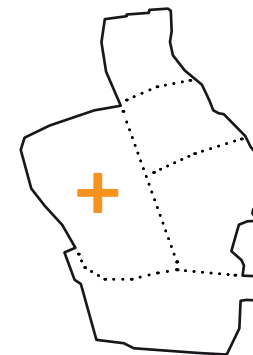




LOKALPLAN 466

Nye boliger i
Filmbyen



HVIDOVRE
KOMMUNE

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

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

Kommuneplanen skal være i overensstemmelse med de statslige interesser i planlægningen. På grund af de særlige forhold og interesser i hovedstadsområdet har Miljøministeren fastlagt de overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn mv. i et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2017.

Forside: © COWI

Alle kortudsnit: © SDE,
Erhvervsstyrelsen

Lokalplan 466 er udarbejdet af
Hvidovre Kommune, Center for
Plan og Miljø.

INDHOLD

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	11
Tinglyste dokumenter	12
Sagsforløb	13

BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens område og zonestatus	14
§ 2	Lokalplanens formål	14
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6	Bebyggelsens udseende	16
§ 7	Ubebyggede arealer	16
§ 8	Stiforhold, vejforhold og parkering	17
§ 9	Skiltning og reklamering	18
§ 10	Tekniske anlæg	18
§ 11	Grundejerforening	19
§ 12	Aflysning af servitutter	19
§ 13	Aflysning af planer	19
§ 14	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	20
	Vedtagelsespåtegning	20

BILAG

Planbilag 1: Matrikulære forhold
Planbilag 2: Udstykningsplan
Planbilag 3: Bebyggelse og vejadgang
Planbilag 4: Eksempel på bebyggelsesplan

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er en del af Avedørelejren, der ligger i den vestlige del af Hvidovre Kommune. Det består af matriklerne 2dp, 2dq og en del af 2ci, alle Avedøre By, Avedøre.

Området grænser mod vest op til Avedøresletten og Vestvolden. Dele af Avedøresletten er fredet og herudover omfattet af bestemmelserne for de Indre Grønne Kiler jævnfør Fingerplan 2017.

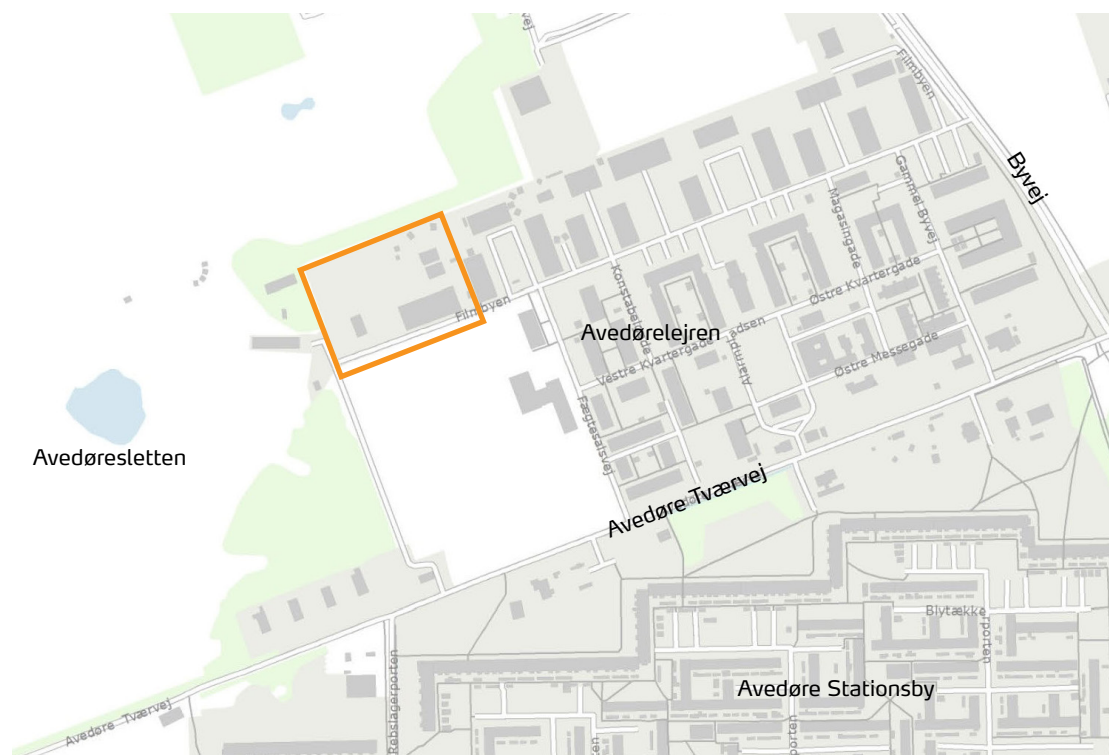
Lokalplanområdet er en del af det, som kaldes Filmbyen, hovedsagelig lave værkstedsbygninger i gule tegl, der på nuværende tidspunkt anvendes til både bolig og erhvervsformål.

Umiddelbart syd for Filmbyen og Avedørelejren ligger Avedøre Stationsby. Der er ca. 800 m til nærmeste indkøbsmulighed og ca. 1 km til Avedøre Station.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Himmerige ApS, der ejer dele af Filmbyens arealer, ønsker at opføre en ny, grøn og bæredygtig boligbebyggelse i den vestlige del af Filmbyen.

Bygherren beskriver projektet som et boligområde med en vision om selvforsyning og mulighed for lokalt producerede fødevarer med baggrund i Hvidovres historiske fortid som 'Københavns Køkkenhave'. Derfor indeholder den nye boligbebyggelse mulighed for at integrere produktion af fødevarer indenfor lokalplanens område.



Lokalplanområdets placering i Hvidovre

Visionen er at skabe en eksperimenterende og innovativ integration af lavenergihuse med nye cirkulære produktionsformer, der blandt andet vil arbejde på at bruge organisk affald fra området til at producere økologiske fødevarer.

Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 454 for Filmbyen, der udlægger et mindre byggefelt til boligformål. I øvrigt udlægger lokalplanen området til blandet byområde med mulighed for både erhverv, boligformål og offentlige formål.

REDEGØRELSE

Anvendelsesbestemmelsen ændres ikke, men ønsket om at kunne opføre et større antal boliger end det er muligt ifølge Lokalplan 454 betyder, at det er nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 12.200 m² og har hidtil været en del af Filmbyen. Den huser både erhverv tilknyttet film- og medieproduktion samt en del boliger. Filmbyens bebyggelse består af tidligere garage-, depot- og værkstedsbygninger, som blev opført i 1950'erne til militære formål. Flere af disse bygninger er transformeret til serviceerhverv, mens der i andre er indrettet boliger. Længst mod øst, ud til Byvej, er der opført nye rækkehusboliger, som er tilpasset områdets bebyggelse i form og materialer.

Den vestligste del af Filmbyen, som ønskes bebygget med boliger, anvendes i dag til filmstudie, rekvisitlager og biograf til brug for Zentropa. I fremtiden fraflytter både filmstudie og biograffunktion grunden, og området anvendes dermed ikke længere til filmproduktion.

Biograf- og studiebygningen, Filmbyen 32, er udpeget som bevaringsværdig i den gældende Lokalplan 454. Denne bevaringsværdi udgår med denne lokalplan, hvilket uddybes i et efterfølgende afsnit.

Nord for grunden ligger, i direkte sammenhæng med Avedøresletten, et rekreativt, grønt areal ejet af Hvidovre Kommune. Arealet benyttes i dag primært til dyrefolde. Mod vest ligger Quarkcentret, som er Hvidovre Kommunes naturcenter. Mod syd indgår vejen Filmbyen i lokalplanområdet og danner overgangen til Avedørelejrens grønning, der især anvendes som

idrætsplads. Mod øst ligger den resterende del af Filmbyen, mens "Den Røde By", den ældste del af Avedørelejren, ligger sydøst herfor.

Adgangen til lokalplanområdet foregår ad vejen Filmbyen. Langs med lokalplanområdets afgrænsning mod vest og nord findes et tæt beplantningsbælte, der danner en grøn afgrænsning af området. Endvidere findes enkelte trægrupper i området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse.

Boligerne opføres som punkthuse i 2 etager med taghaver, hvor køkkenhaver og drivhuse til dyrkning placeres på terræn imellem boligerne. Alle overflader og facader i bebyggelsen tænkes begrønnet, sådan at disse kan bruges til produktion af fødevarer. Fra boligerne vil der derfor være udsyn til grønne og frodige omgivelser i form af køkkenhaver, drivhuse og beplantning på facader med espalierede frugttræer, vin, humle med videre.

Ønsket er at boligbygningerne placeres i et landskab af køkkenhaver med mulighed for at producere grøntsager, frugt, bær, honning og opdræt af små enheder af kaniner, duer, høns og fisk, så bebyggelsen kan forsynes med friske lokale fødevarer fra egen matrikel.

Lokalplanen giver mulighed for at de eksisterende bygninger på grunden rives ned, og at det i projektet skitserede boligareal på 4.700 m² kan opføres inden for en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet under ét. De i projektet skitserede drivhuse og småbygninger, skitseret til 900 m², kan



Filmbyen 32A og 32B



Filmbyen 32



Oplag indenfor området

REDEGØRELSE

opføres jf. BR18's § 455, stk. 4. Her er det defineret, at et areal på 20 m² pr. etagebolig og rækkehus ikke medregnes i etagearealet, forudsat at det anvendes til opførelse af drivhuse, skure, åbne overdækninger, m.m.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter, inklusive brystning på tagterrasse. Tagterrasser må ikke overdækkes og der må ikke placeres skure, drivhuse eller lignende i forbindelse med dem.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de 22 byggefelt der er vist på planbilag 2. Højst 16 af disse byggefelt må anvendes til boligbebyggelse, mens de resterende byggefelt kan anvendes til at opføre drivhuse og småbygninger.

På friarealer kan der placeres køkkenhaver til dyrkning af spiselige afgrøder til områdets beboere. Ideen bag den stramme, men opbrudte bebyggelsesstruktur er, at den skal relatere sig til Avedørelejrens taktfaste bebyggelse, samtidig med at den inviterer omgivelserne og naturen ind på grunden.

Ved udformning af boligernes facader skal udtryk og materialer harmonere med den eksisterende bebyggelse i Avedørelejren og Filmbyen, dog uden at facadematerialet nødvendigvis udelukkende skal være tegl.

Boligerne opføres derfor med ydermure i tegl i jordfarver, dog med mulighed for at supplere med elementer af glas, træ og metalmaterialer. Hvis det er muligt vil det tilstræbes at genanvende materiale, som for eksempel tegl, fra nedrivning af den eksisterende hal på området.

Tagterrasserne (taghaver) skal fremstå som grønne bevoksede haver, der ikke må overdækkes. Der kan



Visualisering af den fremtidige boligbebyggelse i området

dog anvendes parasoller eller mindre solsejl til skygge ved kortvarige ophold. Kommunalbestyrelsen opfordrer den kommende grundejerforening til i sine vedtægter at sikre, at inventar der er synlig fra omgivelserne ikke skæmmes disse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

OVERORDNET 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.

REDEGØRELSE

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.

KOMMUNE- OG LOKALPLANLÆGNING **Stationsnært område**

Fra statslig side er der en målsætning om at minimere privatbilisme mellem bolig og arbejdssted blandt andet ved at flere benytter skinnebårne kollektive transportmidler. Lokalplanområdet ligger i et stationsnært område, hvor der skal kunne bygges tæt. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonster har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Planlovens § 15b og nationale interesser i kommuneplanlægningen

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

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.

Paragrafens formål er at sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres

miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

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

Spidslastcentralen, der er del af fjernvarmeforsyningen af Avedøre Stationsby, er beliggende i en afstand af 35 m til eksisterende etageboliger, Bymuren 171-175. Derudover opføres der aktuelt 15 tæt-lave boliger ved Avedøre Tværvej i en afstand af ca. 25-30 m fra Rebslagerporten 125. Lokalplanområdet, der giver mulighed for etageboliger og tæt-lave boliger, er beliggende i en afstand af ca. 240 m fra spidslastcentralen.

I forlængelse af ovenstående er det kommunens vurdering, at de nye muligheder for boligformål i Lokalplan 466 ikke vil udløse skærpede krav til produktionsvirksomheden på Rebslagerporten 125, da der allerede findes eksisterende forureningsfølsom anvendelse i form af boliger i en meget kortere afstand til denne.

Rammeområder

Kommuneplanen inddeler kommunen i rammeområder med forskellige anvendelsesmuligheder. I Kommuneplan 2016 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 4A3.

REDEGØRELSE

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2016 med hensyn til maksimalt etageantal og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2016 i tilknytning til lokalplanforslaget.

Områdets anvendelse er i Kommuneplan 2016 fastlagt til blandet byområde og den specifikke anvendelse til blandet bolig og erhverv som tæt-lav og etageboliger, kontor- og serviceerhverv. Med tillægget udskilles et nyt rammeområde 4A6, hvor den specifikke anvendelse fastholdes. Bebyggelsesprocenten ændres fra 30 til 40. Det maksimale antal etager ændres til 2 etager med tagterrasse (2 boliglag med taghave).

Desuden udtages Filmbyen 32 som bevaringsværdig.

Eksisterende ramme:

Rammeområde:	4A3
Generel anvendelse:	Blandet byområde
Specifik anvendelse:	Blandet bolig og erhverv, etagebolig, tæt-lave boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel. Offentlige formål.
Maks. bebyggelsesprocent:	30 for området under ét
Maks. antal etager:	2
Maks. bygningshøjde:	8,5 m
Bemærkninger:	Stationsnært område. Areal til sti nr. 63 skal sikres gennem området.

Ny ramme:

Rammeområde:	4A6
Generel anvendelse:	Blandet byområde
Specifik anvendelse:	Blandet bolig og erhverv, etagebolig, tæt-lave boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel. Offentlige formål.
Maks. bebyggelsesprocent:	40 for området under ét.
Maks. antal etager:	2 og tagterrasse.
Maks. bygningshøjde:	8,5 m
Bemærkninger:	Stationsnært område.

Forslaget til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2016 offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget, men i et særskilt dokument.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på Filmbyen 32, beliggende på matr. nr. 2dp, er i Kommuneplan 2016 registreret med bevaringsværdi 3, som del af det samlede kulturmiljø som Filmbyen udgør. Dette er den laveste blandt de høje bevaringsværdier efter SAVE systemet. Udpegningen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 430 for Avedørelejren fra 1999. I Lokalplan 454 er bygningen fortsat udpeget som bevaringsværdig.

Uagtet de ovenstående forhold bliver bygningen ikke udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 466. Baggrunden herfor er, at bygningen med sin orientering og solitære beliggenhed samt med sin anderledes udformning ikke er del af den sammenhængende bebyggelsesstruktur den Gule By udgør øst herfor. Her danner tre længer i symmetrisk komposition en "hestesko" om en forplads.



Rammeområde 4A3 jf. Kommuneplan 2016 og det nye rammeområde 4A6 (blå ramme).



Filmbyen 32

REDEGØRELSE

Dertil kommer, at der er gennemført ændringer i form af nye ledhejseporte i begge gavle og den karakteristiske sydfacade med de lodrette betonsøjler, murede facadepartier og de industrielle stålvinduer fremstår i dårlig stand.

Kommunen vurderer derfor, at selvom bygningen er del af et bevaringsværdigt kulturmiljø har den som enkeltstående bygningsværk ikke en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved placering og udformning af ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Aflysning af lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 454, der fastlægger anvendelsen af lokalplanområdet til blandet byområde, og udlægger et enkelt byggefelt til ny bebyggelse, som kun kan opføres i én etage med en bebyggelsesprocent for området under et på 30. Da det nye boligprojekt ikke er i overensstemmelse med byggefeltets omfang og placering samt med bestemmelserne for bebyggelsesprocent og antal etager, er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for den vestlige del af Lokalplan 454.

Lokalplan 454 vil blive afløst af Lokalplan 466 for den vestlige del af Filmbyen ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

Kvartersbeskrivelse

Avedørelejren ligger mellem Avedøre Tværsvej og Avedøresletten vest for Byvej. Kvarterets ramme udgøres af et militært kaserneanlæg påbegyndt i 1912.

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. På

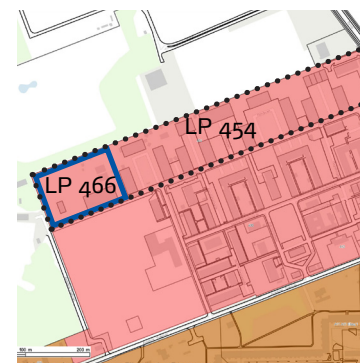
dette tidspunkt blev de fire mandskabsbygninger mod nord parvis forbundet med to mellembygninger. Samtidig blev der opført en varmecentral nord for gymnastikhuset.

Nord for det samlede lejrrområde 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. Derudover blev der opført en del større og mindre bygninger til magasinbrug m.v. Dette område kaldes i dag den gule by.

Kvarteret har en stram grundplan, som er blevet opblødt i takt med overgangen til civilt brug i årene efter 1997. Kvarteret har en hierarkisk struktur og en klar plan i overensstemmelse med den militære oprindelse.

Den sydlige del af området rummer kvarterets ældste bygninger samt beboelsesbygninger og en enkelt institution fra de senere år, der alle er opført i røde tegl, mens den nordlige del adskilt af vejen Filmbyen med de oprindelige værkstedsbygninger i gule sten er opført til militære formål. Længst mod øst er der opført en enkelt nyere beboelsesbygning, som er tilpasset værkstedsbygningerne i materialer og form. Kvarterets sydlige del skyldes for den ældre dels vedkommende arkitekt Viggo Møller, som skabte en bebyggelse præget af gode materialer, godt håndværk og et arkitektonisk udtryk med afsæt i samme stilforståelse, som var baggrund for den næsten samtidige "Bedre Byggeskik"-bevægelse.

Ved overgangen til civilt brug var udviklingsprincippet, at kvarteret skulle være funktionsintegreret i modsætning til den i øvrigt funktionsopdelte kommune. Kvarteret rummer en del af dansk filmindustri, museer, institutioner, restaurant, vandrehjem og ca. 350 boliger.



Afgrænsning af Lokalplan 454.

REDEGØRELSE

Hertil kommer de nye boliger, som den nye lokalplan åbner mulighed for.

Kvarteret fremtræder som en campus med bygningskroppene placeret i et grønt tæppe, men samtidig med en bymæssighed, som er usædvanlig for forstaden, søgt fastholdt med bygninger direkte til fortovs bagkant og med fastholdelse af bygningshierarkiet i form af offentlig anvendelse af de centrale bygninger

ØVRIG PLANLÆGNING

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

Klimatilpasningsplan

Lokalplanområdet ligger op ad indsatsområde nr. 12 i kommunens Klimatilpasningsstrategi 2014, men er ikke del af dette. Af kommunens risikokortlægning fremgår det, at der både mod nord-vest og syd for lokalplanområdet er risiko for oversvømmelse med regnvand. Samtidig er der terrænnært grundvand, der udelukker brugen af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i området.

For at sikre boliger i området mod oversvømmelse ved skybrud er der medtaget bestemmelse om en sokkelhøjde på mindst +6,0 DVR90 og et forbud mod etablering af kælder. Dette forventes at kunne reducere risikoen for oversvømmelse af boligerne væsentligt.

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

Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger, har krav på dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, jævnfør planlovens § 19, stk. 4.

Trafikstøj

Efter kommuneplanens retningslinjer må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende vejledende grænseværdier for vejstøj og støj fra jernbaner:

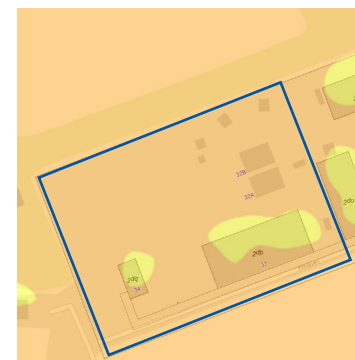
- Boligområder og udendørs opholdsarealer mv.: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane.

Støjkortlægningen fra 2017 peger på, at den beregnede støjbelastning af lokalplanområdet fra Amagermotorvejen er Lden 60-65 dB. Dermed er den vejledende grænseværdi overskredet.

For at sikre, at ny bebyggelse og tilhørende opholdsarealer i lokalplanområdet overholder de vejledende grænseværdier, er dokumentation herfor en betingelse for en ibrugtagningstilladelse, reguleret ved § 14.1.

Jordforurening

Arealet indenfor lokalplanområdet er områdeklassificeret efter jordforureningsloven. Det betyder, at jorden som udgangspunkt anses for at være lettere forurenet - som al anden jord indenfor ældre byområder. Bortskaffelse af jord fra ejendomme skal ske efter reglerne i



Kortlægning af lokalplanområdets belastning med vejstøj. Den orange farve viser en belastning fra vejstøj på Lden 60-65 dB og den gule farve indikerer vejstøj på Lden 55-60 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.

REDEGØRELSE

bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Aktuelt er der ikke kortlagt ejendomme med viden eller mistanke om kraftigere jordforurening inden for området. Men dette kan ændre sig over tid. På Danmarks Miljøportal, internet.miljoeportal.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 kan igangsættes bygge- og anlægsprojekter eller ændres på anvendelsen af ejendommene til følsom anvendelse, herunder boligbebyggelse.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering ved ved etageboligbebyggelse.

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.

Skovbyggelinje

Området er ikke omfattet af skovbyggelinje.

De digitale kort på Danmarks Arealinformation og Danmarks Miljøportal har fejlagtigt frem til den 19. marts 2018 vist en afgrænsning af skovbyggelinjen, der afkastes af skov beliggende på matrikel nr. 3a, Avedøre By, Avedøre. Skovbyggelinjen er blevet reduceret i 2000 i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 430 for Avedørelejren.

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 lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Lokalplanen erstatter en hidtil gældende lokalplan og har kun mindre indflydelse på de eksisterende forhold, da den ikke ændrer de nuværende anvendelsesbestemmelser for området. Derfor vurderes ændringen af plangrundlaget ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Kommunen vurderer, at der heller ikke gives mulighed for bygge-/ anlægsprojekter eller aktiviteter, der vil kunne få en væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø, da det antal boliger som lokalplanforslaget åbner mulighed for er begrænset i forhold til antallet af eksisterende boliger i Avedørelejren. Lokalplanen giver ikke mulighed for væsentlige ændringer af hverken arealudnyttelsen eller anvendelsen af arealerne.

REDEGØRELSE

TINGLYSTE DOKUMENTER

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

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

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

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 14.01.1966-514-07
Titel: Dok. om opstilling af tre stk. Rodney Haller

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 10.09.1976-900964-07
Titel: Dok. om adgangsgrænsning m.v.

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 22.03.1996-3875-07
Titel: Lyst påtegning til servitut lyst 10.09.1976

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 30.12.1999-17311-07
Titel: Dok. om byggeret m.v.

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 15.02.2001-1693-07
Titel: Dok. om byggeret m.v.

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 15.06.2001-5873-07
Titel: Dok. om transformerstation og elkabler

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 18.12.2001-14136-07
Titel: Dok. om fjernvarmeledning m.v.

Matr.nr. 2dp, 2dq, 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 25.03.2002-4986-07-50001
Titel: Vedtægter for "Grundejerforeningen Filmbyen"

Matr.nr. 2dp, 2dq, 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 13.11.2002-15225-07
Titel: Dok. om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger m.v.

Matr.nr. 2dp, 2dq, 2ci, Avedøre By, Avedøre
Tinglyst: 13.11.2002-15248-07
Titel: Dok. om bevaring af træer, haverum og udearealer

Efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 466 begæres Lokalplan 430 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Lokalplanen aflyser de tinglyste dokumenter, som fremgår af § 12.1.

NOTE: En række tinglyste dokumenter, herunder vedtægterne for "Grundejerforeningen Filmbyen", vil først kunne aflyses, efter at lokalplanområdet er udstykket som selvstændig ejendom.

REDEGØRELSE

SAGSFORLØB

Forslaget til Lokalplan 466 var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. juli til den 16. september 2018.

I løbet af denne periode indkom der ni høringssvar. Disse høringssvar vedrørte den planlagte bebyggelses omfang og udseende, trafikale forhold i området som krav til antal parkeringspladser og adgangsveje, trafikstøj, planlovens § 15b og nationale interesser i kommuneplanlægningen samt medlemspligten i en grundejerforening.

Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 466 at foretage følgende ændringer af planen:

- Der er i lokalplanens redegørelse tilføjet afsnittet "Planlovens § 15b og nationale interesser i kommuneplanlægningen".

BESTEMMELSER

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1
Lokalplanen omfatter ejendommene, matr.nr. 2dp, 2dq og del af 2ci, alle af Avedøre By, Avedøre samt alle de ejendomme, der efter den 20. februar 2018 udstykkes herfra.

1.2
Lokalplanområdet afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3
Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at udvikle den vestligste del af Filmbyen til et attraktivt, levende boligområde med boliger i op til to etager med tagterasse (taghave).
- at give mulighed for at der indenfor området kan opføres drivhuse til dyrkning af spiselige afgrøder til anvendelse for områdets beboere.
- at sikre, at ny bebyggelse placeres hensigtsmæssigt inden for udlagte byggefeltet for at sikre gode dagslysforhold og interaktion mellem boliger, friarealer og omgivelser.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1
Lokalplanområdet fastlægges som blandet byområde. Den specifikke anvendelse af området er boligformål som tæt-lave boliger og etageboliger. Der må desuden opføres tilhørende fællesbygninger, drivhuse, med videre til boligbebyggelsen.

3.2
Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.3
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 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 på den pågældende ejendom.

3.4
Uanset bestemmelsen i § 3.1 må der inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg som transformerstationer, teknikskabe, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

BESTEMMELSER

§ 4 Udstykning

4.1
Lokalplanområdet skal i sin helhed udstykkes som en selvstændig ejendom, som vist på planbilag 2. Herved udgør fælles friarealer, parkeringsarealer og lignende inden for lokalplanområdet en samlet ejendom.

4.2
Inden for lokalplanområdet må der kun udstykkes til boligbygninger, i princippet som vist på planbilag 2. Der skal udstykkes således, at skel er sammenfaldende med boligbygningers sokkelflade.

4.3
Udstykning skal foretages således, at nye ejendomme alene indeholder eksisterende eller fremtidig bebyggelse.

4.4
Uanset ovenstående kan tekniske anlæg udstykkes, så grunden svarer til anlæggets sokkelflade plus 1 m hele vejen rundt om anlægget.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1
Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

5.2
Etageantallet for boligbygninger må ikke overstige 2 etager (2 boliglag) samt en tagterrasse (taghave).

5.3
Etageantal for andre bygninger må ikke overstige 1

etage.

5.4
Boligbygninger skal opføres med en sokkelhøjde på mindst +6,0 m DVR90.

5.5
Bebyggelse må ikke opføres med kælder.

5.6
Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter over sokkelkote jf. § 5.4 (Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen). Brystning på tagterrasse skal holdes indenfor denne maksimale bygningshøjde.

5.7
Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på planbilag 3.

Af de 22 byggefelter må maksimalt 16 byggefelter anvendes til boligformål, som vist på planbilag 3. De resterende byggefelter må kun anvendes til opførelse af drivhuse og lignende fælles bygninger.

Karnapper, altaner, udvendige trapper mv. skal placeres indenfor byggefeltet.

5.8
Der kan som en del af hver boligbygning og indenfor dennes byggefelt opføres ét skur pr. bolig til opbevaring af cykler, legetøj, havemøbler, mv. Disse må hver have et bebygget areal på op til 6 m².

5.9
Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre transformerstationer, teknikcabiner og lignende anlæg.

NOTE til 5.1 :
Bebyggelsesprocenten rummer det skitserede etageareal til boligformål på 4.700 m². Fællesbygninger som drivhuse, skure m.v. -skitseret til 900 m² i projektet - er derudover indeholdt i fradraget pr. bolig som beskrevet i BR18, §455, stk. 4.

NOTE til 5.4:
DVR90, Dansk Vertikal Reference 1990, er et højdesystem der afløste Dansk Normal Nul (DNN) i 2006. Det er baseret på det seneste landsdækkende præcisionsniveaulement fra 1986-94.

BESTEMMELSER

hver med et bebygget areal på op til 10 m².

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

Ny bebyggelse til boligformål skal opføres i ensartet arkitektur og formsprog med bygningssider hovedsageligt i tegl, med mulighed for partier i glas, træ og metal. Der må kun anvendes materialer i jordfarver med mindre partier i sort samt i olieret eller ubehandlet træ.

6.2

Drivhuse skal opføres i farveløst glas med metalrammer der fremstår umalede eller malet i sorte eller grå nuancer.

6.3

Alle facader på boliger og skure må begrønnes f.eks. til dyrkning af diverse spiselige afgrøder til brug for områdets beboere.

6.4

Tage på boliger skal udformes som flade tage med tagterrasser (taghaver) til beplantning og dyrkning af diverse afgrøder.

Tagterrasserne (taghaver) skal fremstå som grønne bevoksede haver, der ikke må overdækkes. Der kan dog anvendes parasoller eller mindre solsejl til skygge ved kortvarige ophold.

6.5

Skure, udhuse, overdækninger og lignende skal opføres i træ i farverne sort eller jordfarver, olieret eller ubehandlet træ eller i metal malet i førnævnte farver.

Skurene skal opføres i et ensartet udtryk og materialer og i øvrigt harmonere med den øvrige bebyggelse.

6.6

Skure efter § 5.7 skal udføres i en ensartet byggeteknisk løsning og i samme materiale og farve som den boligbygning de er del af, så de fremstår som en integreret del af bygningen. Tagflader skal udføres som flade tage beklædt med tagpap eller matte, umalede metalplader.

6.7

Brystningen på tagterrasser (taghaver) skal udføres i samme materiale som facaderne i øvrigt og udformes som en videreførelse af den lodrette facade i princippet som illustreret på planbilag 4.

6.8

Eventuelle solfangere eller solceller skal integreres i bygningernes arkitektur. Dette gælder uanset om de opsættes på boliger, drivhuse eller skure.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1

De ubebyggede arealer mellem bygningerne skal fremstå som et landskab af grønt og køkkenhaver, med mulighed for at producere grøntsager, urter, frugt mv. samt opdræt af små enheder af mindre dyr og evt. fisk.

7.2

Der må etableres beplantning med karakter af vild skovhave, frugtlunde, almindelige køkkenhaver, små dyrehold og fiskedamme.

NOTE til 7.3:

Egnskarakteristiske buske og træer er f.eks. stilkeg/vintereg, ask, skovfyr, løn, småbladet lind, bøg, pil, seljerøn, fuglekirsebær, hæg, slåen, engriflet tjørn, hunderose, vild æble, hassel.

BESTEMMELSER

7.3

Der skal tilplantes med buske, træer og planter med spiselige afgrøder. Der skal herudover ske tilplantning med buske og træer, der er karakteristiske for egnen.

7.4

De grønne områder må forsynes med interne, faste hegn til læ- og støjafskærmning. Disse skal opføres i som murede tegl eller træ i farverne sort eller jordfarver, olieret eller ubehandlet træ eller i metal malet i førnævnte farver. Der må desuden indgå partier i glas.

7.5

Etablering af private udendørs opholdsarealer er kun tilladt i forbindelse med den enkelte bolig og indenfor de angivne byggefeltter som vist på planbilag 3. Private udendørs opholdsarealer må ikke indhegnes.

7.6

Hegn langs skel i lokalplanområdets afgrænsning skal være levende hegn, det vil sige hække eller buske der kan suppleres med træer eller ren træbeplantning.

7.7

Hegn jævnfør 7.6 skal placeres bag skellet fuldstændigt på egen grund. Levende hegn skal om nødvendigt beskæres eller klippes, således at det sikres, at hegnet i sin helhed er placeret på egen grund året rundt.

7.8

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

7.9

Udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer, fritidsbåde, campingvogne og store trailere må ikke finde sted.

7.10

Til udendørs belysning må der anvendes forskellige armaturer, som anbringes som parkbelysning på mæster og bygningsfacader i en maksimal højde af 4 m. Alle armaturer skal enten have vandret lysåbning og plan, klar afskærmning eller på anden måde sikre at naboområderne ikke blændes. Alternativt må der opsættes skotlamper, pullertlamper og lignende med en maksimal højde på 1 m.

NOTE til 7.8:

De kunstige volde indenfor området anses ikke for naturligt terræn og må derfor terrænreguleres, så de svarer til det omgivende naturlige terræn.

§ 8 Stiforhold, vejforhold og parkering

8.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vejen Filmbyen, jævnfør planbilag 3.

8.2

Der skal udlægges et areal til vejene A-A og B-B, som vist i princippet på planbilag 3. Vejene skal anlægges i en bredde af mindst 4 m indeholdende kørebane og fortov til fodgængere.

8.3

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. etagebolig og tæt-lave bolig

BESTEMMELSER

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.

8.4

Kravet til udlæg af p-pladser jf. § 8.3 kan reduceres, såfremt:

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbelt-udnyttelse 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.

8.5

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

8.6

Der skal anlægges cykelparkering indenfor lokalplanens område til dækning af områdets behov. Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges ud fra en konkret vurdering, idet der skal tages udgangspunkt i følgende minimumsnormer:

- Boliger: 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m²

boligareal.

8.7

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

§ 9 Skiltning og reklamering

9.1

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Det er desuden tilladt at skilte til tilladt erhverv i boligområdet, når det sker i overensstemmelse med § 9.2.

9.2

Eventuel skiltning til erhverv i boligområdet jf. § 3.3 kan udføres i en størrelse på max. 30 x 50 cm. Skiltet kan være belyst, men må ikke udføres som et lysende skilt.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

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

10.2

Ved opsætning af solceller og solfangere skal disse integreres i bygninger, jævnfør § 6.8.

NOTE til 8.4 :

Det skitserede projekt har intentioner om at friholde selve lokalplanområdet for parkering.

For at opfylde parkeringskrav jf. 8.3, planlægges med et fælles parkeringsareal på matrikel nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre, øst for lokalplanområdet. Dette tænkes benyttet af både de fremtidige boliger og det eksisterende erhverv i Filmbyen.

En aftale om benyttelse af p-pladser på en ejendom udenfor lokalplanområdet, jf. § 8.4, skal godkendes af Hvidovre Kommune og tinglyses på den pågældende ejendom.

BESTEMMELSER

10.3

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

10.4

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes vindmøller.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Ved opførelse af boliger i lokalplanområdet, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hvidovre Kommune.

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 466 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område i sin helhed:

Matr.nr. 2ci, Avedøre By, Avedøre

Tinglyst: 14.01.1966-514-07

Titel: Dok. om opstilling af tre stk. Rodney Haller

§ 13 Aflysning af planer

13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 466 ophæves Lokalplan 454 for Filmbyen for det område, der er omfattet af Lokalplan 466.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at bebyggelse og de primære opholdsarealer på terræn, som terrasser og lignende, er placeret, udført og indrettet således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj fra vejtrafikken.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikbelastningen på facader ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m²) må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

BESTEMMELSER

14.2

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.

14.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og parkeringspladser i henhold til § 8.1- 8.3.

§ 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.

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

15.2

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

15.3

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 466 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 26. juni 2018.

Lokalplan 466 er endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 18. december 2018.

Helle Adelborg
borgmester

Gert Nelth
direktør

NOTE til 14.2 :

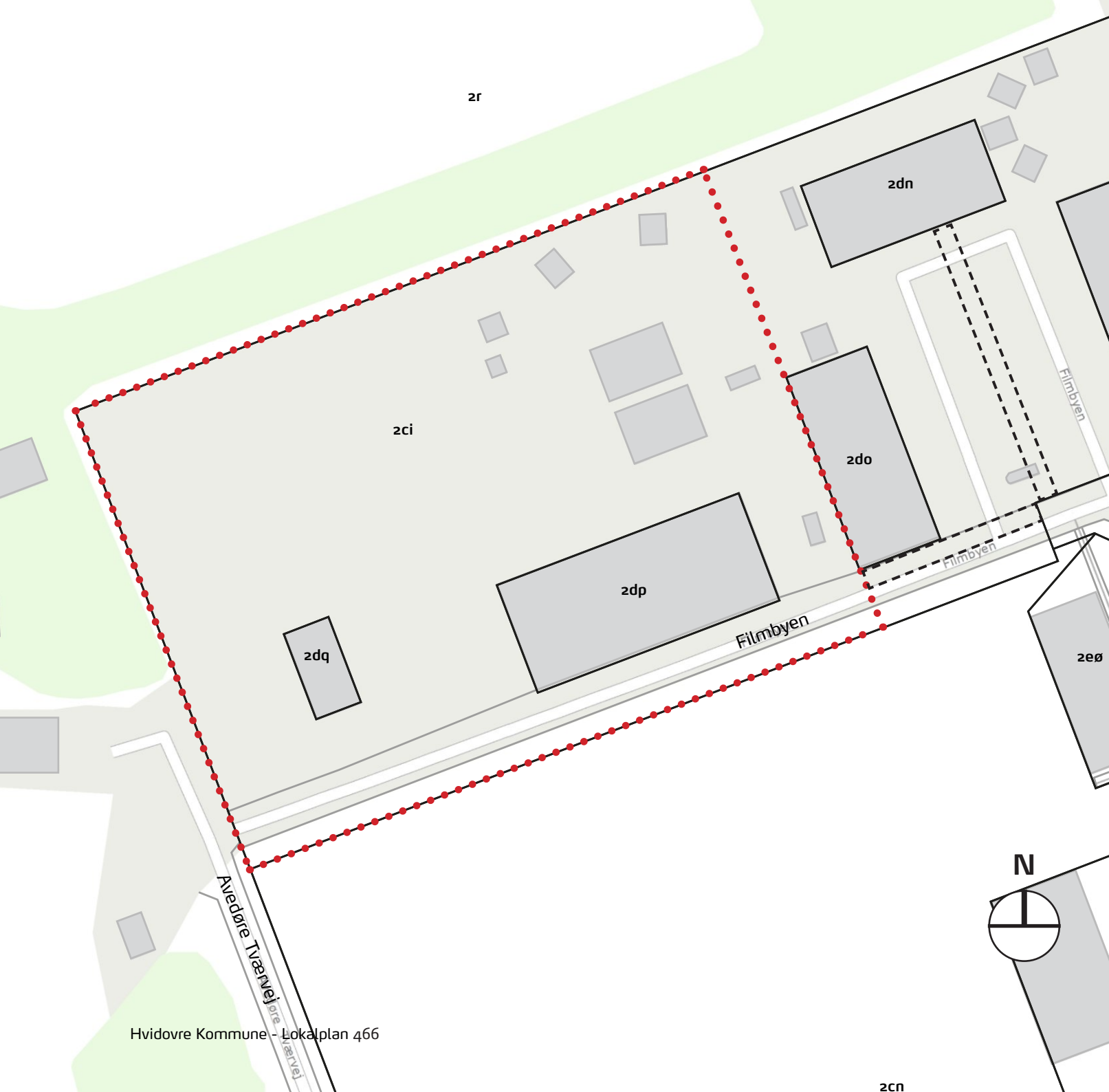
Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. I Bygningsreglement 2018 er disse benævnt bygningsklasse 2020.

BILAG

1

Lokalplan- afgrænsning

Lokalplanafgrænsning	• • •
Matrikelskel	—
Matrikelnummer	2eø
Vej optaget i matrikel	[-]



BILAG

2

Udstykningsplan

Matrikelskel



Vej optaget i matrikel



Mål: 1 : 1000

0 10 20 30 40 m

BILAG

3

Bebyggelse og vejadgang

Byggefelt



Byggefelt til boligformål



Vejudlæg



Vejadgang



Mål i meter



Mål: 1 : 1000

0 10 20 30 40 m

BILAG

4

Eksempel på
bebyggelsesplan

