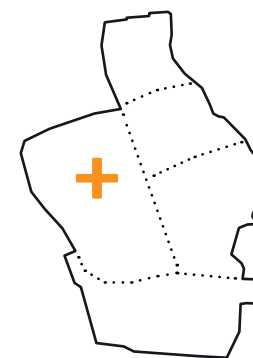




LOKALPLAN

454

for Filmbyen



HVIDOVRE
KOMMUNE

KOMMUNE- OG LOKALPLANER

KOMMUNEPLANEN er den overordnede fysiske plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger hovedstrukturen, dvs. i hvilke områder der skal være boliger, erhverv, butikcentre, 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, FINGERPLAN 2007.

En LOKALPLAN gælder for et mindre område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal se ud i fremtiden. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Se kommuneplanen samt gældende byplanvedtægter og lokalplaner i Hvidovre Kommune på **hvidovre.dk**

Lokalplan 454 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, By- og Teknikforvaltningen, Plan- og miljøafdelingen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	11
Tinglyste dokumenter	12
Sagsforløb	12

BESTEMMELSER	13
§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 2 Lokalplanens formål	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6 Bebyggelsens udseende	15
§ 7 Bevaringsværdige bygninger	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering	16
§ 10 Lavenergibebyggelse	17
§ 11 Tekniske anlæg	17
§ 12 Aftlysning af servitutter	18
§ 13 Aftlysning af planer	18
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	18

Vedtagelsespåtegning	19
----------------------	----

BILAG

Planbilag 1 : Matrikulære forhold	
Planbilag 2: Delområder	
Planbilag 3: Bebyggelsesplan og bevaringsværdig bebyggelse	
Planbilag 4: Opholdsarealer og stiforhold	

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er en del af Avedørelejren og ligger i den vestlige del af Hvidovre Kommune, tæt på Vestvolden og umiddelbart nord for Avedøre Stationsby. Der er ca. 800 m til nærmeste indkøbsmulighed og 1000 m til stationen.

Lokalplanområdet er mod vest og nord afgrænset af Avedøresletten i Den Grønne Kile. Mod øst afgrænses området af Byvej og mod syd afgrænses området af vejen Filmbyen og "Den Røde By" i Avedørelejren.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Ejeren af Filmbyen i Avedørelejren, Himmerige aps, har anmodet kommunen, om at der udarbejdes en ny lokalplan for Filmbyen. Ejer ønsker at sælge nogle af bygningerne, men salget vanskeliggøres af de begrænsede anvendelsesmuligheder i den eksisterende lokalplan, Lokalplan 430.

Kommunalbestyrelsen ønsker at Filmbyen forsat skal være et attraktivt og dynamisk erhvervsområde og imødekommer ejers ønske om, at anvendelsesmulighederne gøres bredere og mere fleksible. Der bliver mulighed for at udvikle et blandet byområde med erhverv med fokus på kreative erhverv i området.

Anvendelsen fastlægges til privat serviceerhverv som, tegnestue, designvirksomhed, studier, atelier, it-virksomhed, administration og lignende, og der bliver mulighed for at indrette bolig i forbindelse med erhverv eller indpasse et begrænset antal større boliger i området i ejendomme langs lokalplanområdets nordlige afgræns-

ning. Endelig bliver der mulighed for at etablere offentlige formål.

Desuden er det formålet, at fastholde de kvalitative karaktertræk i både bebyggelsen og friarealerne.

Filmbyen set fra vejen Filmbyen



REDEGØRELSE



Luftfoto af området og omgivelser
2011

REDEGØRELSE

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på 48000 m².

I lokalplanområdet findes erhverv tilknyttet film- og medieproduktion og enkelte boliger. Det er en filmby med produktionsselskaber og leverandører til filmproduktioner i form af studier, optageudstyr, redigeringsfaciliteter m.v.. I lokalplanområdets østlige del mod Byvej findes to bygninger med rækkehusboliger.

Lokalplanområdets bebyggelse består af garage-, depot- og værkstedsbygninger opført i 1950'erne til militære formål som en del Avedørelejren. Flere af disse bygninger er transformeret til serviceerhverv, primært til filmproduktion med videre. Mod øst er der opført rækkehusboliger, som er tilpasset værkstedsbygningerne i form og materialer.

Filmbyen består overvejende af bygninger i 1-1½ etage med taghældning på omkring 10-15 grader. Bygningerne samler sig omkring forskellige pladser og rum i en retvinklet bebyggelsesstruktur. Pladserne, der er åbne rå betonflader afgrænses på tre sider af bygninger, der sammen danner en åben u-form. Bebyggelsen er ensartet i sin enkelhed og orienterer sig mod vejen Filmbyen. Ud over beton domineres områdets belægning af græsflader med frugttræer. Betonfladerne anvendes idag hovedsageligt til parkering.

Bygningerne har synlige lodrette betonsøjler og konstruktion i facaderne, med faste eller oplukkelige felter imellem. Udfyldningerne fremstår i gult murværk, vinduesbånd eller garageporte. Vindues- og dørpartier er i spinkle metalprofiler, og tagene er belagt med sort tagpap. Enkelte bygninger har ovenlysvinduer i tagkonstruktionen.

Adgangen til lokalplanområdet foregår ad vejen Filmbyen.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest og nord findes et tæt beplantningsbælte, der danner en grøn afgrænsning af området. Endvidere findes enkelte trægrupper i området.

Skråfoto



REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen opdeler området i to delområder, A og B, som fastlægges til henholdsvis boligområde, helårsboliger, og blandet byområde.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende delområde B til private serviceerhverv med fokus på virksomheder, der kan indgå i et kreativt erhvervsmiljø. Ejendommene matr. nr. 2dc, 2df, 2dh, 2dk, 2dn samt byggefeltet kan anvendes til boligformål, jævnfør planbilag 2. Bebyggelsesstrukturen og de enkelt udformede bygningskroppe med deres karakteristiske lodrette søjlemarkeringer og facadeudfyldninger skal fastholdes.

For at respektere og fastholde kulturhistoriske værdier fastlægges bestemmelser om bevaring af bygningerne og bebyggelsesstrukturen i delområde B. Kommunen skal godkende ansøgninger vedrørende ændring af bygningers ydre i forhold til bestemmelserne om dette. Der er bestemmelser for de ubebyggede arealer, herunder beplantning, adgangsforhold samt parkering.

Lokalplanen udlægger desuden areal til en syd-nordgående sti igennem lokalplanområdet, som i princippet vist på planbilag 5.

Der skal etableres cykelparkering ved bygninger og butikker med offentlig adgang, eksempelvis ved uddannelsesinstitutioner, ved større arbejdspladser samt ved busstoppesteder.

Cykelparkering skal være let tilgængelig og så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til indgangen til den pågældende bebyggelse. Hvis cykelparkeringen ikke er synlig fra offentlig vej eller sti, skal der opsættes tydelig henvisning til cykelparkeringspladserne. Cykelparkeringen

bør som hovedregel være belyst, ligesom de bør være overdækkede, hvor dette er muligt og ønskeligt.

Detaljer eksisterende bygninger i Filmbyen



REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszone

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.

Da lokalplanområdet ligger omkring 2,5 km fra kysten, og arealerne mellem lokalplanområdet 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.

Kommuneplan 2009

Stationsnært område

Fra statslig side er der en målsætning om at minimere privatbilisme mellem bolig og arbejdssted blandt andet ved, at flere benytter skinnearbejds midler. Lokalplanområdet ligger i et stationsnært område, hvor der skal kunne bygges tæt.

Byfunktioner som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønster har en intensiv karakter skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Rammeområder

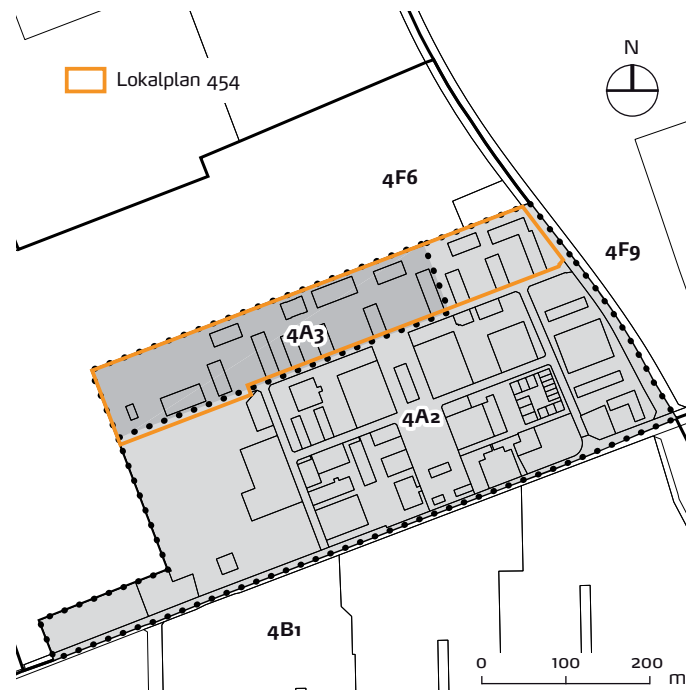
Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområderne 4A2 og 4E7.

Der er i forbindelse med denne lokalplan udarbejdet to tillæg til Kommuneplan 2009.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009 fastholder kommuneplanens retningslinje 2.3.10 til et krav om mindst 300 m² grundareal pr. tæt-lave bolig, men man kan ved beregning af grundarealet pr. bolig medregne bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og friarealer, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte boliger.

Ny retningslinje 2.3.10:

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være mindst 300 m² grundareal pr. bolig. Ved beregning af grundarealet pr. bolig kan bebyggelsens



Afgrænsning af rammeområde 4A3 og 4A2

REDEGØRELSE

fælles vej-, parkerings- og friarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte boligejendomme.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009 ændrer anvendelsen af rammeområdet 4E7 fra erhverv til blandet byområde. I samme forbindelse skifter rammeområdet navn til 4A3.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Tillæg nr. 4 og Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt.

Område 4A2

Generel anvendelse: Blandet byområde

Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etagebolig, kontor- og serviceerhverv, detailhandel. Offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent: 30 for området under ét

Max. antal etager: 2½

Max. bygningshøjde: 12 m

Bemærkninger: Stationsnært område

Område 4A3

Generel anvendelse: Blandet byområde

Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etagebolig, tæt-lave boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel. Offentlige formål.

Max. bebyggelsesprocent: 30 for området under ét

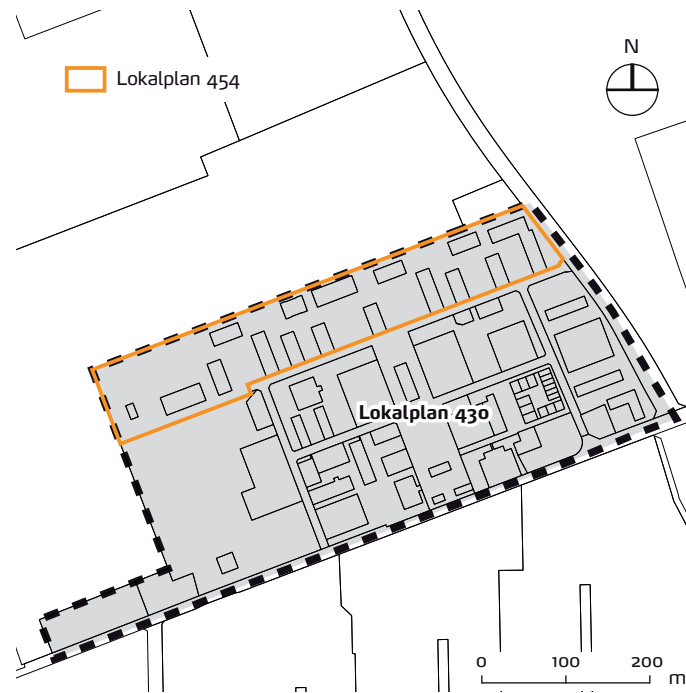
Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Areal til sti nr. 63 skal sikres gennem området.

Lokalplan 430

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 430, delområde 6, der udlægger området til erhvervsformål: Servicevirksomhed, der understøtter de aktiviteter, der



Afgrænsning af lokalplan 430

placeres i området samt restauranter, cafeer og lign. og butikker til områdets lokale forsyning; kulturelle formål: aktiviteter i forbindelse med film og medieproduktion, arbejdende værksteder, museer, arkiver, udstillingsfaciliteter; enkelte boliger samt offentlige formål, institutioner mv.

Lokalplan 430 ophæves for området, der er omfattet af Lokalplan 454, med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

REDEGØRELSE

ØVRIG PLANLÆGNING

Designmanual

Designmanual for Avedørelejren, der er tinglyst på ejendommene, fastlægger retningslinjerne for bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer. Designmanualen fastlægger endvidere retningslinjerne for udformning af udearealer, skiltning og andet byrumsinventar, herunder belysning.

I Filmbyen kan anvendes en mere forskelligartet belysningsform, når de omkringliggende områder ikke generes.

Grøn manual

Grøn manual for Avedørelejren, der er tinglyst på ejendommene, fastlægger retningslinjerne for bevaring af træer, haverum og udearealer.

Grøn manual fastlægger endvidere retningslinier for pleje og vedligeholdelse af lejrens beplantning.

Filmbyen er beliggende i manualens delområde 7. Det fremgår heraf, at den største del af de bevaringsværdige træer i område 7 står i Filmbyens nordvestlige skel, hvor trægrupperne afgrænser lejren med en grøn kant mod nord. Angribes træerne af sygdom erstattes de af træer af samme karakter.

Spildevandsplan

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i den til enhver tid gældende spildevandsplan, der kan ses på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk

Varmeforsyning

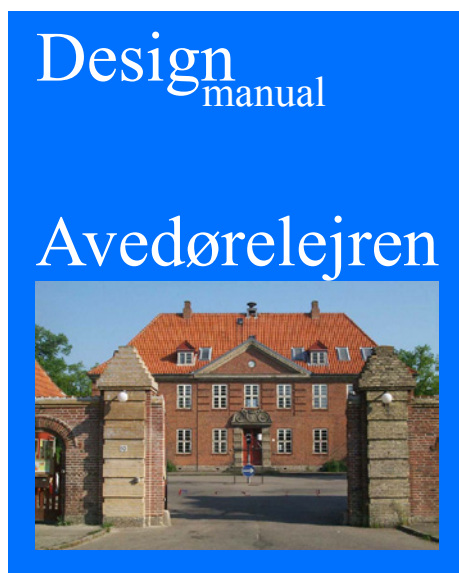
Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der er planlagt forsynet med

kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: hvidovre.dk

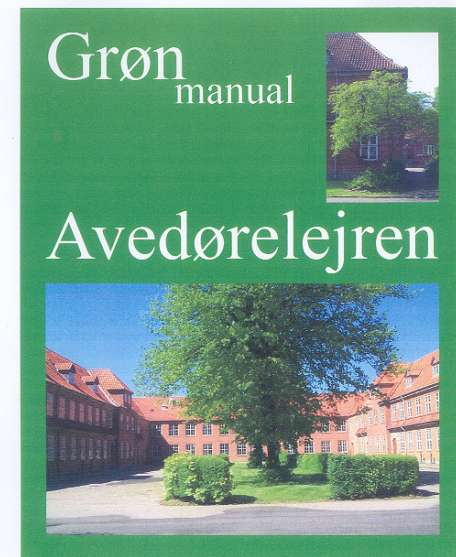
Trafikstøj

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Nye boliger og primære opholds- / friarealer skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB.

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



HVIDOVRE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning



HVIDOVRE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

REDEGØRELSE

Støjkortlægningen fra 2007 peger på, at den beregnede støjbelastning fra motorvejen af den vestlige del af lokalplanområdet er 60 Lden. Den beregnede støjbelastning af rækkehusbebyggelsen i den østlige del af lokalplanområdet er under grænseværdien på Lden 58 dB.

Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet enkelte ejendomme, der er kortlagt efter jordforureningsloven som værende forurenede eller muligt forurenede. Det betyder, at kommunen for disse ejendomme skal give en tilladelse efter jordforureningsloven inden man igangsætter bygge- og anlægsprojekter eller ændrer anvendelsen af ejendommene.

Hvidovre Kommune gennemførte i 1999 en miljømæssig gennemgang af hele Avedørelejren med det formål at finde kilder til forureninger afledt af den tidligere anvendelse af området til militære formål.

Lokalplanområdet blev i den forbindelse også gennemgået, og flere steder blev der ved nærmere undersøgelse konstateret forurening af jord med olieprodukter. Forureningerne blev gravet væk. To steder - under bygningerne Filmbyen 20 (matr. nr. 2di) og Filmbyen 28 (matr. nr. 2dn) - var det ikke muligt at bortgrave hele forureningen, og disse to steder blev der efterladt restforurening under bygningerne.

Region Hovedstaden har i 2007 kortlagt begge matrikler på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Regionen vurderede, at restforureningerne kan true grundvandet. Kortlægningen medfører nogle begrænsninger og pligter, f. eks. skal der søges om tilladelse hos Hvidovre Kommune ved ændringer i arealanvendelsen til bolig eller anden følsom anvendelse. Resten af lokalplanområdet er områdeklassificeret efter jordforureningsloven,

hvilket betyder, at jorden som udgangspunkt anses for at være lettere forurenede - som al anden jord inden for ældre byområder. Bortskaffelse af jord fra ejendommen skal ske i henhold til bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Kommunen er ikke bekendt med forurening ud over den ovenfor nævnte.

Såfremt der udføres en forureningsundersøgelse, anbefales det at undersøge jorden for de almindelige standardparametre for byjord.

MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, og § 4, stk. 2.

Lokalplanen fastlægger kun anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som alene indeholder en mindre ændring - og derfor vurderes ændringen ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen muliggør heller ikke anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

REDEGØRELSE

TINGLYSTE DOKUMENTER

Lokalplanen aflyser en række tinglyste dokumenter, som fremgår af § 12 under bestemmelserne.

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

SAGSFORLØB

Lokalplan vedtaget endelig

På mødet den 19. marts 2013 vedtog Kommunalbestyrelsen endeligt Lokalplan 454.

Vedtagelsen har været offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hvidovre Avis den 9. april 2013 samt på hvidovre.dk.

Resultatet af den offentlige høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. december 2012 til den 29. januar 2013. Ved høringsfristens udløb, var der modtaget syv bemærkninger til lokalplanforslaget

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. december 2012 til den 29. januar 2013. Ved høringsfristens udløb, var der modtaget syv bemærkninger til lokalplanforslaget:

- I delområde B ændres den mindst tilladte boligstørrelse til 110 m² for boliger uden tilknytning til erhverv.
- Der gives mulighed for at indrette to af de eksisterende bygninger i to etager i stedet for én etage med udnyttet tagetage. Bygninger markeres på planbilag 3.
- Ny bebyggelse i byggefeltet vist på planbilag 3 skal

udføres med saddeltag med en taghældning på 15 grader.

- Der gives mulighed for at etablere private udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning i delområde B. Endvidere angives en maksimal størrelse og omfang på private udendørs opholdsarealer, og de må ikke indhegnes. Opholdsarealerne placeres nord for bygningerne og kan ses på planbilag 4.
- Reservationen af areal til fremtidigt naturcenter på Avedøresletten udgår.

Som en konsekvens af ændringerne foretages de nødvendige opfølgende justeringer i redegørelsen og på planbilagene.

Ovennævnte ændringer er alle indarbejdet i nærværende Lokalplan 454.

BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1
Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 2ci, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dq og 2fc, alle af Avedøre By, Avedøre samt alle de ejendomme, der efter den 1. oktober 2012 udstykkes herfra.

1.2
Lokalplanområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3
Lokalplanområdet ligger i byzone.

1.4
Lokalplanområdet inddeles i to delområder, A og B, som vist på planbilag 2.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

at videreudvikle Filmbyen til et attraktivt, levende, integreret byområde med en blanding af erhverv og boliger samt offentlige formål.

at fastholde den overordnede struktur i bebyggelsen i området.

at sikre, at omdannelse af de eksisterende bygninger udføres nænsomt med fokus på bevaring af kulturarven.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1
Lokalplanområdet fastlægges som blandet byområde. De specifikke anvendelser i delområderne fremgår af § 3.2 – § 3.9. Der må desuden etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, mobilantenner, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

3.2
For delområde A gælder:
Delområdet må kun anvendes til boligformål, tæt-lave boliger. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

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

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende boligenhed,
- at virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere,
- at virksomheden ikke er til gene for omkringboende,
- at erhvervsarealet ikke overstiger 25 % af nettoboligarealet,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i bebyggelsen.

3.3
For delområde B gælder:
Delområdet må kun anvendes til blandet byområde.

BESTEMMELSER

Blandede byområder må anvendes til ikke-generende erhvervsformål samt boligformål og offentlige formål, institutioner mv. som naturligt kan indpasses i området.

3.4

De tilladte erhverv i delområdet omfatter private serviceerhverv som for eksempel reklamebureau, it-virksomhed, designvirksomhed, aktiviteter i forbindelse med film- og medieproduktion, administration, liberale erhverv, butikker, showrooms samt lignende virksomheder, der naturligt kan indpasses i området uden at være til gene for boligerne i og omkring delområdet.

3.5

Der må kun etableres erhverv, der kan kategoriseres som miljøklasse 1 og 2, jævnfør "Håndbog om Miljø og Planlægning", det vil sige erhverv, der kan placeres nærmere forureningsfølsom anvendelse end 50 m.

3.6

Området kan anvendes til detailhandel i form af én dagligvarebutik på maks. 500 m² til lokalområdets daglige forsyning.

3.7

De på planbilag 2 med særlig signatur markerede bygninger må anvendes til erhvervsformål, boligformål eller erhverv med bolig tilknyttet. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.8

De nævnte boliger i § 3.7, der indrettes med tilknytning til erhverv, må maksimalt udgøre 40 % af etagearealet i den enkelte ejendom eller det enkelte lejemål.

3.9

De nævnte boliger i § 3.7, der indrettes uden tilknytning til erhverv, skal have en mindstestørrelse på 110 m² etageareal.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere. Ejendommene tillades opdelt i ejerlejligheder. Undtaget er byggefeltet. Se bilag 3.

4.2

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

For hele lokalplanområdet gælder:
Den eksisterende bebyggelses omfang og placering fastholdes.

5.2

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 30.

5.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på planbilag 3.

5.4

Uanset bestemmelsen i § 5.3 kan der uden for byggefeltet opføres småbygninger som, udhuse og cykelskure,

Note til § 3.6

For beregning af butikkers bruttoetageareal, se Planloven § 5 t.

BESTEMMELSER

miljøstationer, transformestationer, teknikcabiner og lignende anlæg. Småbygninger skal placeres i forlængelse af gavle.

5.5
For delområde A gælder:
Bebyggelsen må højst opføres i to etager.

5.6
Facadehøjden må ikke overstige 4,75 m, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m. Skorstene, antenner og lignende mindre bygningsdele må dog opføres med en højde på 6,5 m over terræn.

5.7
For delområde B gælder:
Bebyggelsen må højst opføres eller indrettes i én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne, der er markeret med særlig signatur på planbilag 3, må indrettes i to etager.

5.8
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Rytterlys, skorstene, antenner og lignende mindre bygningsdele er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1
For hele lokalplanområdet gælder:
Facader skal have en tydelig opdeling i moduler. Udfyldningerne mellem de synlige, lodrette betonkonstruktioner skal fremstå i blank mur af gule tegl eller som større partier af vinduer eller porte.

6.2
Vinduespartier skal fremstå i spinkelt metalprofil med sprosser. Vinduessprosser, døre og porte skal fremstå i farverne grafitgrå, sølvgrå eller galvaniserede. Se foto.

6.3
Tage skal udføres af sort tagpap eller beplantes med mos, græs og lignende. Det er tilladt at etablere solceller i plan med taget.

6.4
For delområde A gælder:
Bebyggelsens taghældning på 15 grader fastholdes.

6.5
Ny bebyggelse i byggefeltet vist på planbilag 3 skal udføres med saddeltag med en taghældning på 15 grader.

§ 7 Bevaringsværdige bygninger

7.1
Følgende bygninger indenfor lokalplanområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. De bevaringsværdige bygninger er vist på planbilag 3 med særlig signatur. Det er følgende bygninger i Avedøre by, Avedøre:

Adresse	Matr. nr.	Ejendomsnr.
Filmbyen 6, 2650 Hvidovre	2db	138160
Filmbyen 8, 2650 Hvidovre	2dc	138179
Filmbyen 10, 2650 Hvidovre	2dd	138187
Filmbyen 12, 2650 Hvidovre	2de	138195
Filmbyen 14, 2650 Hvidovre	2df	138209
Filmbyen 16, 2650 Hvidovre	2dg	138217
Filmbyen 18, 2650 Hvidovre	2dh	138225

Eksempel på beplantet tag, 8-tallet Ørestad



Eksempel på bygningsdetalje



BESTEMMELSER

Filmbyen 20, 2650 Hvidovre	zdi	138233
Filmbyen 22, 2650 Hvidovre	zdk	138241
Filmbyen 24, 2650 Hvidovre	zdl	138268
Filmbyen 26, 2650 Hvidovre	zdm	138276
Filmbyen 28, 2650 Hvidovre	zdn	138284
Filmbyen 30, 2650 Hvidovre	zdo	138292
Filmbyen 32, 2650 Hvidovre	zdp	138292

Bestemmelsen gælder også forhold som facadematerialer og -farver, tagbeklædning, indgangspartier, isætning af ovenlysvinduer, udformning og udskiftning af døre og vinduer samt skiltning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1
Betonflader og græsflader, med en fordeling i princippet som vist på planbilag 4, skal fastholdes. Der må dog gerne ske en bearbejdning af disse flader, for eksempel ved beplantning af mindre dele af fladerne.

8.2
Private udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger er kun tilladt med en placering som vist på planbilag 4. I delområde A er det tilladt at etablere terrasser syd og vest for boligerne, og i delområde B er det tilladt at etablere terrasser nord for de viste bygninger. Private udendørs opholdsarealer må ikke indhegnes.

8.3
Indretning af fælles opholdsarealer på betonfladerne skal udføres med terrasser, trædæk, plantekasser og lignende, der har midlertidig karakter.

8.4
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1

m. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn.

8.5
Inden for delområde B må de i § 8.2 nævnte private udendørs opholdsarealer højst have en udstrækning på 3 meter fra facaden og et areal på 15 m².

8.6
Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted.

§ 9 Stiforhold, vejforhold og parkering

9.1
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vejen Filmbyen, jævnfør planbilag 5.

9.2
Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, institution mv.
- 1 parkeringsplads pr. 5 personer som et samlingslokale kan rumme

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

BESTEMMELSER

9.3

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
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.

9.4

Der udlægges areal til en 2 m bred sti benævnt c-d som vist i princippet på planbilag 5.

9.5

Udendørs natparkering, det vil sige i tidsrummet kl. 19-07, af lastbiler med en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

9.6

Ved nybyggeri og ændret anvendelse af en ejendom, skal der anlægges cykelparkering på egen grund til dækning af ejendommens behov.

Der skal tages udgangspunkt i følgende minimums normer:

- Boliger: 1 pr. 50 m² boligareal
- Detailhandel: 1 pr. 50 m² etageareal.
- Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv: 1 pr. 50 m² etageareal.

§ 10 Lavenergibebyggelse

10.1

Bebyggelse til boligformål skal udføres således, at den opfylder det til enhver tid gældende bygningsreglements mest skærpede bestemmelser om lavenergibebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

Ved opsætning af solceller og solfangere skal disse integreres i bygninger, hvor det er muligt.

11.3

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

11.4

Opstilling af mobilantennemaster og -systemer skal ske under visuelle hensyn til bebyggelse, opholdsarealer og omgivelser.

11.5

Mobilantennemasters totalhøjde må ikke overstige 27 m over terræn.

BESTEMMELSER

11.6

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

11.7

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes vindmøller.

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 454 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 2dl, 2dm, 2dq, 2do, 2dp Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 17. februar 1998

Titel: Dokument om anvendelse af 5 bygninger til filmproduktion m.v.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 2dl, 2dm, 2dq, 2do, 2dp Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 18. februar 1998

Titel: deklaration ang. anvendelse af bygninger

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

Matr.nr. 2ci, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dq, 2do, 2dp Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 25. juni 1999

Titel: Dokument om midlertidig anvendelse af 12 bygninger vedr. ændring af deres ydre m.v.

Påtaleberettiget: Hvidovre Kommune

§ 13 Aflysning af planer

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 454 ophæves Lokalplan 430 for Avedørelejren for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Kommunalbestyrelsens anvisning i henhold til den gældende varmeplanlægning.

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jævnfør planlovens § 19, stk. 4.

14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser, opholdsarealer og fællesanlæg i henhold til § 8.1 og § 9.3.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i planlovens § 19 og § 20.

BESTEMMELSER

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensation ikke er i strid med principperne/formålet med planen. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.2

En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

15.3

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere.

15.4

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 454 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 27. november 2012

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 19. marts 2013.

Helle Adelborg
Borgmester
(sign.)

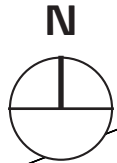
A. Thanning
By- og teknikdirektør
(sign.)

Matrikulære forhold

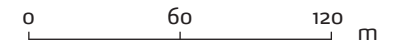
Lokalplanafgrensning






Udlagt til vej



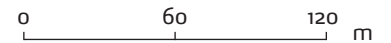
Mål: 1 : 3000



Anvendelse & delområder




- Delområdegrænse 
- Bygninger med mulighed for boliger 
- Byggefelt 

Mål: 1 : 3000

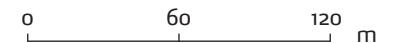


3

Bebyggelsesstruktur





- Byggefelt 
- Bevaringsværdige bygninger 
- Bygninger med mulighed for indretning af to etager 

Mål: 1 : 3000



4

Opholdsarealer & stiforhold

- Grønne opholdsarealer 
- Betonflader 
- Private udearealer 
- Stiudlæg c-d 

Mål: 1 : 3000

