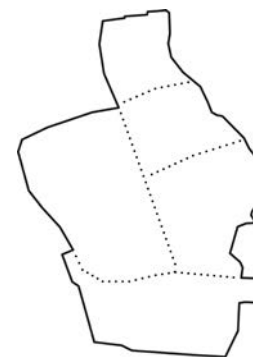




LOKALPLAN

342

**for Strandvang
(forbud mod
tagterrasser)**



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Forside: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Lokalplan 342 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø

INDHOLD

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold.....	5
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	6
Naturbeskyttelse.....	6
Klimatilpasning og miljøforhold.....	9
Tinglyste dokumenter.....	11
Ekspropriation.....	12
Miljøvurdering.....	13
Sagsforløb.....	13

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 2 Lokalplanens formål.....	14
§ 3 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 4 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	15

BILAG

Bilag 1, Lokalplanens afgrænsning og delområder.....	16
--	----

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplansområdet ligger i den østlige del af Hvidovre Kommune umiddelbart syd for Hvidovre Havn.

Området er afgrænset af kysten (Kalveboderne), Strandmarksvej, boligbebyggelsen Hvidovrebo Afdeling 6 ved Strandhavevej og af Langhøjskolen, Langhøjparken mv.

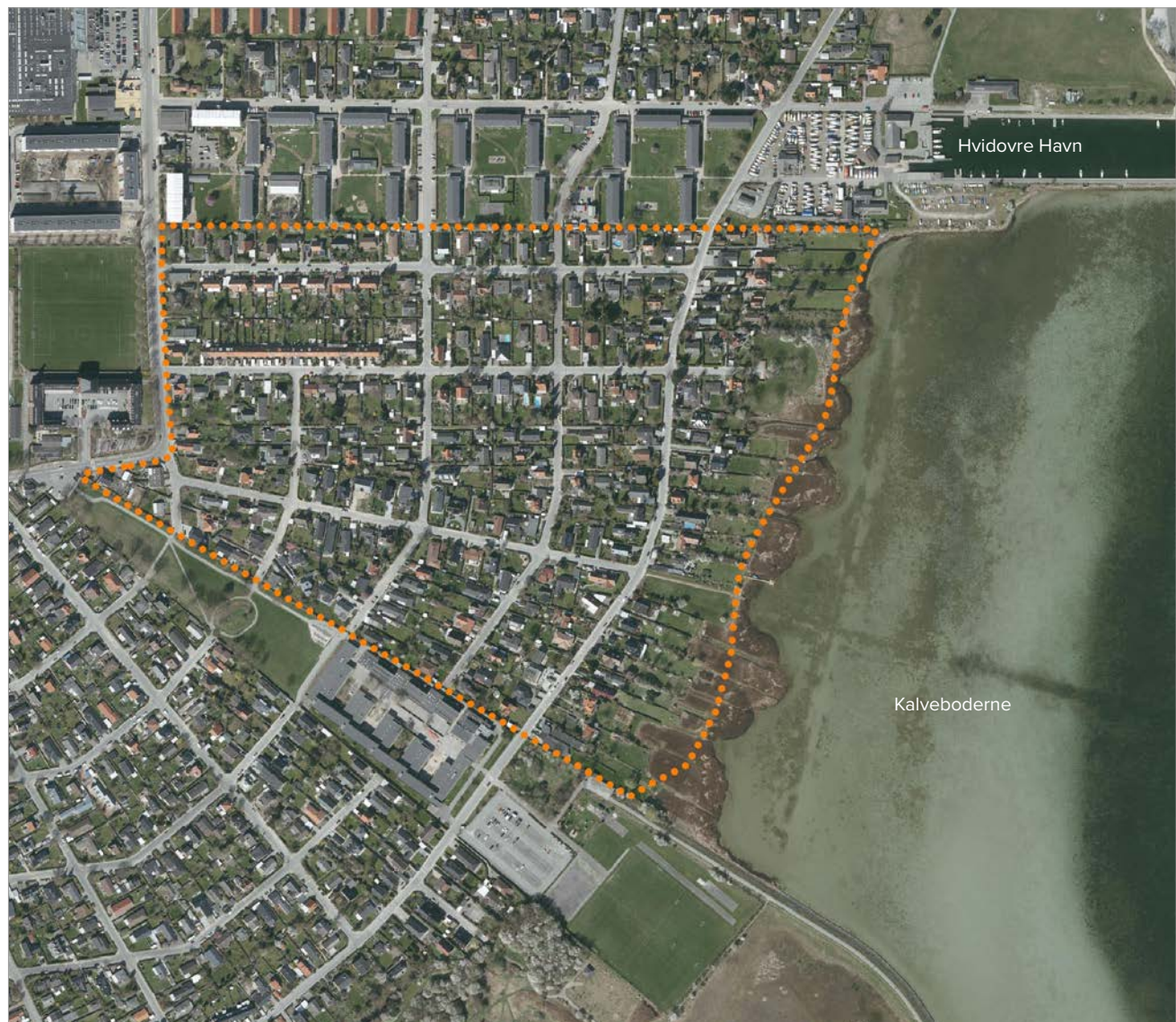
Baggrund og formål med lokalplanen

Denne lokalplan er lavet på baggrund af et forbud efter planlovens § 14, som kommunen nedlagde mod et projekt for en tagterrasse på Strandvangsvej 44.

Tagterrasser og lignende hævede opholdsarealer i parcelhusområderne rummer potentielt problemer med indblik- og støjgener for naboerne i de tilstødende boliger.

Strandvangskvarteret ligger direkte ud til kysten i Kalveboderne, og kommunalbestyrelsen erkender, at der for grundejerne er en herlighedsværdi i at kunne have en tagterrasse eller lignende ud mod vandet.

Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at det fremover kun skal være tilladt at etablere tagterrasser og lignende på ejendomme i første række ned til vandet og ikke på de bagvedliggende ejendomme. Sådanne tagterrasser må i øvrigt kun opføres under forudsætning af, at de ikke medfører gener for naboerne. Til sikring af det sidstnævnte er der i lokalplanen opstillet nærmere regler for etablering af tagterrasser på de ejendomme, der ligger direkte ud til kysten.



REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet svarer til afgrænsningen af Grundejerforeningen Strandvangs område.

Det er i dag et udbygget boligområde domineret af fritliggende enfamiliehuse. På Korallvej er der en samlet bebyggelse af 14 dobbelthuse og syd for denne, på Strandvangsvej, findes en større rækkehusbebyggelse med 22 boliger. Desuden findes der enkelte dobbelthuse og rækkehuse spredt i området. Der er i alt 280 ejendomme i området.

Strandvangskvarteret rummer også en flad strandeng – også kaldet Strandsumpen – der er det sidste stykke oprindelig kyststrækning fra København til Hundige.

Lokalplanens indhold

På hovedparten af ejendommene inden for lokalplansområdet forbydes det at etablere tagterrasser. Dette gælder for alle ejendomme, der ikke ligger direkte ud til kysten. Området er benævnt delområde 1 i lokalplanen.

Ved at hindre opførelse af udendørs opholdsarealer over stueplan vil man mindske indbliksgenerne for beboerne i nabobebyggelserne.

Frithængende altaner, der ”hænger” ud fra facaden, samt franske altaner og lignende har ikke et egentligt udendørsareal og er derfor ikke omfattet af forbuddet mod tagterrasser.

På ejendomme, der ligger direkte ud til kysten er det tilladt at etablere tagterrasser og lignende opholdsareal. Disse ejendomme ligger inden for delområde 2.

Lokalplanen opstiller bestemmelser, der skal sikre, at brugen af sådanne tagterrasser ikke medfører gener for naboerne. Tagterrasser inden for delområde 2 skal således etableres på den side af huset, der vender mod vandet (Kalveboderne), deres samlede areal må ikke være større end 20 m², deres højde inklusive gelænder skal overholde det skrå højdegrænseplan, og de skal placeres mindst 2,50 m fra naboskel.



Eksempel på tagterrace



Hus nær Strandsumpen



Fritliggende enfamiliehuse

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

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

Muligheden for at etablere tagterrasser begrænses i forhold til det hidtil gældende.

Da lokalplansområdet i forvejen er bebygget med åben-lav bebyggelse i indtil 8,5 meters højde, er det kommunens vurdering, at byggemulighederne, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil påvirke kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Fredning

Alle ejendommene, der ligger direkte ud til kysten er delvist omfattet af fredningen af Kalvebodkilen.

Fredningen har til formål at sikre en opretholdelse og muliggøre en forbedring af de biologiske og landskabelige værdier, der er knyttet til området, samt at fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området og dets anvendelse til fritidsformål i øvrigt.

Der må ikke foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold, og der må ikke opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg, medmindre sådanne tilstandsændringer er umiddelbart tilladt i fredningskendelsen, foretages af plejemyndigheden (Hvidovre Kommune), eller tillades af Fredningsnævnet ved en dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 50.

Fredningen sikrer, at der ikke opføres ny bebyggelse, herunder tagterrasser, inden for det fredede område. Da regulering af ejendommene inden for lokalplanens området forbliver uændret, bortset fra en begrænsning i muligheden for at etablere tagterrasser, vurderes der ikke at være tale om væsentlig påvirkning af det fredede område.

Beskyttede naturtyper

På hovedparten af ejendommene, der ligger direkte ud til kysten, er der registreret strandeng. Strandeng er en beskyttet naturtype, som man efter naturbeskyttelseslovens § 3 ikke må foretage ændringer i tilstanden af.

Udnyttelse af lokalplanens mulighed for at etablere tagterrasser mv. på ejendommene, der støder direkte op til kysten, forudsætter derfor, at bebyggelsen ikke placeres på strandengene. Men dette er allerede sikret, idet arealerne med strandeng alle ligger inden for det fredede område.

Strandbeskyttelseslinje

Alle ejendommene, der ligger direkte ud til kysten, er omfattet af strandbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 15.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Der gælder dog enkelte undtagelser for konkrete anlæg i haver jf. § 15a, stk. 3.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen støder op til, og overlapper desuden i mindre

REDEGØRELSE

grad, Natura 2000-området ved Kalveboderne. Området er benævnt nr. 127 "Vestamager og havet syd for".

Da regulering af ejendommene inden for lokalplanens område forbliver uændret, bortset fra en begrænsning i muligheden for at etablere tagterrasser, vurderes der ikke at være tale om påvirkning af Natura 2000 området.

Truede dyrearter

Der er ikke observeret arter listet på EU Habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet.

Der er registreret brunflagermus, dværgflagermus, skimmelflagermus og vandflagermus syd for lokalplanområdet, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Dværgflagermus er også registreret nord for lokalplanområdet. Der er desuden registreret fredede arter som butsnudet frø, skrubbtudse, grøn frø, lille vandsalamander, vibe, blishøne (fredet udenfor jagttid), dobbeltbekkasin (fredet udenfor jagttid) og gråand (fredet udenfor jagttid) syd for lokalplanområdet.

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

REDEGØRELSE

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder.

Kommunalbestyrelsen har den 21. december 2021 vedtaget Kommuneplan 2021. I kommuneplanen er lokalplanens område beliggende inden for rammeområderne 3B46, 3B31 og 3B32. For disse rammeområder er der fastsat følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Område nr.: 3B46

Område navn: Strandvangskvarteret

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Max. bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*

Område nr.: 3B31

Område navn: Korallvej/Strandvangsvej

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse

Max. bebyggelsesprocent: 40

Max. antal etager: 1,5

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*

Område nr.: 3B32

Område navn: Strandmarksvej 88

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse

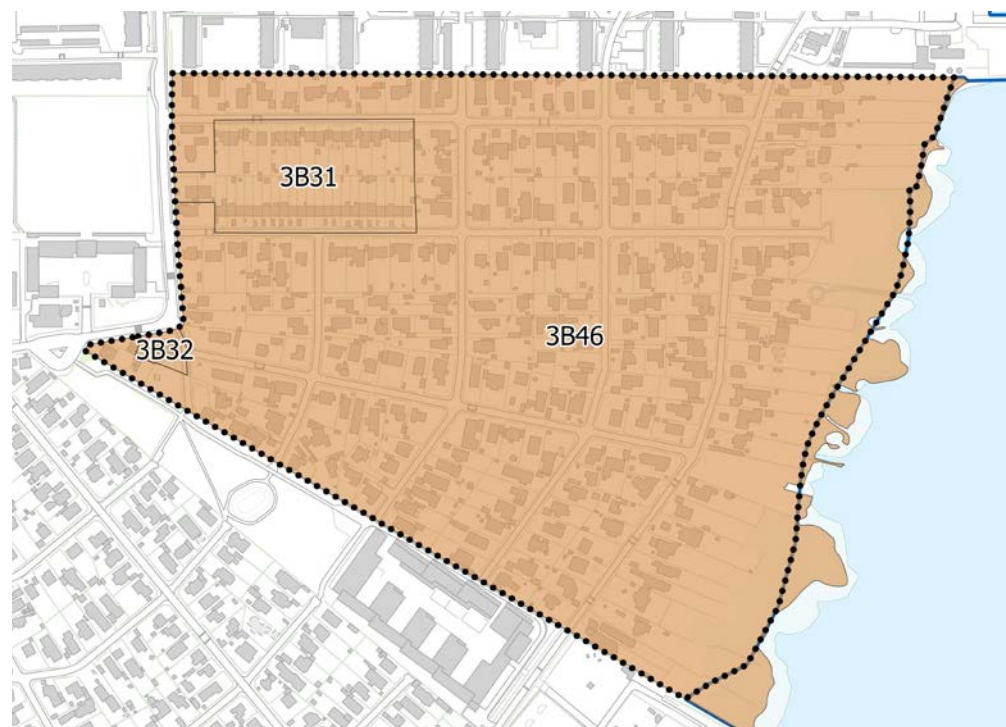
Max. bebyggelsesprocent: 40

Max. antal etager: 1,5

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse*

Lokalplan 342 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.



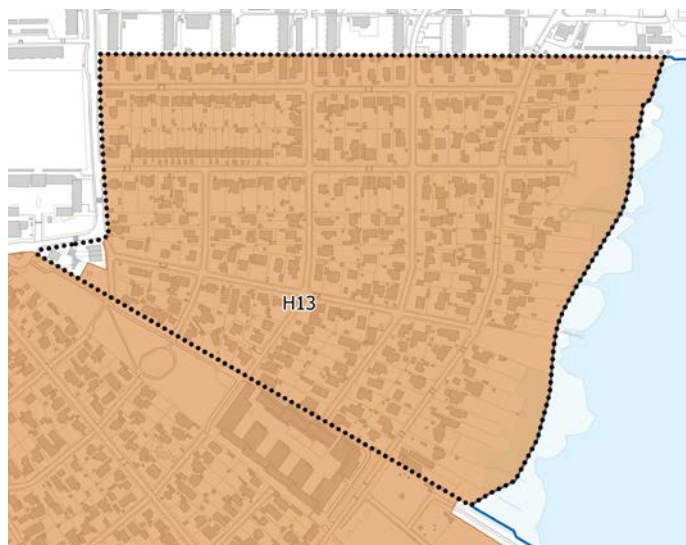
Rammer, Lokalplanens afgrænsning vist med stiptet linje

REDEGØRELSE

Byplanvedtægt H13

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H13. Dog er fem ejendomme ved Strandmarksvej/Hvidovre Enghavevej ikke omfattet af en byggeretsgivende byplanvedtægt eller lokalplan.

Byplanvedtægt H13 vil fortsat være gældende i fuldt omfang sammen med Lokalplan 342, idet Lokalplan 342 kun regulerer tagterrasser og lignende hævede opholdsarealer på ejendommene



Byplanvedtægt H13, Lokalplanens afgrænsning vist med stiplede linje

Klimatilpasning og miljøforhold

Skybrud

Mindre dele af lokalplansområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til at have risiko for oversvømmelse ved en ekstrem nedbørshændelse. Sådanne områder skal friholdes fra nyt byggeri, anlæg mv. medmindre det sikres til en 100 års-regn i år 2118, svarende til ca. 90 mm nedbør på 4 timer.

De udpegede arealer er overvejende mindre dele af vejnettet i området.

Idet Lokalplan 342 alene regulerer etablering af tagterrasser og lignende hævede opholdsarealer over stueplan, vurderes det ikke at være relevant at indarbejde bestemmelser om afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse fra skybrud i lokalplanen.

Stormflod

Lokalplanens område ligger inden for områder, hvor der er risiko for oversvømmelse fra havet jævnfør kommunens Risikostyringsplan.

Det fremgår desuden af Kommuneplan 2021, at nye bygge- og anlægsprojekter, ændret arealanvendelse, byomdannelse og byfortætning med videre skal projekteres med opmærksomhed på den forventede havvandstigning på 1 m DVR 90 og med hensyn til faren for stormflod.

Lokalplanen regulerer kun mulighederne for at etablere tagterrasser på områdets ejendomme, der ligger i et allerede udbygget parcelhusområde. Den giver derfor ikke mulighed for at ændre arealanvendelsen, lige som den ikke giver mulighed for byomdannelse og fortætning.

REDEGØRELSE

Grundvandsinteresser

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

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985, med senere ændringer, er lokalplanens område beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas i den nordlige del og fjernvarme i den sydlige del af området.

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

Spildevandsplan

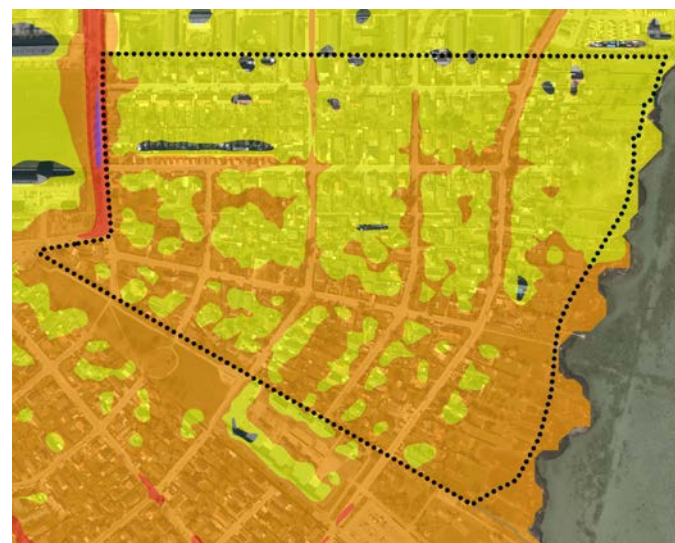
Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i spildevandsplanen der er gældende på det tidspunkt hvor et byggeris byggetilladelse meddeles. På nuværende tidspunkt er det aktuelle dokument Spildevandsplan 2017, der kan ses på Hvidovre Kommunes hjemmeside: hvidovre.dk.

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 til boligformål skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane.

Miljøstyrelsens beregning fra 2017 af trafikstøjen i området viser, at den sydlige del af lokalplansområdet er belastet af støjniveauer over den vejledende grænseværdi for vejstøj. Det samme gælder for ejendomme langs de større veje i og langs lokalplansområdet. Der er ikke støj fra jernbaner i området.

Lokalplan 342 udlægger ikke nye områder til støjfølsom anvendelse, men regulerer udelukkende etablering af tagterrasser og lignende hævdede opholdsarealer på ejendomme i området.



Note

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

Signaturforklaring

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

REDEGØRELSE

Jordforurening

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

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

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

Planlovens § 15b

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

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

Lokalplan 342 udlægger ikke nye områder til forureningsfølsom anvendelse, men regulerer udelukkende etablering af tagterrasser og lignende hævede opholdsarealer på ejendommene i området.

Tinglyste dokumenter

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

REDEGØRELSE

Ekspropriation

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

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

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

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

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

REDEGØRELSE

Miljøvurdering

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 342 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

Lokalplan 342 for Strandvang var fremlagt i offentligt høring i to uger i perioden fra den 7. til den 21. september 2021. Der blev indsendt i alt 11 høringssvar til lokalplanforslaget. I forbindelse med behandlingen af de indkomne høringssvar, den 21. december 2021, besluttede kommunalbestyrelsen at vedtage Lokalplan 342 for Strandvang endeligt uden ændringer.

BESTEMMELSER

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

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 3ai, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3d, 3bc, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3fs, 3ft, 3fu, 3gf, 3gi, 3gt, 5a, 5b, 5e, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5by, 5cæ, 5cø, 5db, 5dh, 5dn, 5do, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5eb, 5eg, 5ei, 5ep, 6b, 6e, 6f, 6g, 6gt, 6gu, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6gm, 6gq, 6gr, 7a, 7ag, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ad, 7ae, 7af, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7kq, 7ks, 7ks, 7kt, 7kv, 7ky, 16b, 16kd, 16ke, 16kf, 16kg, 16kh, 16ki, 16kk, 16kl, 16km, 16kn, 16ko, 16kp, 16kq, 16kr, 16ks, 16kø, 16la, 16lb, 16lc, 16ti, 16tø, 16ua, 16ur, 16uu, 16uz, 16uæ, 19b, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 20b, 20nk, 20nl, 20nm, 20nn, 20no, 20np, 20nq, 20nr, 20ns, 20nt, 20nu, 20nv, 20nx, 20ob, 20oi, 20ok, 20ol, 20om, 20ql, 20re, 20rh, 20ri, 20rk, 20rl, 20rm, 20rn, 20ro, 20rp, 20rq, 20rr, 20rs, 20rt, 20ru, 20rv, 20rx, 20ry, 20rz, 20ræ, 20rø, 20sa, 20sb, 20sc, 20sd, 20se, 20sf, 20sg, 20sh, 20si, 20sk, 20sl, 20sm, 20sn, 20so, 20sp, 20sq, 20sr, 20ss, 20xe, 20xg, 20xp, alle af Hvidovre By, Strandmark, samt alle de ejendomme, der efter den 1. juni 2021 udstykkes herfra.

1.2

Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

1.4

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

§ 2 Lokalplanens formål

2.1

Formålet med lokalplanen er at regulere mulighederne for at etablere tagterrasser og lignende hævede opholdsarealer i området, så det fremover kun er tilladt at etablere tagterrasser og lignende på ejendomme i første række ned til vandet og ikke på de bagvedliggende ejendomme.

§ 3 Bebyggelsens omfang og placering

3.1

På ejendomme inden for delområde 1 må der ikke etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan.

3.2

På ejendomme inden for delområde 2 er det tilladt at etablere tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan, når følgende betingelser er opfyldt:

- Tagterrassen/opholdsarealet skal etableres på den side af huset, der vender mod vandet (Kalveboderne)

BESTEMMELSER

- Tagterrassen/opholdsarealet må ikke have et samlet areal, der overstiger 20 m² pr. ejendom
- Tagterrassen/opholdsarealet skal placeres så dette inklusive gelænder, læskærm og lignende overholder det skrå højdegrænseplan, dvs. at højden over terræn ikke overstiger 1,4 x afstanden til naboskel.
- Tagterrassen/opholdsarealet skal dog altid placeres mindst 2,5 m fra naboskel.

§ 4 Lokalplanens retsvirkninger

4.1

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 342 er endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 21. december 2021.

Helle Adelborg
borgmester

Gert Nelth
direktør

Dato: 08.06.2021

BILAG

1

Lokalplanens afgrænsning og delområder

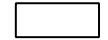
Lokalplanens område



Delområder



Matrikelskel



Kommunegrænse



Mål: 1:3800

0 90 180 m

