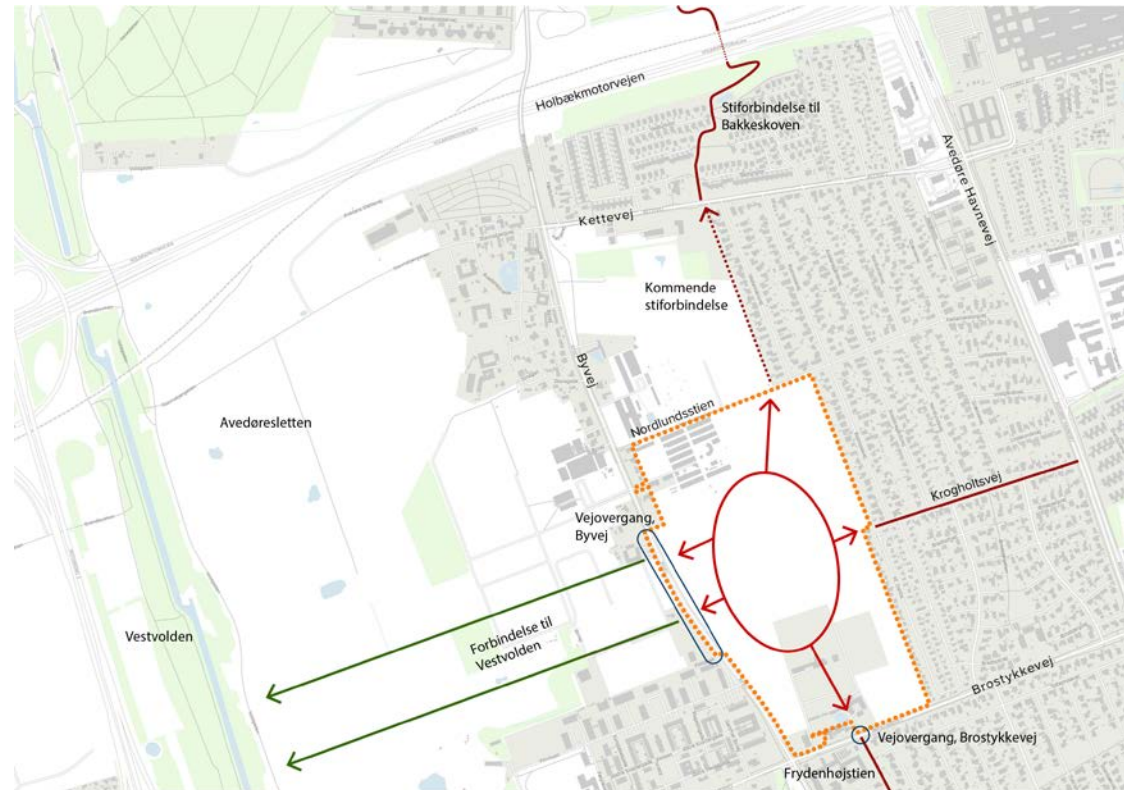
For at sikre sammenhæng mellem naturområdet og Fingerplanens grønne kiler mod vest, fastlægger lokalplanen, at der



Principskitse for grøn, trafikssikker vejovergang på Byvej.

etableres grønne trafikssikre vejovergange langs Byvej på den strækning, der løber langs naturområdet. Beplantede midterheller skal være med til at indsnævre vejen, så mennesker og dyr mere sikkert kan krydse vejen fra naturområdet over til stiforbindelserne mod Vestvolden.

De forskellige forbindelser er vigtige i forhold til at skabe spredningsmuligheder for planter og dyr, og fremme tilgængeligheden til naturen, i tråd med Hvidovre Kommunes ambitioner for de grønne områder i kommunen.



Kort med de forskellige forbindelser på tværs af lokalplanens område.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 indeholder en mulighed for at udtage dele af de indre grønne kiler øst for Byvej, og overføre dem til det ydre storbyområde. Arealoverførslen og den efterfølgende byudvikling forudsætter, at størstedelen af arealet permanent overgår fra jordbrugsformål til et grønt område til almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.



Det fremgår af Fingerplan 2019, at areal 1 og 2 (vist med hvid) kan overføres til det ydre storbyområde, under forudsætning af, at areal 3 (vist med grøn) overgår fra jordbrug til almen friluftsanvendelse. Pilene angiver, at grønne forbindelser og stiforbindelser skal sikre sammenhængen med Vestvolden på tværs af Byvej

Det er ligeledes en forudsætning, at der sikres grønne forbindelser og stiforbindelser fra arealet vestpå i retning af de grønne kiler ved Vestvolden.

Dels skal besøgende have lettere adgang til Vestvolden, men det er også hensigten, at dyrelivet skal sikres lettere adgang fra den ydre grønne kile ind i det nye naturområde. Derfor tilstræbes det at holde visse beplantningsbælter fri for mennesker, så dyrene kan færdes mere frit.

Fingerplanen stiller krav om at opfylde ovenstående forudsætninger indenfor 48 måneder efter ikrafttræden af Fingerplan 2019. Dette er opfyldt med vedtagelse af de nødvendige rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Fingerplan 2019 stiller ydermere krav om, at der skabes sammenhængende grønne forbindelser fra de nye byområder langs Ring 3 til de grønne kiler. Der skal skabes god adgang til naturkvaliteter og landskabsoplevelser i kommunen og på tværs af kommunegrænserne. De grønne bykiler skal i videst muligt omfang være alment tilgængelige for friluftsliv.

### Truede og beskyttede dyrearter

Nord for lokalplanens område er der fundet følgende fredede arter: grøn frø, lille vandsalamander og butsnudet frø. Ingen af disse arter er fundet indenfor lokalplanens område. Der er to vandhuller indenfor lokalplanens område, og begge er i forbindelse med lokalplanen blevet undersøgt for forekomst af padder, uden at finde nogle individer.

Under udarbejdelsen af lokalplanen blev der også foretaget en undersøgelse af flagermus i området, herunder om der er egnede levesteder for disse. I forbindelse med undersøgelsen er der registreret fire arter af flyvende flagermus i området: brunflagermus, trolldflagermus, dværgflagermus, og skimmelflagermus, hvoraf de to sidste vurderes at have dagopholdssted nær eller indenfor området. En række bygning-



## REDEGØRELSE

er blev vurderet egnede til at huse flagermus, mens ingen af de eksisterende træer blev vurderet egnede.

Nærmere undersøgelser af, om der er flagermus, der opholder sig i bygningerne, skal ske i takt med realisering af lokalplanen og i forbindelse med ansøgning om nedrivning af bygninger. Herudover skal der ved ansøgning af de konkrete projekter foretages en screening af, om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering, som vil kunne belyse forholdene nærmere inden projekterne realiseres.

Ved fund af flagermus skal der udarbejdes nødvendige handlingsplaner for at undgå individdrab.

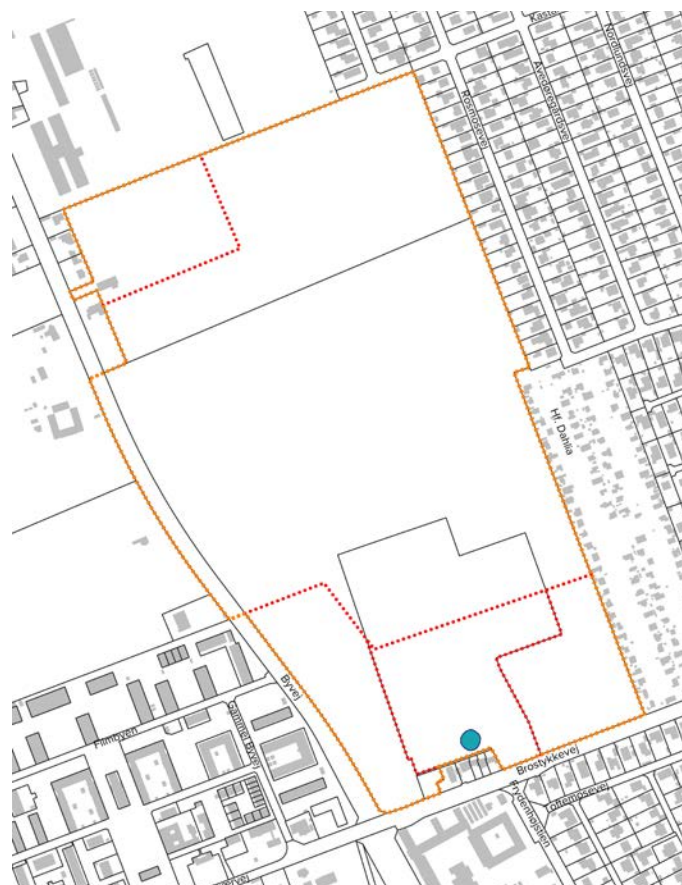
Lokalplansområdet ligger i nærheden af Vestvolden og Avedøresletten, der er et stort areal med gode muligheder for opholdssteder for flagermuskolonier. Det vurderes derfor, at eventuelle flagermuskolonier inden for lokalplansområdet kan opholde sig i de nærtliggende naturområder, indtil der igen kommer egnede opholdssteder inden for lokalplansområdet. Det nye naturområde vil med sin varierende natur udgøre et oplagt fourageringsområde for flagermus af forskellige arter, og med tiden vil de plantede træer kunne fungere som rastesteder. Det nye naturområde vil derfor styrke de allerede eksisterende spredningskorridorer i kommunen, og have en positiv påvirkning på den økologiske funktionalitet af flagermus i området.

### Naturbeskyttelsesloven

Der findes beskyttet natur inden for lokalplanens område, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Den beskyttede naturtype er et vandhul på matr.nr. 8b, Avedøre By, Avedøre.

Den åbne vandflade og det tilstødende vådområde med vand- og sumpplanter indgår i det beskyttede areal. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede arealer, medmindre kommunen undtagelsesvist meddeler

dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 65. Forud for oprensning af vandhullet eller ved ønske om at aflede overfladevand til dette, skal man ansøge Hvidovre Kommune om tilladelse.



Vandhul beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 er markeret med blå i den sydlige ende af lokalplanens område.

## REDEGØRELSE

### Miljølovgivning

Realisering af flere forhold i lokalplanen kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og jordforureningsloven m.fl. Lokalplanens krav til udformning af naturområdet og boligområderne er ikke at sidestille med tilladelse efter diverse miljølovgivninger. Der skal søges om miljøtilladelserne, når projekterne er mere konkrete og vidensniveauet er tilstrækkeligt.

Jordforurening er et miljøområde, hvor vidensniveauet først senere i forløbet er tilstrækkeligt til at afklare, hvordan løsninger skal udformes, og hvad tilladelser skal indeholde af vilkår.

### Fortidsminder

Inden for lokalplanens område er der på matr.nr. 8dc, Avedøre By, Avedøre gjort arkæologiske fund i forbindelse med nedgravning af et kabel i 2019, og en længere strækning er derfor markeret som fortidsmindeareal ifølge Slots- og Kulturstyrelsen.

Uden for lokalplanens område, men i nærheden af dette, er der kendskab til andre fortidsminder. Der kan derfor potentielt også være fortidsminder i lokalplanens område, som man ikke kender til i dag.

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum, Kroppedal, inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8 således, at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Ifølge kulturarv.dk blev der i 2019 fundet flere gruber og enkelte "gode" stolpehuller med bronzealderkeramik i et område langs med Voldgaden ca. 700-800 m vest for planområdet.

Omkring 400 meter syd for den aktuelle lokalplans område er der tidligere udgravet bebyggelsesspor fra jernalder med spor efter flere langhuse og gruber fra perioden ældre romersk jernalder til 4. - 5. årh. e.Kr. samt fra bondestenalder.

Der er desuden ca. 500 meter vest for planområdet tidligere udgravet en brønd samt kulturlag ligeledes fra bondestenalder.

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommene matr.nr. 8b, 8dc og 8dd, alle af Avedøre By, Avedøre.

Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves ved erklæring fra en landinspektør efter landbrugslovens regler herom.

Inden for planlagte områder er det en betingelse, at arealet inden fem år skal anvendes til et givent formål, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Arealet skal ligge i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, hvor anvendelsen af arealet er i overensstemmelse med en lokalplan. Det er også en betingelse, at arealet bliver inddraget til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse i overensstemmelse med en lokalplan.



# REDEGØRELSE

## Kommuneplan 2021

### Kommuneplanrammer

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområderne 4B8, 4B9, 4F24 og 4F9.

For rammeområderne er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

#### Ramme 4B8 – Byvej 83D-83E

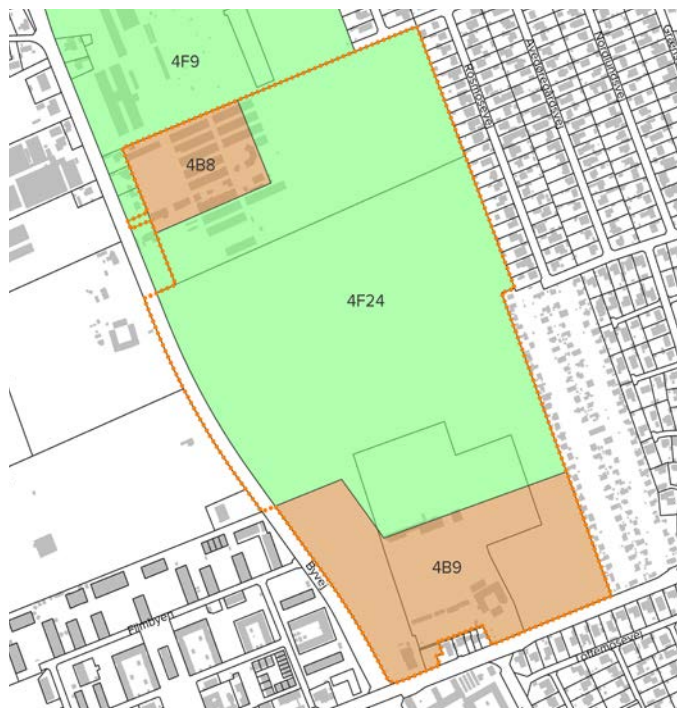
- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse
- Max. bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse 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.

#### Ramme 4B9 – Byvej/Brøstykkevej

- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse Max. bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 12 m
- Bemærkninger: 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.

#### Ramme 4F24 – Byvej/Brøstykkevej

- Generel anvendelse: Rekreativt område
- Specifik anvendelse: Større rekreativt område
- Max. bebyggelsesprocent: -
- Max. antal etager: -
- Max. bygningshøjde: -
- Bemærkninger: Der kan efter aftale med staten etableres mindre anlæg til bymæssige fritidsformål, der er alment tilgængelige og kan styrke anvendelsen af arealet til friluftformål.



Rammeområderne 4B8, 4B9, 4F24 og 4F9 i Kommuneplan 2021. Lokalplanens område er angivet med stiplede linje.

## REDEGØRELSE

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.

Adgangsvejen til lokalplanens delområde 1 er også omfattet af følgende:

Ramme 4F9 – Byvej/Kettevej

- Generel anvendelse: Rekreativt område
- Specifik anvendelse: Større rekreativt område, Koloni- og nyttehaver og øvrige ferie- og fritidsformål
- Max. bebyggelsesprocent: -
- Max. antal etager: -
- Max. bygningshøjde: -
- Bemærkninger: Kun bebyggelse til områdets brug og drift.

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.

### Kommuneplantillæg om retningslinje

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje 2.2.1, at der i det nye byudviklingsområde øst for Byvej skal udlægges et areal til et nyt kombineret dagtilbud og tilhørende friarealer med plads til omkring 150-200 børn inden for planperioden.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. april 2022, at der i tilknytning til nærværende lokalplansforslag udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, der ændrer retningslinje 2.2.1, så et nyt dagtilbud ikke skal planlægges placeret inden for dette område, men kan placeres andetsteds i Avedøre.

Det tilknyttede Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 var fremlagt i høring fra den 1. til den 29. december 2022 og blev vedtaget endeligt den 28. marts 2023.

### 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 viser de arealer, hvor der forventes mere end 10 cm vand på terræn ved skybrud ved en 100-årshændelse i år 2118.



## REDEGØRELSE

Kortet på forrige side viser, hvilke arealer der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Kortet er fra Kommuneplan 2021 og 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 f.eks. ved kælderskakter, der ikke er sikret.

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 trafiksikkerhed, øget beplantning, større biodiversitet, etablering af nye rekreative muligheder eller lignende.

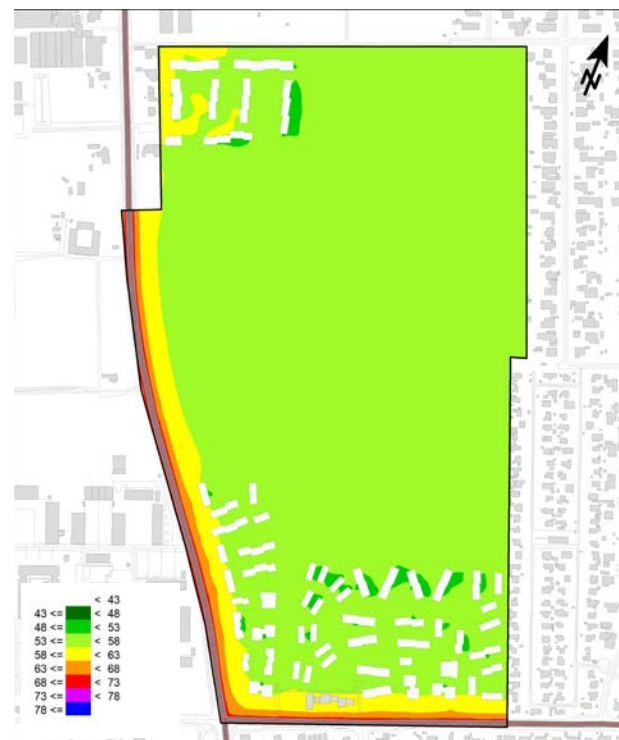
### Trafikstøj

Ifølge kommuneplanens retningslinje 6.5.1. må støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje.

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: Lden 53 dB fra veje.
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, nyttehave, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje.
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje.

Det centrale areal i lokalplansområdet udlægges som naturområde med offentlig adgang. Områdets rekreative funktion falder dog ikke ind under kategorien "rekreative områder i det åbne land", der omtales i Miljøstyrelsens vejledning, men hører nærmere til kategorien "bydelsparker mv."

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der lavet en støjberegning, der viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for vejtrafikstøj forventes overholdt for størstedelen af områdets bygninger. Dog vil støjgrænsen være overskredet med 1-3 dB på facader direkte ud til Byvej og Brostykkevej.



Trafikstøj i området.

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

Støjsolering af boliger er ikke en mulighed, da det fremgår af "Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4, 2007", side 19, afsnit 3.1.3, at denne metode kun kan anvendes i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, og ikke kan benyttes ved ændret arealanvendelse, som i dette tilfælde.

Derfor stiller lokalplanen krav om, at hvor støjgrænserne overskrides, skal der etableres afskærmningsforanstaltninger i form af støjdæmpende faste hegn ud mod Brostykkevej og Byvej, der skjules og integreres i beplantningsbæltet. Udenørs opholdsarealer må desuden ikke placeres direkte ud til Brostykkevej og Byvej.

Det bemærkes, at støjbelastningen vil kunne reduceres ved at sænke hastigheden på de vejstrækninger, hvor grænseværdierne overskrides.

### Kystnærhedszone

Størstedelen af 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 hvis ny bebyggelse påvirker kysten visuelt.

Da lokalplanens område ligger mindst 2,6 km fra kysten, og da arealerne mellem området og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse i op til 45 meters højde, vurderer kommunen, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

### Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanens område ligger to bygninger på adressen Brostykkevej 190, der i Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3.

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 kommuneatlasset kategoriseres 1-3 som høj bevaringsværdi, men Hvidovre Kommune kategoriserer ligeledes bygninger med værdi 4 som værende bevaringsværdige.

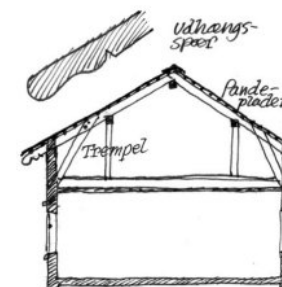
SAVE-vurderingen af bygningerne på Brostykkevej 190 lægger særlig vægt på bygningernes kulturhistoriske værdi, idet ejendommen er med til at afspejle en del af Hvidovres kulturhistorie med landbrugsdrift og gartnerivirksomhed, og markerer overgangen fra by til land.

Bygningskomplekset består af et hovedhus i røde tegl og en trelænget ladebygning med svejfede spærender, der oprindeligt blev brugt til træning og opstaldning af heste; begge er fra 1900. Dertil er der en del nyere drivhuse og uspecificerede bygninger.

De to bygninger er i overensstemmelse med kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 472, men der er ikke opstillet detaljerede bevaringsbestemmelser i lokalplanen. Det skyldes, at bygningerne forudsættes nedrevet for at gennemføre byudviklingsplanerne, der fremgår af denne lokalplan.



Det bevaringsværdige hovedhus på Brostykkevej 190.



Eksempel på svejftet spærende.



# REDEGØRELSE

Ejendommenes tidligere fritliggende placering i landskabet vil blive udvisket til ukendelighed, når bygningerne bliver omgivet af bymæssig bebyggelse i op til tre etager. Derudover er tilstandsværdien forringet en del siden registreringen i 2001. Derfor vurderer kommunen, at bygningerne ikke længere har en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til dem i forhold til den skitserede helhedsplan, som lokalplanen skal muliggøre.

Nedrivning af de bevaringsværdige bygninger forudsætter dog, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 71.

## Vej- og stiplanlægning

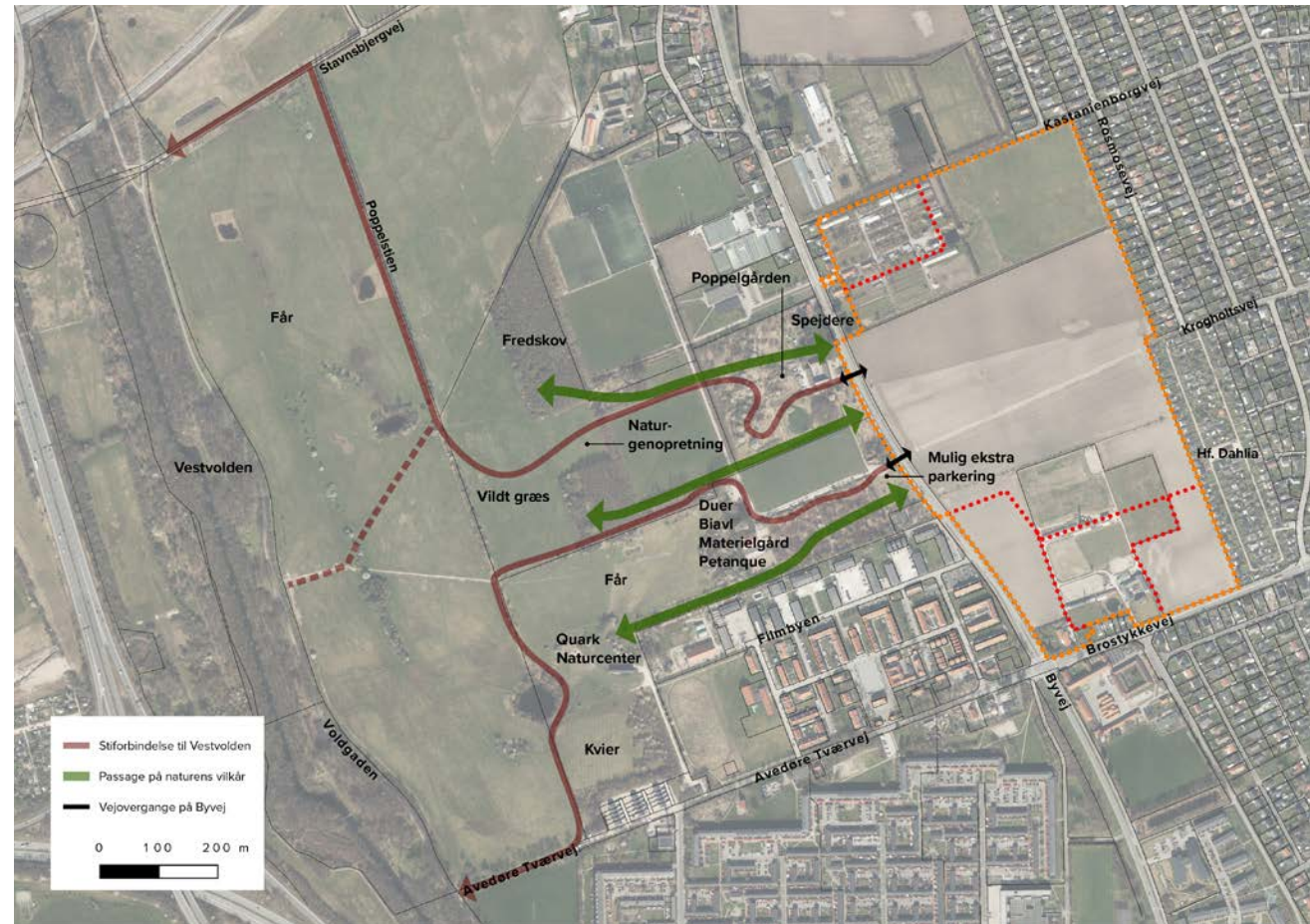
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet lavet en trafikanalyse. Formålet har været at belyse de trafikale forhold ved en vestlig overkørsel til Brostykkevej fra en del af det nye boligområde, samt belyse forholdene ved en rekreativ stis fremtidige krydsning af Brostykkevej.

Foruden de tiltag, der ligger indenfor lokalplanens område, og som er indarbejdet i selve lokalplanen, anbefales det, at der på en del af Brostykkevej bliver etableret en trafikssikker overgang for gående og cyklister med kantstensbegrænsede sideheller på begge sider vejen, samt at der anlægges en midterhelle.

Det anbefales, at sidehellerne indrettes, så der bliver gode oversigtsforhold for lette trafikanter, og samtidig medvirker til, at hastigheden på strækningen reduceres på strækningen forbi Frydenhøjstien og Avedøre Skole i form af visuel vejindsnævring. En midterhelle vil bidrage til, at Brostykkevej kan krydses i to tempi.

En ny trafikssikker vejovergang kan tilmed forbedre adgangen til busstoppestedet på den nordlige side af Brostykkevej og øge brugen af dette stoppested.

Der findes en fodgængerovergang i den sydligste ende af Byvej ved krydset til Brostykkevej. Hvidovre Kommune vil desuden afdække mulighederne for etablering af signalanlæg på Brostykkevej ved Frydenhøjstien.



Princip for omtrentlig placering af de nye stiforløb mod Avedøresletten og Vestvolden.

## REDEGØRELSE

I henhold til Kommuneplan 2021 skal den grønne hovedstruktur fastholdes og styrkes gennem forbedring af adgangs- og opholdsmuligheder og de landskabelige og rekreative værdier. Avedøresletten vest for Byvej skal fastholdes som slettelandskab, hvor der kan etableres stier og opholdspladser, som understøtter Vestvoldens historie og kvaliteter. Der løber i dag en regional rekreativ sti langs Vestvolden.

I tråd med kommuneplanens retningslinjer om at forbedre adgangsforholdene i den grønne kile, samt fingerplanens forudsætninger for vedtagelse af lokalplanen, anbefaler kommunen to stiforbindelser fra Byvej til Vestvolden – én i nord og én i syd. De skal være med til at styrke Hvidovres grønne områder.

Den nordlige sti bevæger sig igennem Poppelgårdens parkareal. Her lægges op til en oplevelsessti, som slynger sig omkring kvashegn, insekthoteller, informationstavler og lignende. Stien løber videre igennem arealet syd for fredskoven, hvor man kan opleve Quark Naturcenters naturgenopretningsprojekt, men selve fredskoven holdes fri af stien. Herfra kan man bevæge sig op langs poppelstien til forlængelsen af Stavnsbjergvej og videre vestpå til Vestvolden.

Den sydlige stiforbindelse starter ved den eksisterende overkørsel til ejendommen på Byvej 98. På den eksisterende vej kører der tungt materiel og maskiner langs boldbanen og stiforløbet slynger sig derfor syd om vejen og den eksisterende vold igennem den vilde natur, som med tiden er opstået her. Herfra føres stien nord om petanquebanen og materielgården og videre langs det grønne hegn. Til sidst passerer man ned forbi Quark Naturcenter og fortsætter videre ned til Avedøre Tværbvej, som leder ud til Vestvolden.

Det påtænkes, at der nedsættes en projektgruppe til det videre arbejde med en mere præcis placering og etablering af forbindelserne.

### Grundvandsinteresser

I lokalplanens nordøstlige område ligger et indvindingsopland til alment vandværk samt boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Den arealanvendelse, der muliggøres med denne lokalplan, vurderes ikke at udgøre en øget risiko for forurening af grundvandet, da der er tale om boligområde og naturområde. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse i kommuneplanen, med krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Inden for BNBO må der ikke anvendes pesticider.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

Jordforurening i delområde I, IIB og III udgør dog en øget risiko for forurening af grundvandet, derfor stilles der jf. Jordforureningsloven krav om særlige foranstaltninger ved anlægsarbejde og ændring af anvendelse på arealer kortlagt med forurenede jord. Disse foranstaltninger skal sikre, at udvaskning af forurening til grundvand ikke forværres.

Kommunen kan efter en konkret vurdering om risiko for forurening stille krav om tekniske tiltag til at afværge en risiko samt til opbevaring og håndtering af kemikalier, som indenfor de forureningsfølsomme arealer skal ske således, at der ikke opstår fare eller situationer med risiko for forurening af grundvandet.

### Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i den spildevandsplan, der er gældende på det tidspunkt, hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt gælder Spildevandsplan 2017, og den forventes at blive erstattet af Spildevandsplan 2022, inden denne lokalplan vedtages endeligt. Den gældende spildevandsplan kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: [hvidovre.dk](http://hvidovre.dk)

Note til Spildevandsplan:

Afløbskoefficienten angiver hvor stor en del af grunden, der maksimalt må lede regnvand i kloakken uden forsinkelse.

En afløbskoefficient på 0,35 svarer til, at regnvand fra 35 % af ejendommens samlede grundareal må ledes til kloaksystemet uden forsinkelse.



## REDEGØRELSE

Spildevandsplan 2017 udlægger hovedparten af lokalplanens område som ukloakeret bortset fra delområderne I, IIA og IIB. Dermed muliggør spildevandsplanen ikke gennemførelse af indholdet i denne lokalplan. Udnyttelse af lokalplanen forudsætter derfor ny spildevandsplanlægning.

Spildevandsplan 2022 vil fastlægge, at hele området skal separatkloakeres, så regnvand enten føres i ledninger eller håndteres på overfladen. Spildevandsplan 2022 muliggør, at regnvand kan ledes fra boligområderne til naturområdet og herfra videre i regnvandsledning, som en stor sø kan udlede til. Herfra går regnvandsledningen ud af området mod syd. Regnvand skal anvendes rekreativt i det omfang, at håndteringen kan opnå miljøtilladelser. Afløbskoefficienten er sat til 0,35.

### Varmeforsyning

Kommunalbestyrelsen har i 2012 besluttet, at hele Hvidovre skal overgå til kollektiv forsyning med fjernvarme (den tilslutning som Hvidovre Kommune tilbyder), ligesom det er indskrevet i Kommuneplan 2021. Det eksisterende fjernvarmeområde i Avedøre dækker allerede Avedøre skole, Avedøre Stationsby, Avedørelejren samt Filmbyen, som grænser op til lokalplanens område.

Fjernvarmeselskabet udarbejder et projektforslag til forsyning af området med fjernvarme.

### Jordforurening

Lokalplanens område har indtil vedtagelse af Fingerplan 2019 været beliggende i landzone og er derfor ikke blevet områdeklassificeret efter jordforureningsloven, som det er tilfældet med jord i ældre byområder. Der er dog kortlagt flere arealer, hvor der er viden eller mistanke om jordforurening inden for området, på grund af tidligere gartneridrft.

Bortskaffelse af jord fra ejendommene skal ske efter reglerne i bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.



Kort med jordforurening i området. V1 er markeret med rødt, og V2 er markeret med blåt. Lokalplanens område er markeret med orange stiplede linje og delområderne med rød stiplede linje.

Kortlægning af jordforurening på arealer kan ændre sig over tid, hvis arealer undersøges, oprensnes, eller der opdages andre forureninger. På Danmarks Miljøportal, [www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk), kan du se en opdateret oversigt over de ejendomme, som er kortlagt efter jordforureningsloven.

Note til jordforurening:

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for jordforurening på arealet.

## REDEGØRELSE

Kommunen skal for kortlagte ejendomme give en tilladelse efter jordforureningsloven, inden der igangsættes bygge- og anlægsarbejder eller ændres på anvendelsen af ejendomme til mere følsom anvendelse.

### 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 472 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2.

Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang, og lokalplanens gennemførelse kan have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

På baggrund af screeningen blev det vurderet, at følgende miljøforhold skulle inddrages i miljøvurderingen:

- Trafikstøj og trafikbelastning
- Dyre- og planteliv
- Fritidsliv og rekreative interesser
- Landskabelig værdi
- Kulturhistoriske forhold og arkæologisk arv
- Jordbundsforhold og grundvand
- Regnvandshåndtering

Miljørapporten indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre væsentlige påvirkninger på ovenstående forhold. Miljørapporten konkluderer, at:

- Trafikstøj fra Byvej og Brostykkevej bidrager til, at Miljøstyrelsens trafikstøjgrænseværdier vurderes overskredet på den nærmeste del af planområdet. Der skal foretages støjberegninger for de konkrete boligprojekter. Hvis de vejledende grænseværdier ikke kan overholdes på de enkelte boligfacader, skal der gennemføres afværgeforanstaltninger, f.eks. i form af støjafskærmning.
- Der er registreret forekomst af flyvende flagermus i området. Det vurderes, at den planlagte natur vil have en væsentlig positiv påvirkning på dyre- og planteliv.
- Planforslaget skaber markant bedre muligheder for friluftsliv og dyrkelse af rekreative interesser end i dag, og påvirkningen på friluftslivet og de rekreative interesser vurderes derfor at være positiv.
- To bevaringsværdige bygninger forudsættes nedrevet, men vil stadig være udpegede som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021 og i lokalplanen. En nedrivning af de bevaringsværdige bygninger forudsætter derfor en dispensation fra lokalplanen. På baggrund af kommunens udtalelse om bevaringsværdierne og bygningernes fortsatte status som bevaringsværdige, vurderes det, at der ingen væsentlig påvirkning vil være på de kulturhistoriske forhold i planområdet.
- For at sikre den arkæologiske arv i området, vil der blive foretaget en arkæologisk forundersøgelse inden for lokalplansområdet. Undersøgelsen skal afdække, om der er væsentlige fortidsminder på det aktuelle område, for at afklare, om en egentlig arkæologisk undersøgelse er nødvendig. Med implementering af denne afværgeforanstaltning vil eventuelle fund af arkæologisk arv blive håndteret af Kroppedal Museum efter gældende procedure, og det vurderes derfor, at der ingen påvirkning vil være på den arkæologiske arv.



## REDEGØRELSE

- En væsentlig del af den kraftige jordforurening i området vil blive reduceret ved bortgravning og bortskaffelse ud af området, så forureningsspredning undgås. Med den gældende lovgivning vil der blive sat krav til oprensning af den forurenede jord under byggeriet, hvilket på sigt vil medvirke til en positiv påvirkning.
- Regnvand fra lokalplanens område ledes til et forløb af vådenge og søer (regnvandsbassiner) i det centrale naturområde, med henblik på at forsinke og rense vandet inden udledning til regnvandsledning syd for lokalplanens område og videre til recipient. Regnvandsbassinerne anlægges med et tilstrækkeligt volumen til at sikre, at der kan håndteres skybrud svarende til en 100 års-regn i år 2118, og at bygningerne dermed sikres ift. en sådan hændelse.

Miljørapporten kan ses i sin helhed på kommunens hjemmeside og er offentliggjort samtidig med forslaget til Lokalplan 472. Der kan imidlertid først klages over miljøvurderingen, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

### Tinglyste dokumenter

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

Ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 24.05.1952-9535-07  
Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Matr.nr. 8b, 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 23.11.1955-30483-07  
Titel: Landvæsenskommissionskendelse kendelse om rørlægning m.v.

Matr.nr. 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 11.01.1956-870-07  
Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv, oversigt

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 04.08.1960-9954-07  
Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv samt landvæsenskommissionskendelse vedr. rørlægning af sognevandløb

Matr.nr. 8b, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 28.09.1983-12187-07  
Titel: Dokument om transformerstation m.v.

Matr.nr. 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 06.11.1997-14997-07  
Titel: Dokument om underjordiske kabler m.v.

Matr.nr. 8b, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 18.11.1997-15589-07  
Titel: Dokument om transformerstation og kabler m.v.

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 07.01.1998-155-07  
Titel: Dokument om privat fællesvej, forsynings- og afløbsledninger, fælles brandmur m.v.

## REDEGØRELSE

Matr.nr. 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 05.03.2003-3625-07  
Titel: Dokument om anlæg af en naturgasledning m.v.

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 23.01.2007-806-07  
Titel: Dokument om vandstikledning m.v.

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 12.04.2007-3323-07  
Titel: Dokument om regnvandsledning, sandfangsbrønd og adgangsvej m.v.

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 13.05.2009-2999-07  
Titel: Lejeaftale med Telia Danmark filial af Telia Nättjänste Norden A/B Sverige, CVR.nr.20367997 m.v.

Matr.nr. 8dc, 8dd, Avedøre By, Avedøre  
Tinglyst: 28.03.2019-1010614762  
Titel: Deklaration for jordkabelanlæg i almindelige landbrugsjorder

Lokalplanen aflyser en række tinglyste dokumenter, vedr. adgangsbegrænsning til Brostykkevej og Byvej samt en midlertidig tilladelse fra Københavns Amt, udløbet i 2002. Dette fremgår af § 12 under bestemmelserne.

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

### 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 aktuelt for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.



## REDEGØRELSE

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

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

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

### Sagsforløb

Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2022 til den 30. november 2022. I løbet af høringsperioden blev der modtaget 16 høringssvar.

På baggrund af høringssvarene er der blevet foretaget en række ændringer af lokalplanen i forhold til den udgave, der var sendt i offentlig høring. Nogle af ændringerne havde en sådan karakter, at det af to omgange udløste en partshøring, inden ændringerne kunne godkendes af Kommunalbestyrelsen.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen blev der foretaget følgende ændringer:

- Der blev indsat et kort i lokalplanens redegørelse, der viser strømningsvejene i boligområderne.
- Lokalplanens afsnit "Truede og beskyttede dyrearter" på side 16 blev opdateret på baggrund af de nyeste registreringer af flagermus og padder i området.
- Det blev præciseret i § 1.1, at lokalplanen ikke omfatter hele matr.nr. 8dl men kun en del af denne.
- § 3.7 blev justeret, så det fremgår, at regnvandshåndterings-systemer må anvendes som spildevandstekniske anlæg.
- § 4.7 blev ændret, så det fremgår, at det er ved udstykning eller udlægning af veje i matriklen, at vejene skal have en matrikulær bredde på mindst 4 m.
- § 5.9 om minimum sokkelhøjde og den tilhørende note til §§ 5.9 og 5.10 udgik af lokalplanen.
- §§ 5.11-5.14, der regulerer bygningsdybder og altaner, blev justeret.
- I § 5.17 blev "og fælleshuse" indsat efter "boligbebyggelse".
- Den sidste del af § 5.18, der angiver undtagelser til placering af bebyggelse inden for byggefeltene, blev ændret.
- I § 5.22 blev den tilladte størrelse på drivhuse ændret fra 40 til 50 m<sup>2</sup>.
- §§ 6.2, 6.3, 6.7 og 6.12 med krav til bebyggelsens udseende blev ændret.
- § 6.9 blev ændret, så alle tage med fald på op til 15 grader skal være dækket med beplantning, solceller eller solfangere.
- § 8.4 blev ændret, så det fremgår tydeligere, hvad man må på de fælles friarealer.
- § 8.17 blev ændret, så det ikke længere er et krav, at der skal etableres et ankomstareal ved tæt-lav boligbebyggelse.
- § 8.21 blev ændret, så der ikke længere henvises til tilhørende illustration, men i stedet til § 8.22.
- Andet afsnit i § 8.22 inden punkttopstillingen blev ændret, så bestemmelsen blev tydeligere.
- §§ 8.24, 8.25, 8.30 og 8.31 om terrænregulering udgik af lokalplanen, og blev erstattet af et nyt afsnit om terrænregulering i starten af lokalplanens § 8, med fire nye bestemmelser.
- Kravet om genplantning i § 8.33 blev fjernet, og den tilhørende note udgik.

## REDEGØRELSE

- § 8.37 blev ændret, så det reguleres, at der skal etableres affaldsspande ved indgange til naturområdet og ved aktivitetsarealer.
- Der blev indsat en ny § 8.38, der regulerer, at der ikke må opsættes belysning i naturområdet.
- § 9.1 blev ændret, så den muliggør en alternativ overkørsel til Brostykkevej fra delområde IIB, der dog skal nedlægges når den permanente overkørsel til Brostykkevej etableres.
- § 9.3 om vejenes udformning blev ændret.
- § 9.6 om beplantning ved fordelingsveje udgik fra lokalplanen.
- Der blev tilføjet en ny § 9.6, der fastlægger boligvejenes overflademateriale.
- Det blev præciseret i §§ 9.7 og 9.8, at bestemmelserne er undtagelser fra de generelle bestemmelser om vejenes udformning.
- §§ 9.10, 9.12, 9.13 og 9.16, der regulerer stiernes udformning, blev ændret, idet stikategorierne blev reduceret fra tre til to typer.
- § 9.14 om boligstiers placering udgik fra lokalplanen.
- § 9.15, der gav mulighed for etablering af en fliseegang fra parkering til ankomstarealer, udgik fra lokalplanen.
- Der blev indsat en note til § 9.17, der gør opmærksom på anden lovgivning, der stiller krav til etablering af ladestandere.
- Græsarmeringsnet udgik som mulighed i § 9.21.
- I § 9.22 blev kravet til etablering af cykelparkering ændret.
- §§ 13.1, 13.3 og 13.4 blev ændret så kravene til, hvad der skal være etableret inden ibrugtagning af ny bebyggelse, gælder for de enkelte delområder.
- Der blev indsat en ny § 13.6 med yderligere krav til, hvad der skal være etableret inden ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Planbilag 2-6 blev ændret, så de tilstødende delområder er synlige på en sådan måde, at det fortsat er tydeligt, hvilket delområde det pågældende planbilag regulerer.
- To byggefelter på planbilag 3 blev markeret med særlig angivelse af en maksimal bygningsdybde på 12,5 m, og afgrænsningen af det nordligste af disse byggefelter blev ændret.
- Beplantningsbæltet mod Brostykkevej i delområde IIA, der er vist på planbilag 3 og 4, blev forlænget, så det støder op til lokalplanens afgrænsning.
- Der blev foretaget en lang række ændringer af planbilag 6, der regulerer naturområdets udformning.
- Der blev foretaget en række ændringer af beplantningsplanen på planbilag 7, så antallet af forskellige naturtyper reduceres, og plantesammensætningen justeres med udgangspunkt i de nye naturtyper.
- Planbilag 8 blev ændret, så det fastlægger terrænet for hele lokalplansområdet, og desuden justeres i forhold til naturområdets udformning.
- Planbilag 9 udgik af lokalplanen.
- Der blev foretaget en række ændringer af planbilag 10 (nu planbilag 9), der regulerer placeringen af veje, stier og overkørsler.
- Der blev foretaget ændringer af planbilag 11 (nu planbilag 10), der regulerer udformningen af fordelingsvejene.

Ovenstående ændringer har desuden medført en række konsekvensrettelser og redaktionelle ændringer, herunder i lokalplanens redegørelsesdel, ved interne henvisninger samt på lokalplanens kortbilag.



# 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. 8b, 8dc, 8dd, 8z, 7000e og en del af 8dl, alle af Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter den 29. oktober 2020 udstykkes herfra.

### 1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

### 1.3

Lokalplanens område inddeles i delområde I, IIA, IIB, IIC og III som vist på planbilag 1.

### 1.4

Hele lokalplanens område ligger i dag i landzone. Den del af lokalplanens område, der ligger inden for lokalplanens delområde I, IIA, IIB og IIC, som vist på planbilag 1, skal overføres til byzone ved nærværende lokalplan.

Det resterende lokalplansområde, dvs. delområde III, forbliver i landzone.

### 1.5

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4, har denne lokalplan bonusvirkning for landzonearealerne i delområde III.

Lokalplanen erstatter derfor tilladelser krævet efter Planlovens § 35, stk. 1, (landzonetilladelse) indenfor dette delområde. Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold mm., som angivet i nærværende lokalplan.

## § 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at udvikle et attraktivt natur- og boligområde med fokus på fællesskaber og rekreative værdier, hvor samspillet mellem naturen og den åbne boligstruktur giver området nogle helt særlige kvaliteter,
- at muliggøre, at der i boligområderne kan etableres etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg i form af fælles- og aktivitetshuse for områdets beboere,
- at fastlægge en åben struktur for boligbebyggelsen og indretningen af de ubebyggede arealer med fokus på, at det grønne slynger sig ind imellem boligerne og naturen prioriteres som fælles arealer,
- at sikre, at naturområdet overgår fra jordbrug til rekreativt område, og udformes med forskellige naturtyper, som varierer over årstiderne og i takt med den varierende vandstand omkring de udlagte søsystemer,
- at skabe sammenhæng mellem naturområdet og Fingerplanens grønne kiler vest for lokalplanens område, blandt andet ved at udlægge offentlige stier og grønne forbindelser over Byvej,
- at sikre, at området klimatilpasses i forhold til skybrudsregn, ved at der etableres forskellige afværgeforanstaltninger for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

# BESTEMMELSER

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Delområde I, IIA, IIB og IIC må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

### 3.2

Uanset § 3.1 må der i delområde I, IIA, IIB og IIC opføres og indrettes kollektive anlæg som varmecentral, foreningslokaler, nærrekreative arealer og fælles- og aktivitetshuse for områdets beboere.

### 3.3

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

### 3.4

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

- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, og
- at virksomhedens parkeringsbehov kan dækkes på den pågældende ejendom.

### 3.5

Uanset §§ 3.1-3.4 må der inden for lokalplanens delområde I, IIA, IIB og IIC etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning og til understøttelse af lokal vedvarende energiproduktion og -lagring.

### 3.6

Delområde III må kun anvendes til naturområde samt offentligt rekreativt område, herunder med mindre anlæg til fritidsformål.

### 3.7

Regnvandshåndteringssystemer bestående af søer, forbassiner og åbne render i naturområdet må anvendes som spildevandstekniske anlæg.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Delområde I, IIA, IIB og IIC skal udstykkes som fire selvstændige storparceller, svarende til delområdernes afgrænsning som vist på planbilag 1.

Inden for storparcellerne må der efterfølgende ske udstykning til selvstændige ejendomme for tæt-lav boligbebyggelse.

### 4.2

I delområde I, IIA, IIB og IIC kan fællesarealer, herunder f.eks. fælleshus, friarealer og parkering, udskilles som én eller flere særskilte ejendomme.

### 4.3

Tæt-lav boligbebyggelse skal kunne udstykkes således, at grundstørrelsen er mindst 300 m<sup>2</sup> grundareal pr. bolig, og med lovlig vejadgang.

Ved beregning af grundarealet pr. tæt-lave bolig kan bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og friarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte boliger.

### 4.4

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

### 4.5

Eksisterende ejendomme indenfor delområde III skal sammenlægges. Området må efterfølgende ikke udstykkes til andet end regnvandsanlæg.

# BESTEMMELSER

## 4.6

Ved udstykning eller udlægning af veje i matriklen skal vejene have en matrikulær bredde på mindst 4 m.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde I

#### 5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

#### 5.2

Bebyggelse må opføres i højst to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m målt fra niveauplan.

### Delområde IIA

#### 5.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

#### 5.4

Bebyggelse må opføres i 1-3 etager, som nærmere angivet for de enkelte byggefeltet på planbilag 3, og med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra niveauplan.

### Delområde IIB

#### 5.5

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

#### 5.6

Bebyggelse må opføres i højst tre etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra niveauplan.

### Delområde IIC

#### 5.7

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.

#### 5.8

Bebyggelse må opføres i 1-3 etager, som nærmere angivet for de enkelte byggefeltet på planbilag 5, og med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra niveauplan.

### Fællesbestemmelser for delområde I, IIA, IIB og IIC

#### 5.9

Ved etablering af kælder med udendørs kælderskakt skal denne som minimum sikres mod oversvømmelse +0,1 m over terræn.

#### 5.10

Niveauplan fastlægges ud fra det regulerede terræn.

#### 5.11

For tæt-lav boligbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 10 m. Overdækninger ved indgange med en maksimal bredde på 2 m og en dybde på indtil 1 m skal ikke indregnes i bygningsdybden.

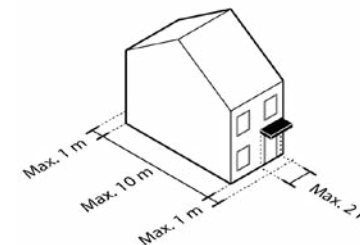
#### 5.12

For etageboligbebyggelse udført som stokbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 12 m. Bebyggelse opført indenfor byggefeltet vist med særlig signatur på planbilag 3 må dog opføres med en maksimal bygningsdybde på 12,5 m.

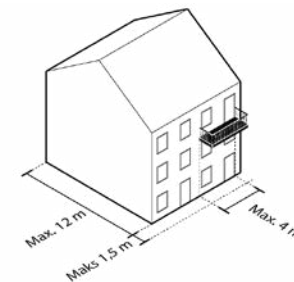
Altaner med en dybde på indtil 1,5 m, trappe- og elevatorårne samt overdækninger ved indgange skal ikke indregnes i bygningsdybden. Overdækninger og udkragede altaner må maksimalt have en bredde på 4 m. Altanerne må uanset § 5.17 placeres, så de overskrider byggefeltets afgrænsning med maksimalt 1,5 m.

### NOTE §§ 5.12 og 5.13:

Formålet med begrænsning af udkragede altaner og overdækninger er at sikre boliger med tilstrækkeligt dagslys.



Principskitse til § 5.11: Illustrerer den maksimale bygningsdybde for en tæt-lav bolig med en overdækning, der ikke er bredere end 2 m eller dybere end 1 m, og som derfor ikke indregnes i bygningsdybden.



Principskitse til § 5.12: Illustrerer den maksimale bygningsdybde for stokbebyggelse med en altan, der ikke er bredere end 4 m eller dybere end 1,5 m, og som derfor ikke indregnes i bygningsdybden.



## BESTEMMELSER

### 5.13

For etageboligbebyggelse udført som punkthuse gælder en maksimal bygningsdybde (bygningens kroppe to korteste facader) på 14,5 m. Altaner med en dybde på indtil 1,5 m skal ikke indregnes i bygningsdybden. Fælles trappehuse for to punkthuse må maksimalt være 7,5 m brede, og skal trække sig minimum 1,75 m tilbage fra boligbebyggelsens nærmeste hjørne.

Overdækninger og udkragede altaner må maksimalt have en bredde på 4 m. Altanerne må uanset § 5.17 placeres, så de overskrider byggefeltens afgrænsning med maksimalt 1,5 m.

### 5.14

Inden for det enkelte delområde skal bebyggelser med etageboliger have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m<sup>2</sup>.

### 5.15

Der skal for det enkelte delområde 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.

### 5.16

For boligbebyggelse og fælleshuse 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.

### 5.17

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på planbilag 2-5.

Udhuse, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og mindre bygninger i forbindelse med vedvarende energiproduktion mv. må dog opføres uden for byggefeltene, men ikke mellem byggelinjerne og skel i henhold til § 5.22.

### Sekundær bebyggelse i delområde I, IIA, IIB og IIC

#### 5.18

Der må over parkeringsarealer etableres overdækninger til bæring af solenergianlæg. Der gælder ingen begrænsning af sådanne overdækningers areal, men overdækningerne skal placeres mindst 2,5 m fra anden bebyggelse og skel mod vej, sti og nabo.

#### 5.19

Der må opføres mindre transformerstationer, teknikabiner, anlæg til understøttelse af lokal vedvarende energiproduktion og -lagring og lignende anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m<sup>2</sup> for det enkelte anlæg.

#### 5.20

For hvert delområde må der opføres ét redskabsskur til bebyggelsens fællesdrift. Dette må ikke være større end 25 m<sup>2</sup> og skal placeres uden for de fælles friarealer.

#### 5.21

Inden for hvert delområde må der opføres ét uopvarmet drivhus, der ikke må være større end 50 m<sup>2</sup>.

#### 5.22

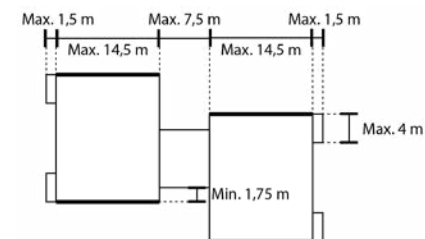
Sekundær bebyggelse jf. §§ 5.18-5.21 må ikke opføres mellem skel og byggelinjerne som vist på planbilag 2-5.

### Delområde III

#### 5.23

Der må indenfor delområde III ikke opføres bebyggelse.

Undtaget herfra er mindre bygninger og anlæg til områdets drift og rekreative udendørs aktiviteter som f.eks. bålhytte, shelter, naturlegeplads og toiletbygning jf. §§ 6.17 og 8.36.



Principskitse til § 5.13: Illustrerer punkthuses udformning; plantegning.



Eksempler til § 5.23 på shelter og bålplads i et aktivitetsareal.

# BESTEMMELSER

## § 6 Bebyggelsens udseende

### Delområde I, IIA, IIB og IIC

#### 6.1

Facader skal fremstå som blankt (dvs. ubehandlet) eller vandskuret murværk eller være beklædt med skærmtegl, naturskifer, træ, cortenstål eller som glasfacade.

Træfacader skal udføres som brædder på klink, som én på to, med listebeklædning, træspån eller profilbrædder med fer og not.

#### 6.2

Facader på tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme gennemgående facademateriale og farvevalg for den enkelte, sammenhængende bebyggelse.

Farven på facaden må dog ændres, hvis det sker for mindst tre sammenhængende boliger, eller for den samlede bebyggelse frem til en forskydning af facaden.

#### 6.3

Uanset § 6.1 må mindre bygningsdele desuden beklædes med pladematerialer, metal eller udføres i beton.

Ved mindre bygningsdele menes for eksempel trappe- og elevatortårne, brystninger, gavltrekanter, flunker på kviste, partier over eller under vinduer, indvendige bygningsfacader, samt sider på forskydninger og indgangspartier.

#### 6.4

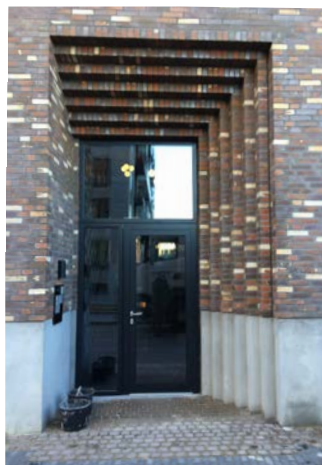
Malede overflader og pudset murværk skal fremstå i jordfarver, hvid eller sort.

#### 6.5

Vinduesrammer og sprosser samt udvendige døre skal være i træ eller metal.

#### 6.6

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



Eksempler på indgangspartier markeret med overdækning, frem- eller tilbagerykning af facaden og med indramning jf. § 6.6. Skoleparken © Adserballe og Knudsen.

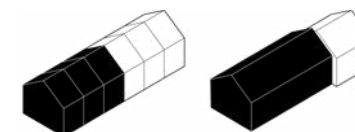
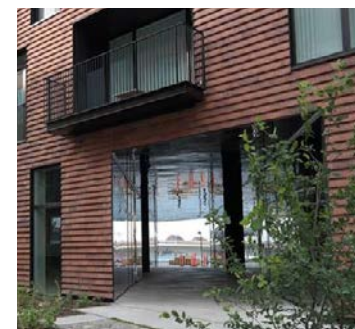


Illustration af forudsætningen for at skifte farven på facaderne for tæt-lav boligbebyggelse jf. § 6.2.



#### NOTE § 6.3:

Ved indvendige bygningsfacader menes facaden i indeliggende altaner, portåbninger, indeliggende gangsystemer og lignende, som illustreret på billederne ovenover

# BESTEMMELSER

## 6.7

Fælleshuse skal gennem formgivning og/eller materialevalg gives en særlig arkitektonisk fremtræden, der adskiller sig fra resten af bebyggelsen, hvorfor de er undtaget fra § 6.1.

Mindst halvdelen af fælleshusenes facade skal være vinduesareal, være beklædt med trælameller, eller på anden måde være beklædt med træ. Den resterende del af facaden må udføres i beton med bræddeforskalling.

## 6.8

Tage skal udformes som saddeltage, tage med ensidigt fald eller som flade tage. Tage må have en maksimal hældning på 45 grader.

I det enkelte delområde skal der i mindst ét byggefelt anvendes saddeltage eller tage med ensidigt fald på 20 grader eller derover.

## 6.9

Tagflader med en hældning på op til 15 grader skal i deres helhed enten være dækket med beplantning, solceller eller solfangere. Arealer til ovenlys, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg samt adgang til disse er undtaget. Beplantning på tage skal udføres som enten sedum, græs eller lignende som vækstlag.

## 6.10

Saddeltage og tage med ensidigt fald med en hældning på mere end 15 grader skal udføres med tagsten i tegl, naturskifer eller solceller i henhold til § 6.11.

## 6.11

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%.

## 6.12

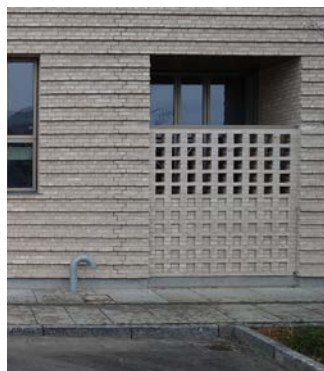
Tagrender og nedløbsrør skal udføres i umalet metal.

## 6.13

Udkragede altaner må kun udføres i metal og træ, både hvad angår værn og tilhørende konstruktioner.

Værn på altaner må ikke fremstå som lukkede flader, men skal være udført som balustre, glas eller perforerede plader.

På tæt-lav boligbebyggelse må altaner kun etableres som indeliggende eller franske altaner. Indeliggende altaner må udføres med gelænder eller lukket brystning i samme materialer som facaden.



Eksempel på delvis lukket brystning.



Eksempel på lukket brystning.

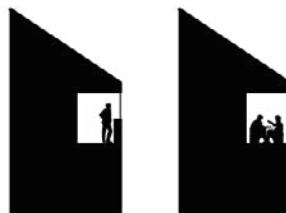


Illustration af indeliggende altaner.



Eksempel på perforeret plade.

## NOTE § 6.7:

Formålet er at markere fælleshusene med en unik arkitektonisk profil, for give dem en særlig status. Der ønskes en profil, der bevidst adskiller sig fra de gennemgående elementer, der går igen i den øvrige boligbebyggelse. Materialeholdningen i fælleshuset skal være markant anderledes end de omgivende boliger, så de fremstår som et pejlemærke i området.

## NOTE § 6.8:

Ved flade tage forstås tage med en maksimal taghældning på 8 grader.

## NOTE § 6.11:

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 betegnelser:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: glanstal 10-20

Halvmat/silkemat: glanstal 20-40

Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80

Højglans: glanstal 80-100

## NOTE § 6.13:

Den indeliggende altan er bygget ind i huset, så der er massive vægge eller vinduer/altandøre på tre sider og en brystningsmur eller gelænder på den side, der vender ud mod det offentlige rum.



# BESTEMMELSER

## 6.14

Bygningssider på etageboliger skal udformes med mindst én forskydning pr. opgang eller med mindst én forskydning pr. 25 m facadelængde.

Det skal ske enten ved forskydning af hele bygningskroppen eller etablering af karnapper eller indeliggende altaner og terrasser, der strækker sig over mindst to sammenhængende etager. Forskydningen skal være på mindst 1 meter.

## 6.15

Solceller og solfangere på tage skal være med antireflektende overflademateriale/behandling.

På sadeltage skal solceller og solfangere indbygges i eller flugte med tagfladen. På flade tage må solceller og solfangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

## 6.16

Mindre sekundære bygninger som udhuse, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og drivhuse skal have et ensartet udtryk indenfor hvert delområde. Drivhuse må kun opføres med farveløst glas.

## Delområde III

### 6.17

Mindre bygninger til områdets drift og rekreative udendørs aktiviteter, jf. § 5.23, må kun fremstå med facader i træ. Eventuelle malede overflader skal fremstå i jordfarver.

## § 7 Bevaringsværdige bygninger

### 7.1

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

- Brostykkevej 190-190C, matr. nr. 8b, Avedøre By, Avedøre. Bygningsnummer 1 og 2.

## § 8 Ubebyggede arealer

### Klimatilpasning

#### 8.1

Regnvand der overstiger hverdagsregn skal kunne ledes på terræn ved gravitation frem til indrettede lavninger i naturområdet.

Regnvand må ikke medføre oversvømmelse af bygninger.

Afvandingsgrøfter skal fremstå med et naturligt beplantet udtryk, og brinker må højst have en hældning på 1:2.

#### 8.2

Der skal kunne tilbageholdes mindst 12.000 m<sup>3</sup> regnvand i lokalplanens område i form af søer.

Søerne skal placeres som vist på planbilag 6 og 8.

### Terrænregulering

#### 8.3

Terrænet inden for lokalplansområdet skal udføres svarende til de koter, der er vist på planbilag 8.

Dog skal overgange fra hævet terræn mod tilstødende ejendomme og veje udenfor lokalplansområdet udføres med en hældning på 1:5 eller fladere.

### NOTE § 6.14:

Kravet om forskydning på mindst 1 meter kan også opfyldes ved at forskyde facaden to gange med 0,5 meter indenfor 25 m facadelængde. Formålet er at sikre en variation i facaderytmen.



Eksempler på altaner og karnapper, der strækker sig over mindst to etager jf. § 6.14.

### NOTE § 8.1:

Grøfter, søer og lignende uden membran kræver en nedsivningstilladelse.

# BESTEMMELSER

## 8.4

Indenfor delområde I, IIA, IIB og IIC må der ske lokal terrænregulering op til +/- 0,3 m i forhold til det fastlagte terræn vist på planbilag 8. Etablering af højbede, bassiner mv. er ikke omfattet af denne højdebegrænsning.

## 8.5

Uanset §§ 8.3 og 8.4 må terrænregulering ikke medføre afledning af overfladevand til eller ændre den naturlige afstrømning af overfladevand fra de tilstødende ejendomme uden for lokalplansområdet.

## 8.6

Hvis der ikke er samtidighed i terrænreguleringen jf. § 8.3 af delområderne IIA, IIB og IIC, skal det sikres, at overfladevand kun afledes direkte til delområde III og ikke gennem et andet delområde for boligbyggeri.

## Delområde I, IIA, IIB og IIC

### Fælles friarealer

#### 8.7

Der skal etableres fælles friarealer til boligbebyggelserne som vist på planbilag 2-5.

#### 8.8

Inden for hvert delområde må en mindre del af de fælles friarealer anvendes til fælles aktiviteter såsom køkkenhaver, legepladser, petanquebaner og lignende. Der må desuden etableres private opholdsarealer på arealet langs bygningernes facader i henhold til §§ 8.17-8.20.

### Beplantning

#### 8.9

Beplantning og indretning af fælles friarealer jf. § 8.7 skal primært fremtræde med en overdrevs- eller parklignende karakter med varierende beplantning i form af hjemmehørende

de træer og buske samt bunddækkende beplantning, som staude-, urte- og græsblandinger.

Der må ikke plantes arter, som fremgår af Naturstyrelsens liste over invasive arter.

#### 8.10

Det eksisterende beplantningsbælte i delområde I, som er vist på planbilag 2, skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning af en hjemmehørende art.

#### 8.11

I delområde IIC skal der etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte langs Haveforeningen Dahlia som vist på planbilag 5. Beplantningsbæltet skal plantes som høje græsser, stauder eller lav kratbeplantning af hjemmehørende arter i en maksimal højde på 1,5 m.

#### 8.12

I delområde IIA, IIB og IIC skal der langs vejskel mod Brostykkevej og Byevej etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte som vist på planbilag 3, 4 og 5. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske.

### Hegn

#### 8.13

Hegn må kun etableres som levende hegn.

Undtaget herfra er støjhegn jf. § 8.14, indhegning private opholdsarealer jf. § 8.18 samt hegn i forbindelse med dyrehold jf. § 8.34.

#### § 8.14

I delområde IIA, IIB og IIC må der etableres faste, støjreducerende hegn langs Brostykkevej og Byevej.

#### NOTE § 8.10:

Formålet med, at træer skal genplantes, er at fastholde udtrykket med et beplantningsbælte langs hele Nordlundsstien.

#### NOTE §§ 8.9, 8.10, 8.11, 8.12 og 8.33:

Eksempler på hjemmehørende buske og træer er f.eks.: Stilkeg/vintereg, ask, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, seljerøn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn/ hvidtjørn, hunderose, vildæble, hassel, ær, hylde, slåen, tørst, navr, taks, asp, kornel/ rødel, vildæble, vild rose, vrietorn, havtorn og kristtorn og mirabel.

#### NOTE § 8.16:

Formålet er at sikre oplevelsen af, at naturen trækkes videre ind i boligområderne, og at der er direkte forbindelse fra boligområderne ud til naturområdet.

## BESTEMMELSER

Støjhegn skal indgå i beplantningsbælterne og i deres helhed skjules af beplantning.

De faste hegn må ikke være højere end beplantningen, når denne er fuldt udviklet.

### 8.15

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

### 8.16

Der må ikke etableres hegn på tværs mellem naturområdet i delområde III og de tilstødende, fælles friarealer i boligområderne.

### Opholdsarealer

#### 8.17

Der må etableres private opholdsarealer på terræn i tilknytning til boliger.

Private opholdsarealer må have en maksimal dybde på 3 m fra facaden.

#### 8.18

Private opholdsarealer på terræn må kun lukkes af med faste læhegn af træ, som skal placeres vinkelret på facaden. Disse hegn må ikke være højere end 1,5 m og må højst have en længde på 3 m.

Som afskærmning af det private opholdsareal må der parallelt med facaden opføres levende hegn eller åbent træstakit med en maksimal højde på 1 m.

#### 8.19

Private opholdsarealer på terræn må gerne overskride byggefelter og fælles friarealer, der fremgår af planbilag 2-5.

#### 8.20

I delområde IIA, IIB og IIC må der i en afstand af 20 m fra skel mod Brostykkevej og Byvej ikke etableres private opholdsarealer.

### Ankomstarealer

#### 8.21

Hvis der etableres ankomstarealer ved tæt-lav boligbebyggelse, skal de etableres i tilknytning til boligens facade mod vej.

Disse ankomstarealer må have en maksimal dybde på 7 m fra facaden og må etableres med parkering til én bil samt ét skur på maksimalt 5 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med tilhørende illustration.

#### 8.22

Der må indbyrdes mellem ankomstarealer til tæt-lav boligbebyggelse etableres espalier, når disse placeres vinkelret på facaden og ikke rækker længere ud end maksimalt 2,5 meter fra denne i overensstemmelse med tilhørende illustration.

Espalier skal begrønnes med slyngplanter som for eksempel klematis, kaprifolie og klatrehortensia, der dækker det i sin helhed.

#### 8.23

Ankomstarealer ved etageboliger må etableres med en maksimal dybde på 4 m fra facaden og en maksimal bredde på 5 m. Ved hvert areal skal der opføres mindst én bænk eller plint til ophold i overensstemmelse med tilhørende illustration.

#### 8.24

Ankomstarealer må gerne overskride byggefelter og fælles friarealer, der fremgår af planbilag 2-5.

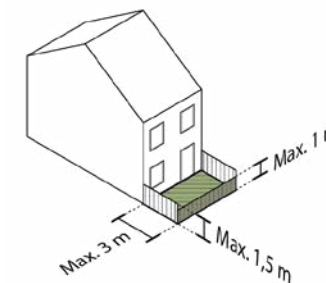


Illustration af privat opholdsareal på terræn i tilknytning til boliger jf. § 8.17.

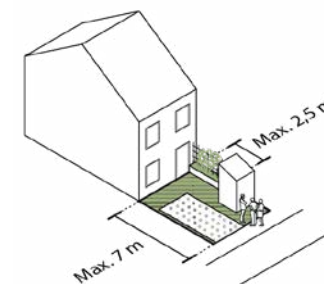


Illustration af ankomstareal ved tæt-lav boligbebyggelse jf. §§ 8.21 og 8.22.

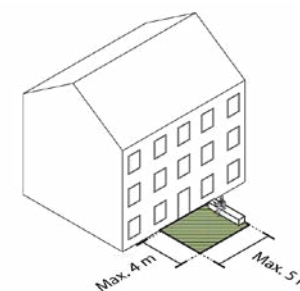


Illustration af ankomstareal ved etageboligbebyggelse jf. § 8.23.



# BESTEMMELSER

## Øvrige ubebyggede arealer

### 8.25

Alle ubebyggede arealer, som ikke anvendes til fælles friarealer, vej, bilparkering, opholdsarealer eller ankomstarealer, skal anlægges som "øvrige ubebyggede arealer" i overensstemmelse med § 8.26.

### 8.26

Øvrige ubebyggede arealer skal begrønnes med vild beplantning i form af højt græs, vilde blomster, buske og træer af primært hjemmehørende arter. Øvrige ubebyggede arealer må desuden indrettes med:

- Stiforløb med en maksimal bredde på 2 m, placeret minimum 1 m fra bygningers facade.
- Bænke eller plint til ophold med en maksimal bredde på 3 m.
- Cykelparkering.

### 8.27

Uanset §§ 8.25 og 8.26 gælder, at bygningssider mod søen i delområde IIB skal indrettes med en plint langs hele bygningens facade, som del af det fælles friareal.

## Belysning

### 8.28

Udendørs belysning skal være afskærmet og orienteret, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

### 8.29

På ubebyggede arealer og langs boligveje inden for boligområderne skal der anvendes armaturer, der anbringes på master og på bygningssider i en maksimal totalhøjde på 4 m over terræn.

### 8.30

Langs fordelingsveje må der uanset § 8.29 anvendes lysmaster med en maksimal totalhøjde på 7 m over terræn.

### 8.31

Langs stier inden for boligområderne må der uanset § 8.29 kun opsættes skotlamper, pullerlamper og lignende med en maksimal højde på 1 m.

## Delområde III

### 8.32

Naturområdet skal beplantes efter de foreskrevne naturtyper i zonerne som vist på planbilag 6, der tager afsæt i den tilhørende beplantningsplan på planbilag 7.

### 8.33

Den eksisterende beplantning markeret på planbilag 6 skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

For det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanens nordlige afgrænsning gælder, at døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning med en hjemmehørende art.

### 8.34

Der må kun opføres faste hegn i forbindelse med dyrehold. Faste hegn skal etableres som trådhegn i en maksimal højde af 1 meter.

### 8.35

Aktivitetsarealer markeret på planbilag 6 må afskærmes med kvashegn i en maksimal højde af 1 meter.

### 8.36

Der må opføres konstruktioner til f.eks. naturlegeplads, ildsted, bålhytte, shelters og gangbroer indenfor aktivitetsarealerne som vist på planbilag 6.

Naturlegeplads må opføres med inventar af ubehandlet træ, pileflet og lignende.

NOTE §§ 8.25 og 8.26:

Øvrige ubebyggede arealer anlægges for at stimulere sanserne gennem en variation af sanseindtryk.



Illustration med eksempel på indretning af "øvrige ubebyggede arealer" jf. §§ 8.25 og 8.26.

# BESTEMMELSER

## 8.37

Der skal opsættes affaldsspande ved indgangene til naturområdet samt i forbindelse med funktioner inden for de udlagte aktivitetsarealer.

## 8.38

Der må ikke etableres nogle former for belysning i naturområdet.

## § 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

### Overkørsler og veje

#### 9.1

Vejadgangen til lokalplanens delområde I, IIA, IIB og IIC skal ske med overkørsler fra Byvej og Brostykkevej med en placering som vist på planbilag 9.

Den alternative overkørsel til Brostykkevej fra delområde IIB som vist på planbilag 9 må kun anlægges og benyttes, så længe den udlagte østlige overkørsel til Brostykkevej ikke er etableret. Når denne er etableret, skal den alternative overkørsel nedlægges.

#### 9.2

Der skal udlægges veje og stier indenfor lokalplanens område med en omtrentlig placering som vist på planbilag 9.

#### 9.3

Vejene opdeles i to vejtyper: fordelingsveje og boligveje.

- Fordelingsvejene vil håndtere den daglige trafik, da de fungerer som adgangsveje, der fordeler den interne trafik, og giver adgang til boligområdernes parkeringspladser. Fordelingsveje skal anlægges med en bredde på 7 m, hvoraf de 4,6 m udgøres af kørebane og den resterende del skal bestå af fortov på den ene eller begge sider af køribanen. Fortovene skal

anlægges med en niveauforskel på maksimalt 2 cm over køribaneniveau. I tilslutning til vejene må der anlægges parkeringspladser. Kørebane, fortove, parkeringspladser og beplantning omkring disse skal anlægges efter principperne vist på planbilag 10.

- Boligveje vil ikke håndtere daglig trafik, men fungere som vejadgang for f.eks. udrykningskøretøjer eller flyttebiler ved ind- og udflytning. Boligveje skal anlægges med en bredde på 3 m.

#### 9.4

Vejene skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maksimalt 15 km/t.

Undtaget herfra er vejstrækning A-A som angivet på planbilag 9, der skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maksimalt 30 km/t.

#### 9.5

Fordelingsveje skal anlægges med samme kvadratiske eller rektangulære flisebelægning på hele vejens bredde. Der skal være forskel i retning, forbandt eller størrelse på fliserne på kørearealerne og fortovene.

#### 9.6

Boligveje skal anlægges med en topbelægning af overfladebehandlet asfalt (OB) med perlegrus og vegetabilsk bindemiddel.

#### 9.7

Uanset § 9.5 skal vejstrækning B-B, som angivet på planbilag 9, anlægges med græsarmering.

## BESTEMMELSER

### 9.8

Uanset § 9.3 skal vejstrækning C-C, som angivet på planbilag 9, anlægges med en vejbane med en bredde på minimum 3 m, og med et fortov langs den vestlige side af vejbanen med en bredde på minimum 1,2 m.

### 9.9

Strækningen på den del af Byvej, som er vist med særlig signatur på planbilag 9, skal forsynes med rækker af løvfældende vejtræer på begge sider af kørebanen. Der skal med tilslutning til stierne i naturområdet etableres to trafiksikre krydsninger af Byvej med midterheller, der er forsynet med opstammede løvtræer og evt. anden beplantning.

### Stier

#### 9.10

Stierne opdeles i to stityper: hovedstier og sekundære stier.

#### 9.11

Stier skal anlægges mindst en meter fra bygningsfacader.

#### 9.12

Hovedstier skal anlægges som vist på planbilag 9. Stierne skal anlægges med en bredde på 3 m med en topbelægning af stampet fastgrus eller stenmel i brunlige nuancer.

#### 9.13

Sekundære stier i naturområdet skal anlægges som vist på planbilag 9. Stierne skal anlægges med en bredde på 2 m med en topbelægning af stampet fastgrus eller stenmel i brunlige nuancer.

Sekundære stier i boligområderne, der giver adgang til boligerne og forbinder området internt, skal anlægges efter den principielle placering vist på planbilag 9. Stierne skal anlægges med en bredde på 2 m med en topbelægning

af stampet fastgrus, stenmel i brunlige nuancer eller overfladebehandlet asfalt (OB) med perlegrus og vegetabilsk bindemiddel.

#### 9.14

Broer i delområde III skal anlægges med samme gang/køre-bredde som hovedstien, dvs. 3 m, og skal udføres af ubehandlet træ. Der kan dog bruges naturimprægnering med vegetabiliske bindemidler.

### Parkering

#### 9.15

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske inden for de enkelte delområder. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

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

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til f.eks. 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 – f.eks. ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.

#### NOTE § 9.9:

Bestemmelsens formål er at sikre grønne forbindelser på tværs af Byvej, så mennesker og dyr kan krydse vejen fra naturområdet over til stiforbindelser mod Vestvolden, ligesom dyr nemmere og mere sikkert skal kunne komme fra Vestvolden til det nye naturområde i henhold til intentionerne i Fingerplan 2019.

#### NOTE § 9.15:

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05/03/2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.



Eksempler på broer i landskabet.  
Fotos: Bjerg Arkitektur



## BESTEMMELSER

- 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.

### 9.16

I hvert delområde må der maksimalt anlægges følgende antal parkeringspladser på terræn:

- Delområde I: 115 stk.
- Delområde IIA: 135 stk.
- Delområde IIB: 215 stk.
- Delområde IIC: 105 stk.

### 9.17

De enkelte parkeringspladser skal have en bredde på mindst 2,5 m.

### 9.18

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

### 9.19

Parkeringspladser skal anlægges med permeabel belægning som f.eks. betonfliser med væksthuller eller lignende.

### 9.20

Ved nybyggeri skal der til etageejendomme anlægges cykelparkering inden for det enkelte delområde til dækning af beboernes behov. Der skal etableres mindst:

- 1 stk. almindelig cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> boligareal
- 1 stk. pladskrævende cykelparkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> boligareal.

Halvdelen af cykelparkeringspladserne ved etageejendomme skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkeringen skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

## § 10 Skiltning og reklamering

### 10.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted i boligområderne, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer og lignende.

Det er dog 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. § 3.4 kan udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

### 10.3

Uanset §§ 10.1 og 10.2 må der opsættes oversigtsskilte med en maksimal højde på 1,5 m og en maksimal bredde på 0,8 m, der henviser til adresser inde i boligområdet.

## § 11 Tekniske anlæg

### 11.1

Private, individuelle parabolantenners totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

### 11.2

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

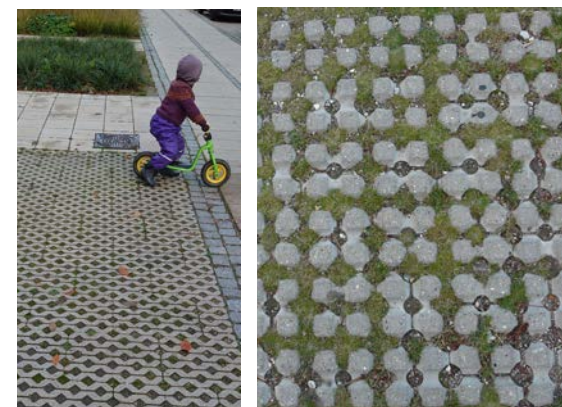
### NOTE § 10:

Skiltning i det åbne land – herunder i delområde III – reguleres efter Naturbeskyttelseslovens § 21 (LBK nr. 1986 af 27. oktober 2021).

I det åbne land må der ikke opsættes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandøjemed.

Skiltning om servicevejvisning og turistoplysningstavler, der opsættes af myndighederne i henhold til vej- og færdselslovgivningen, anses ikke for opsætning i reklame- og propagandøjemed.

Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, indeholder desuden en række undtagelser fra forbuddet.



Eksempler på permeabel belægning jf. § 9.19.

## BESTEMMELSER

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikkabiner placeres, udformes og omgives med trådhegn og beplantning på en sådan måde, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet, uanset bestemmelsen i § 8.13.

### 11.3

I delområde I, IIA, IIB og IIC må der opsættes mini-vindmøller, når den enkelte vindmølles totalhøjde ikke overstiger 8,5 m over terræn, og når vindmøllens totalhøjde ikke overstiger 1,4 x afstanden til skel mod nabo, sti eller vej.

### 11.4

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn, men må etableres som overdækning af parkeringsarealer jf. § 5.18 og må opsættes på tage jf. §§ 6.9 og 6.15.

## § 12 Aflysning af servitutter

### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 472 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 03.07.1997 – 8199-07

Titel: Deklaration angående salg af produkter m.v.

Påtaleberettiget: Københavns Amt

Matr.nr. 8z, 8dd, 8dc, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 10.09.1976 – 8726-07

Titel: Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 8z, 8dd, 8dc, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 22.03.1996 – 3875-07

Titel: Lyst påtegning til servitut lyst 10.09.1976 (8726)

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 8b, 8dd, 8dc, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 10.09.1976 – 8727-07

Titel: Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 8b, 8dd, 8dc, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 22.03.1996 – 3886-07

Titel: Lyst påtegning til servitut lyst 10.09.1976 (8727)

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

## § 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 13.1

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret:

- fælles friarealer til den pågældende bebyggelse jf. §§ 8.7-8.9,
- beplantningsbælter inden for det pågældende delområde i henhold §§ 8.11 og 8.12,
- øvrige ubebyggede arealer til den pågældende bebyggelse jf. §§ 8.25-8.27,
- samt eventuelle ankomstarealer til boligerne jf. §§ 8.21 og 8.23.

### 13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret forsikelsesvoluminer og andre afværgeforanstaltninger til beskyttelse mod oversvømmelse fra regnvand jf. §§ 8.1-8.3.

## BESTEMMELSER

### 13.3

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret overkørsler, veje og stier inden for det pågældende delområde i henhold til §§ 9.1-9.8 og §§ 9.10-9.13.

### 13.4

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser inden for det pågældende delområde i henhold til §§ 9.15-9.20.

### 13.5

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

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, nyttehavere, udendørs opholdsarealer, bydelsparker mv.: Lden 58 dB fra veje.

### 13.6

Ny bebyggelse i delområderne I, IIA, IIB og IIC må ikke tages i brug før der er etableret fællesanlæg omfattende stier, broer og beplantning i delområde III, jf. §§ 8.32-8.33, 8.37, samt 9.12-9.14.

## § 14 Tilladelse fra andre myndigheder

### 14.1

Ejendommene matr.nr. 8b, 8dc og 8dd Avedøre By, Avedøre, er omfattet af landbrugspligt. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler.

## § 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.

### 15.4

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jævnfør planlovens § 49, stk. 1.

Det fremgår dog af § 49, stk. 2, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.



# BESTEMMELSER

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. oktober 2022.

Anders Wolf Andresen  
borgmester

Gert Nelth  
direktør

Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. august 2023.

Anders Wolf Andresen  
borgmester





Gert Nelth  
direktør

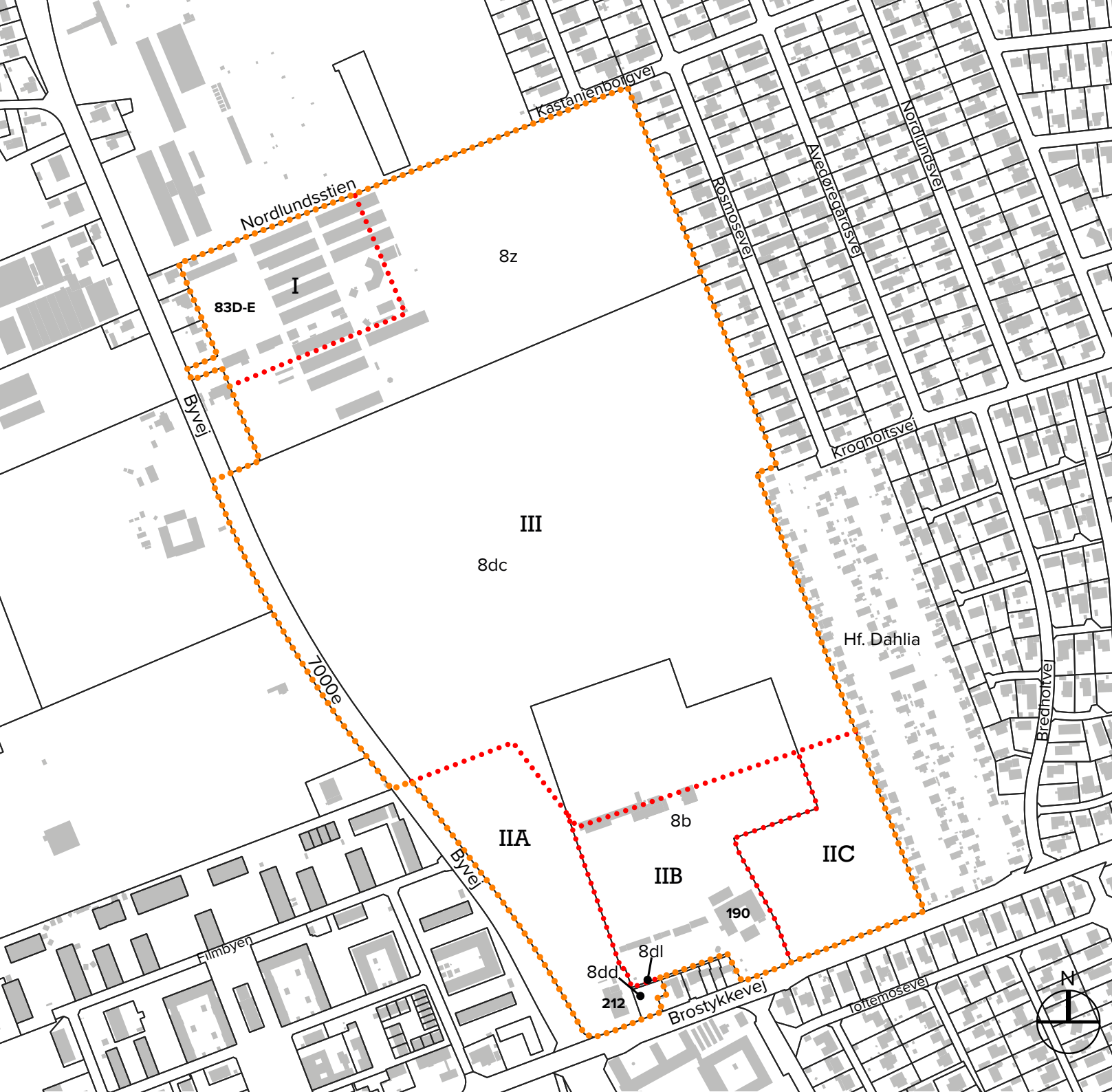
Dato: 16-05-2023

# BILAG

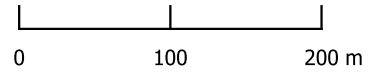
# 1

## Lokalplanens afgrænsning og delområder

- Lokalplanafrænsning 
- Delområder 
- Delområdenummer **III**
- Husnummer **190**
- Eksisterende matrikelskel  **8z**
- Eksisterende bebyggelse 



1:5000



Dato: 16-05-2023

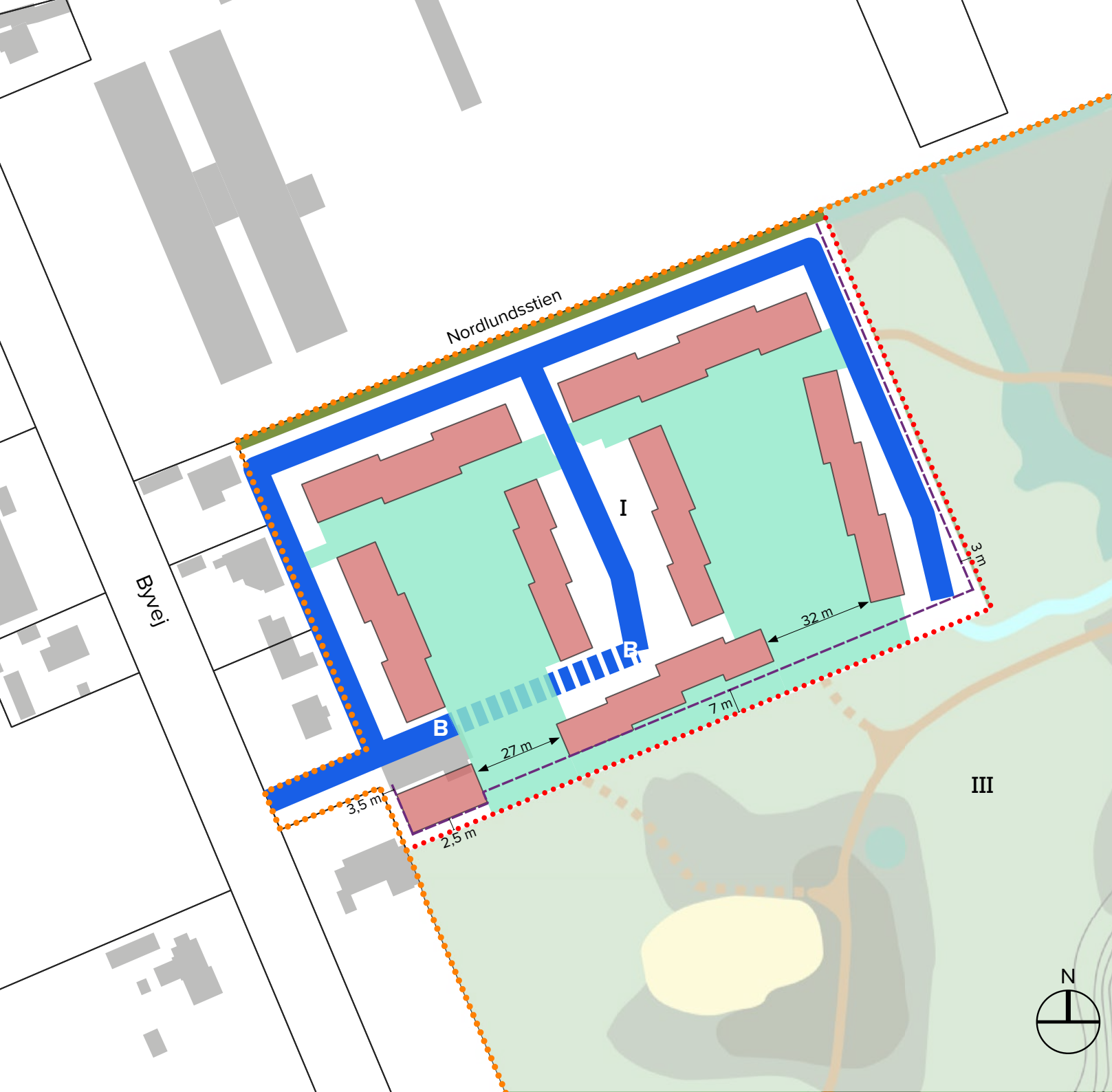
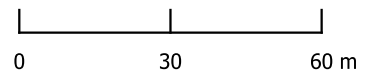
# BILAG

# 2

## Delområde I: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg

- Lokalplanafgrænsning 
- Delområder 
- Byggelinjer 
- Byggefelter 
- Fælles friarealer 
- Bepplantningsbælte 
- Fordelingsvej 
- Permeabel vejbelægning 
- Eksisterende matrikelskel 
- Omkringliggende bebyggelse 
- Delområdenummer **I**

1:1500





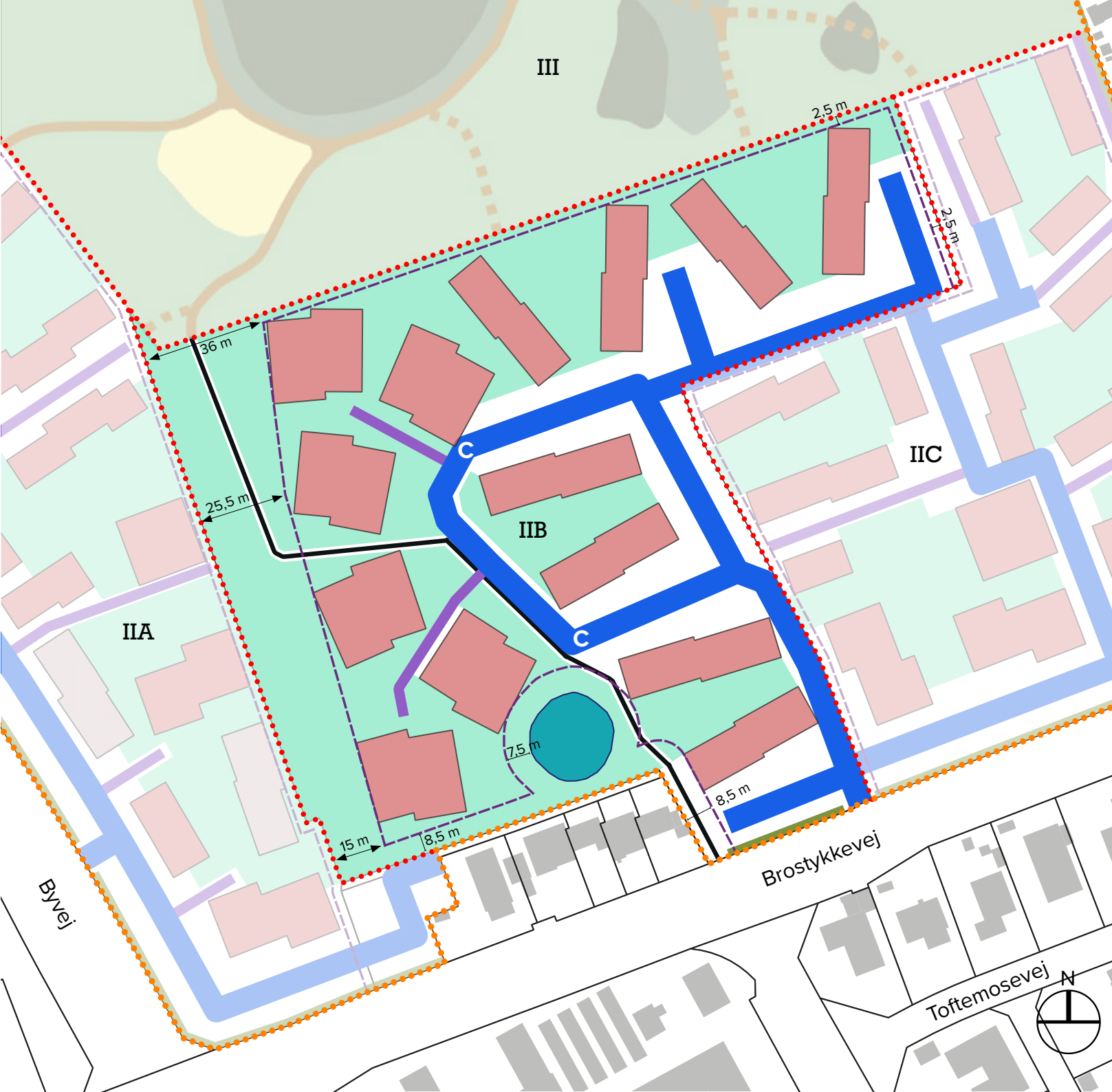


Dato: 16-05-2023

# BILAG

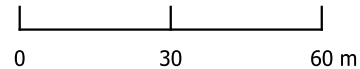
# 4

## Delområde IIB: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg



- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Byggelinjer
- Byggefelter
- Fælles friarealer
- Bepplantningsbælte
- § 3-sø
- Fordelingsvej
- Bolgveje
- Hovedsti
- Eksisterende matrikelskel
- Omkringliggende bebyggelse
- Delområdenummer **IIB**

1:1500

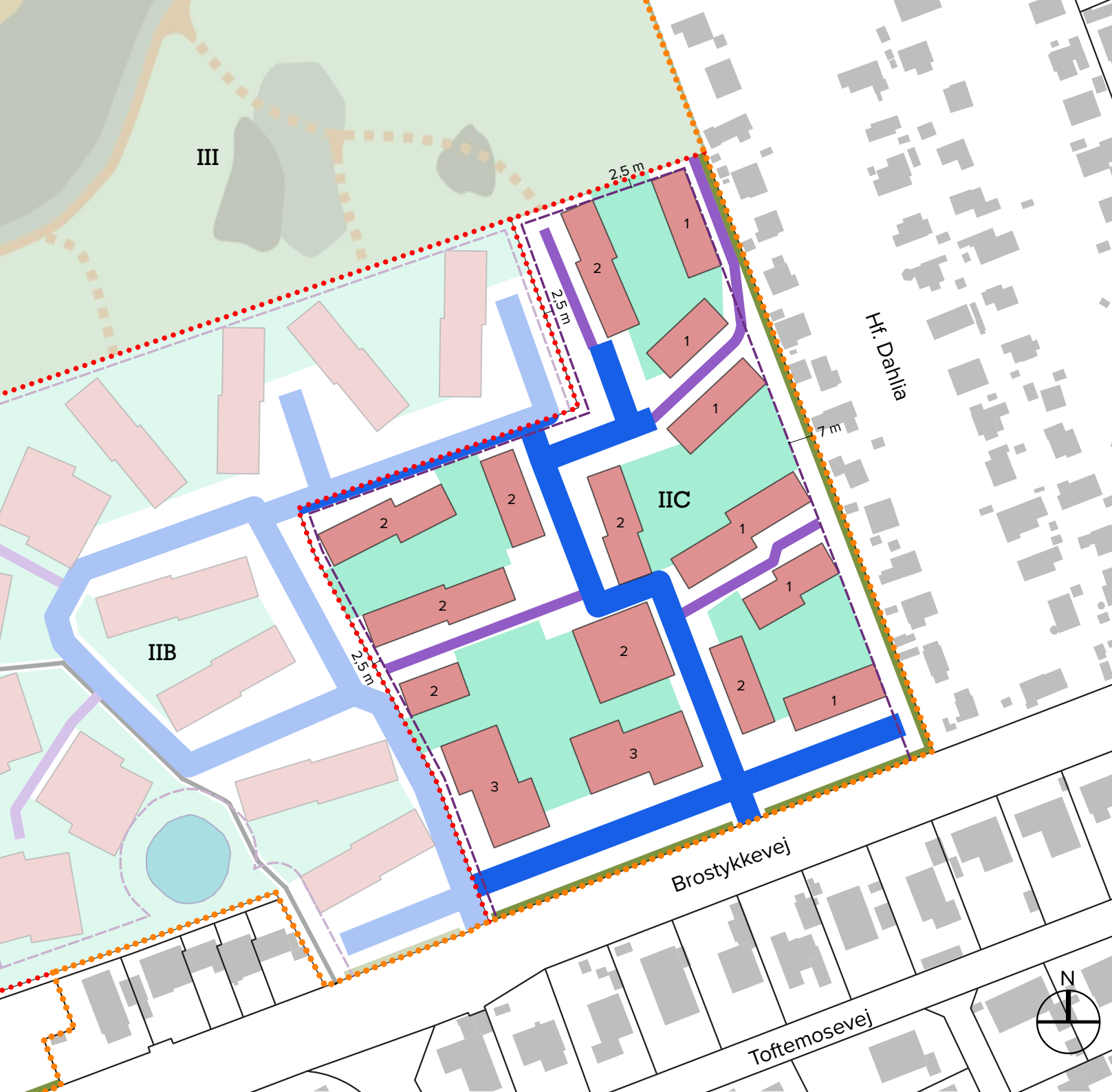













Dato: 16-05-2023

# BILAG

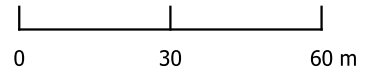
# 5

## Delområde IIC: Bebyggelsens omfang, placering og vejudlæg



- Lokalplanafgrænsning 
- Delområder 
- Byggelinjer 
- Byggefelter 
- Angivelse af maksimalt etageantal for byggefelt 2
- Fælles friarealer 
- Beplantningsbælte 
- Fordelingsvej 
- Boligvej 
- Hovedsti 
- Eksisterende matrikelskel 
- Omkringliggende bebyggelse 
- Delområdenummer **IIC**

1:1500





**Delområde III: Naturtyper, vådområder og stiforløb**

Eksisterende matrikelskel	
Eksisterende bebyggelse	
Lokalplanafgrænsning	
Delområde	
Delområdenummer	<b>IIA</b>
Eksisterende beplantning	
Skov på våd bund	
Lav skov/krat	
Høj skov	
Græsslette	
Trægrupper	
Regnvandsso normal vandspejl	
Regnvandsso maks. vandspejl	
Bakke	
Vå deng	
Aktivitetsarealer	
Åbne render	
Hovedsti	
Sekundær sti	
Bro	



1:3000

0 70 140 m



## Beplantningssammensætning

Plantelisten består udelukkende af naturligt hjemmehørende arter, med fokus på diversitet af forskellige vækstformer med en rig forekomst af bær-, frugt- og nøddeproducerende træer og buske. Der er lagt vægt på at holde behovet for efterfølgende drift nede, om end der efter etablering vil være et renholdelsesbehov i de unge kulturer.

### Høj skov

Træer:

- |                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| • Stilk-eg ( <i>Quercus robur</i> )       | 20 % |
| • Spidsløn ( <i>Acer platanoides</i> )    | 20 % |
| • Storbladet elm ( <i>Ulmus glabra</i> )  | 20 % |
| • Fuglekirsebær ( <i>Prunus avium</i> )   | 10 % |
| • Småbladet lind ( <i>Tilia cordata</i> ) | 10 % |
| • Avnbøg ( <i>Carpinus betulus</i> )      | 10 % |
| • Skovfyr ( <i>Pinus sylvestris</i> )     | 10 % |

### Lav skov/krat

Træer:

- |                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| • Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )       | 25 % |
| • Alm. røn ( <i>Sorbus aucuparia</i> )     | 25 % |
| • Alm. hæg ( <i>Prunus padus</i> )         | 20 % |
| • Skovabild ( <i>Malus sylvestris</i> )    | 10 % |
| • Navr ( <i>Acer camestre</i> )            | 10 % |
| • Alm. hyl ( <i>Sambucus nigra</i> )       | 10 % |
| • Æble (Ingrid Marie, Fillippa, Guldborg)* |      |

\* Indplantes som spredte indslag i stedet for skovabild.

Buske:

- |                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| • Hvidtjørn ( <i>Crataegus laevigata</i> ) | 40 % |
| • Slåen ( <i>Prunus spinosa</i> )          | 25 % |
| • Hunderose ( <i>Rosa canina</i> )         | 15 % |
| • Taks ( <i>Taxus baccata</i> )            | 10 % |
| • Ene ( <i>Juniperus communis</i> )        | 10 % |
| • Hindbær ( <i>Rubus idaeus</i> )*         |      |
| • Brombær ( <i>Rubus fruticosus</i> )*     |      |

\* Indplantes som spredte indslag, idet de hurtigt vil brede sig, hvor der er lys og plads.

### Skov på våd bund

Træer:

- |                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| • Rød-el ( <i>Alnus glutinosa</i> )      | 50 % |
| • Grå pil ( <i>Salix cinerea</i> )       | 20 % |
| • Selje-pil ( <i>Salix caprea</i> )      | 20 % |
| • Rød kornel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) | 5 %  |
| • Tørst ( <i>Frangula alnus</i> )        | 5 %  |

### Trægrupper

Trægrupper plantes i monokulturer i grupper med 3-6 træer med en indbyrdes afstand af minimum 5 m.

Træer:

- |                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| • Stilk-eg ( <i>Quercus robur</i> )       | 100 % |
| • Småbladet lind ( <i>Tilia cordata</i> ) | 100 % |
| • Skovfyr ( <i>Pinus sylvestris</i> )     | 100 % |
| • Æble (Ingrid Marie, Fillippa, Guldborg) | 100 % |

## Græsslette

### Bundplanter:

- Knoldet mjørdurt (*Filipendula vulgaris*) 10 %
- Alm røllike (*Achillea millefolium*) 10 %
- Slangehoved (*Echium vulgare*) 10 %
- Alm. knopurt (*Centaurea jacea*) 10 %
- Dunet havre (*Helictotrichon pubescens*) 10 %
- Fåresvingel (*Festuca ovina*) 10 %
- Glat rottehale (*Phleum phleoides*) 10 %
- Vellugtende gulaks (*Anthoxanthum odoratum*) 10 %
- Engfrytle (*Luzula multiflora*) 10 %
- Gul snerre (*Galium verum*) 5 %
- Hvid okseøjle (*Leucanthemum vulgare*) 5 %
- Alm. syre (*Rumex acetosa*)\*
- Musevikke (*Vicia cracca*)\*
- Vild gulero (Daucus carota)\*
- Vellugtende agermåne (*Agrimonia procera*)\*

\* Indblandes, hvis de kan skaffes som frø.

## Vådeng

### Bundplanter:

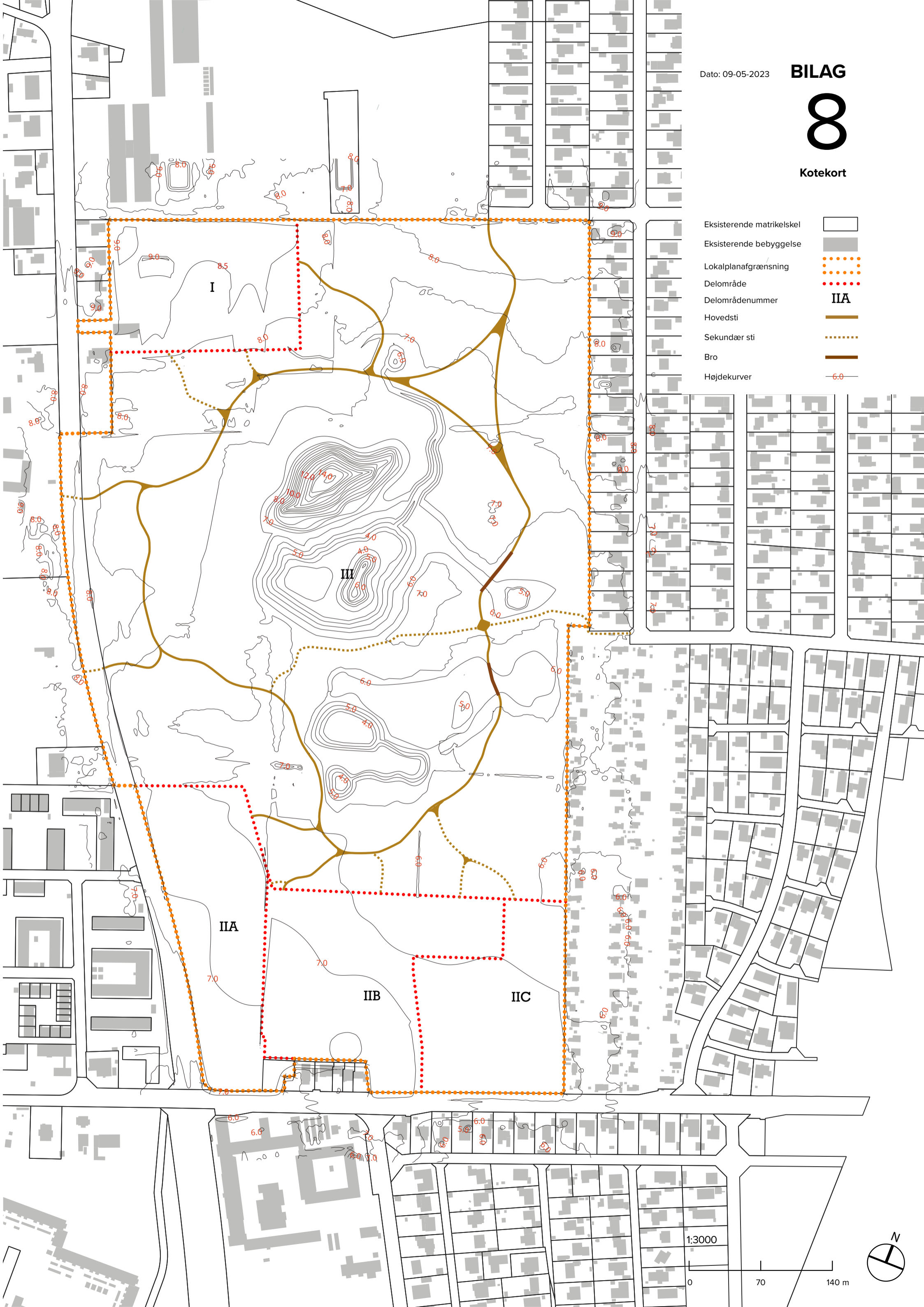
- Eng-nellikerod 10 %
- Dagpragtstjerne (*Silene dioica*) 10 %
- Engkarse 10 %
- Nyse-røllike 10 %
- Alm hjertegræs 10 %
- Rævehale 10 %
- Mosebunke 10 %

- Engsvingel 10 %
- Bølget bunke 10 %
- Skov-storkenæb 5 %
- Bidende ranunkel 5 %
- Vandmynte (*Mentha aquatica*)\*
- Vandkarse (*Cardamine amara*)\*
- Bukkeblad (*Menyanthes trifoliata*)\*

\* Indblandes, hvis de kan skaffes som frø.



- Eksisterende matrikelskel 
- Eksisterende bebyggelse 
- Lokalplanafgrensning 
- Delområde 
- Delområdenummer **IIA**
- Hovedsti 
- Sekundær sti 
- Bro 
- Højdekurver 



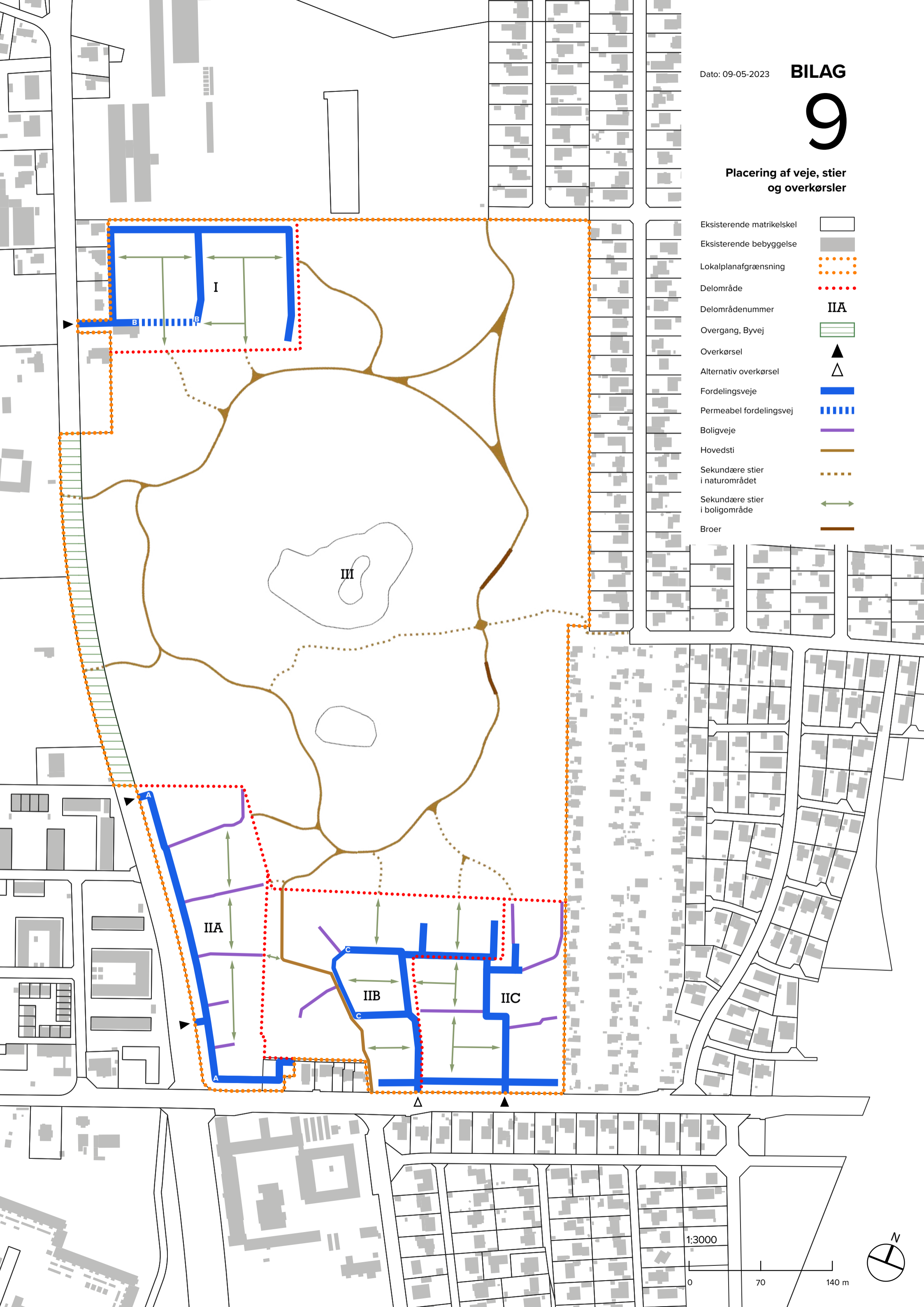
1:3000

0 70 140 m



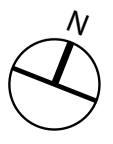
Placering af veje, stier og overkørsler

Eksisterende matrikelskel	
Eksisterende bebyggelse	
Lokalplanafgrensning	
Delområde	
Delområdenummer	<b>IIA</b>
Overgang, Byvej	
Overkørsel	
Alternativ overkørsel	
Fordelingsveje	
Permeabel fordelingsvej	
Boligveje	
Hovedsti	
Sekundære stier i naturområdet	
Sekundære stier i boligområde	
Broer	



1:3000

0 70 140 m





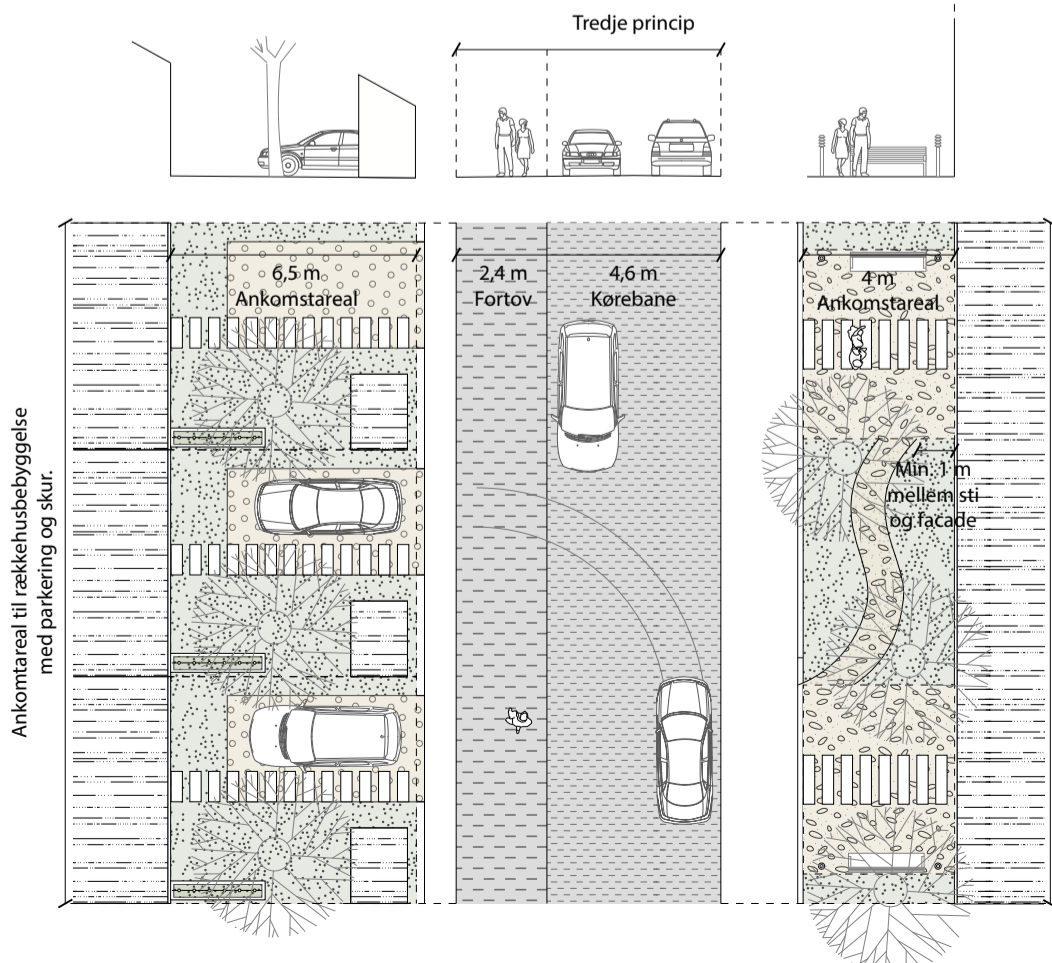
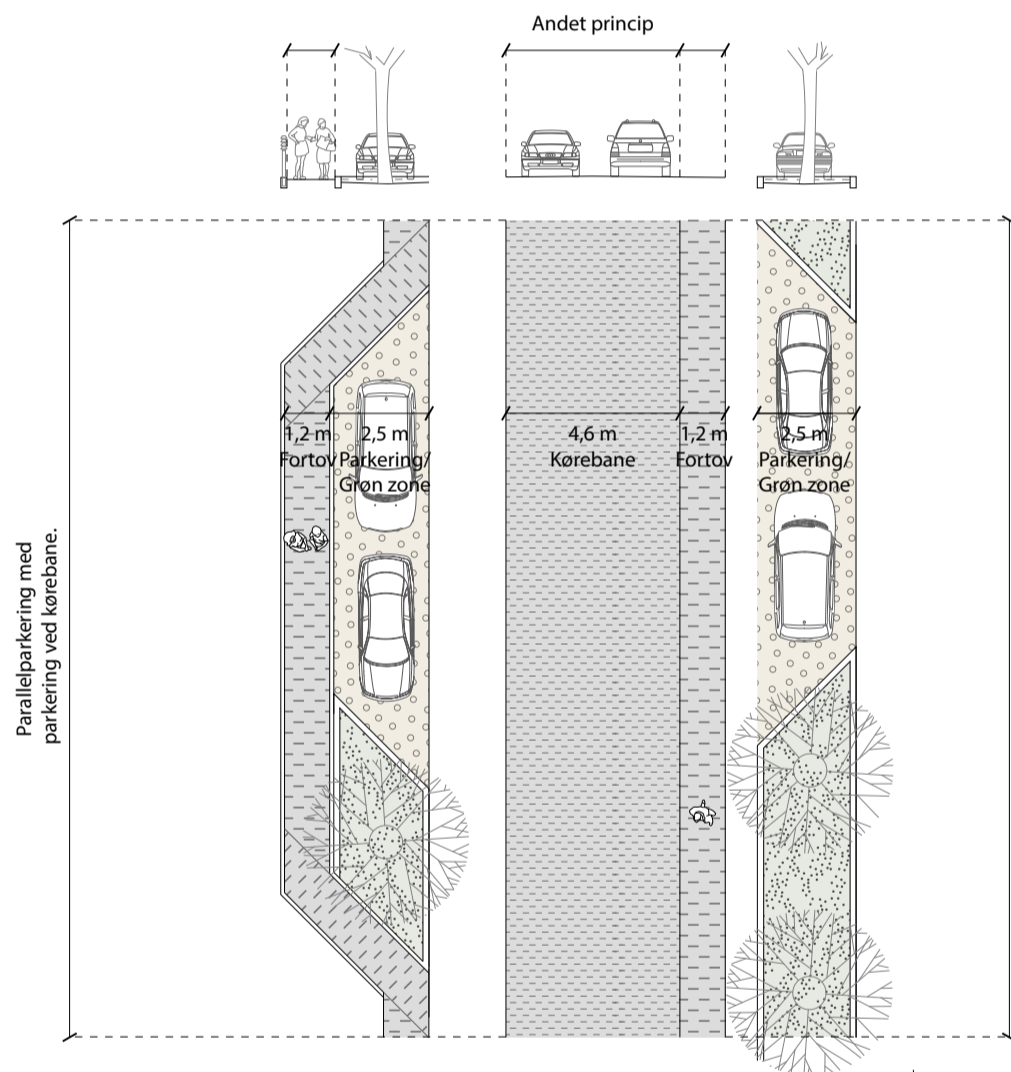
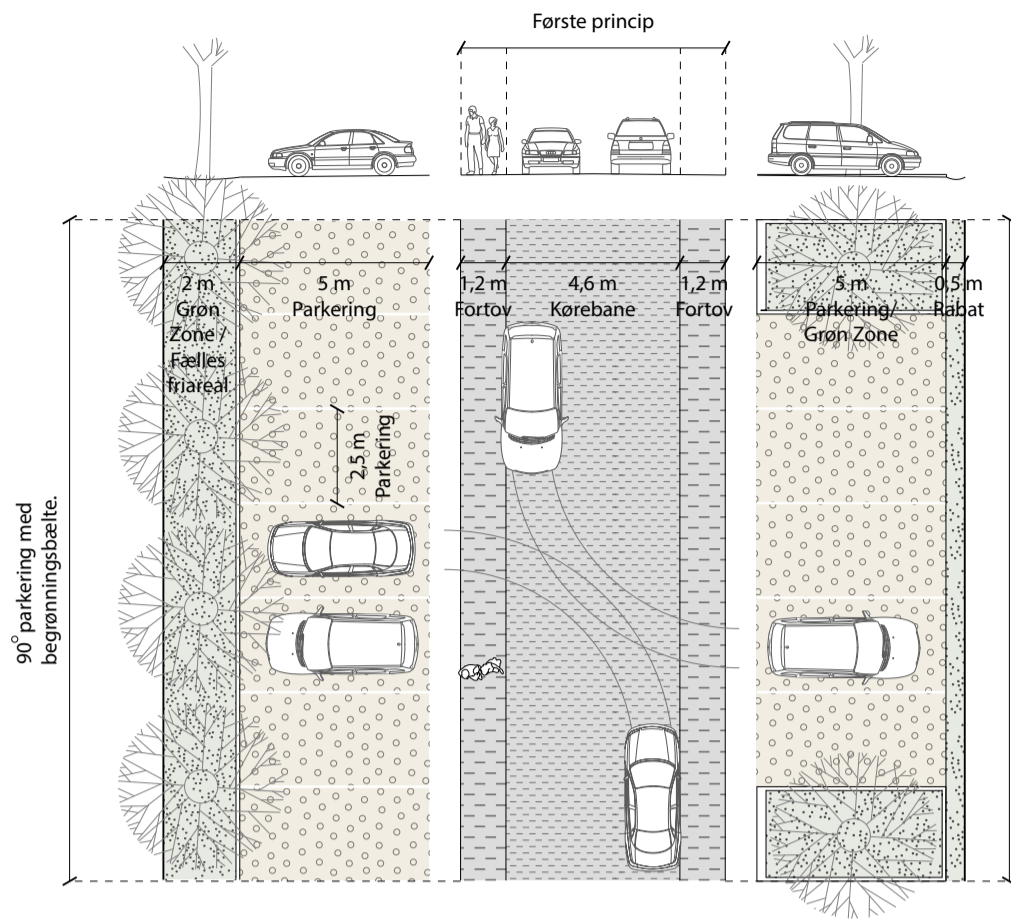
## Principper for fordelingsveje

Permeabel belægning	
Flisebelægning for kørebane	
Flisebelægning for fortov	
Vild beplantning	
Grus	
Hustag	

NOTE:  
Planbilaget illustrerer de forskellige måder, hvorpå fordelingsvejene kan udformes på indenfor rammen af § 9.3.

De illustrerede parkeringsarealer viser, hvordan forskellige parkeringssituationer skal udformes, så der sikres grønne områder omkring og mellem parkeringspladser.

De forskellige vejudformninger kan kombineres med de forskellige parkeringssituationer, alt efter hvad der passer til de specifikke forhold.



1:200

