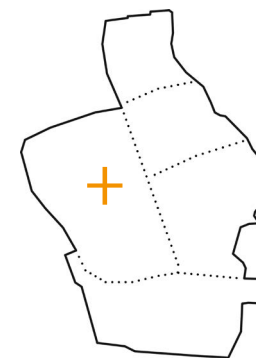




LOKALPLAN

469

for Avedørelejren



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Lokalplan 469 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø.

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Tinglyste dokumenter	17
Ekspropriation	18
Miljøvurdering	19
Sagsforløb	19

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	21
§ 2 Lokalplanens formål.....	21
§ 3 Anvendelse	21
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 6 Bebyggelsens udseende	23
§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse	25
§ 8 Ubebyggede arealer	30
§ 9 Bevaringsværdige træer og levende hegn.....	34
§ 10 Stiforhold, vejforhold og parkering	34
§ 11 Skiltning og reklamering	36
§ 12 Tekniske anlæg	36
§ 13 Aflysning af servitutter	37
§ 14 Aflysning af planer	37
§ 15 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	37
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger.....	37
Vedtagelsespåtegning.....	38

BILAG

BILAG 1, Lokalplansafgrænsning.....	39
BILAG 2, Udstykningsplan	40
BILAG 3, Byggefelt.....	41
BILAG 4, Byggefelt til officerspavillion.....	42
BILAG 5, Bevaringsværdige bygninger.....	43
BILAG 6, Bevaringsværdige træer og levende hegn	44
BILAG 7, Udearealer	45
BILAG 8, Småbygninger og affaldshåndtering.....	46

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplansområdet er beliggende i den vestlige del af Hvidovre Kommune. Området afgrænses mod nord af Filmbyen, mod vest af Avedøresletten og Vestvolden, mod øst af Byvej og mod syd af Avedøre Tværvæg. Avedørelejren er stationsnært beliggende, idet der kun er ca. 1 km til Avedøre Station.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er en henvendelse fra Grundejerforeningen Avedørelejren med ønske om en ny lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at bevare områdets særlige kulturhistoriske udtryk og videreudvikle området som et blandet byområde. Området skal fungere i en moderne hverdag, og samtidig skal områdets unikke karakter, bevaringsværdier og kulturhistoriens militære præg bevares.

Den 9. november 2020 fremlagde Kommunalbestyrelsen et forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren. De indkomne høringssvar til lokalplansforslaget gav Kommunalbestyrelsen anledning til at foretage så mange ændringer i planen, at den blev fremlagt i fornyet høring i en ny, revideret udgave fra den 14. december 2022 til den 18. januar 2023.

Lokalplanen viderefører principper fra Lokalplan 430 og fastsætter til dels nye principper for udformning af udearealer, hække, skraldeskure, cykelstativer mv., der sikrer, at disse indpasses i området som helhed.

Eksisterende forhold

Avedørelejren er en udpræget campusbebyggelse karakteriseret ved fritliggende bygninger omgivet af åbne parkarealer, hvor græsarealer, fritstående træer og mindre trægrupper præger helhedsindtrykket.

Bebyggelsesplanen fremstår med bygningskroppe placeret



REDEGØRELSE

på et grønt tæppe. Bygningerne samler sig om pladser og danner rum af forskellig størrelse. Det bebyggede område er klart afgrænset med markante østvestgående sigtelinier. Mødet mellem de formelle rum og landskabets uformelle rum sker på en markant måde, hvor lejrens bygninger, kultiverede haver og pladser fletter sig ind i landskabets sletteagtige udtryk.

Området er i dag en blandet bydel med en blanding af boliger, erhverv, kultur og offentlige formål.

Områdets ejendomme er omfattet af Grundejerforeningen Avedørelejren bortset fra matr.nr 8g Avedøre By, Avedøre. Denne ejendom, beliggende mod Gammel Byvej og Avedøre Tværvej, anvendes som muslimsk kulturcenter.

I det sydvestlige hjørne af lokalplansområdet på matr.nr. 2ch, Avedøre By, Avedøre, findes desuden en vandværksbygning, der ligger afkoblet fra selve Avedørelejren.

Områdets historie

Kvarterets historiske ramme udgøres af et militært kaserneanlæg påbegyndt i 1912. Den militære oprindelse understreges af placeringen nær Københavns nyere Befæstning. Kvarteret har en stram bebyggelsesplan, som er blevet opblødt i takt med overgangen til civil brug efter 1997.

Den oprindelige bebyggelsesplan og de ældste bygninger er tegnet af arkitekt Helge Bojsen-Møller, som skabte en bebyggelse af gode materialer præget af godt håndværk og et arkitektonisk udtryk med afsæt i samme stilforståelse, som var baggrund for den næsten samtidige "Bedre Byggeskik"-bevægelse.

Kvarteret har en hierarkisk struktur og åbne udearealer, der vidner om den militære oprindelse.



Det åbne grønne udtryk med kig til Filmbyen.



Sigtelinje.



Alarmpladsen, med kig til den gamle fægtesal.

REDEGØRELSE

Udformningen af grunde og bygninger i Avedørelejren var inspireret af Københavns Kastel, og den gennemtænkte stramhed er tydelig i lejrens centrale og ældste del, hvor bebyggelsen er samlet omkring en stor plads – Alarmpladsen. Da kasernen var i funktion, var alle væsentlige fællesfunktioner samlet heromkring.

Størstedelen af Avedørelejrens røde del blev opført mellem 1911 og 1915 – enkelte bygninger er opført i 1950'erne – og den gule del af Avedørelejren (Filmbyen) nord for lokalplansområdet blev opført i perioden 1950-1955.

Avedørelejren rummer en fortælling om tidsdybde, som både er direkte synlig gennem arkitektur og bebyggelsesplan men også gennem beplantningen. Flere store træer og levende hegn bidrager til at ramme området ind. Alle tre elementer repræsenterer en traditionel kvalitet, som er sjældnen i forstaden.

Områdets militære formål ophørte i 1996, og i 1999 erhvervede Hvidovre Kommune området med henblik på byudvikling.

Kommunalbestyrelsen vedtog i januar 2000 Lokalplan 430 til at danne ramme om principperne for udviklingen. I 2002 tinglyste man en designmanual og en grøn manual for området. Siden 1999 og frem til i dag er området gradvist blevet udbygget og udviklet til en blandet bydel.



Den gamle kommandantbygning, som idag huser Cirkusmuseet.



Beplantning og sigtelinje.



Hovedporten fra Avedøre Tværvæg, med kig til den gamle kommandantbygning.

REDEGØRELSE

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplansområdet findes i alt 18 bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi på 3.

Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000. Her blev der fastlagt en bevaringsværdi for hver bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.

I forbindelse med udarbejdelsen af den gældende Lokalplan 430 er der blevet foretaget nye vurderinger af bevaringsværdien for nogle af bygningerne inden for lokalsplansområdet. Her er bevaringsværdien for enkelte bygninger i området blevet ændret.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er de bevaringsværdige bygninger igen blevet besigtiget. Her er der taget individuel stilling til det kulturhistoriske indtryk, som opleves fra vejene, og på baggrund af dette indarbejdet bestemmelser til sikring af bygningernes bevaringsværdier.

Der er ligeledes foretaget en ajourføring af bevaringsværdien i forhold til de bygninger, der er udpeget i Kommuneplan 2021. Det betyder konkret, at bevaringsværdien for baghuset bag Hovedporten 2 og varmecentralen ved Alarmpladsen 6B nedjusteres til SAVE-værdi 5 i tråd med de oprindelige udpegninger, mens auditoriet på Vestre Kvartergade 5 gøres bevaringsværdigt med SAVE-værdi 3 i tråd med den gældende lokalplan.

Endelig foretages der en rettelse for den bevaringsværdige bygning registreret i Kommuneplan 2021 på adressen Fægtesalsvej 5, så den fremover vil være registreret med den korrekte adresse, Fægtesalsvej 7.

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

Hovedporten 1

Bygningen er opført i 1912 som vagt- og arrestbygning, og benyttes i dag af Forstadsmuseet. Der er tale om et lille elegant bygningsværk, der skaber en god harmoni med den tidligere portnerbolig, selve hovedporten og pladsdannelsen foran Cirkusmuseet. Ud mod Avedøre Tværvej er bygningens facade bygget sammen med hovedporten og en skærmvæg i røde mursten med tilbagetrukne felter, der afsluttes af hjørnepilastre af gule mursten.



Hovedporten 1.

Hovedporten 2

Bygningen er opført i 1912 som portnerbolig, og huser i dag nogle mindre virksomheder. Ligesom Hovedporten 1 er der tale om et lille elegant bygningsværk, der skaber god harmoni med de andre bygninger ved lejrens hovedindgang. Bygningens facade mod Avedøre Tværvej er ligeledes bygget sammen med hovedporten og en skærmvæg i røde mursten med tilbagetrukne felter, der afsluttes af hjørnepilastre af gule mursten.



Hovedporten 2.

Hovedporten 6, "Cirkusmuseet"

Bygningen, der er opført i 1912, er en af de mest markante bygninger i Avedørelejren. Den fremstår velproportioneret med mange fine detaljer i murværket, særligt omkring indgangspartiet. Bygningen er oprindeligt opført som bataljonsadministrationsbygning og huser i dag Cirkusmuseet. Den markerer sammen med portnerboligerne og hovedporten indgangen til Avedørelejren, og udgør således en central del af lejrens fortælling.



Hovedporten 6, Cirkusmuseet.

Alarmpladsen 2 (Østre Messegade 3), "Bataillionen"

Bygningen er opført i 1912 som forplejningsbygning, og fungerer i dag stadig som kantine, med et større industrikøkken, mens en del af bygningen er indrettet til sociale aktiviteter. På trods af meget markante om- og tilbygninger har bygningen ikke mistet sin originalitet, og de fleste ændringer er nænsomt tilpasset. De fire store ventilationshætter på taget er dog meget skæmmende for bygningens oprindelige udtryk.



Alarmpladsen 2 (Østre Messegade 3), Bataillionen.

REDEGØRELSE

Alarmpladsen 3

Bygningen er opført i 1912 som officersmesse, og huser i dag administrationen for Forstadsmuseet og Cirkusmuseet. Den har flere fine detaljer i murværket, herunder frontispice på begge sider af bygningen, og det fine symmetriske facadeudtryk mod Alarmpladsen er med til at understrege lejrens stringente udtryk.

Alarmpladsen 4

Bygningen er opført i 1912 som kompagniadministrationsbygning med boliger, kontorer og depotrum, og i dag er alle etager indrettet til boliger. Bygningen har mange fine murværksdetaljer, blandt andet et tilbagetrukket midterparti med en vandret skrånende teglbelagt gesims. Den bidrager til det ordnede, symmetriske udtryk sammen med Alarmpladsen 5 og de andre bygninger på nordsiden af Alarmpladsen.

Alarmpladsen 5

Bygningen er ligesom Alarmpladsen 4 opført i 1912 som kompagniadministrationsbygning med boliger, kontorer og depotrum og er i dag indrettet til boliger. Bygningen har de samme fine murværksdetaljer, blandt andet det tilbagetrukne midterparti med en vandret skrånende teglbelagt gesims. Den bidrager også til det ordnede, symmetriske udtryk sammen med Alarmpladsen 4 og de andre bygninger på nordsiden af Alarmpladsen.

Alarmpladsen 6A, "Fægtesalen"

Bygningen, der i daglig tale går under navnet Fægtesalen, er opført i 1912 og husede oprindeligt en gymnastiksal og et soldaterhjem. Der er i 1952 bygget en større varmecentral til på bygningens bagside. Bygningen adskiller sig fra lejrens øvrige bygninger pga. sin oprindelige udadvendte funktion. Den har en række særlige detaljer som en zinkkuppel og mange murværksdetaljer i facaden mod Alarmpladsen, og bygningen er derfor et stærkt stemningsskabende element i lejren.

Fægtesalsvej 7

Det er den bagvedliggende gymnastiksal opført i 1954, der er udpeget som bevaringsværdig. Set fra det grønne område er der tale om et markant bygningskompleks, der rent arkitektonisk er typisk for sin tid. Det er en af de få bygninger fra den senere udbygningsperiode, der er udpeget som bevaringsværdig.

Magasingade 10A-F

Bygningen er opført i 1914 som magasin for artilleriets køretøjer, hvilket stadig afspejles i bygningens udformning, særligt grundet de markante portpartier mod syd. De første beboelseslejligheder blev etableret i tagetagen allerede i 1919, og i dag er hele bygningen indrettet til beboelse.

Vestre Kvartergade 2-18

Bebyggelsen bestod oprindeligt af to fritliggende stokbebyggelser til indkvartering af mandskab, opført i 1913 omkring et grønt bælte i et åbent gårdrum. I 1952 blev de to blokke sammenbygget til ét u-formet bygningsanlæg omkring et nu afgrænset gårdrum. Bygningsanlægget fremstår på trods af den nyere sammenbygning fortsat yderst harmonisk og velproportioneret, og med mange fine detaljer.

Vestre Kvartergade 5, "Auditoriet/Værestedet"

Bygningen er opført i 1953/54 til undervisningsbrug, og huser i den ene ende vandrehjemets opholdsområde Værestedet og i den anden ende Auditoriet, der fortsat benyttes til kurser og foredrag mv. Bygningen er en af de markante bygninger fra den senere udbygningsperiode, og adskiller sig på mange måder fra lejrens resterende bygninger, med sine store vinduespartier og pudsede facader.

Østre Kvartergade 1-17

Bebyggelsen bestod ligesom Vestre Kvartergade 2-18 oprindeligt af to fritliggende stokbebyggelser til indkvartering af mandskab opført i 1913. I 1952 blev de to bebyggelser også sammenbygget til ét u-formet bygningsanlæg omkring et



Alarmpladsen 3.



Alarmpladsen 4.



Alarmpladsen 5.



Alarmpladsen 6A, Fægtesalen.

REDEGØRELSE

afgrænset gårdrum. Bygningsanlægget fremstår på trods af den nyere sammenbygning fortsat yderst harmonisk og velproportioneret, og med mange fine detaljer.

Østre Kvartergade 4, "Sprøjtehuset"

Den lille bygning er opført i 1912 som sprøjtehus og vognport, og fungerer i dag som lagerbygning. Bygningen er en del af den oprindelige bebyggelsesplan, og er et karakterskabende element i lejren.

Østre Messegade 2, "Infirmeriet"

Bygningen er opført i 1912 som infirmeri, men er i dag indrettet til boligformål. Det er en kompleks og harmonisk bygning med mange raffinerede detaljer, blandt andet indgangspartierne. Der hører et mindre gårdrum og et større haveanlæg til bygningen, hvilket på mange måder er et særsyn i lejren.

Østre Messegade 3A, "Badeanstalten"

Bygningen er opført i 1912 som badebygning med omklædning, og er i dag indrettet med forskellige mødefunktioner. Bygningen har et levende og varieret facadeudtryk med mange fine detaljer og mønstre i murværket. Som den eneste bygning fra 1912-perioden er bygningen opført med fladt tag. Bygningens skorsten vidner om dens tidligere funktion som fyrrum i forbindelse med badefaciliteterne.

Østre Messegade 4

Bygningen er opført i 1912 som oprindeligt underofficersmesse og fungerede senere som forsamlingslokale for Avedøre Hjemmeværnsdistrikt. Bygningen er i dag indrettet til boliger. Bygningen har en masse fine detaljer i murværket særligt på den ene gavl. Der hører et mindre haveanlæg til bygningen.

Østre Messegade 5, "Smedjen"

Bygningen er opført i 1912 og husede oprindeligt en lang række funktioner blandt andet smedje, saddelmagerværksted, stald mv. Bygningen huser i dag et beboerhus. Der

er tale om en meget kompleks bygning, hvor formsproget udtrykker de tidligere funktioner. Der er mange raffinerede detaljer, særligt ved indgangspartierne med de to indgangsnicher i rødmalet træ.



Østre Messegade 2, Infirmeriet.



Fægtesalsvej 7.



Vestre Kvartergade 5, Auditoriet/
Værestedet.



Østre Messegade 3A, Badeanstalten.



Magasingade 10A-F.



Østre Kvartergade 1-17.



Østre Messegade 4.



Vestre Kvartergade 2-18.



Østre Kvartergade 4, Sprøjtehuset.



Østre Messegade 5, Smedjen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplan 469 giver mulighed for, at Avedøreljren fortsat kan udvikles og fungere som en blandet bydel, samtidigt med at kulturmiljøet og bevaringsværdierne bevares.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke må overstige 30. Lokalplanens område udgør et grundareal på ca. 125.000 m² og det samlede etageareal er ca. 36.000 m² pr. 13. september 2021. Der er således en udnyttet bebyggelsesprocent på ca. 29 for området under et.

Dog gælder der for ejendommene matr.nr 2cø og 2eq, begge af Avedøre By, Avedøre, en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom.

Der er én byggemulighed i området, nemlig på hjørnet af Byvej og Avedøre Tværvej, hvor der på matr.nr. 2ep Avedøre, kan opføres en ny bebyggelse i 1½ - 2½ etager. Denne bebyggelse skal opføres i røde håndstrøgne mursten og tagbelægning i røde teglsten samt sprossede og hvidmalede vinduer.

I den sydvestlige del af lokalplansområdet findes en matrikel der huser en mindre vandværksbygning. Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune, og den udgør sit eget delområde i lokalplanen.

Bebyggelsesplanen

Bebyggelsen er placeret i et fast gridnet vinkelret på eller parallelt med Avedøre Tværvej. Bebyggelsen består både af karrélignende bygninger med interne friarealer og af fritliggende længehuse. Udstykningsplanen i sokkelmatrikler er en del af lokalplanens principper og en del af bevaringsværdien, idet den er med til at fastholde lejrens karakteristiske åbenhed og campusstruktur.



Bebyggelsens bevaring og udformning

For at fastholde Avedøreljrens særlige bygningsmæssige og landskabelige miljø har lokalplanen detaljerede bestemmelser for både bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende og særlige bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger.

Omkring lejrens hovedindgang ligger en nord/syd-orienteret symmetriakse, der knytter sig til den langstrakte plads – Alarmpladsen, der har stor betydning for områdets karakter. Den ældste og mest bevaringsværdige del af Avedøreljren er koncentreret omkring Alarmpladsen, hvor flere af bygningerne er opført omkring 1913 i 1½ - 2½ etager.

Oversigt over boligforeninger mv. pr. november 2021.

Delområder 1-2
Se også bilag 1 med lokalplanafgrænsning og delområder.

Den orange streg markerer lokalplansområdet, mens den røde streg opdeler området i delområder.

REDEGØRELSE

Bebyggelsen er opført i røde håndstrøgne facadesten med røde falstagsten af hollandsk form. Tagfladerne har kviste og senere opsatte ovenlys visse steder. Bygningerne har aftrappende gesimser og tagudhæng samt ornamentik og udsmykning. Vinduerne er småsprossede og hvidmalede. Flere bygninger har over vinduer og døre stik i røde mursten, og flere steder er der strømskifter i gavlenes murværk. Mange af bygningernes sokler er oprindeligt afsyrede med fremtrædende stentilslag. Der ses stadig rester af gadebelysningen fra forskellige perioder, der er placeret på facaderne.

Bebyggelse fra 1950'erne og senere i den vestligste del af Avedøreljren består primært af 1½-etages bygninger med høj rejsning og afvalmede tage. Bygningerne er opført i rødt murværk med røde tegltage. Husene har gesimser og stik over vinduerne. Mursten er blødstrøgne sten. Nogle bygninger har sprossede vinduer med underinddelinger, mens andre har vinduespartier uden underdelinger samt store tagflader.

Ud over de murede bygninger udpeger lokalplanen selve hovedporten, bestående af træporte og mure, samt officerspavillonen som bevaringsværdige. Derudover regulerer lokalplanen, at udendørs inventar i området som f.eks. støbejernsdetaljer og tøjringskroge mv., der vidner om Avedøreljrens historie og kulturelle identitet, skal bevares og vedligeholdes.

Udearealer

Beplantningen har en stor betydning for Avedøreljrens rumlige karakter, stemning og atmosfære. Beplantningsstrukturen er præget af åbne, grønne områder med fuldt udviklede træer, mens der i tilknytning til bygningerne er mindre solitære træer og haverum.

Udearealerne i Avedøreljren har i deres udformning en stor kulturhistorisk værdi. Derfor er der fastsat bestemmelser for bevaring og udformning af disse.

De åbne græsarealer, som er karakteristiske for lejren, skal bevares, og må således ikke opdeles eller lukkes med hegning. Græsarealerne skal fremstå med klippet græs eller have engkarakter med græs og vilde blomster. Lokalplanen muliggør hegning i enkelte tilfælde, blandt andet omkring bestemte offentlige funktioner, samt i begrænset omfang til afgrænsning og markering af private opholdsarealer.

En lang række træer udpeges som bevaringsværdige træer, og hvis de fældes grundet svækkelse eller sygdom, skal



Officerspavillonen.



Hovedporten – mur og port.



Hovedporten set inde fra lejren. Indbygget i muren er den gamle portnerbolig samt portvagt med arrest, som idag er erhvervslejemål med kreative virksomheder.

REDEGØRELSE

der genplantes træer med samme placering og af en sort hjemmehørende i lejren. Træer hjemmehørende i lejren er bøg, eg, løn, lind, røn og kastanjetræer. Nyplantede eller genplantede fritstående træer skal være højstammede og have stammer med en omkreds på minimum 20 cm.

Den grønne karakter i området og langs vejene er ligeledes en del af bevaringsværdierne, og det er vigtigt, at levende hegn og bevaringsværdig beplantning, der afgrænser området, bevares og vedligeholdes.

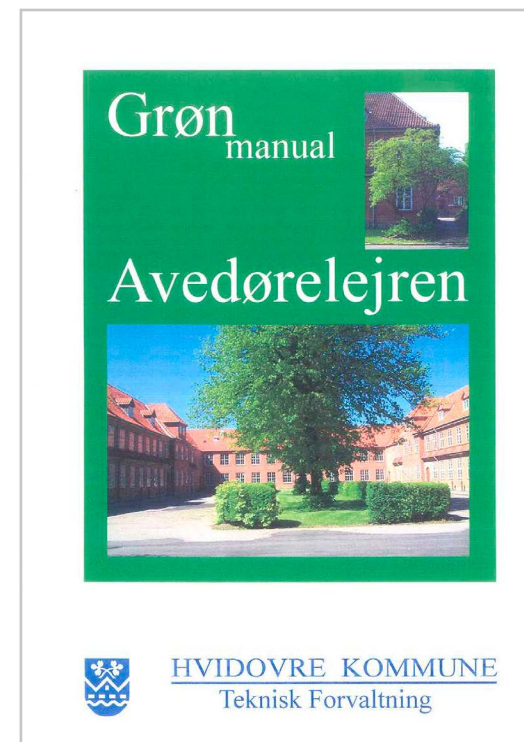
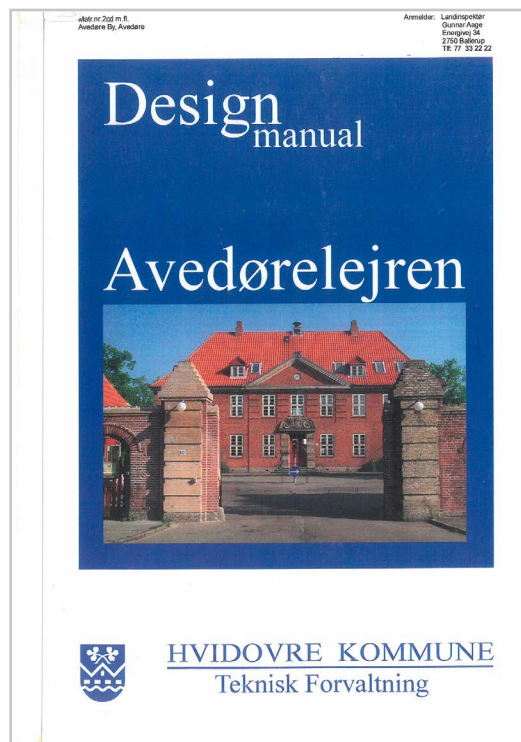
Grøn manual

Områdets udearealer er udviklet og reguleret efter en grøn manual, der er tinglyst på ejendommene i området. Manualens indhold er justeret og indarbejdet i lokalplanen og vil derfor blive aflyst ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 469.

Designmanual

Området er foruden den grønne manual udviklet efter og underlagt en designmanual, som fastlægger retningslinjer for bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger, udearealer og veje.

Manualen fastlægger desuden retningslinjer for udformning af skiltning og andet byinventar. Lokalplanen har videreført principperne fra designmanualen, og designmanualen vil derfor også blive aflyst ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 469.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

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

Da lokalplansområdet ligger 2,5 km fra kysten, og da arealerne mellem lokalplansområdet og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse og infrastrukturanlæg, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Internationale naturbeskyttelsesområder og truede dyrearter

Inden for lokalplansområdet er der ingen naturtyper, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ingen fredninger i lokalplansområdet, og der er ikke fredede eller truede dyre- eller plantearter i lokalplansområdet.

Ifølge vejledende registreringer fra Miljøportalen, skal der gøres opmærksom på, at der vest for lokalplansområdet er registreret flagermus, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Derudover er følgende fredede arter også registreret i nærhed af lokalplansområdet: Grøn frø, lille vandsalamander, butsnudet frø, skrubtudse, blishøne (fredet udenfor jagttid) og gråand (fredet udenfor jagttid).

Lokalplansområdet udgør ikke en biologisk forbindelse. Der er endvidere ingen bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven eller vandløbshensyn i området.

Hvidovre Kommune har screenet lokalplansområdet og vurderer samlet, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse

eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

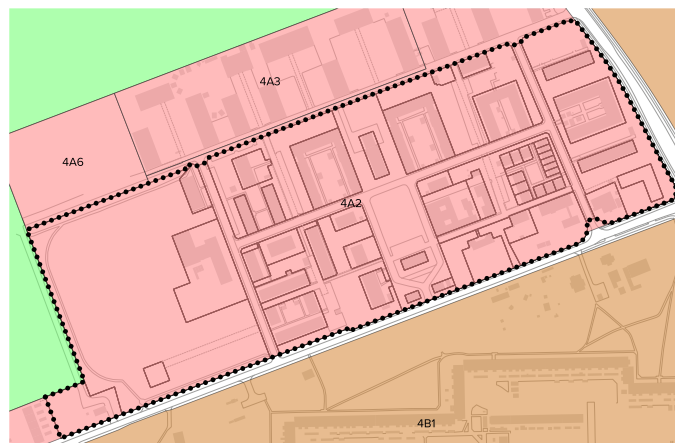
Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2021 er lokalplansområdet beliggende inden for rammeområde 4A2.

For rammeområdet fastlægges følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

4A2 – Avedørelejren

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål
- Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed
- Max bygningshøjde: 12 m
- Max antal etager: 2,5
- Bemærkninger: Kun miljøklasse 1 og 2. Stationsnært område. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko



Rammeområder i Kommuneplan 2021. Lokalplan 469 er angivet med stiplede linje.

REDEGØRELSE

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.

Retningslinjerne i Kommuneplan 2021 indeholder desuden muligheden for sokkeludstyknig i blandede byområder under forudsætning af, at området indeholder de nødvendige fællesarealer til ophold og parkering.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Avedørelejren er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Det betyder, at kommuneplanen indeholder en række retningslinjer, der har til formål at sikre, at tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det indebærer, at områdets kulturværdier forringes. Nybyggeri indenfor udpegede kulturmiljøer skal desuden tilpasses den kulturhistoriske sammenhæng.

Et kulturmiljø defineres som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Hvidovre Kommunes bevaringsværdige kulturmiljøer afspejler kommunens udviklingshistorie med kulturlag, der rækker fra landbrugstiden med gartnerier og landlighed, håndværks- og industrikultur, militæranlæg og haveboliger til almene boligplaner for velfærdssamfundet.

Avedørelejren rummer en fortælling med tidsdybde, som er direkte synlig gennem arkitektur, plan og beplantning. Alle tre elementer repræsenterer en helhedstanke i struktureringen, som ellers først opstår meget senere i forstaden, og som er essentiel at bevare.

Parkering

Lokalplanen regulerer, at alle parkeringspladser i Avedørelej-

ren indgår i en fælles parkeringsdækning for hele området. Dette er en videreførelse af den hidtidige planlægning for Avedørelejren, hvor der af hensyn til bevaringsværdierne kun har været muliggjort udstykning til sokkelmatrikler. Derfor er ejendommene ikke udstykket på en måde, hvor der er plads til etablering af parkeringsarealer inden for egen matrikel.

Ved ny bebyggelse skal der som minimum udlægges 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv., og mindst 1 parkeringsplads per bolig ved etablering af etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Disse pladser vil indgå i den fælles parkeringsdækning.

Lokalplanlægning

Området er i dag omfattet af Lokalplan 430 Avedørelejren og Lokalplan 442 Avedørelejren, Østre Messegade 2 og 4.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 469 aflyses Lokalplan 430 og Lokalplan 442 i deres helhed.

Spildevandsplan

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

Klimatilpasning

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

Kortet til højre viser, hvilke arealer der forventes at blive udsat for oversvømmelse ved skybrud. Kortet er udarbejdet

REDEGØRELSE

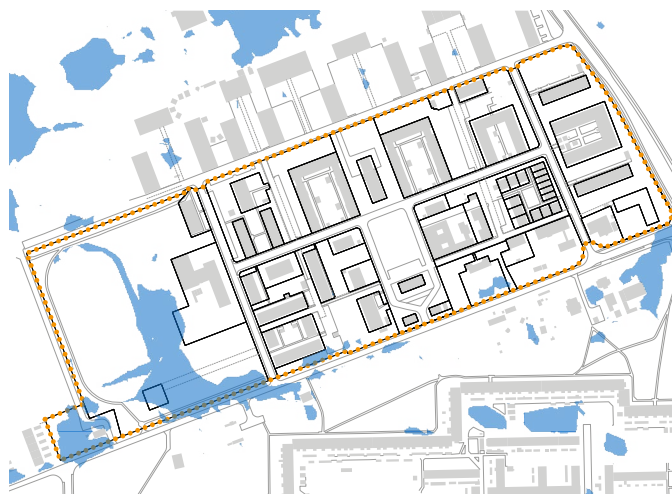
på baggrund af en 100-års regn, som den forventes i 2118. I beregningsmodellen indgår strømning af vand på overfladen og i kloaksystemet. Vanddybder på op til 10 cm på terrænen er fjernet, hvilket betyder, at kortet kun viser, hvor der er mindst 10 cm vand på terrænen. Derfor kan der godt være en udfordring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

Ved kraftige skybrud forventes store oversvømmelser i lokalplansområdet, lige som analyser peger på, at der strømmer store mængder vand på overfladen ved skybrud. Særligt matrikelnummer 2ch og 2cn forventes ramt. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der friholder disse ejendomme for byggeri.

Det er ligeledes vigtigt at tage højde for håndtering af skybrudsvandet i udformning af byggeri og lignende, så det dels sikres at bygninger, installationer mv. er skybrudssikret og dels at byggeriet ikke flytter skybrudsvandet nye steder hen, og dermed bliver årsag til oversvømmelse hos andre. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 10 cm for at kunne håndtere overfladevand ved skybrud. Det er dog ikke nødvendigvis nok, og derfor anbefales det, at behovet for en sokkelhøjde over 10 cm, vurderes ved det enkelte byggeri.

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

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



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

afværgesforanstaltninger i lokalplanen.

Ud over de nævnte initiativer på de private ejendomme har kommunen i samarbejde med HOFOR også mulighed for at etablere klimatilpasningsløsninger på offentlige arealer, herunder vejarealer. Det kunne f.eks. være regnvandsbede, vejbede, render, grøfter, skybrudsveje, lavninger, bassiner mv. Ændringer på vejarealerne reguleres imidlertid ikke i lokalplanlægningen.

Grundvandsinteresser

Lokalplansområdet ligger i et område med indvindingsopland til alment vandværk. Da der i lokalplanen er tale om uændret arealanvendelse i forhold til tidligere, er der ikke øget risiko for forurening af grundvandet. Der er på denne baggrund ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse i kommuneplanen, som fastsætter krav om tekniske tiltag i lokalplanen.

Håndtering af regnvand i forhold til grundvandsbeskyttelse reguleres gennem spildevandsplanlægningen.

REDEGØRELSE

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplansområdet beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk

Ny bebyggelse kan ikke pålægges tilslutningspligt jævnfør § 1, stk. 2, i Lov om ændring af lov om varmforsyning og lov om planlægning (Ophævelse af adgangen til at pålægge ny tilslutningspligt, indregning af overskud for varmepumper m.v.).

Trafikstøj

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

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: L_{den} 53 dB fra veje; 59 dB fra jernbane.
- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydel-sparker mv.: L_{den} 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: L_{den} 63 dB fra veje; 69 dB fra jernbane.

I nogle planlægningssituationer, f.eks. ved huludfyldning i eksisterende boligområder og inden for blandede byområder, kan der planlægges for støjfølsom anvendelse, selvom støjen på facaden overskrider den vejledende grænseværdi, når det samtidig sikres,

- at den vejledende støjgrænse er overholdt på primære



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

udendørs opholdsarealer.

- at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger L_{den} 46 dB med delvis åbne vinduer.
- Kravet i punkt 2 anses opfyldt, når det indendørs støjniveau i hvert opholdsrum overholder L_{den} 46 dB med mindst ét åbent vindue med en åbning på 0,35 m².

Støjkortlægningen fra 2017 peger på, at den beregnede støjbelastning af lokalplansområdet fra Amagermotorvejen overskrider de vejledende grænseværdier. Det samme gælder arealer i den umiddelbare nærhed af Byvej og Avedøre Tværvvej. For at sikre, at ny bebyggelse og tilhørende opholdsarealer i lokalplansområdet overholder de vejledende grænseværdier, er dokumentation herfor en betingelse for en ibrugtagningstilladelse, reguleret ved § 15.1.

Jordforurening

Lokalplansområdet er beliggende i byzone. Byzonen er om-

NOTE: L_{den} betyder "Level dayevening-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 L_{den} anvendt i alle europæiske lande efter gennemførelsen af det europæiske direktiv om ekstern støj.

Signaturforklaring

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

REDEGØRELSE

rådeklassificeret, hvilket betyder, at området er lettere forurenet. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer typisk fra længere tids forureningspåvirkning fra blandt andet industri og biler.

Aktuelt er der én ejendom, som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er dokumentation for forurening på arealet.

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, kan du se en opdateret oversigt over de ejendomme, som er kortlagt efter jordforureningsloven.

Flytning af jord på kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen, og der skal søges om tilladelse hos kommunen ved større bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer.

Planlovens § 15b og nationale interesser i kommuneplanlægningen

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

Lokalplansområdet er placeret indenfor en afstand af 500 meter fra Avedøre Fjernvarmes spidslastcentral ved Rebslagerporten 125, der vurderes at være en produktionsvirksomhed.

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

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

Spidslastcentralen, der er del af fjernvarmeforsyningen af Avedøre Stationsby, er beliggende i en afstand af 35 m til eksisterende etageboliger, Bymuren 171-175. Lokalplansområdet, der er et eksisterende blandet boligområde med etageboliger og tæt-lave boliger, hvor bebyggelsen er beliggende i en afstand af ca. 260 m fra spidslastcentralen.

Det er Hvidovre Kommunes vurdering, at de nye muligheder for boligformål i Lokalplan 469 ikke vil udløse skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden på Rebslagerporten 125.

Tinglyste dokumenter

Under udarbejdelse af lokalplanen er der registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have særlig betydning for ejendommene i lokalplansområdet:

Vedtægter for Grundejerforeningen Avedørelejren
Titel: Vedtægter for "Grundejerforeningen Avedørelejren".
Tillige lyst pantstiftende.
Løbenummer: 20.12.2001-14255-07-S0001
Tinglyst: 20. december 2021

Deklaration vedrørende sikring af ledninger
Titel: 7_AVE_BE582, Dok om sikring af ledninger
Løbenummer: 15.02.2008-1576-07
Tinglyst: 15. februar 2008

REDEGØRELSE

Deklaration ang. Fjernvarmeledninger

Titel: Dok om fjernvarmeledninger mv.

Løbenummer: 18.12.2001-14136-07

Tinglyst: 18. december 2001

Grøn manual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af træer, haverum og udearealer m.v.

Løbenummer: 11263-07

Tinglyst: 27. august 2002

Designmanual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer m.v.

Løbenummer: 11264-07

Tinglyst: 27. august 2002

Størstedelen af indholdet af de to tinglyste dokumenter "Grøn manuel, Avedørelejren og "Designmanuel, Avedørelejren" er indarbejdet i lokalplanen, hvorfor begge dokumenter aflyses ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 469.

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

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

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

REDEGØRELSE

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

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

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

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

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

Sagsforløb

Den 9. november 2020 fremlagde Kommunalbestyrelsen et forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren. De indkomne høringssvar til lokalplansforslaget gav Kommunalbestyrelsen anledning til at foretage så mange ændringer i planen, at den blev fremlagt i fornyet høring.

Det nye, reviderede lokalplansforslag var i høring fra den 14. december 2022 til den 18. januar 2023. I den periode blev der indsendt 19 høringssvar.

Den 26. september 2023 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 469 for Avedørelejren endeligt med følgende ændringer:

- Ordlyden af andet afsnit af § 8.16 blev ændret til:
"Kommunalbestyrelsen kan dispensere til at anvende fast opstillede affaldscontainere på terræn, hvis nedgravning af affaldsanlægget ikke er muligt på grund af eksisterende ledninger eller andre tekniske forhold. Affaldscontainere på terræn skal overfladebehandles eller være indfarvet i grå nuance jf. § 6.6."
- Afsnittet "Tinglyste dokumenter" på side 17 blev opdateret med udvalgte og relevante servitutter.
- Bestemmelserne om hegning i § 8 blev revideret på følgende måde:
 - a) I § 8.7 blev følgende tilføjet: "For stakittet skal mellemrummet mellem de lodrette stave være minimum 32 mm."
 - b) § 8.8 blev ændret til følgende ordlyd:
"Uanset § 8.5 må der langs flisebelagte terrasser indenfor egen matrikel etableres et rødmalet træstakit af

REDEGØRELSE

en type som vist på figur 8 i en højde på maksimalt 1 m. Mellemrummet mellem de lodrette stave i stakittet skal være 89 mm.”

c) Der blev tilføjet et åbent rødt træstakit i 1 m højde og en lodret stav med angivne mål til figur 8.

d) Figur 9 med smedjærnshegn udgik.

- Der blev indsat en note til § 8.2 med ordlyden: ”Ved nyplantning af træer i nærheden af ledningsføringer skal der etableres rodspærre, så man undgår eventuel beskadigelse af ledningen.”
- Den markerede eksisterende træække langs Gammel Byvej på bilag 6 blev rettet til efter de faktiske forhold.
- Der blev tilføjet et afsnit om parkering til redegørelsen, og bestemmelserne i §§ 10.6, 10.7 og 15.2 om parkering blev revideret, så lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 (med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2cl, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2en, 2em, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 8g og en del af 7000bp, alle af Avedøre By, Avedøre, samt alle de ejendomme, der efter den 1. august 2020 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

Lokalplanens område inddeles i delområderne 1 og 2 som vist på planbilag 1.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at Avedørelejren fortsat kan udvikles og fungere som en blandet bydel med erhvervsformål, servicevirksomhed, restauration, boligformål, kulturelle formål, undervisnings- og uddannelsesformål offentlige formål samt grønne områder,

- at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø, og samtidig muliggøre at området udvikles med afsæt i den eksisterende campusstruktur,
- at sikre, at opførelse og fornyelse af bebyggelse er af høj kvalitet, som passer ind i områdets kulturmiljø og fremhæver Avedørelejrens særlige karakter og bevaringsværdi,
- at sikre offentlig adgang overalt i området på veje, stier og åbne arealer, samt offentlig adgang for gående og cyklende gennem området til grønne områder nord og vest for lokalplanens område,
- at sikre det grønne område mod vest som et åbent, grønt område med mulighed for rekreative aktiviteter og kulturelle arrangementer.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder:

- kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienteret serviceerhverv, f.eks. restauranter, cafeer o.l.,
- boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse,
- rekreativt område, rekreative aktiviteter og rekreativt grønt område,
- område til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, sundhedsinstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner herunder museum, offentlig administration, vandrehjem samt fælles- og aktivitetshus tilknyttet områdets grundejerforening,
- tekniske anlæg.

BESTEMMELSER

3.2

Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

3.3

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,
- erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, og
- virksomhedens parkeringsbehov kan dækkes på den pågældende ejendom.

3.4

Ejendommen matr.nr. 2cn, Avedøre By, Avedøre, må kun anvendes til rekreative formål og kulturelle arrangementer, herunder cirkus og lignende arrangementer.

3.5

Uanset bestemmelserne i §§ 3.1 og 3.4 må der indenfor lokalplansområdet etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Nye skel skal placeres således, at de er sammenfaldende med bygningers ydre afgrænsning, dvs. at der fremkommer sokkelmatrikler. Undtaget for dette er de tilfælde, hvor det af funktionelle hensyn, er mest hensigtsmæssigt, at udstykningen foruden bebyggelse indeholder et friareal hertil f.eks. ved karreers indre gårde.

Ligeledes undtaget er ejendommen matr.nr. 2cø af Avedøre By, Avedøre, hvor der må ske udstykning som vist på bilag 2.

4.2

Ved udstykning til dobbelthus (dvs. bolig med lodret lejlighedsskel) skal der være en grundstørrelse på mindst 450 m² pr. bolig.

4.3

Fællesarealer, herunder f.eks. fælleshus, friarealer og parkering, kan udskilles som en eller flere særskilte ejendomme.

4.4

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30.

Dog gælder der for ejendommene matr.nr 2cø og 2eq, begge af Avedøre By, Avedøre, en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom.

5.2

Den eksisterende officerspavillon på matr.nr. 2ek af Avedøre By, Avedøre, kan flyttes til det udlagte byggefelt i officersmessens midterakse, som er vist på bilag 4.

5.3

Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet på matr.nr. 2ep af Avedøre By, Avedøre som vist på bilag 3.

NOTE § 4.1

Området er som udgangspunkt udstykket således, at matriklerne principielt alene indeholder bebyggelse (sokkelmatrikler).

BESTEMMELSER

5.4

Det grønne område på matr.nr. 2cn samt matr.nr. 2ch, begge af Avedøre By, Avedøre, som vist med særlig signatur på bilag 7, skal friholdes for bebyggelse.

5.5

Ny bebyggelse opført jf. § 5.3 skal opføres som etageboliger i 1½ - 2½ etager.

5.6

Bygninger, der i tilfælde af brand eller ulykke genopføres, skal opføres med samme omfang og fodaftryk, som den oprindelige.

5.7

På ejendommen matr.nr. 2cø af Avedøre By, Avedøre, kan der indrettes to boliger som dobbelthus med lodret lejlighedsskel.

5.8

Nye bebyggelser med etageboliger skal have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m².

5.9

Bortset fra småbygninger som udhuse mv. skal bebyggelse opføres med en sokkelhøjde på mindst 10 cm over terræn.

5.10

Småbygninger som renovationsskure, cykelskure mv. skal opføres indenfor de anviste områder for eksisterende eller fremtidige småbygninger som vist på bilag 8. Det skal ske i overensstemmelse med principperne herfor, som beskrevet i §§ 8.10, 8.14 og 10.14.

5.11

Uanset 5.10 må der dog etableres småbygninger i karrebebyggelsernes indre gårdtrum samt i åbne gårde ved tæt-lav bebyggelse.

5.12

Indenfor lokalplanens område må der opføres mindre transformerstationer, teknikkabiner og lignende anlæg, hver med et bebygget areal på op til 10 m².

Placering af mindre teknikkabiner skal så vidt muligt følge fortovs-kanten.

Placering af mindre transformerstationer og lignende anlæg skal så vidt muligt følge de eksisterende byggelinjer i området, så de ikke skærmer for de grønne kig imellem bygningerne.

§ 6 Bebyggelsens udseende

Indenfor delområde 1 gælder følgende:

Alle bygninger

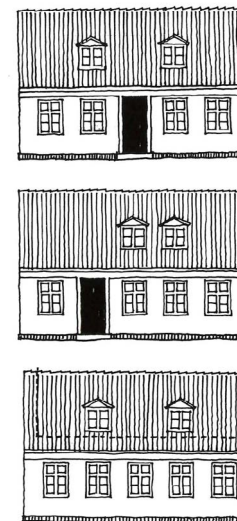
6.1

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt som enkelt-siddende ovenlysvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Ovenlysvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m og kvistes bredde må ikke være mere end 1,5 m.

Kviste og ovenlysvinduer skal placeres over dør eller vindue, så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen. Se figur 1. Kviste skal udføres med flunke i zink og overdel i zink eller lertegl. Der kan placeres vinduer i flunke-ne.

6.2

Til tage må ikke anvendes materialer med reflekterende, blanke overflader. Tagmaterialerne må ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0 %.



Figur 1. Traditionel facadedisponering, placering af vinduer og kviste.

BESTEMMELSER

6.3

Tagrender og nedløbsrør skal være af zink eller zinklignende materiale.

6.4

Bygninger må ikke opføres som altangangshuse.

6.5

Al udvendigt træværk, herunder døre, skal males med alkydmaling i glans 40-50 (halvblank) i rød nuance med farvekoden NCS S 4050-Y90R. Se figur 2.

Træværk på vinduer er undtaget herfor.

Uanset ovenstående må eksisterende lovlig farvesætning på træværk bibeholdes.

6.6

Støbejern og andet metal skal males i grå nuance med farvekoden NCS, 8005 B20G eller RAL 7016. Se figur 2.

6.7

Eventuelle genvindingsanlæg, solfangere eller solceller skal integreres i bygningernes arkitektur. Dette gælder uanset, om de opsættes på boliger eller sekundær bebyggelse. Solfangere/solceller må kun monteres i sammenhængende og vandrette bånd, og de skal være med antireflekterende overflademateriale. Hvis solfangere eller solceller placeres på boligens tagflade, skal de flugte med taget eller integreres i taget, og tilpasses til tagets farve.

6.8

Der må ikke opsættes markiser indenfor lokalplanens område.

Ikke bevaringsværdige bygninger

6.9

Bygningsændringer skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, både hvad angår facade- og tagmaterialer, højde, dimensioner, proportioner og farvevalg.

6.10

Facader og murværk på bygninger skal være i blankmur i røde teglsten og må ikke males eller pudses.

6.11

Tagbelægningen skal være røde lertegl. Ventilationshætter skal udføres i zink eller tegl.

6.12

Vinduer i facader skal være hvide og i træ med underopdelinger. Sprossede vinduer skal gives en udformning som vist på figur 3.

Undtaget herfor er matr.nr 2fa, 2eæ, 2ey og 2em, alle af Avedøre By, Avedøre, samt Alarmpladsen 6B, beliggende på en del af matr.nr. 2cd af Avedøre By, Avedøre.

6.13

Sokler skal være gråpudsede.

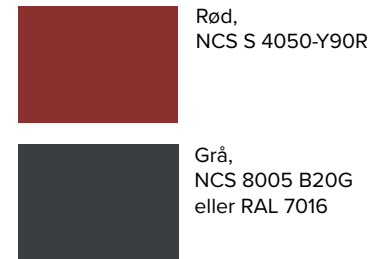
Nybyggeri

6.14

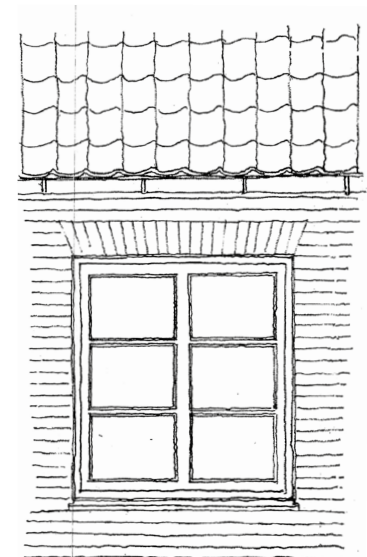
Ny bebyggelse skal opføres som muret byggeri i blankt murværk med røde håndstrøgne teglsten og tagbelægning i røde lertegl. Ventilationshætter skal udføres i zink eller tegl.

6.15

Vinduer i facader skal være i træ og hvidmalede. Vinduer skal udformes med underopdelinger og sprossede vinduer skal gives en udformning som vist på figur 3.



Figur 2. Farvekoder.



Figur 3. Underopdelte vinduer.

BESTEMMELSER

6.16

Udvendige døre skal være i træ og malede i rød nuance jf. § 6.5.

6.17

Sokler skal være gråpudsede.

6.18

Ny bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag eller halvvalmet tag med en taghældning på 35-50°.

6.19

Hvis bygningerne opføres med altaner, skal det ske som en samlet løsning for hele bygningen, og altanerne skal tilpasses områdets karakter i udformning og materiale.

§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse

7.1

Følgende bygninger indenfor lokalplansområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse:

- Hovedporten 1, matr.nr. 2cf, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Hovedporten 2, matr.nr. 2cg, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Hovedporten 6, matr.nr. 2ce, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Alarmpladsen 2 (Østre Messegade 3), matr.nr. 2et, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Alarmpladsen 3, matr.nr. 2ek, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Alarmpladsen 4, matr.nr. 2es, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Alarmpladsen 5, matr.nr. 2ev, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3

- Alarmpladsen 6A, matr.nr. 2cd, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Fægtesalsvej 7, matr.nr. 2fa, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Magasingade 10A-F, matr.nr. 2ei, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Vestre Kvartergade 2-18, matr.nr. 2ct, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Vestre Kvartergade 5, matr.nr. 2eu, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Kvartergade 1-17, matr.nr. 2cu, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Kvartergade 4, matr.nr. 2er, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Messegade 2, matr.nr. 2cø, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Messegade 3A, matr.nr. 2et, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Messegade 4, matr.nr. 2eq, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3
- Østre Messegade 5, matr.nr. 2er, Avedøre By, Avedøre, bevaringsværdi 3.

For de bevaringsværdige bygninger skal man ved ændringer i bygningernes ydre sikre, at det oprindelige udtryk og bevaringsværdien bevares. Det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer skal fastholdes, og der må ikke opføres tagskægskviste. De bevaringsværdige bygninger er vist på bilag 5.

7.2

Hovedporten bestående af træporte og murstensmure bygget sammen med ejendommene Hovedporten 1 og 2 skal bevares. Portens udstrækning er vist på bilag 5.

For hovedporten skal man ved ændringer sikre, at det oprindelige udtryk og bevaringsværdien bevares. Således gælder det, at:

BESTEMMELSER

- den skal være i blankmur i røde, håndstrøgne teglsten
- den store todelte port og de to mindre porte skal bevares og være malet i en rød nuance jf. § 6.5
- muren skal være afsluttet med gesims i tre skifter af gule, håndstrøgne teglsten og belagt med toptegl i røde falstegl
- murede pilastre skal bevares og være med top i fire skifter gule håndstrøgne teglsten og belagt med toptegl i røde falstegl
- murpiller skal være i gule, håndstrøgne teglsten med relief afsluttet med en pyramide i otte lag på toppen
- murede relieffer og nicher skal bevares
- stik over porte skal bevares
- sokkel skal være med synligt stentilslag.

7.3

Officerspavillonen, som er vist på bilag 4, skal bevares. Det skal ved ændringer af bygningens ydre, sikres, at det oprindelige udtryk og bevaringsværdien bevares.

Pavillonen må dog flyttes i henhold til § 5.2.

7.3

Udendørs inventar i Avedørelejren som f.eks. støbejernsdele og tøjningskroge mv., der vidner om Avedørelejrens historie og kulturelle identitet, skal bevares og vedligeholdes. Se figur 4.

Bevaringsværdige bygninger

7.4

Ydermure skal være i blankmur i røde, håndstrøgne teglsten.

Undtaget herfor er hovedfacaderne på Vestre Kvartergade 5 og den vestvendte facade på Fægtesalsvej 7.

7.5

Tagflader skal være belagt med røde falstegl. Afkast på tagfladerne skal udformes med tudsten eller mindre afkast i zink. Aftræk og skorstene skal gå til tagryg.

7.6

Vinduer i facader skal være i træ og hvidmalede, med underopdelinger som vist på figur 3. Vinduer skal udføres som enkeltlagsglas og kitfals, enten som koblede rammer eller suppleret med forsatsruder.

Undtaget herfor er ejendommene Vestre Kvartergade 5 og Fægtesalsvej 7.

7.7

Murede mønstre og detaljer i facader og ved indgangspartier skal bevares, herunder sålbænke i glaseret tegl, gesimser, stik ved vinduer og døre samt strømskifter, relieffer og nicher i murværket. Se figur 5.



Hængsel.



Tøjningskroge.

Figur 4. Udendørs inventar.



Figur 5. Murdetaljer.



Støvelenser.



Smedejernstal/muranker.



Detalje af vandpumpe.

BESTEMMELSER

7.8

Yderdøre- og porte i træ skal bevares, og være malet i rød nuance jf. § 6.5.

Undtaget herfor er hovedindgangen på Alarmpladsen 6A samt døre på Vestre Kvartergade 5 og Fægtesalsvej 7.

7.9

Ved reparation af murværk skal der benyttes en mørtel af samme type i forhold til farve og struktur som den oprindelige mørtel.

7.10

Der må ikke etableres udvendige elevatorer, trapper og altaner på bygningerne.

7.11

Der må ikke opsættes genvindingsanlæg, solceller, solfanger, parabolantenner og antennesystemer m.v. på bygningerne.

De enkelte ejendomme

7.12

For ejendommen Hovedporten 1 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- kvisten skal bevares og der må ikke opføres yderligere kviste og tagvinduer
- den murede skorsten skal bevares
- vinduesskodder og hængsler skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag skal bevares
- udvendige trædetaljer og hjørnestolper skal bevares
- væghængt lampe og armatur skal bevares
- sandstenstrappe og støvlerenser i jern skal bevares
- malet "A" på østvendte facade skal bevares.

7.13

For ejendommen Hovedporten 2 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- kvisten skal bevares og der må ikke opføres yderligere kviste og tagvinduer
- de murede skorstene, herunder skorstenspipen i keramik, skal bevares
- vinduesskodder og hængsler skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag skal bevares
- udvendige trædetaljer og hjørnestolper skal bevares
- væghængt lampe og armatur skal bevares
- sandstenstrappe og støvlerenser i jern skal bevares
- malet "B" på vestvendte facade skal bevares.

7.14

For ejendommen Hovedporten 6 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- kviste skal bevares og der må ikke opføres yderligere kviste og tagvinduer
- de murede skorstene skal bevares
- indgangsparti med detaljer i sandsten skal bevares
- frontispice med strømskifter i murværk skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag skal bevares
- væghængte lamper og armatur skal bevares
- uret over indgangsparti skal bevares.

7.15

For ejendommen Alarmpladsen 2 (Østre Messegade 3) gælder, at:

- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- frontkvist på bagsiden skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer mod Alarmpladsen
- sokkel med synligt stentilslag skal bevares
- væghængte lamper og armatur skal bevares
- malet "E" på nordvendte facade skal bevares.

NOTE § 7.9

Ved reparation af murværk er det vigtigt at være opmærksom på fugens farve og dybde, idet det har stor betydning for fastholdelsen af facadens karakter og bevaringsværdi.

BESTEMMELSER

7.16

For ejendommen Alarmpladsen 3 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- frontispice med buet vindue skal bevares
- frontispice på havesiden skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- sokkel med synligt stentilslag skal bevares
- indgangsparti og frontispice skal bevares
- væghængte lamper og armatur skal bevares.

7.17

For ejendommen Alarmpladsen 4 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- tilbagetrukket facadedel ved indgang skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- betonportaler over døre skal bevares
- sandstenstrappe skal bevares
- væghængte lamper og armatur skal bevares.

7.18

For ejendommen Alarmpladsen 5 gælder, at:

- tagets udformning som helvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- tilbagetrukket facadedel ved indgang skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- betonportaler over døre skal bevares
- sandstenstrappe skal bevares
- væghængte lamper og armatur skal bevares.

7.19

For ejendommen Alarmpladsen 6A gælder, at:

- tagets udformning som saddeltag med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- kuppel og spir skal bevares
- indgangsport med stik i murværk skal bevares
- muret skorsten i håndstrøgne, røde teglsten skal bevares
- stræbepiller skal bevares
- der ikke må opføres kviste og tagvinduer
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- skydeskår bevares
- ur over indgang skal bevares
- støbejernsårstal over indgang skal bevares
- væghængte lamper og armaturer skal bevares.

7.20

For ejendommen Fægtesalsvej 7 gælder, at:

- tagets udformning som saddeltag skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- vinduer skal bevares eller erstattes af nogle i samme udtryk og karakter.

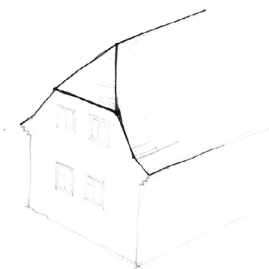
7.21

For ejendommen Magasingade 10A-F gælder, at:

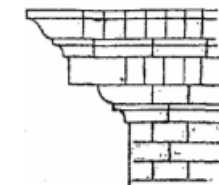
- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- trægesims skal bevares
- stræbepiller skal bevares
- murede skorstene i håndstrøgne røde teglsten skal bevares
- sålbænke i glaseret tegl skal bevares.



Saddeltag med opskalkning.



Halvvalmet tag.



Eksempel på gesims.

BESTEMMELSER

7.22

For ejendommen Vestre Kvartergade 2-18 gælder, at:

- tagets udformning som henholdsvis saddeltag og halvvalmet tag med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- indgangspartier med gule håndstrøgne teglsten skal bevares
- malet "O" og "P" på sydvendte facader skal bevares.

7.23

For ejendommen Vestre Kvartergade 5 gælder, at:

- hovedfacaderne skal være kalkede eller bemalede i en lys dæmpet farve
- tagets udformning som halvvalmet skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- vinduer skal bevares eller erstattes af nogle i samme udtryk og karakter.

7.24

For ejendommen Østre Kvartergade 1-17 gælder, at:

- tagets udformning som henholdsvis saddeltag og halvvalmet tag med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- indgangspartier med gule håndstrøgne teglsten skal bevares
- væghængte lamper og armaturer skal bevares
- malet "S" og "R" på sydvendte facader skal bevares.

7.25

For ejendommen Østre Kvartergade 4 gælder, at:

- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- der må ikke indsættes kviste og tagvinduer
- små vinduer med sålbænke i glaseret tegl skal bevares
- stræbepiller skal bevares
- skydeskår skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag bevares.

7.26

For ejendommen Østre Messegade 2 gælder, at:

- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- frontispicer i hjørnerne skal bevares
- strømskifter i gavle skal bevares
- der ikke må indsættes yderligere tagvinduer
- murede skorstene skal bevares
- spir på indgangspartier skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- malet "H" på nordvendte facade skal bevares
- væghængte lamper og armaturer skal bevares.

7.27

For ejendommen Østre Messegade 3A gælder, at:

- tagets udformning som fladt tag med teglstensbrystning med ornamentik i røde og gule håndstrøgne teglsten og røde toptegl i falstagsten skal bevares
- frontispice med buet vindue skal bevares
- muret skorsten i røde håndstrøgne teglsten skal bevares
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- væghængte lamper og armaturer skal bevares
- tøjringskroge skal bevares.

7.28

For ejendommen Østre Messegade 4 gælder, at:

- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- murede gesimser i gule håndstrøgne teglsten på hovedfacader og gavle skal bevares
- murede skorstene skal bevares
- der ikke må indsættes yderligere tagvinduer
- sokkel med synligt stentilslag bevares
- malet "I" på vestvendte facade skal bevares.

BESTEMMELSER

7.29

For ejendommen Østre Messegade 5 gælder, at:

- tagets udformning som halvvalmet med opskalkning skal bevares med samme hældning som det oprindelige tag
- frontispice med buet vindue skal bevares
- murede skorstene skal bevares
- der ikke må opføres yderligere kviste og tagvinduer
- trædetaljer og hjørnestolper skal bevares
- tøjningskroge i støbejern skal bevares
- vejrhnen skal bevares
- væghængte lamper og armaturer skal bevares.

§ 8 Ubebyggede arealer

Indenfor delområde 1 gælder følgende:

8.1

Alarmplassen skal bevares med en lys belægning af grus eller stenmel og en ramme af fire rækker brosten udformet som vandrende for afvanding. Kørebanelne på de to langsider skal bevares i en lidt mørkere belægning. Ligeledes skal lamper og lindetræer, der flankerer pladsen, bevares.

Bepantning

8.2

Fælles grønne arealer mellem bygningerne samt grønne arealer på matr.nr 2cn, 2fa og 2fb af Avedøre By, Avedøre, skal holdes åbne og må ikke opdeles eller indhegnes. Arealerne skal fremstå med klippet græs eller have engkarakter med højere græsser, urter og vilde blomster.

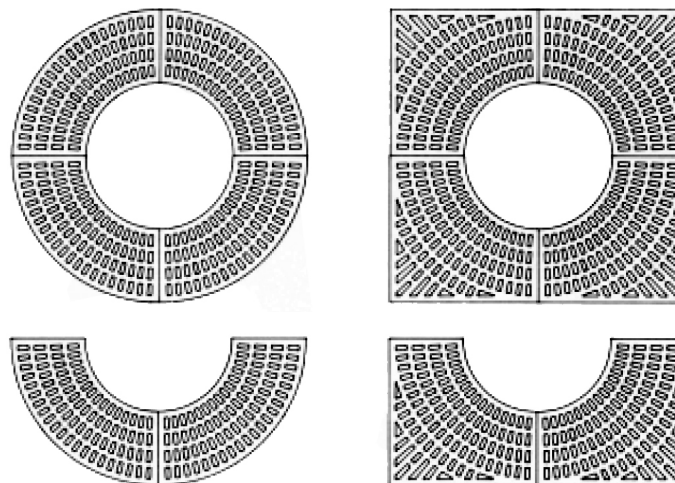
Det er dog tilladt at etablere solitære træer i området samt en træerække langs Gammel Byvej og Konstabelgade som vist på bilag 6. Desuden er det tilladt at etablere hække, hvis det sker i henhold til §§ 8.7, 8.9, 8.10, 8.11 og 8.12.

8.3

Inden for lokalplansområdet skal træer være af hjemmehørende arter, som f.eks. kastanje, bøg, ask, løn, røn, birk og hørsHolmelme, eller være blomstrende og frugt bærende træer som f.eks. kirsebær, blomme, valnød, magnolie, tjørn og æble.

8.4

Ved pantning af træer i faste belægninger skal der afsluttes med en træhulsrist i støbejern i en type som vist på figur 6.



Figur 6. Træhulsrist.

Hegning

8.5

Der må ikke opsættes nogen former for hegn, hverken faste eller levende, indenfor lokalplansområdet, bortset fra de undtagelser, der fremgår i bestemmelserne §§ 8.6-8.12 og 8.17.

NOTE § 8.2

Ved nyplantning af træer i nærheden af ledningsføringer skal der etableres rodspærre, så man undgår eventuel beskadigelse af ledningen.

BESTEMMELSER

8.6

Uanset § 8.5 må der ved følgende funktioner etableres faste hegn og tilhørende låger, der skal udføres som rødmalet træ i henhold til § 6.5 eller som trådhegn af en type som vist på figur 7:

- Omkring børneinstitutioner må der etableres hegning i en højde på maksimalt 1,8 m.
- Omkring legepladser må der etableres hegning i en højde på maksimalt 1,2 m.

8.7

Uanset § 8.5 må der ved flisebelagte terrasser etableres hække eller stakitter vinkelret på bygningerne. Disse skal placeres som adskillelse mellem fliseterrasser og indenfor egen matrikel. Der må maksimalt være én hæk eller ét stakit mellem hver terrasse. Det skal være bøgehæk eller rødmalet træstakit som vist på figur 8 i en højde på maksimalt 1,6 m. For stakittet skal mellemrummet mellem de lodrette stave være minimum 32 mm.

8.8

Uanset § 8.5 må der langs flisebelagte terrasser indenfor egen matrikel etableres et rødmalet træstakit af en type som vist på figur 8 i en højde på maksimalt 1 m. Mellemrummet mellem de lodrette stave i stakittet skal være 89 mm.

8.9

Uanset § 8.5 må der langs parkeringsarealer afskærmes med bøgehække i en højde på maksimalt 1,8 m, bortset fra parkeringsarealer i tilknytning til Alarmpladsen.

8.10

Uanset § 8.5 skal der langs renovationsskure og overdækket cykelparkering afskærmes med bøgehække i en højde på maksimalt 1,6 m.

Anlæg til affaldshåndtering skal afskærmes med bøgehæk i en højde på maksimalt 1,8 m.

8.11

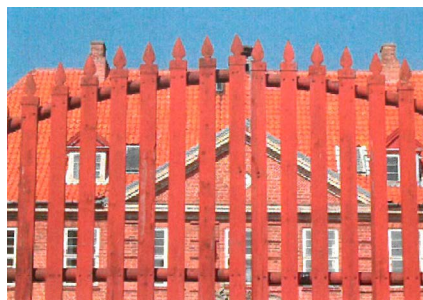
Uanset § 8.5 må der etableres bøgehække i karrebebyggelsernes indre gårdrum samt i åbne gårde ved tæt-lav bebyggelse i en højde på maksimalt 1,6 m.

8.12

Uanset § 8.5 skal hegning i naboskel mellem matriklerne 2cø og 2eq begge af Avedøre By, Avedøre, eller ejendomme der udstykkes heraf, udformes som levende hegn/hæk i en højde på maksimalt 1,8 m.

8.13

Der må ikke etableres blomster- og plantebede, bortset fra i karrebebyggelsernes indre gårdrum samt i åbne gårde ved tæt-lav bebyggelse.

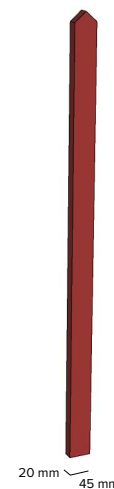


Eksisterende træport



Figur 7. Trådhegn.

Figur 8. Rødmalede træstakitter.



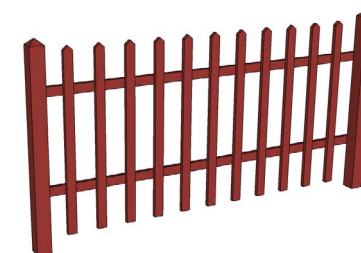
Lodrette stave skal være 45 mm brede og 20 mm. dybe.

NOTE § 8.7

Ved valg af hæk eller stakit bør der vælges den samme type hegning for hele bygningen under hensyn til helhedsindtrykket og bevaringsværdierne i området.



Rødmalet træstakit vinkelret på bygninger i maksimalt 1,6 m højde.



Lavere og mere åbent rødmalet træstakit langs terrasser i maksimalt 1 m højde.

BESTEMMELSER

Renovationskure og affaldshåndtering

8.14

Renovationskure og småbygninger skal have en principiel udformning som figur 9. Dog kan småbygningernes sider lukkes med trådnet.

8.15

Anlæg til affaldshåndtering skal placeres indenfor de udlagte arealer som vist på planbilag 8. Udformning skal ske efter principperne i §§ 8.10 og 8.16.

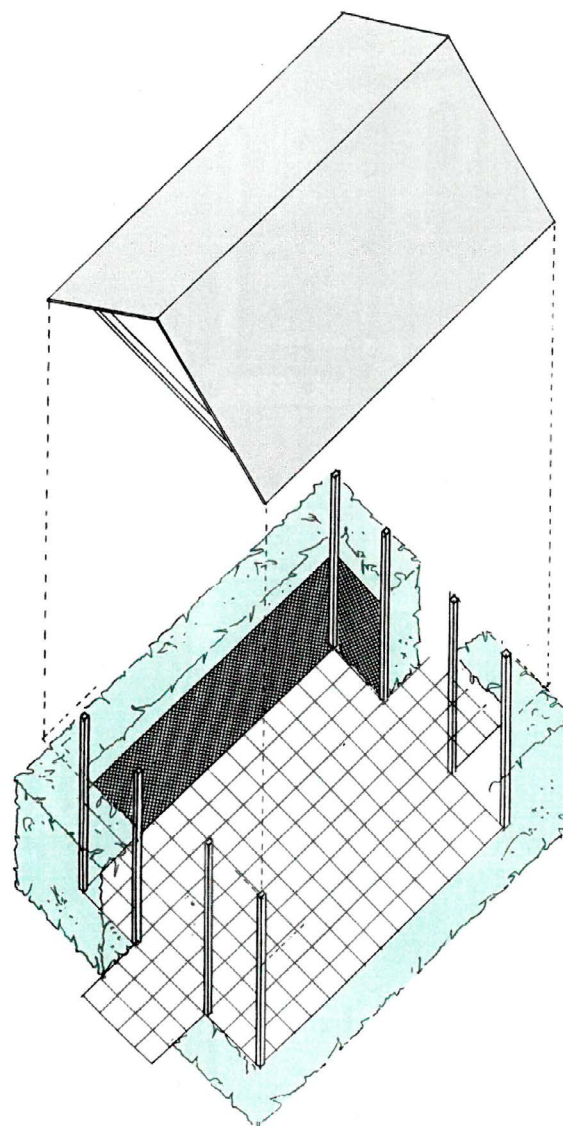
8.16

Anlæg til affaldshåndtering skal som udgangspunkt udføres som fuldt nedgravede affaldsbeholdere, kun med indkastet synligt over jorden. De skal males i grå nuance jf. § 6.6. Eksisterende affaldshåndtering kan yderligere udskiftes til fuldt nedgravede beholdere.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere til at anvende fast opstillede affaldscontainere på terræn, hvis nedgravning af affaldsanlægget ikke er muligt på grund af eksisterende ledninger eller andre tekniske forhold. Affaldscontainere på terræn skal overfladebehandles eller være indfarvet i grå nuance jf. § 6.6.

8.17

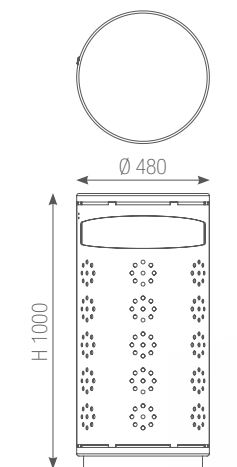
Anlæg til håndtering af storskrald skal etableres langs Fægtesalsvej indenfor arealet, der er vist på bilag 8. Arealet skal være uoverdækket og anlægges med fast belægning og afvanding til kloak, og det skal på alle sider forsynes med et fast hegn af træ, der afskærms af bøgehække.



Figur 9. Skure og småbygninger.

NOTE § 8.16

Den affaldstekniske løsning skal inden etablering godkendes af Hvidovre Kommune.



Figur 10. Skraldespande.

BESTEMMELSER

Byrumsinventar

8.18

Bænke i området skal være en klassisk støbejernsbænk af en type som vist på figur 11. Siddehøjden skal opfylde de gældende tilgængelighedskrav. Trædele på bænken skal være umalede, mens metaldele skal være malet i en grå nuance i henhold til § 6.6.

8.19

Pullerter skal være af en type som vist på figur 12 i galvaniseret stål malet i en grå nuance i henhold til § 6.6.

8.20

Lygtepæle og udendørs lamper skal være af en type som vist på figur 13 malet i en grå nuance i henhold til § 6.6. Langs Filmbyen skal anvendes en type som vist på figur 14, med hvid overarm.

8.21

Skraldespande skal være af en type som vist på figur 10 med indkast i siden malet i en grå nuance i henhold til § 6.6.

Generelt

8.22

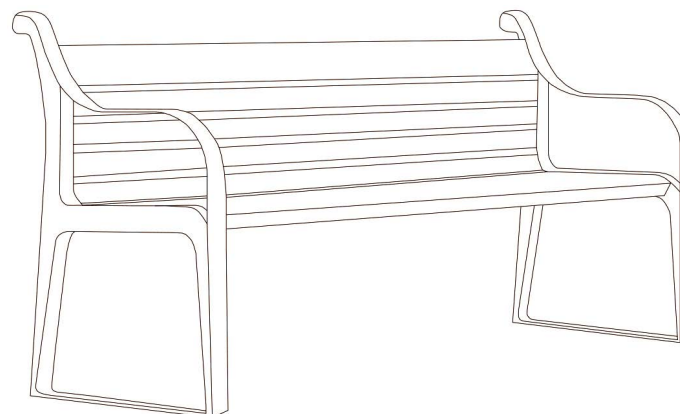
Inden for lokalplanens område må der ikke findes oplag, herunder henstilling af uindregistrerede køretøjer, påhængskøretøjer, maskiner, lystbåde, trailere mv.

8.23

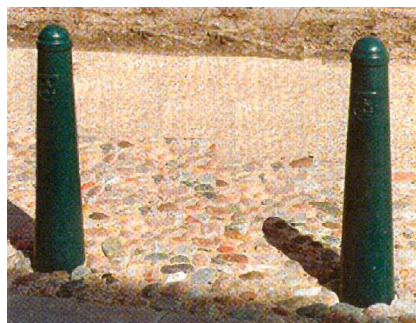
Der skal være offentlig adgang til alle udearealer inden for lokalplansområdet.

8.24

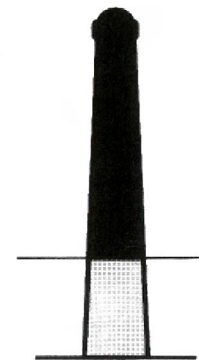
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget herfor er anlæg af højbede, bassiner mv.



Figur 11. Støbejernsbænk.



Figur 12. Pullerter.

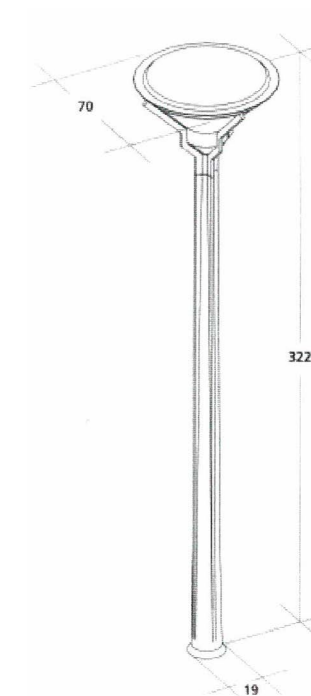


Lygtepæle.

Armatur.

Figur 14. Gadelamper langs Filmbyen.

Figur 13. Gadelamper.



Lygtepæl.



Vægglampe.

BESTEMMELSER

§ 9 Bevaringsværdige træer og levende hegn

9.1

Bevaringsværdige træer og levende hegn som vist på bilag 6, skal bevares, og må ikke fældes eller fjernes uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

9.2

Bevaringsværdige træer og levende hegn må beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse. Hvis bevaringsværdige træer eller levende hegn fældes, fjernes eller går ud, skal der genplantes et lignende træ/levende hegn på stedet. Stammen på genplantede træer skal have en omkreds på mindst 20 cm. Højden på genplantede levende hegn skal være minimum 1 m.

§ 10 Stiforhold, vejforhold og parkering

10.1

Vejadgangen til lokalplanens område skal ske fra Avedøre Tværvej og Filmbyen.

10.2

Eksisterende veje og stier må ikke nedlægges.

10.3

Vejadgangen gennem Hovedporten skal være markeret med brosten.

10.4

Fortove skal være i fuldkantede eller affasede fortovsfliser.

10.5

Stier og adgang til området skal indgå i det offentlige, rekreative stisystem i området omkring Vestvolden og Avedøresletten.

10.6

Alle parkeringspladser indgår i en fælles parkeringsdækning for hele lokalplanens område. Kommuneplanens krav om etablering af parkering på egen grund tilsidesættes derfor, idet nødvendige parkeringspladser skal etableres som en del af den fælles parkeringsdækning for området under ét.

10.7

Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.
- Ved etageboligbyggeri og tæt-lave boliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

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

10.8

De eksisterende parkeringsarealer skal bevares som vist på planbilag 7. Dog må dele af disse arealer anvendes til affaldshåndtering jf. § 5.4. Parkeringsarealerne skal være indrammet

NOTE § 9.2

Hvis et bevaringsværdigt træ går ud, og det er uhensigtsmæssigt at genplante den samme sort, kan der plantes anden hjemmehørende træsort, som nævnt i § 8.3.

Beskæring af træerne skal udføres gartnerisk korrekt.



Figur 15. Ladestandere.

BESTEMMELSER

af brosten og befæstet, mens kørearealerne skal afgrænses af brosten.

10.9

Der udlægges et areal umiddelbart syd for matr.nr. 2fa af Avedøre By, Avedøre, som vist på planbilag 7, til max. 20 parkeringspladser på permeabel belægning som grus eller græsarmering.

10.10

Ladestandere til elbiler skal placeres inden for de eksisterende parkeringsarealer. Hvis der er etableret en hæk som afskærmer parkeringsarealet, skal ladestanderen integreres i denne. Ladestanderen skal fremstå i grå nuance jf. § 6.6. Det skal tydeliggøres, at parkeringspladsen tilknyttet en ladestander er reserveret til elbiler. Se figur 15 for inspiration.

10.11

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

10.12

Alle cykelparkeringspladser indgår i en fælles cykelparkeringdækning. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Etageboliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² boligareal.
- Børneinstitutioner: 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal.
- Forsamlingslokaler som f.eks. koncertsal, teater, biograf, café og sportshal: 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- Offentlig service og administration: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

10.13

Cykelstativer skal være af en type som vist på figur 16 og være malet i en grå nuance jf. § 6.6.

10.14

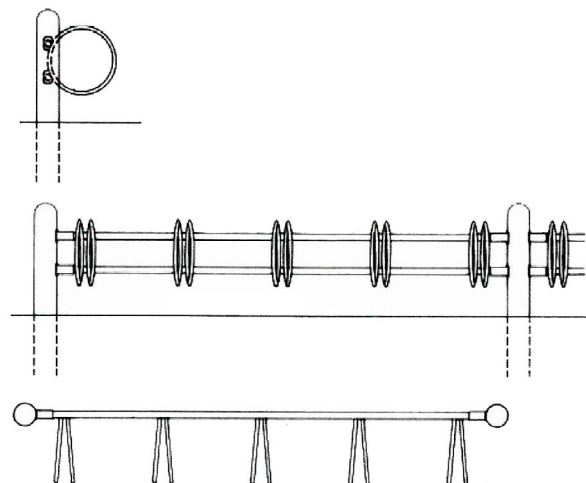
Overdækkede cykelstativer skal have en principiel udformning som vist på figur 9.

10.15

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

10.16

Udendørs oplag af ikke indregistrerede motorkøretøjer, fritidsbåde, campingvogne, trailere mv. må ikke finde sted.



Figur 16. Cykelstativer.

NOTE § 10.9

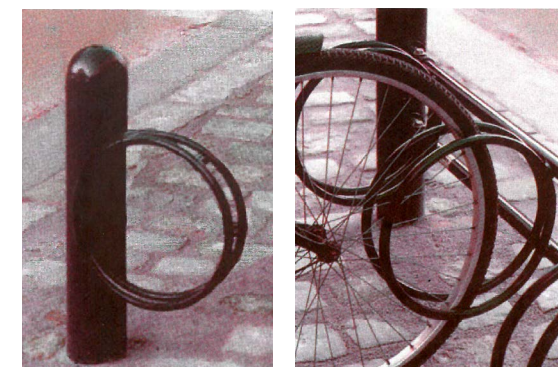
Anlæg af op til 20 parkeringspladser på matr.nr. 2fa af Avedøre By, Avedøre kræver en tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Matriklen ligger i et område, hvor der i forbindelse med kraftige skybrud forventes store oversvømmelser.

NOTE § 10.10

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.

NOTE § 10.11

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



BESTEMMELSER

§ 11 Skiltning og reklamering

11.1

Vejnavneskilte skal være i støbejern og være af en type som vist på figur 17. Skiltene skal males i en grå nuance i henhold til § 6.6, og teksten skal påføres med hvid i skrifttypen Frutiger Roman.

11.2

Der må være én flagstang på Alarmpladsen og én flagstang inden for hvert haverum/gårdrum tilhørende de enkelte ejendomme. Der må ikke opsættes flagstænger på de fælles udearealer. Flagstænger skal være hvidmalede. Der må ikke opstilles flagstænger eller lignende til kommerciel brug, det vil sige til flagning med virksomhedens navn eller logo eller til reklamering.

11.3

Skiltning og reklamering må ikke finde sted ved boliger, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnumre, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boliger, når det sker i overensstemmelse med § 11.4.

11.4

Eventuel skiltning til erhverv i området skal udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltning må kun finde sted med baggrund i en virksomheds fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom og etage.

11.5

Facadeskiltning skal udføres som plade, eller som løse enkeltstående bogstaver, symboler og logoer på selve facaden. Skiltningen må kun placeres direkte på bygningens ydervægge, og må ikke dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, 'bånd' og lignende.

11.6

Enkelstående skilte skal udformes som to støbejernsstandere, af samme type som de øvrige i området jf. § 11.1 og figur 17. Mellem standerne monteres der en eller flere stålplader, hvorpå der kan skiltes med henvisning til funktioner i området.

11.7

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

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

§ 12 Tekniske anlæg

12.1

Anlæg til opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask skal etableres som underjordiske eller integreret i bebyggelsen.

12.2

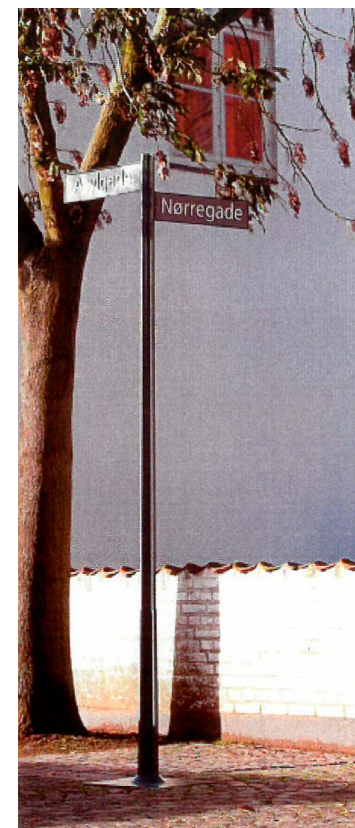
Private, individuelle parabolantennener med en diameter over 1 m må ikke opsættes på tage eller skorstene.

12.3

Der må ikke opstilles mobilantennemaster og -systemer inden for lokalplansområdet.

12.4

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



Figur 17. Vejnavneskilte.

BESTEMMELSER

§ 13 Aflysning af servitutter

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 469 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i deres helhed:

Grøn manual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af træer, haverum og udearealer m.v.

Løbenummer: 11263-07

Tinglyst: 27. august 2002

Designmanual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer m.v.

Løbenummer: 11264-07

Tinglyst: 27. august 2002

13.2

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

§ 14 Aflysning af planer

14.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 469 ophæves Lokalplan 430 for Avedørelejren i sin helhed.

14.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 469 ophæves Lokalplan 442 for Avedørelejren, Østre Messegade 2 og 4 i sin helhed.

§ 15 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

15.1

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

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

Alternativt skal det sikres, at reglerne ved huludfyldning i eksisterende boligområder og i blandede byområder kan overholdes.

15.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til §§ 10.6 og 10.7.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

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.

BESTEMMELSER

16.2

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.

16.3

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

16.4

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

16.5

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 469 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 29. november 2022.

Lokalplan 469 er endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 26. september 2023.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

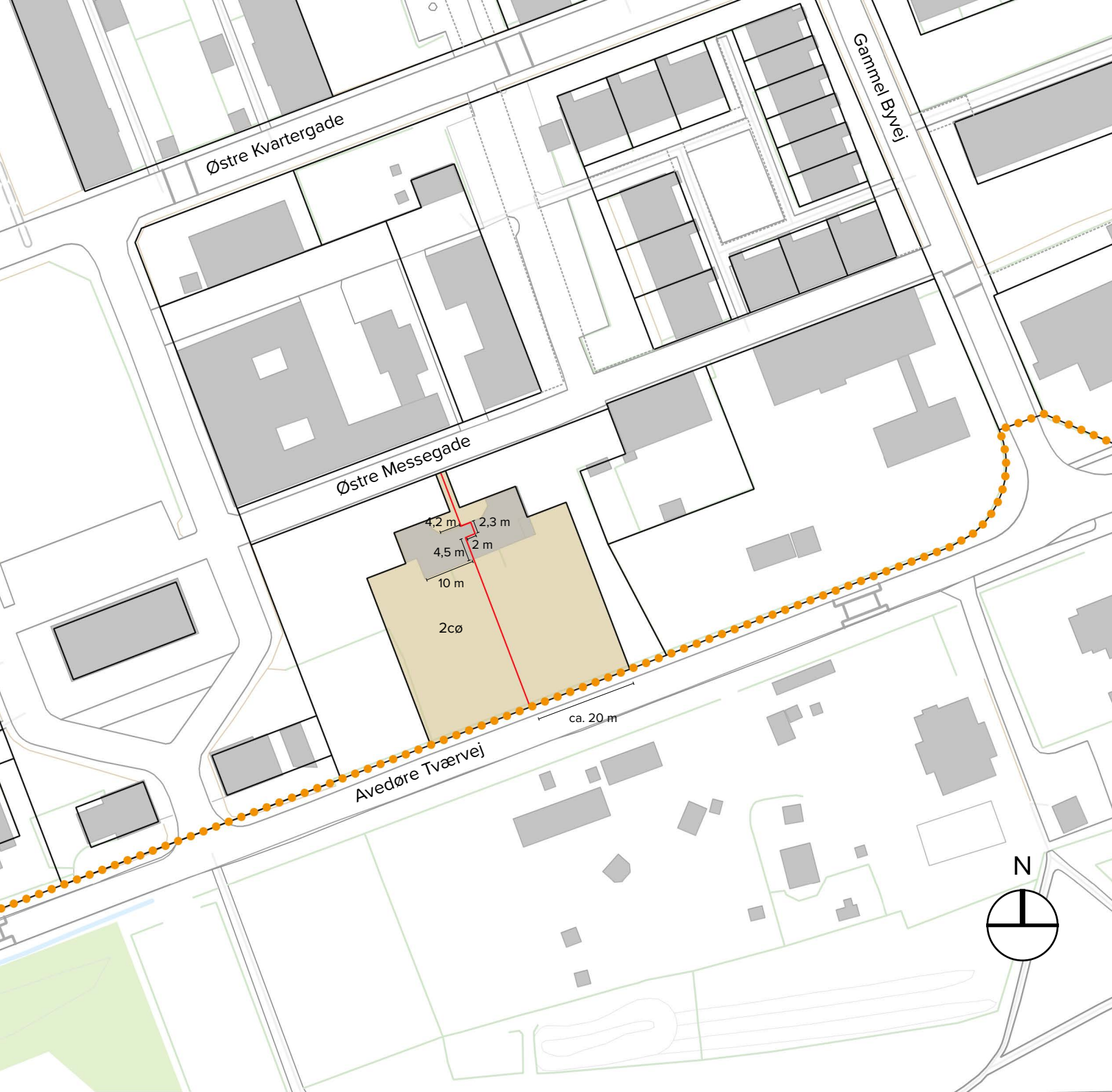
Dato: 09.05.2022

BILAG

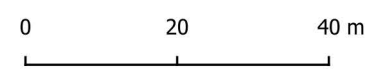
2

Udstykningsplan

- Lokalplansafgrænsning 
- Jordstykke 
- Veje 
- Bygninger 
- Udstykning 



Mål: 1:1000



Dato: 09.05.2022

BILAG

3

Byggefelt

Lokalplansafgrænsning



Jordstykke



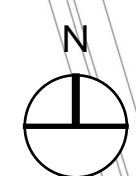
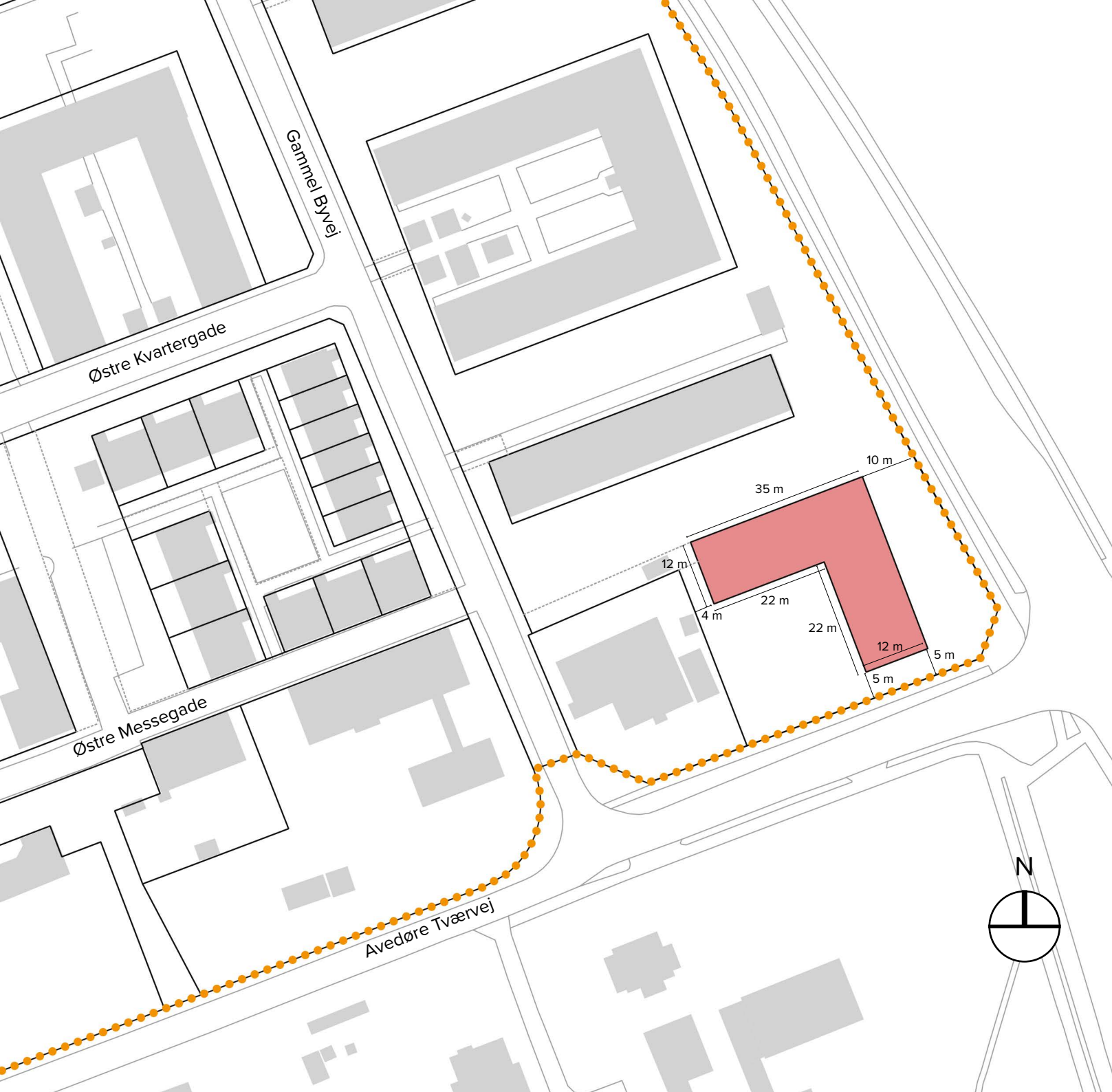
Veje



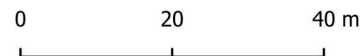
Bygninger



Byggefelt til nybyggeri



Mål: 1 : 1000








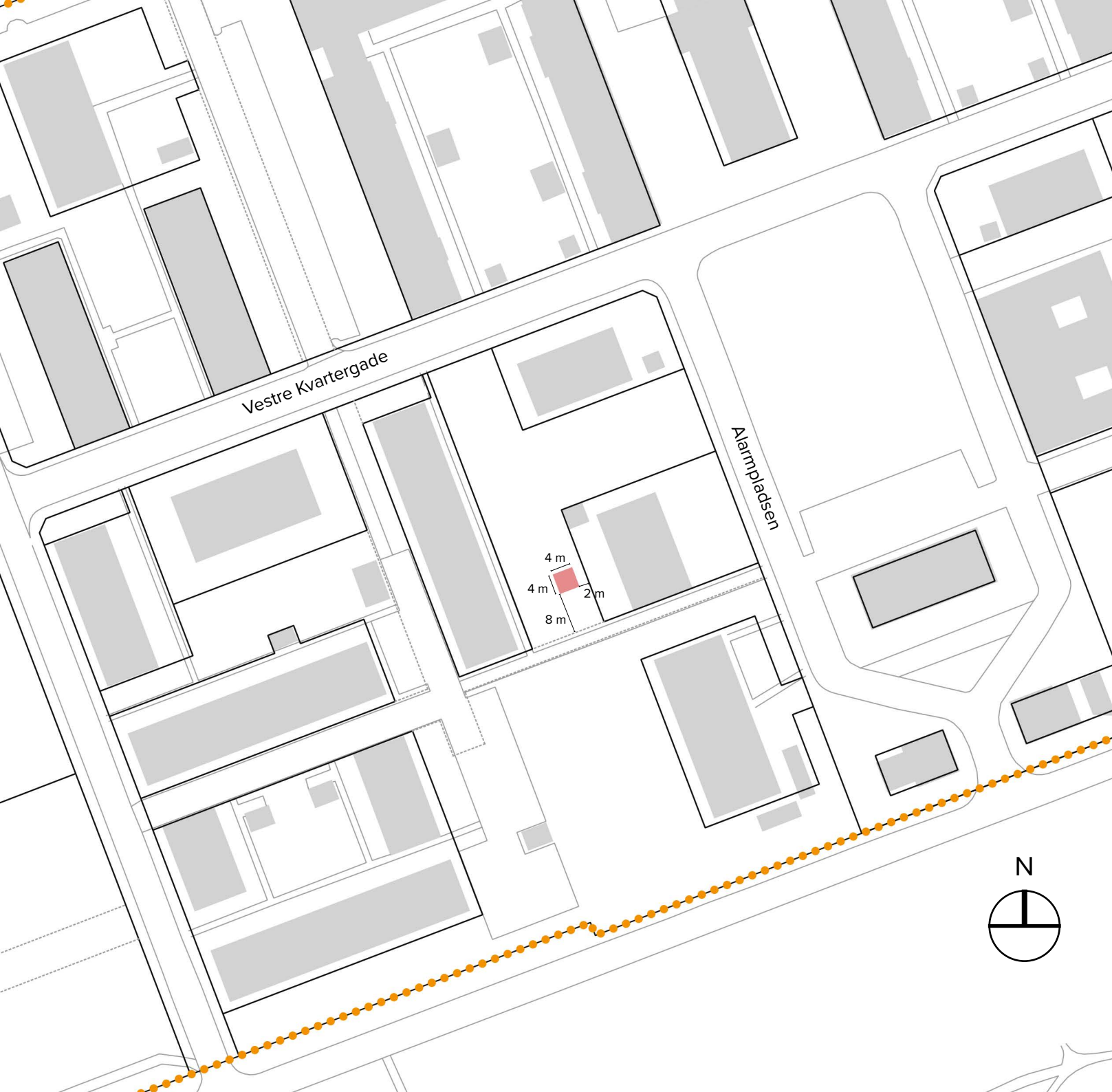
Dato: 09.05.2022

BILAG

4

Byggefelt til officerspavillion

- Lokalplansafgrænsning 
- Jordstykke 
- Veje 
- Bygninger 
- Byggefelt til officerspavillion 




Dato: 09.05.2022

BILAG


5


Bevaringsværdige bygninger

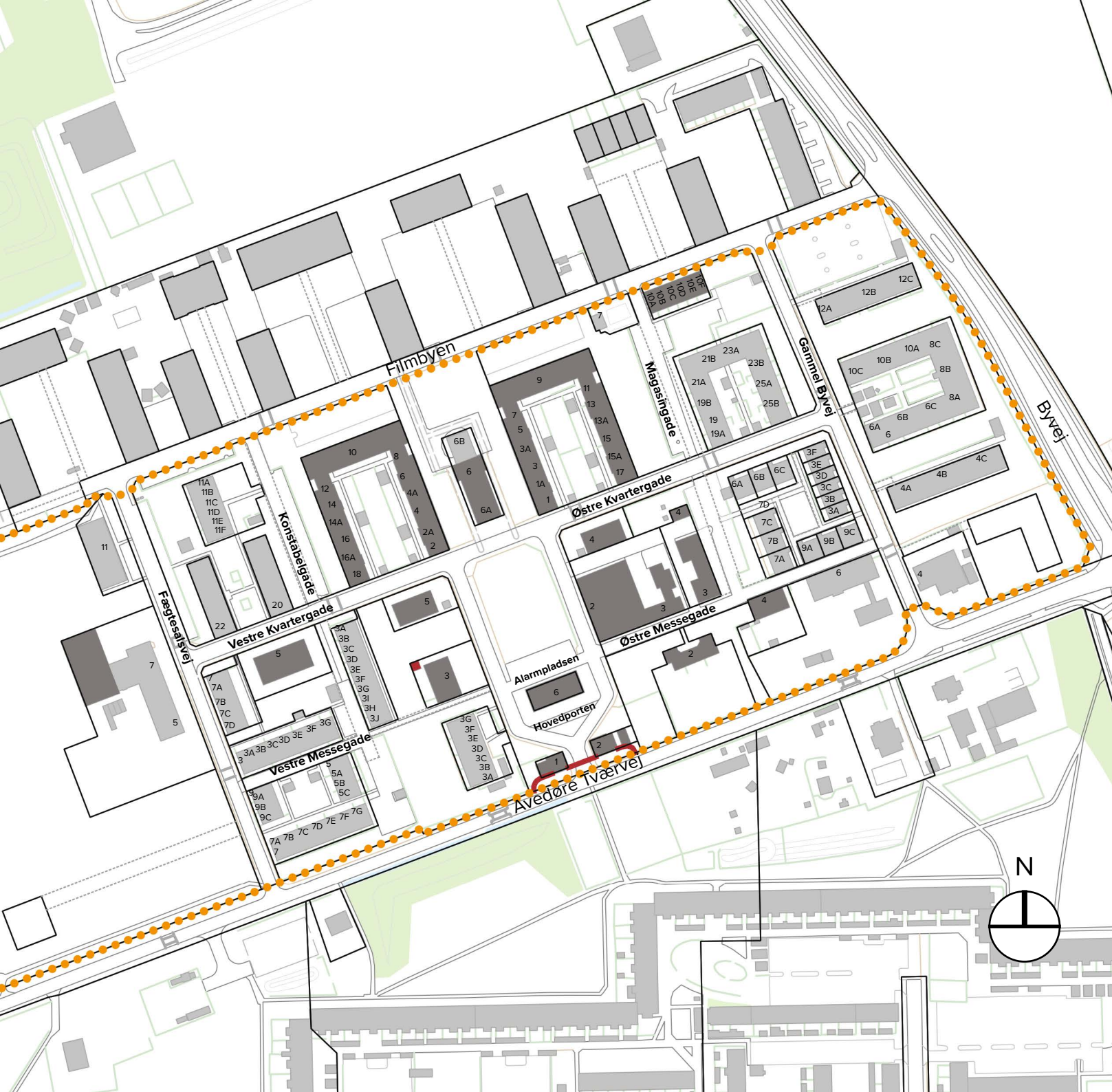
Lokalplansafgrænsning 

Jordstykke 

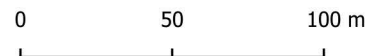
Bygning 

Bevaringsværdig bygning 

Bevaringsværdigt enkeltelement 



Mål: 1 : 2500



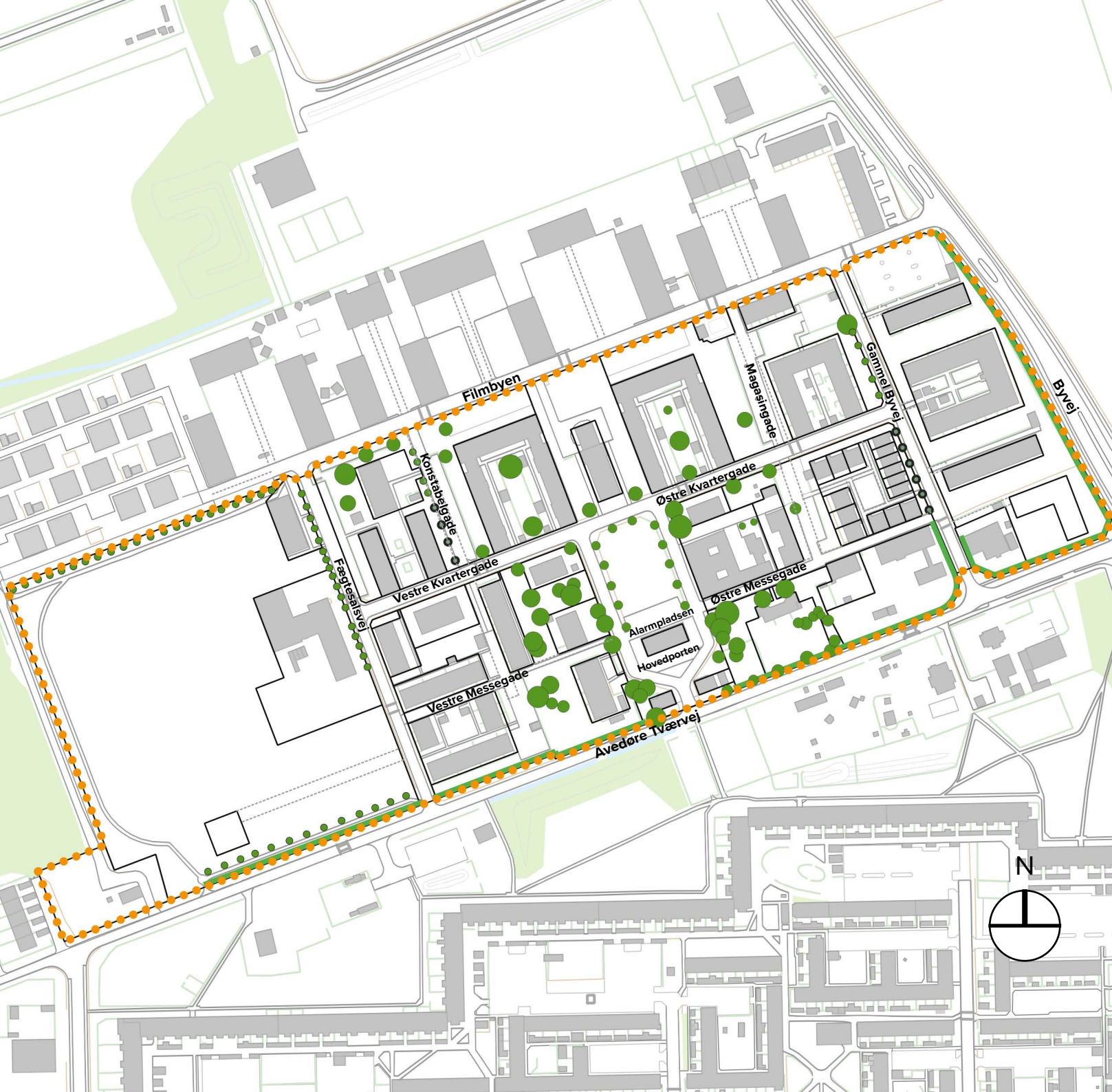
Dato: 09.05.2022

BILAG

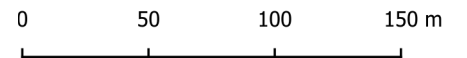
6

Bevaringsværdige træer og levende hegn

- Lokalplansafgrænsning 
- Jordstykke 
- Vej 
- Bygning 
- Bevaringsværdige træer 
- Nye træerækker 
- Bevaringsværdige levende hegn 



Mål: 1 : 3000











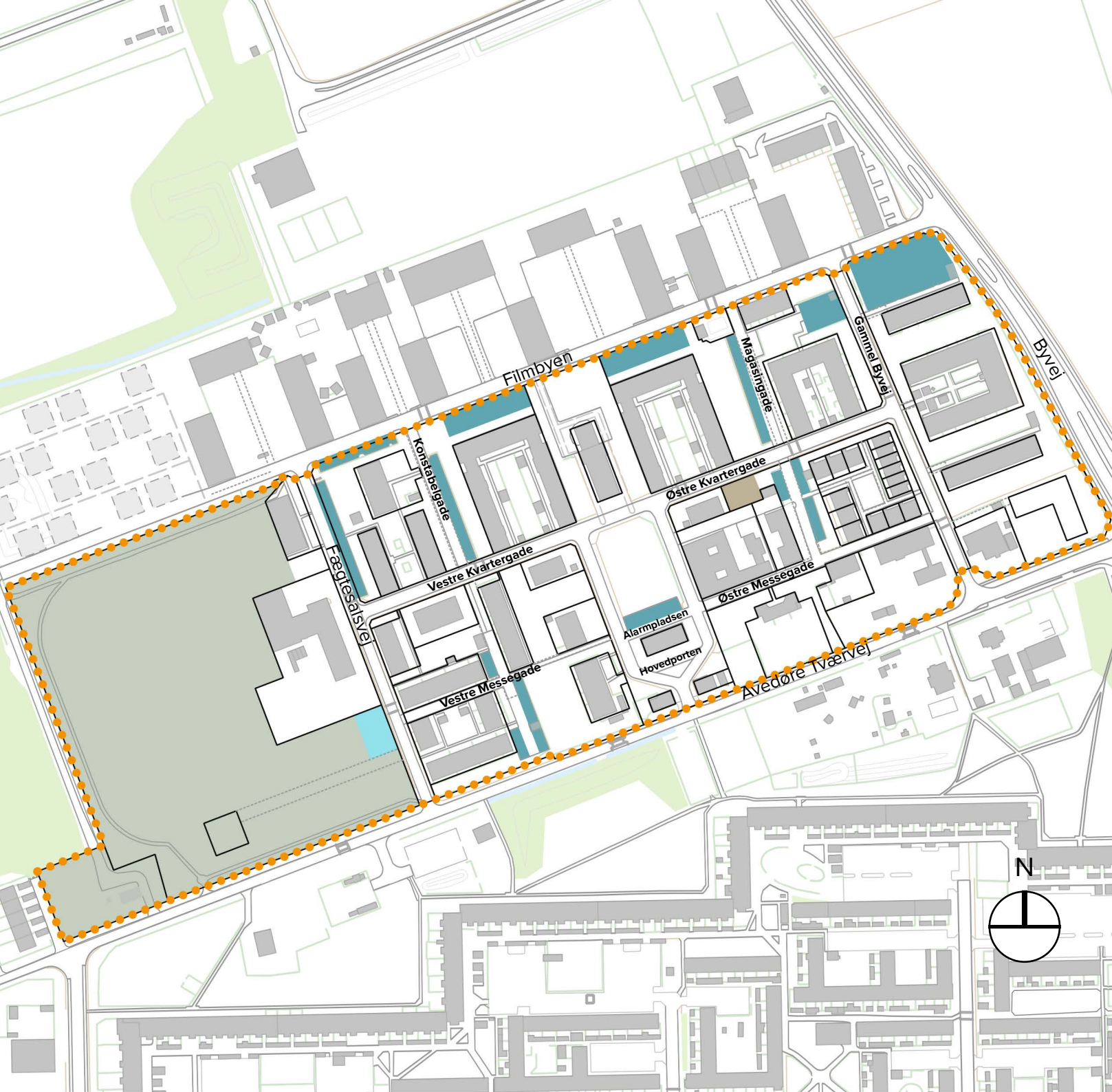
Dato: 09.05.2022

BILAG

7

Udearealer

- Lokalplansafgrænsning 
- Jordstykke 
- Vej 
- Bygning 
- Legeplads 
- Eksisterende parkering 
- Supplerende grusparkering max 20 pladser 
- Arealer der skal friholdes for byggeri 



Mål: 1 : 3000

0 50 100 150 m



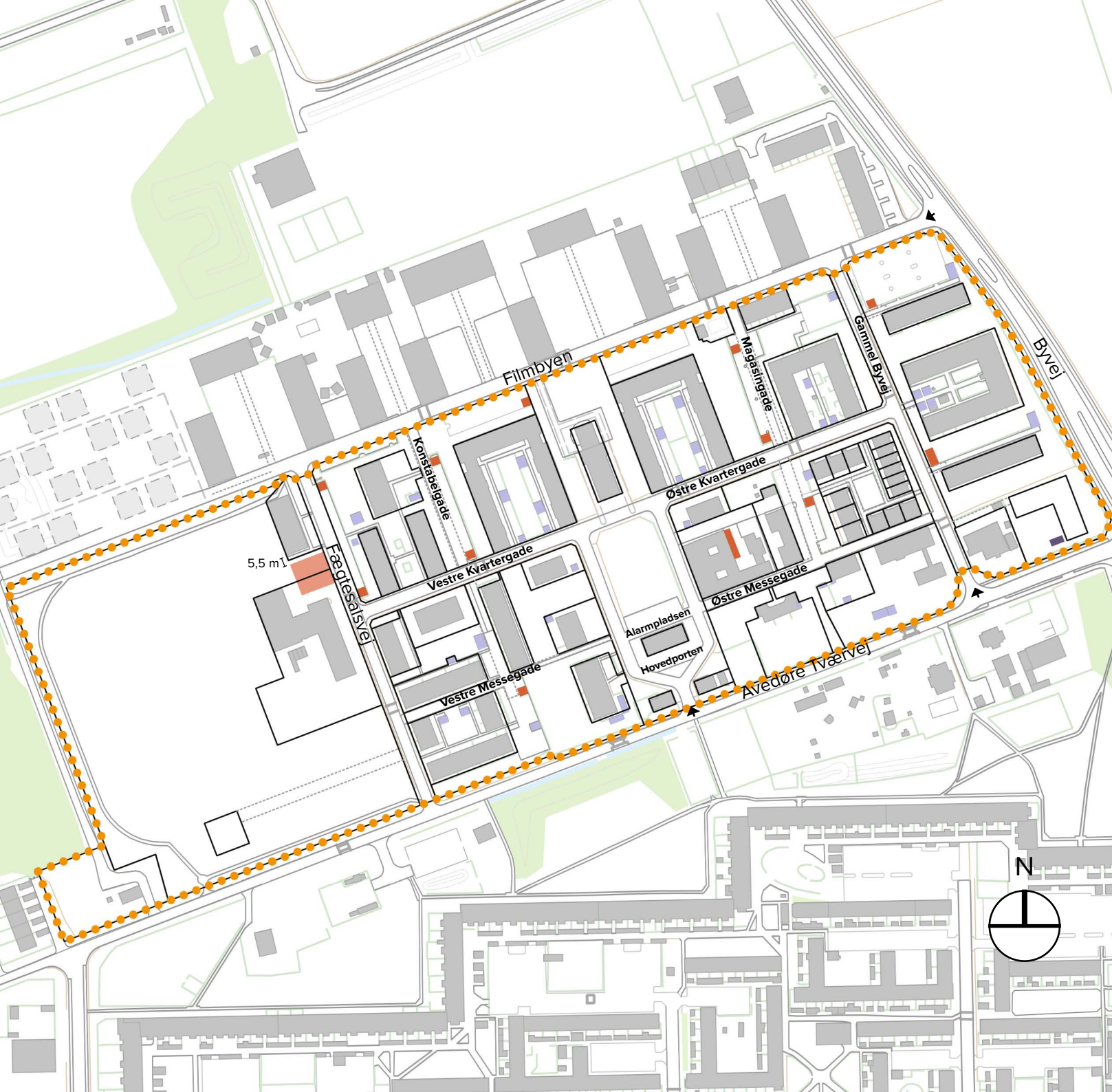
Dato: 09.05.2022

BILAG

8

Småbygninger og affaldshåndtering

- Lokalplansafgrænsning 
- Jordstykke 
- Vej 
- Bygning 
- Evt. fremtidige småbygninger 
- Eksisterende småbygninger 
- Areal til affaldshåndtering 
- Areal til affaldshåndtering af storskrald 



Mål: 1 : 3000

