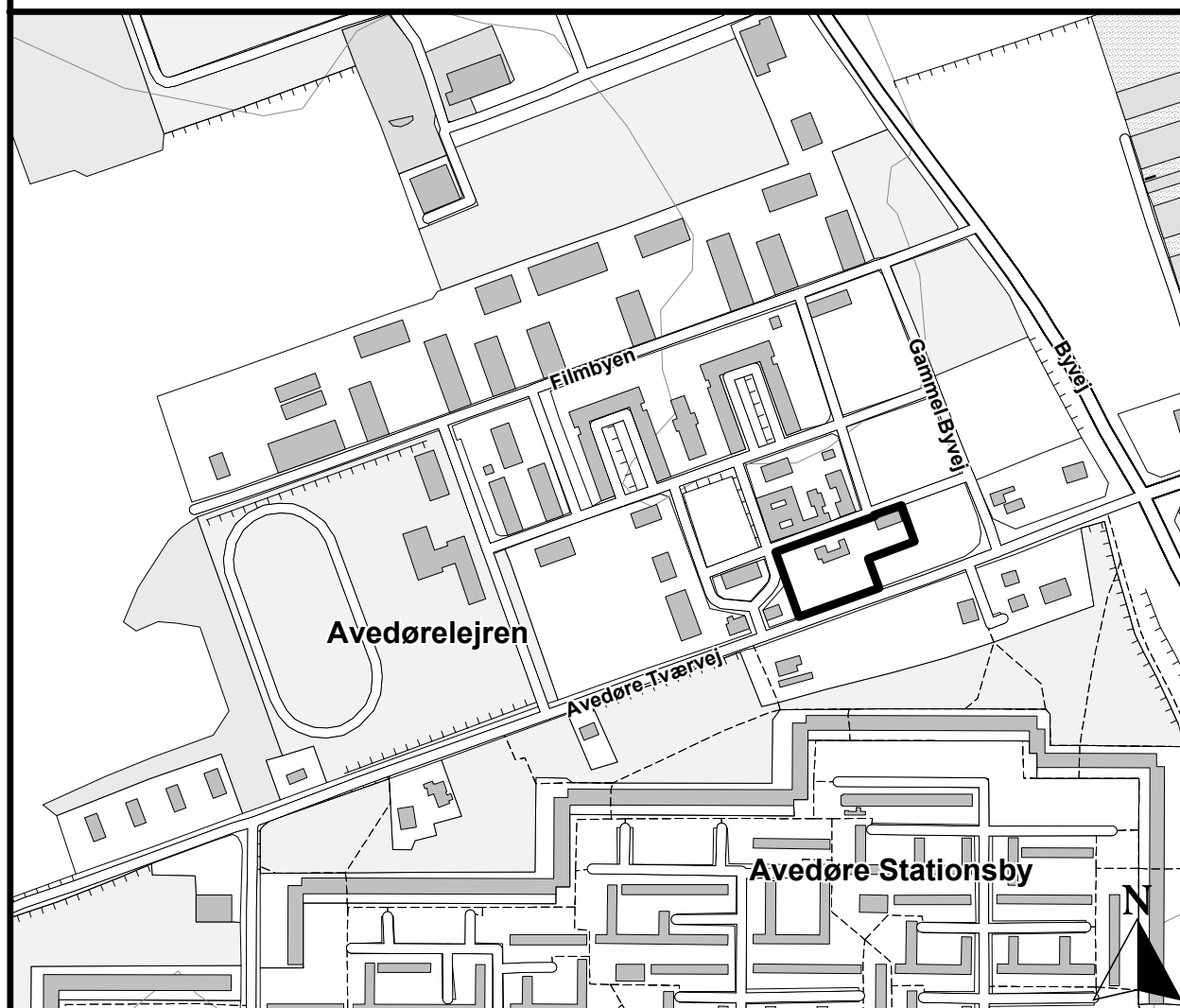


442

Lokalplan 442

Avedørelejren
Østre Messegade 2 og 4



HVIDOVRE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

REGIONPLAN, KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

REGIONPLANEN fastlægger – for en periode på 12 år - rammerne for amtskommunernes/hovedstadsområdets udvikling med hensyn til anvendelse af arealer til byvækst, den overordnede trafik- og infrastruktur, placering af større anlæg og virksomheder, beskyttelse af areal- og naturressourcerne samt rekreation og turisme.

KOMMUNEPLANEN er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv. Kommuneplanens skal være i overensstemmelse med regionplanen.

LOKALPLANEN gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal se ud i fremtiden. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser.

PLANLOVEN indeholder bestemmelser om Kommunalbestyrelsens ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Bestemmelserne skal sikre, at der skabes sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

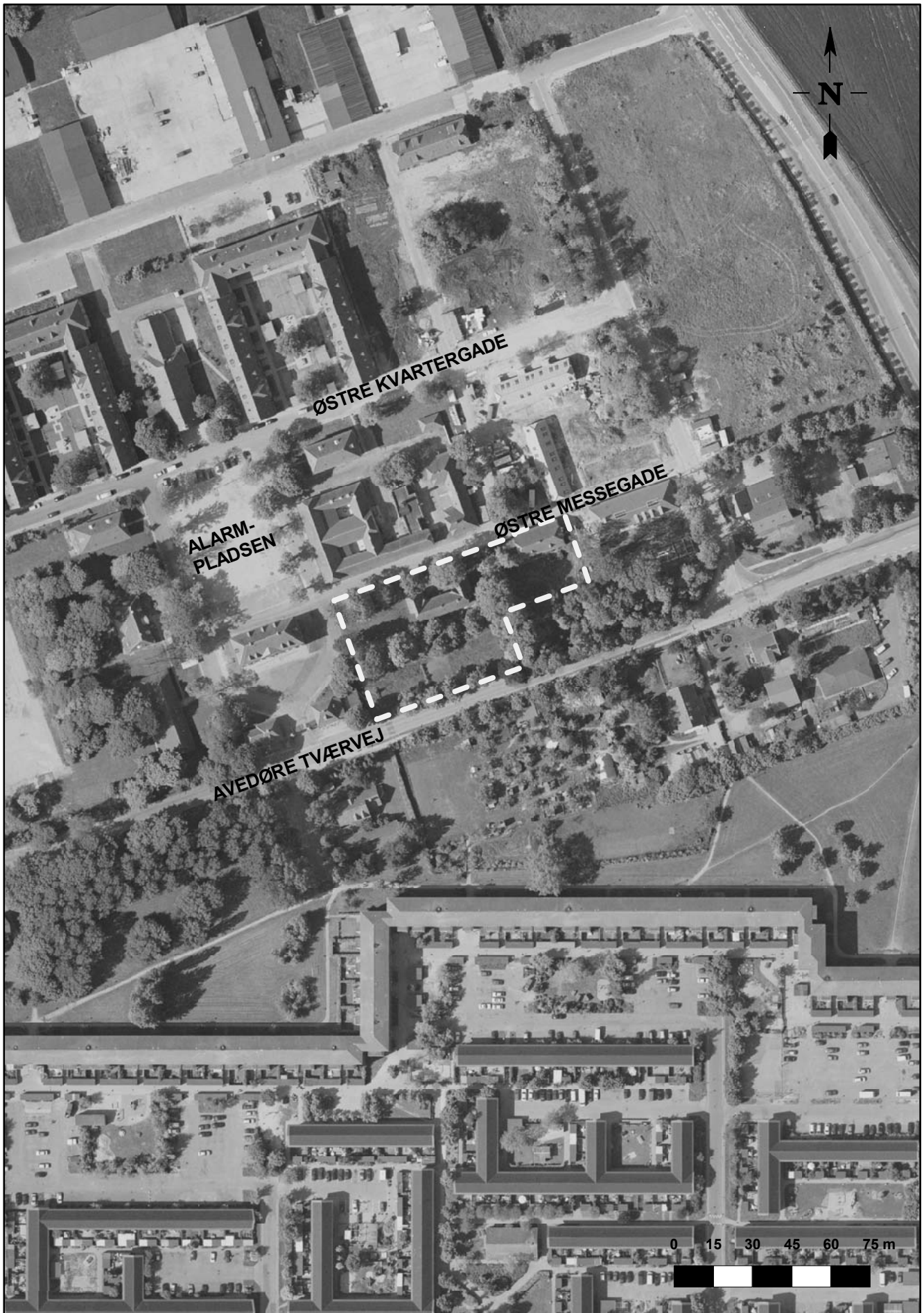
Baggrund for lokalplan 442.....	3
Lokalplanområdet og dets omgivelser.....	3
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Sagsforløb	16

LOKALPLAN 442

§1 Lokalplanens område og zonestatus	17
§2 Lokalplanens formål	17
§3 Lokalplanområdets anvendelse	17
§4 Matrikulære forhold	18
§5 Bevaring af bebyggelse.....	18
§6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§8 Ubebyggede arealer/Udearealer.....	20
§9 Vej- og parkeringsforhold	21
§10 Skiltning og belysning	22
§11 Tekniske anlæg.....	22
§12 Aflysning af deklarationer.....	22
§13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	22
§14 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23

BILAG

- Planbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Planbilag 2: Udmatrikulering
- Planbilag 3: Dispositionsplan med bevaringsværdier



Luffoto af lokalplanområdet, fotograferet af Cowi i maj - juni 2003.

Målförhold 1:2000

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLAN 442

Kommunalbestyrelsen godkendte i januar 2000 Lokalplan 430 for Avedørelejren. En tilhørende Design manual og Grøn manual blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen henholdsvis i august 2000 og i februar 2001.

Formålet med Lokalplan 430 er at muliggøre, at Avedørelejren kan udvikles til et integreret byområde indeholdende en blanding af anvendelser, som f.eks. servicevirksomheder, der understøtter de aktiviteter, der placeres i området, cafeer o.l. og mindre butikker til områdets lokale forsyning, boliger, kulturelle aktiviteter, herunder cirkus og aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion samt museer, arkiver, udstillingsfaciliteter, foreningslokaler og biograf m.m., undervisnings- og uddannelsesformål, overnatningsanlæg samt offentlige formål: Institutioner.

Lokalplan 430 fastlægger endvidere en hovedanvendelse for tidligere Infirmeriet, Bygnings- og Boligregistret, bygningsnummer 9 (BBR 9), med adressen Østre Messegade 2 og tidligere Underofficersmessen, Bygnings- og Boligregistret, bygningsnummer 10 (BBR 10), med adressen Østre Messegade 4. Begge bygninger, der er kommunalt ejede, er i Lokalplan 430 udlagt til offentlige formål: Institutioner.

Lokalplan 430 med tilhørende Design manual og Grøn manual er nærmere beskrevet i redegørelsen under afsnittet om Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommunalbestyrelsen besluttede i et møde i januar 2003, at Østre Messegade 2 og 4 ønskes anvendt til bl.a. boligformål og at begge bygninger udbydes til salg med haverum. Da der ikke er overensstemmelse mellem Kommunalbestyrelsens ønske om, at Østre Messegade 2 og 4 kan anvendes til boligformål og Lokalplan 430's hovedanvendelse til offentlige formål: institutioner, har Teknik- og Miljøudvalget i maj 2003 vedtaget, at der udarbejdes en lokalplan omfattende Østre Messegade 2 og 4 samt et mindre grønt område vest for Østre Messegade 2.

I lokalplanen skal fastsættes bestemmelser om, at begge bygninger kan anvendes til boligformål eller til kulturelle formål, café, restaurant, undervisnings- og uddannelsesformål samt offentlige formål: institutioner.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Områdets historie

Den sydvestlige del af Avedøre har siden 1890'erne været præget af militær tilstedeværelse.

Først med anlægget af Vestvolden. Derefter blev den første militære lejr, Paradislejren, etableret omkring 1896 som en telt- og baraklejr for Fæstningsartilleriet. Paradislejren lå syd for det område, der senere fik navnet Avedørelejren.

Da der som følge af Hærloven af 1909 opstod behov for indkvartering af en bataljon af fodfolket blev den ældste del af Avedørelejren opført mellem 1911-1913 af arkitekt Helge B. Møller.

Bygningerne på adressen Østre Messegade 2 og 4, som er omfattet af nærværende Lokalplan 442, er opført i perioden 1911-1913. Bygningerne med tilhørende haverum er en del af den oprindelige bebyggelsesplan.

Udformningen af grund og bygninger i Avedørelejren er 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.

Op til 2. verdenskrig anvendtes lejren som indkvartering for forskellige artillerienheder. Bortset fra få ændringer og tilføjelser, som fandt sted i mellemkrigsårene, forblev bygningsanlægget uændret frem til 1950.

Nord for det samlede lejrområde og adskilt herfra af en 500 m lang betonvej, blev der først i 1950'erne etableret et omfattende garage-, depot- og værkstedsanlæg samt et eksercerhus. Samtidig blev de fire mandskabsbygninger mod nord parvis forbundet med to mellembygninger og endelig blev der opført en varmecentral nord for gymnastikhuset, jf. oversigtskortet på modstående side

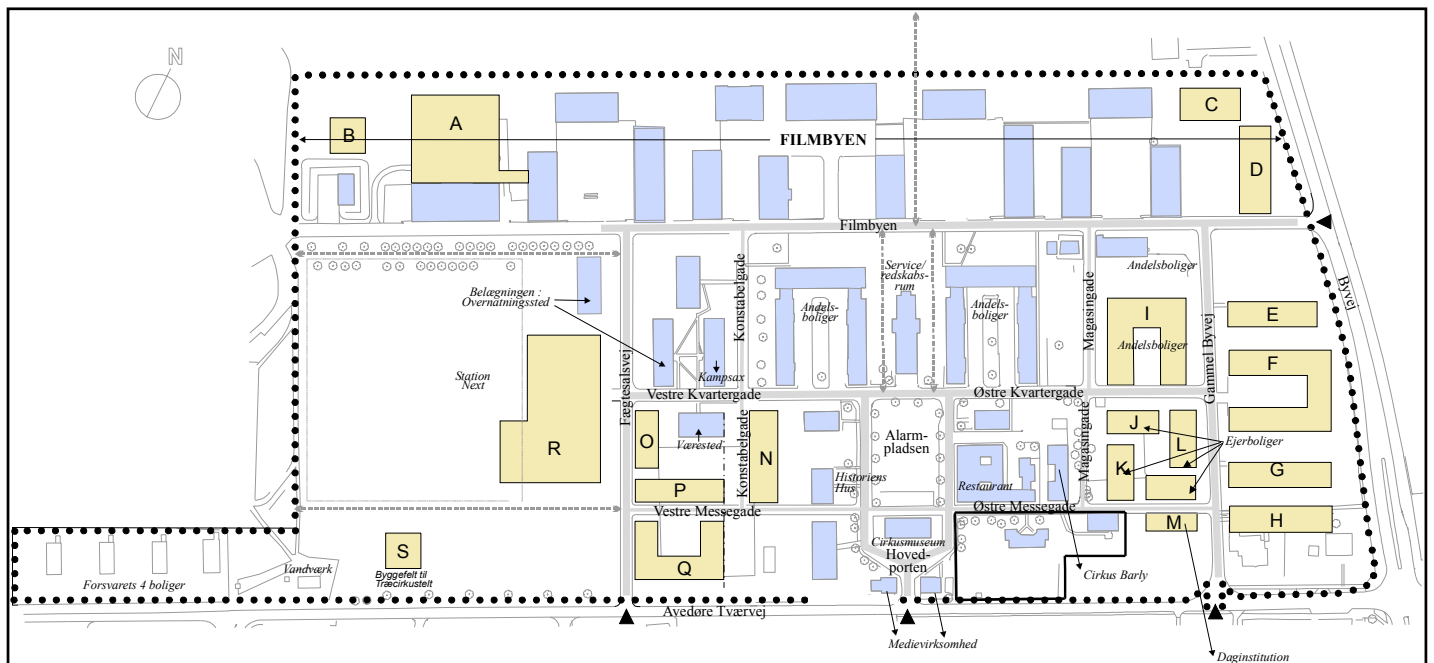
Omkring 1955 blev der opført i alt 5 kvarterbygninger, en undervisningsbygning og gymnastiksal med badeanstalt og idrætsanlæg.



Avedørelejren med Hovedport og tidligere Bataillonsadministrationsbygning opført i 1911-1913. Foto ved Teknisk Forvaltning 2003.

I 1973 blev der oprettet en Hærens Materiel- og Færdselsskole (HMFS) i lejren. HMFS ophørte med at fungere i lejren medio 1996.

Efter udflytningen af HMFS i september 1996 ophørte forsvarets behov for at anvende Avedørelejren. I foråret 1999 købte Hvidovre Kommune Avedørelejren.



Avedøreljren - Lokalplan 430s områdeafgrænsning - Oversigtskort med vejnavne, byggefelter og afgrænsning af Lokalplan 442 syd for Østre Messegade. Udarbejdet af Teknisk Forvaltning 2003.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i Avedøreljrens sydøstlige del. Området er mod syd afgrænset af Avedøre Tværvej og mod nord af Østre Messegade. Mod øst af en kommunal daginstitution og mod vest af den tidligere Portnerbolig med redskabsskur samt Alarmspladsen.

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter del 1, 2, 3, 4, 5 og 6 af matr.nr. 2 cø, Avedøre By, Avedøre, med 1 bygning på adressen Østre Messegade 2 og 1 bygning på adressen Østre Messegade 4 samt et grønt areal mod vest.

Eksisterende forhold

Ejendommen matr.nr. 2 cø, Avedøre By, Avedøre, beliggende Østre Messegade 2, 4 og 6 har et samlet matrikelareal på 6845 m².

På ejendommen er i dag beliggende 3 bygninger: Østre Messegade 2 opført i 1912 i 1½ etage, Østre Messegade 4 opført i 1912 i 1½ etage og Østre Messegade 6 (tidligere Byggefelt M) er en i 2003 nyopført daginstitution i 1½ etage.

Ejendommen matr.nr. 2 cø, Avedøre By, Avedøre, med eksisterende bygninger er ejet af kommunen.

Østre Messegade 2 - Tidligere Infirmieriet

Ifølge BBR oplysninger har bygningen et bebygget areal på 180 m² samt en ikke udnyttet tagetage på ca. 106 m². Bygningen har tidligere rummet sygestuer, sovestuer, spisestue og lægeværelse m.m.

”Bygningen fremstår som en mellembygning med to halvvalmede sidefløje. U-formet grundmuret bygning opført i røde teglsten på børstet sokkel af beton. Indgangspartierne er flankeret af to murede partier i

gule sten. Hoveddørene er rødmaledede fyldningsdøre af træ med sproset overvindue.



Østre Messegade 2 med forareal. En bevaringsværdig bygning med særlige bygningsdetaljer og et markant hjørnevinduesparti. Foto ved Teknisk Forvaltning 2003.

Facaderne er afsluttet med en aftrappet gesims i gule sten. Vinduerne er hvidmalede korspostvinduer med 2-rammede sprossede vinduer. Sålbenke er af glasserede teglsten. Taget er med høj rejsning og belagt med røde teglsten. Mod haveanlæg er der forskydninger, hvor mellembygningen møder fløjene. Derved danner taget en halvvalm, og de bagvedliggende rum understreges.

En meget kompleks og harmonisk bygning med mange raffinerede detaljer, hvor især indgangspartierne skal fremhæves. Der er et mindre gårdrum og et større haveanlæg til bygningen. Bygningen er bevaringsværdig." (Fra Avedørelejren: Delrapport 2 om bygninger og anlæg, Hvidovre Kommune 1994).

Østre Messegade 4 - Tidligere Underofficersmesse

Ifølge BBR oplysninger har bygningen et bebygget areal på 166 m² og en udnyttet tagetage på 120 m² samt en kælder på 30 m². Bygningen er oprindeligt anvendt som Underofficersmesse.

"Bygningens facader og gavle er grundmuret med røde teglsten og over en betonsokkel. Taget er teglklædt og i røde sten. I Tagryggen er placeret en skorsten i røde sten. Mod haverum er isat 2 teglklædte heltagskviste med 2-rammede sprossede vinduer og i tagfladen mod nord er der 2 støbejernsvinduer. Under begge halvvalme er der gesims, og gavltrekanterne er med strømskifter.

Bygningens facader er med aftrappet gesims i gule sten. De hvidmalede trævinduer er 4-rammede korspostvinduer med sprosser. Den rødmaledede hoveddør mod nord er træprofileret, og en tilsvarende 2 fløjet havedør er malet hvid.



Østre Messegade 4 set fra haverummet. En bevaringsværdig bygning med fine sprossede vindues- og dørpartier samt to mindre tagkviste. Foto ved Teknisk Forvaltning 2003.

En bygning med mange fine detaljer især murværk og vinduesformater. Bygningen har bevaret sit oprindelige udseende i form og materialevalg. Der er et haveanlæg til bygningen. Bygningen er bevaringsværdig.” (Fra Avedørelejren: Delrapport 2 om bygninger og anlæg, Hvidovre Kommune 1994).

Bebyggelsen i Avedørelejren er en udpræget campus-bebyggelse karakteriseret ved fritliggende bygninger i en åben park, hvor græsarealer og fritstående træer og mindre trægrupper præger helhedsindtrykket.

Bygningerne samler sig om pladser og rum af forskellig størrelse. 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.

Bebyggelsesprocenten

Østre Messegade 2 har et grundareal på ca. 1500 m². Bygningens bebyggede areal er på 180 m². Det samlede etageareal, inklusive udnyttet tagtage, er på ca. 286 m².

Østre Messegade 4 har et grundareal på ca. 770 m². Bygningens bebyggede areal er på 166 m². Det samlede etageareal, inklusive udnyttet tagtage, er på ca. 286 m².

Begge bygninger er beliggende i lokalplanens delområde A. Bebyggelsesprocenten for delområde A er ca. 25. Den eksisterende bebyggelsesprocent for delområde A fastholdes.

Avedørelejren status 2003

Avedørelejrens bygninger syd for den øst-vestgående betonvej, Filmbyen, anvendes i dag til aktiviteter og funktioner som Cirkusbyen i Hvidovre, Historiecenter Hvidovre med Lokalhistorisk Arkiv, restaurant, film/medievirksomhed og overnatningsmuligheder i Belægningsen samt aktivitetslokaler i Auditoriet.

Der er endvidere indrettet 96 nye andelslejligheder i de 2 tidligere belægningsbygninger beliggende nord for Alarmpladsen.

I de i Lokalplan 430 udlagte byggefelter opføres ejer- og andelsboliger, som på sigt vil betyde ca. 205 nye lejligheder i Avedørelejren. I alt ca. 300 boliger når Avedørelejren er fuldt udbygget.

Værksted- og garagebygninger nord for den øst-vestgående betonvej, Filmbyen, anvendes alle til film- og medieproduktion. Bygningerne er købt af et filmselskab, og der er indrettet film- og lydstudier, kontorer, depoter og andre formål knyttet til filmproduktion.

Adgangs-, vejforhold og parkeringsarealer

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Avedøre Tværvæg via Hovedporten og den private fællesvej Østre Messegade.

Området trafikbetjenes af buslinie 133, der har stoppested på Avedøre Tværvæg ud for Hovedporten.

For at sikre gader og grønne arealer fastlægger lokalplanen, hvor der må etableres parkeringsarealer. Der er bl.a. anlagt P-arealer langs Magasingade.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål: servicevirksomhed, der understøtter de aktiviteter, der placeres i Avedørelejren samt liberale erhverv, boligformål, kulturelle formål, som f.eks., aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion, café, restaurant, arbejdende værksteder, museer, arkiver, udstillingsfaciliteter, foreningslokaler, fritidsmæssige og rekreative aktiviteter, undervisnings- og uddannelsesformål, offentlige formål, som offentlige institutioner, samt at sikre et grønt område mod vest til ophold, leg og/eller legeplads samt parkering.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge bevarende bestemmelser for de to bygningers ydre fremtræden. Bygningernes helhedspræg skal sikres, herunder at de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevares, så fornyelse og istandsættelse sker efter fælles retningslinier i overensstemmelse med bygningernes oprindelige stil og arkitektur.

Endelig er formålet med lokalplanen at sikre områdets eksisterende bevaringsværdige træer, trægrupper, samt at der kan foretages udmatrikulering af de 2 bygninger med haver og udmatrikulering af det grønne område mod vest.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse, placering og omfang af områdets 2 bygninger.

Der fastsættes bestemmelser for bevaring af bygningerne og beplantningen (solitære træer og trægrupper) samt for byggeriets fremtoning i materialevalg og udformning.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser for de ubebyggede arealer, haverum og hegn samt adgangs-, vejforhold og parkeringsarealer. Krav til cykelparkering og miljøstation fastlægges.

Lokalplanen fastlægger samtidig områdets fremtidige matrikulering. De to bygninger med tilhørende haverum og det grønne område mod vest og nord kan særskilt udmatrikuleres.

De eksisterende bygningers bebyggede areal, samlede bruttoetageareal og etagehøjde fastholdes.



Østre Messegade 2. Foto ved Teknisk Forvaltning 2003.

Endvidere fastsættes bestemmelse om, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres i deres ydre fremtræden eller nedrives uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Endelig indeholder lokalplanen bevarende bestemmelser for bygningen på Østre Messegade 2 og bygningen på Østre Messegade 4, herunder om facader og murværk, vinduer og døre, tagbelægning, kviste og skorsten, tagrender og nedløbsrør, samt andre særlige arkitektoniske detaljer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet 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.

Lokalplanen omfatter eksisterende bygninger i 1½ etage. Bygningerne vil ikke kunne påvirke kystlandskabet, da der ikke er nogen visuel sammenhæng imellem lokalplanområdet og kysten.

Regionplan 2001 for Hovedstadsregionen

Regionplanen blev endeligt vedtaget af HUR (Hovedstadens Udviklingsråd) i juni 2001.

Af regionplanens retningslinier om lokalisering i byområdet og stationsnær lokalisering af boliger fremgår det bl.a., at:

”Kommunerne skal tilstræbe en samlet planlægning for de stationsnære områder, der skal defineres konkret i kommuneplanlægningen. Dette er en forudsætning for, at regionplanens retningslinier om ændret og mere intensiv arealanvendelse i de enkelte stationsnære områder kan træde i kraft.”

”I de stationsnære områder skal bebyggelsens udformning, tæthed og funktion være med til at skabe attraktive bymiljøer og understøtte de eksisterende, bevaringsværdige bymiljøer. Udbygningen og fortætningen skal ske under hensyntagen til de rekreative arealer og eksisterende grønne træk i byområdet.”

Lokalplanområdet er beliggende i et stationsnært byområde i forhold til Avedøre Station og omfatter alene eksisterende bygninger.

Et stationsnært område defineres som et område, der ligger indenfor 1.000 meter fra en S-station.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for lokalisering af boliger i et stationsnært byområde.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1995 - 2005

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1995-2005 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2000. Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 4D15 for Avedørelejren i Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1995-2005.

For rammeområde 4D15 er fastsat følgende bestemmelser.

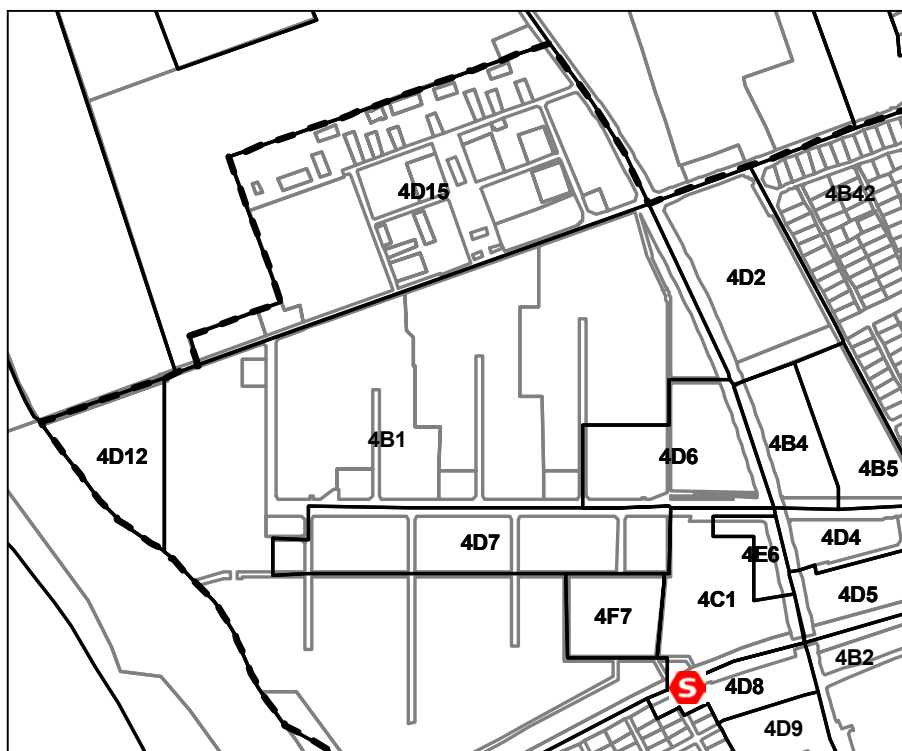
Områdets fremtidige anvendelse:

- erhvervsformål: servicevirksomhed, der understøtter de aktiviteter, der placeres i området samt restauranter, cafeer o.l. og mindre butikker til områdets lokale forsyning,
- boligformål, etageboliger,

- kulturelle formål, som f.eks. cirkus, aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion, arbejdende værksteder, museer, arkiver, udstillingsfaciliteter, biograf, foreningslokaler, fritidsmæssige og rekreative aktiviteter, som f.eks. bowling, boldspil og leg,
- undervisnings- og uddannelsesformål,
- overnatningsanlæg, som vandrerhjem, motel, hotel, pensionat,
- offentlige formål, som offentlige institutioner og tekniske anlæg, som naturligt kan indpasses i området samt grønne områder.

Bebyggelsestæthed:: Højest 30%
 Antallet af etager: Max. 2½
 Højden: Max. 12 m

Andet: Området kan overføres til byzone.
 Området er beliggende stationsnært, dvs. indenfor 1.000 meter fra Avedøre Station.



Kortet viser rammeområderne i Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1995-2005 for Hvidovre Kommune, herunder rammeområde 4D15 for Avedørelejren, samt afgrænsningen af en del af det stationsnære område i forhold til Avedøre Station.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1995-2005 for rammeområde 4D15.

Lokalplan 430, Design manual og Grøn manual

Formålet med Lokalplan 430, Design manual og Grøn manual er, at Avedørelejren udvikles til et integreret byområde.

Lokalplan 430 sikrer endvidere den bevaringsværdige del af bebyggelsen og bevaringsværdige detaljer på bygninger og udearealer samt de landskabelige og kulturhistoriske træk i området. Disse formål er videreført i Lokalplan 442.

Design manual.

Kommunalbestyrelsen godkendte i august 2000 en design manual for Avedørelejren. Design manualen fastlægger retningslinierne for bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer. Design manualen fastlægger endvidere retningslinierne for udformning af udearealer, skiltning og andet byrumsinventar, herunder belysning.

Grøn manual.

Kommunalbestyrelsen godkendte i februar 2001 en grøn manual for Avedørelejren. Den grønne manual fastlægger retningslinierne for bevaring af træer, haverum og udearealer.

Grøn manual fastlægger endvidere retningslinier for pleje og vedligeholdelse af lejrens beplantning og udearealer, samt beskæring og nyplantning og at pleje, vedligeholdelse, beskæring og nyplantning sker i et samarbejde med kommunens vej- og parkafdeling. En gennemførelse af den grønne manual sker løbende i forhold til opførelse af nye bygninger og funktioner, der etableres i lejren.

Ændringer i forhold til Lokalplan 430

I forhold til den for Avedørelejren gældende Lokalplan 430 er Lokalplan 442 ændret for så vidt angår omfanget af lokalplanområdets anvendelse.

I Lokalplan 430 er der fastlagt en hovedanvendelse for Østre Messegade 2 og 4 til offentlige formål, institution. Lokalplan 442 udvider anvendelsebestemmelserne så området kan anvendes som den øvrige del af Avedørelejren, herunder til bolig, café og restaurant samt til liberale erhverv.

Dog indeholder bestemmelserne om anvendelse i Lokalplan 442 ikke mulighed for etablering af mindre butikker til områdets forsyning samt overnatningsanlæg, som vandrerhjem, pensionat o.l.

Ifølge Lokalplan 430 skal udstykning principielt foretages så nye skel skal placeres så de er sammenfaldende med bygningers ydre begrænsning, dvs. der fremkommer "tagprojektionsgrunde". Ifølge Lokalplan 442 kan der foretages udstykning, så der herved fremkommer et haveareal til den enkelte bygning.

I modsætning til Lokalplan 430s bestemmelser for de eksisterende bevaringsværdige bygninger, kan der isættes ovenlys i tagfladerne på begge bygninger omfattet af Lokalplan 442, så der er mulighed for indretning af tagetagen til beboelse eller erhvervsvirksomhed.

I Lokalplan 430 er der en bestemmelse om, at der generelt ikke må opsættes permanente hegn inden for lokalplanområdet. Der kan dog tillades permanente indhegninger til børneinstitutioner og omkring arealer i Filmbyen. Ifølge Lokalplan 442 kan der hegnes i naboskel, hvor hegning skal fremstå som levende hegn/hæk/busket i en højde af max. 1,80 meter.

Hvidovre Kommuneatlas - Byer og bygninger 2000

I forbindelse med udarbejdelse af Hvidovre Kommuneatlas, Byer og bygninger 2000, blev der foretaget en registrering og vurdering af alle

bygninger opført i og før 1940 samt udvalgte bygninger og bymiljøer opført efter 1940.

Indtil udpegning i plangrundlaget er sket, dvs. i en kommuneplan og/eller en lokalplan, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i registreringen i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneatlas.

"Avedøre Kaserne er opført i 1911-1913 umiddelbart før 1. verdenskrig i rød, blank mur med røde helvalmede tegltage. Den ældste bygningsmasse er opført i et klassicistisk bygningsudtryk, men med stærke nybarokke træk, specielt indgangspartiet med de buede murflanger, de refendfugede piller og pilastre og ikke mindst en stærk symmetri med portindgangen placeret mellem de to helvalmede porthuse.

Hele kasernens ældre bygningsmasse er rigt varieret i en lidt bastant arkitektur, men med et meget dansk præg, der udtrykker slægtsskab med de nationalromantiske strømninger og begejstringen for det røde, blanke murværk." (Fra Hvidovre Kommuneatlas - Byer og bygninger 2000 - Avedørelejren.)

I Avedørelejren er Østre Messegade 2 og 4 begge vurderet med en bevaringsværdi 3 (høj) på en karakterskala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste værdi.

Begge bygninger er i denne lokalplan udpeget som bevaringsværdige.

<u>Adresse</u>	<u>Ejd.nr./Bygn.nr.</u>	<u>Bevaringsværdi</u>
Østre Messegade 2	90230/09	3
Østre Messegade 4	90230/10	3

Bygningsforbedringsudvalg.

Kommunalbestyrelsen har i henhold til ny lov om byfornyelse og udvikling af byer, der trådte i kraft den 1. januar 2004, vedtaget at nedsætte et bygningsforbedringsudvalg, der kan yde støtte til fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, der bebos af ejeren eller andelshaveren.

Bygningsforbedringsudvalget er foreløbig nedsat til den 31. december 2005.

For at opnå støtte skal bygningen være registreret og vurderet med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i forbindelse med udarbejdelse af Hvidovre Kommuneatlas - Byer og bygninger 2000, eller udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller i kommuneplanen.

Udvalget kan yde støtte til arbejder på klimaskærmene samt til afhjælpning af kondemnabile forhold. Der vil således hovedsagelig blive tale om arbejder, der vedrører døre, vinduer, facader og tage.

Det er en betingelse, at istandsættelsesarbejderne sikrer eller øger en bygnings bevaringsværdi. Bygningsforbedringsudvalget stiller arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde støtte.

Til fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger kan tilskuddet, højst udgøre 1/3 af de støtteberettigede udgifter. Der tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud inden for en årrække på maksimalt 20 år, hvis ejendommen sælges til en højere pris end den beregnede salgsværdi på tilskudstidspunktet med tillæg af ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Der anvendes et særligt ansøgningsskema, som kan fås ved henvendelse til kommunens tekniske forvaltning.

Byggeloven

I Lokalplan 442 kan bygningerne anvendes enten til boligformål eller erhvervsformål eller kombinationen bolig og erhverv.

Ved bygningernes anvendelse til beboelse med lodret lejlighedsskel skal bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse 1998 overholdes.

Ved bygningernes anvendelse til erhvervsformål skal bestemmelserne i Bygningsreglement 1995 overholdes.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Hvidovre Kommunes Vandforsyningsplan og vandforsynes fra Hvidovre Vandværk.

Spildevand

Ifølge Spildevandsplan 2002 skal ejendommene kloaksepareres. Ved udmatrikulering og udnyttelse til boliger opkræves kloaktilslutningsbidrag.

Varmeforsyning

I Varmeforsyningsplan 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der forsynes med kollektiv varmforsyning: fjernvarme.

Miljøbeskyttelse

I henhold til miljøbeskyttelsesloven skal det tilsigtes at forebygge og bekæmpe forureninger af vand, jord og grundvand. Derfor ønsker kommunen, at pesticider af enhver art ikke anvendes indenfor lokalplanens område.

Der blev i marts 2002 gennemført en miljøundersøgelse af den øverste halve meter jord på hele matrikel 2cø. Undersøgelsen viste, at jorden var forurenet med benz(a)pyren svarende til klasse 2/3. Ved opførelsen af institutionen på adressen Østre Messegade 6 blev der derfor bortgravet 30 cm af det øverste muldlag og reableret med markeringsnet og 30 cm ren jord.

Helt eller delvis afværge af forureningen er nødvendig afhængig af den ønskede anvendelse. Lokalplanforslaget åbner mulighed for anvendelse til boligformål på delområde A, en arealanvendelse der regnes for meget følsom svarende til følsomheden for børnehaver og parcelhuse, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 6 fra 1998.

Skal ejendommene anvendes frit uden begrænsninger, skal der derfor i det mindste foretages afværge svarende til den der blev gennemført på institutionen. En supplerende undersøgelse kan afklare

om forureningen er begrænset til muldlaget. Er det tilfældet, bør det overvejes at udskifte hele muldlaget fremfor udlægning af markeringsnet og kun delvis udskiftning af jorden. Ved en fjernelse af hele forureningen undgås kortlægning af restforureningen.

Lokalplanens delområde B foreslås anvendt til åbent grønt område med mulighed for rekreative aktiviteter, som ophold, leg eller legeplads. Denne arealanvendelse betegnes som følsom. Såfremt arealet er varigt dækket af beplantning eller græs vurderes en udskiftning af de øverste 25 cm jord med ren jord at være tilstrækkeligt.

Endelig bør beplantning sammensættes af arter, der begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm eller birketræer. Yderligere information herom kan fås ved henvendelse til kommunens tekniske forvaltning.

Museumsloven

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal. Gravearbejdet skal stilles i bero, indtil der er taget stilling til, om arbejdet kan genoptages, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Tinglyste dokumenter

Der er tinglyst følgende dokumenter for lokalplanområdet:

- 001 - 26.06.1913: Dok. om drænboring mv.
- 002 - 26.01.2001: Lokalplan 430 for Avedørelejren
- 003 - 18.12.2001: Dok. om fjernvarmeledninger mv.
- 004 - 20.12.2001: Vedtægter for "Grundejerforeningen Avedørelejren"
- 005 - 27.08.2002: Design manual for Avedørelejren
- 006 - 27.08.2002: Grøn manual for Avedørelejren

Tinglyste dokumenter, der vil være til hinder for eller er i strid med lokalplanens bestemmelser, vil blive begæret afløst. Efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 442 begæres følgende dokument afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme:

- 002 - 26.01.2001: Lokalplan 430 for Avedørelejren

SAGSFORLØB

Endelig vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 23. marts 2004 vedtaget Lokalplan 442 endeligt.

Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen blev offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hvidovre Avis tirsdag den 6. april 2004.

Resultat af offentlig høring

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden fra den 10. december 2003 til den 11. februar 2004. Ved høringsfristens udløb var der modtaget 4 henvendelser fra borgere og myndigheder.

De modtagne henvendelser har ikke givet Kommunalbestyrelsen anledning til at foretage ændringer i forhold til det offentligt fremlagte lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen har i henhold til ny lov om byfornyelse og udvikling af byer, der trådte i kraft den 1. januar 2004, vedtaget at nedsætte et bygningsforbedringsudvalg, der kan yde støtte til fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, der bebos af ejeren eller andelshaveren.

Bygningsforbedringsudvalget er foreløbig nedsat til den 31. december 2005.

Kommunalbestyrelsens vedtagelse skete den 23. marts 2004. I forlængelse heraf er afsnittet om bygningsforbedringsudvalget i lokalplanens redegørelse justeret i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens vedtagelse.

Lokalplan 442

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§1 Lokalplanens område og zonestatus

- 1.1 Lokalplanen omfatter ejendommene del 1, 2, 3, 4, 5 og 6 alle af matr.nr. 2 cø, Avedøre By, Avedøre, som vist på planbilag 2.
- 1.2 Lokalplanområdet afgrænses som vist på planbilag 1.
- 1.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 1.4 Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B, som vist på planbilag 3.

§2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- 2.1 at områdets 2 bygninger på adressen Østre Messegade 2 og Østre Messegade 4 kan anvendes til:
 - erhvervsformål: servicevirksomhed, der understøtter de aktiviteter, der placeres i Avedørelejren, samt liberale erhverv, som arkitekt-, ingeniør-, landinspektør- revisor-, sagfører- og ejendomsmæglervirksomhed, dame- og herrefrisør samt tandlæge- og lægevirksomhed,
 - boligformål,
 - kulturelle formål, som f.eks. aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion, arbejdende værksteder, museer, arkiver, udstillingsfaciliteter, foreningslokaler, fritidsmæssige og rekreative aktiviteter,
 - café, restaurant,
 - undervisnings- og uddannelsesformål,
 - offentlige formål som offentlige institutioner,
- 2.2 at sikre, at de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevarer for den enkelte bevaringsværdige bygning,
- 2.3 at sikre bevaringsværdige træer og beplantning,
- 2.4 at sikre et mindre grønt område mod vest, som et åbent grønt område med mulighed for rekreative aktiviteter som ophold, leg eller legeplads samt P-pladser.

§3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 For de enkelte delområder fastsættes følgende bestemmelser:

3.2 Delområde A må kun anvendes til:

- erhvervsformål: servicevirksomhed, der understøtter de aktiviteter, der placeres i Avedørelejren, samt liberale erhverv, som arkitekt-, ingeniør-, landinspektør- revisor-, sagfører- og ejendomsmæglervirksomhed, dame- og herrefrisør samt tandlæge- og lægevirksomhed,
- boligformål,
- kulturelle formål, som f.eks. aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion, arbejdende værksteder, museer, arkiver, udstillingsfaciliteter, foreningslokaler, fritidsmæssige og rekreative aktiviteter som ophold og leg,
- café, restaurant,
- undervisnings- og uddannelsesformål,
- offentlige formål som offentlige institutioner,

3.3 Delområde B må kun anvendes til:

3.4 Åbent grønt område med mulighed for rekreative aktiviteter, som ophold, leg eller legeplads samt P-pladser.

3.5 Der må i delområde A indrettes max. 2 boliger eller erhvervsenheder i hver bygning. Bygningerne kan opdeles til hhv. bolig/bolig, bolig/erhverv eller erhverv/erhverv. Opdeling af bygningerne kan ske ved lodret lejlighedsskel i princippet som vist på planbilag 2.

3.6 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i den enkelte bolig drives en sådan virksomhed (liberale erhverv), som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
- at virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere,
- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25% af nettobolig arealet.

§4 Matrikulære forhold

4.1 Udstykning kan ske i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

4.2 Udstykning kan i princippet foretages, som vist på planbilag 2.

§5 Bevaring af bebyggelse

5.1 Følgende bygninger indenfor lokalplanområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden Kommunalbe-

styrelsens særlige tilladelse. De bevaringsværdige bygninger er vist på planbilag 3 med særlig signatur.

<u>Adresse</u>	<u>Matr.nr.</u>	<u>Ejd.nr./BBR-Bygn.nr.</u>
Østre Messegade 2	Del af 2cØ, Avedøre	90230/9
Østre Messegade 4	Del af 2cØ, Avedøre	90230/10

- 5.2 Bestemmelser i § 5.1 gælder også forhold som facadematerialer og -farver, tagbeklædning, kviste, indgangspartier, tilbygninger, isætning af ovenlysvinduer, udformning og udskiftning af døre og vinduer samt skiltning.
- 5.3 I forbindelse med udskiftning af vinduer og døre skal der tages særlige hensyn til formater, opdelinger, profilering samt størrelse på murfals, så bygningsudtrykket bevares.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For delområde A gælder:
- 6.2 Den eksisterende bebyggelsesprocent for delområdet fastholdes.
- 6.3 Der må ikke opføres garage, carport, udestue eller overdækket terrasse.
- 6.4 Der må ikke opsættes markise.
- 6.5 Der kan til hver bolig eller erhvervsenhed i delområde A opføres 1 udhus/redskabsskur og 1 drivhus på op til max. 10 m² pr. skur og drivhus. Skur og drivhus må kun placeres syd for den på planbilag 3 markerede facadelinie mod haven.
- 6.6 Bygninger eller bygningsdele kan, i tilfælde af force majeure, f.eks. ved skader, som følge af brand eller storm, genopføres svarende til den nedbrændte eller stormskadede bygning eller bygningsdel med samme bebyggede areal eller samme bruttoetageareal.
- 6.7 I delområde B kan der opføres legeredskaber og/eller placeres borde og bænke.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Vinduer og døre må ikke tilmures eller flyttes. Eksisterende vinduer skal i videst muligt omfang bevares. I forbindelse med renovering/udskiftning skal der isættes nye vinduer i kernetræ med underdeling som eksisterende vinduer og koblede rammer. Vinduerne skal være hvidmalede. Sål-bænke skal udføres i glaseret eller rød tegl som de eksisterende.
- 7.2 Eksisterende døre skal i videst muligt omfang bevares og ved udskiftning skal der isættes nye i samme materialekarakter, farve og udformning.

- 7.3 I forbindelse med ombygning af bygningerne kan vinduesformat ændres til dørformat, således at det bliver muligt at skabe hoveddøre og udgang til terrasse og gade. De oprindelige vindueshullers bredde skal fastholdes. Mursten, der er taget ned i forbindelse med fjernelse af brystningspartiet under vinduerne, skal genanvendes til reparation/opmuring af dørhullets murfals. Murfalsen må ikke pudses.
- 7.4 Tagbelægningen skal være rød falstegl. Der kan monteres FTO ovenlysvindue i tagfladen. Tagflader skal udformes med skalk og/eller valm, og der må ikke i forbindelse med renovering udføres tagudhæng.
- 7.5 Eksisterende kviste kan bibeholdes eller erstattes helt eller delvis af nye kviste. Kviste skal udføres med flunke i zink eller rødmalet træ og overside i zink eller rød falstegl. Placering af kviste skal tilpasses bygningens facadeopdeling, hvad angår vindues- og dørplacering i stuetagen.
- 7.6 Ornamentik i murværk eller sandsten må ikke fjernes.
- 7.7 Ved udskiftning af tagrender og tagnedløb, skal disse udføres i zink eller stål.
- 7.8 Skorstene skal fremstå i blank mur. Skorstene må ikke nedrives.
- 7.9 Efter renovering skal sokler fremstå med synligt stentilslag eller pudsede.
- 7.10 Udvendige trapper i sten og sandsten må ikke fjernes.
- 7.11 Der åbnes generelt ikke mulighed for at ændre og tilføje bygningerne nye elementer som udvendige elevatorer, trapper, altaner og permanente ramper. I forbindelse med indretning/ombygning af bygningerne kan det efter en konkret vurdering tillades at indrette handicapadgang til bygninger, såfremt dette ikke er i strid med bevaringshensynene til den enkelte bygning.

§8 Ubebyggede arealer/Udearealer

- 8.1 Hegning mod Avedøre Tværevej og i naboskel skal fremstå som levende hegn/hækbusket i en højde af max. 1,80 meter og som vist på planbilag 3 i naboskel fra punkterne a-b. Der må ikke etableres yderligere hegn på ejendommenes forarealer mod Østre Messegade, fra bebyggelsens facadelinie mod haven til skel mod vej.
- 8.2 Mod Avedøre Tværevej kan de levende hegn suppleres med et fast hegn i form af et trådhegn i samme højde som hækken. Det faste hegn skal være placeret bag hækken, og hegnets udformning skal følge retningslinierne i den af Kommunalbestyrelsen godkendte Grøn manual.

- 8.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som opholdsarealer, haver eller legeplads.
- 8.4 Ubebyggede arealer skal udformes, så de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og skal ved beplantning og befæstelse gives et ordentligt udseende.
- 8.5 Den på planbilag 3 viste bevaringsværdige beplantning og bevaringsværdige træer, må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Udgåede og ødelagte træer skal erstattes af sorter, som kan genfindes i lejren. Der kan foretages en udtynding af eksisterende busket/buske og vildtvoksende undervegetation. Rydning af undervegetation skal ske efter en konkret vurdering og godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.6 Indenfor lokalplanområdet må der ikke findes oplag af affald, materialer og genstande, som virker skæmmende for omgivelserne, herunder henstilling af uindregistrerede køretøjer, påhængskøretøjer, maskiner, både over 5,00 meters længde og kølbåde. Endvidere må der ikke henstilles campingvogne, samt lastbiler og busser over 3500 kg totalvægt.
- 8.7 Renovationsstativer, containere og transformerstationer mv. skal afskærmes og placeres således, at de ikke virker skæmmende for omgivelserne. De skal udformes, som det fremgår af en af Kommunalbestyrelsen godkendte Design manual.

§9 Vej- og parkeringsforhold

- 9.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Avedøre Tværvej via Hovedporten og den private fællesvej Østre Messegade.
- 9.2 Der skal udlægges parkeringsarealer svarende til 1 P-plads pr. bolig og 1 P-plads pr. 100 m² bruttoetageareal ved erhvervsvirksomhed. P-pladserne skal anlægges i forbindelse med ibrugtagning af bygningerne.
- 9.3 Alle parkeringspladser indgår i en fælles parkeringsdækning for Avedørelejren. Parkeringen placeres decentralt i lejren.
- 9.4 Ved anden anvendelse end boligformål skal der etableres et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser ved de enkelte bygningers hovedindgange. Cykelparkeringspladserne skal udformes i overensstemmelse med den af Kommunalbestyrelsen godkendte Design manual.
- 9.5 Mod Avedøre Tværvej, dvs. i den sydlige del af delområde B, kan anlægges P-pladser. P-pladser skal anlægges med græsarmeringssten.

§10 Skiltning og belysning

- 10.1 Der må ikke etableres nogen form for skiltning, reklamering, samt facadebelysning inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnumre, og henvisning i øvrigt, samt fornøden skiltning til erhverv i boligområdet.
- 10.2 Der må ikke opsættes flagstang inden for lokalplanområdet.
- 10.3 Eventuel skiltning til tilladt erhverv kan udføres i en størrelse på max. 30x50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§11 Tekniske anlæg

- 11.1 EI-ledninger, herunder ledninger til oplysning af bygninger og udendørs arealer, må kun fremføres som jordledninger.
- 11.2 Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikringer m.v. af ledninger.
- 11.3 Ejendomme indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes fælles antenneanlæg, hybridnet eller lignende. Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes, så de er synlige fra Østre Messegade.

§12 Aflysning af deklARATIONER

- 12.1 Lokalplan 430, der blev tinglyst den 31. januar 2001, begæres aflyst for det af lokalplanen omfattede område.

§13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Bygninger indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 14.2 og/eller 14.4.
- 14.2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensation ikke er i strid med principperne/formålet med planen.
- 14.3 Videregående dispensation fra bestemmelser end omhandlet i § 14.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 14.4 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.

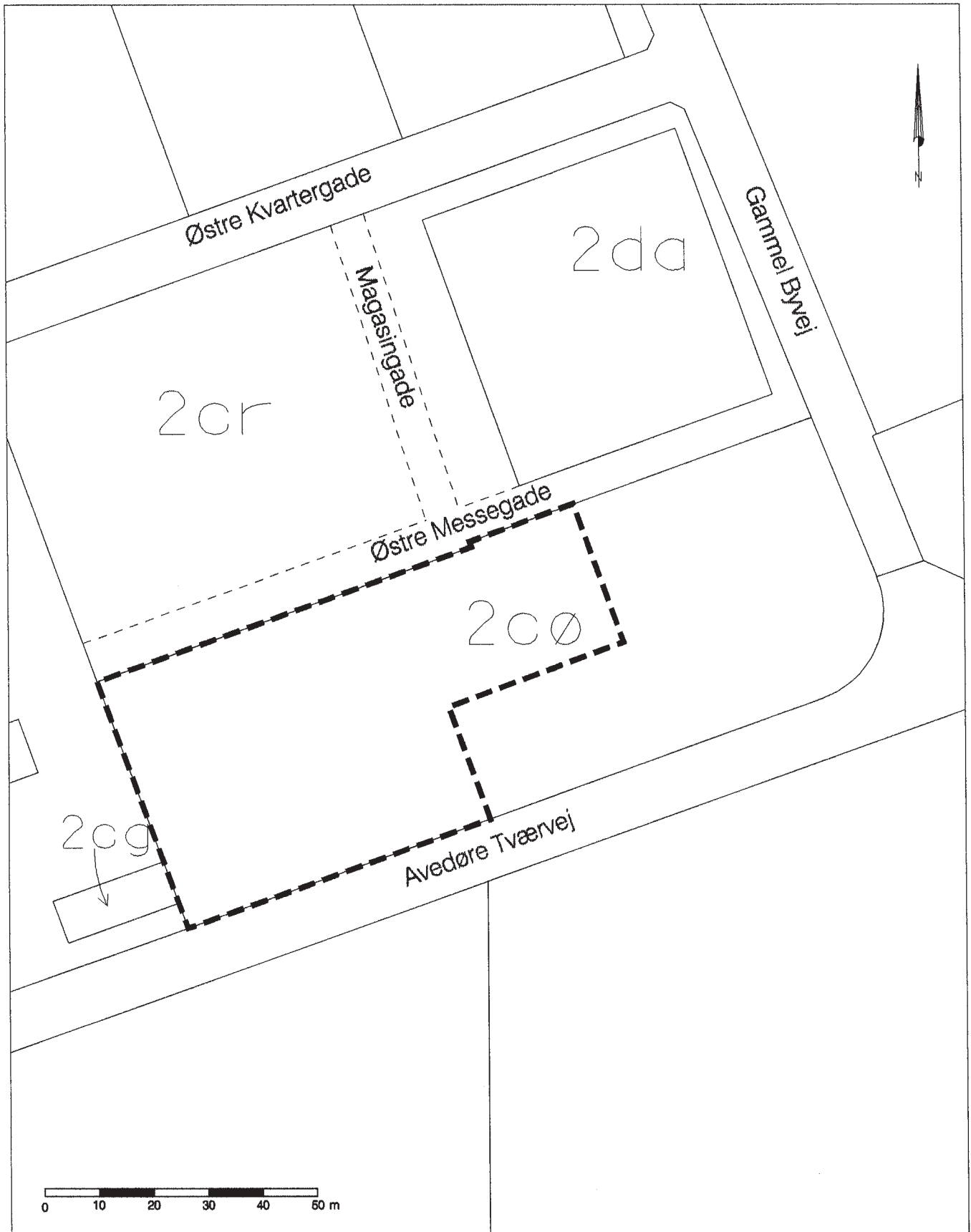
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan 442 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. november 2003.

Lokalplan 442 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 23. marts 2004.

Peter Larsen, fg. borgmester
(sign.)

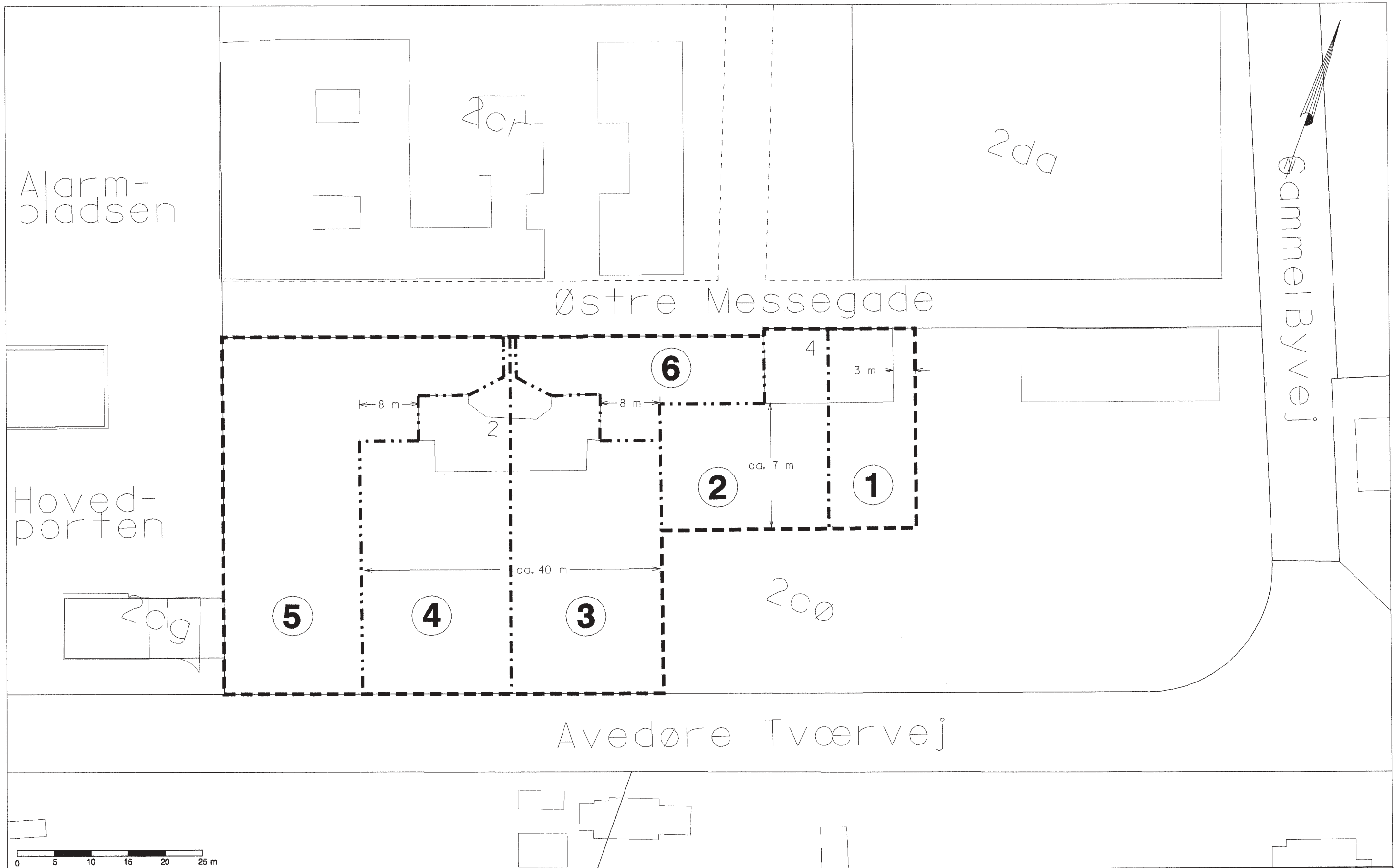
Judith Laursen, fg. teknisk direktør
(sign.)



Lokalplan 442

Matrikulære forhold
 - - - Lokalplanafgrænsning

MÅL:	1:1000	DATO:	29. okt. 2003
SAGSB./TEGN.:	ktg/amd	REVISION:	
SAG/JOURNALNR.:		PLANBILAG:	1
TEGNINGSNR.:			



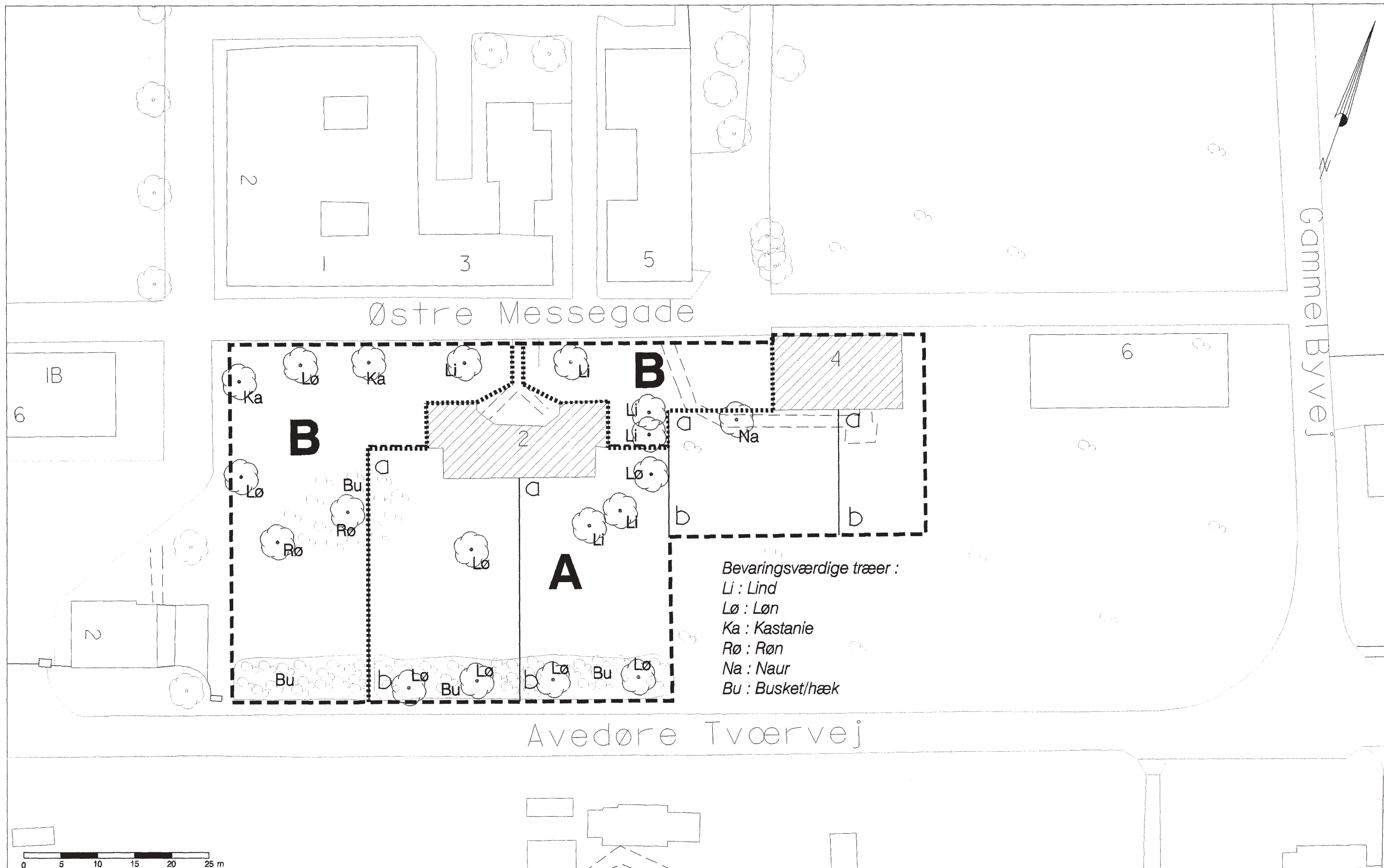
- - - - Lokalplangrænse
 - · - · - Princiuel parcelgrænse

1 Parcelnummer

Lokalplan 442

Matrikulære forhold
 Udstykning af matrikel 2cø i 6 parceller

MÅL: 1:500	DATO: 29. okt. 2003
SAGSB./TEGN.: ktg/amd	REVISION:
SAG/JOURNALNR.:	
TEGNINGSNR.:	PLANBILAG: 2



Bevaringsværdige træer :
 Li : Lind
 Lø : Løn
 Ka : Kastanie
 Rø : Røn
 Na : Naur
 Bu : Busket/hæk

- Lokalplangrænse
- Delområdegrense
- A** Delområde

- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdigt træ
- Facadelinie
- a—b Hegn

Lokalplan 442

Dispositionsplan med bevaringsværdig beplantning og bevaringsværdige bygninger

HVIDOVRE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING BYGGE- & PLANAFDELINGEN

MÅL: 1:500	DATE: 29. okt. 2003
SAGSB./TEGN.: ktg/amd	REVISION:
SAG/JOURNALNR.:	
TEGNINGSNR.:	PLANBILAG: 3