

KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

1. KOMMUNEPLANEN er den overordnede plan, som omfatter hele Kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v.

Kommuneplan 1982-92 for Hvidovre Kommune blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24. januar 1984.

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

Kommuneplanloven indeholder bestemmelser om Kommunalbestyrelsens ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med Kommunens øvrige planlægning.

Kommunalbestyrelsen skal lægge alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i Kommunalbestyrelsen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	side 3
Lokalplanområdet	side 3
Baggrunden for lokalplanen	side 4
Lokalplanens formål	side 7
Lokalplanens indhold	side 7
Sagsforløb	side 10
Lokalplanens retsvirkninger	side 11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 12
Bilag:	
TILLÆG nr. 12 til Hvidovre Kommunes Kommuneplan	side 13
LOKALPLAN 423	side 15
§ 1 Lokalplanens område	side 15
§ 2 Lokalplanens formål	side 15
§ 3 Områdets anvendelse	side 15
§ 4 Udstykninger	side 15
§ 5 Veje og parkering	side 16
§ 6 Tekniske installationer	side 16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side 16
§ 8 Bebyggelsens friarealer	side 17
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 18
§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder	side 18
§ 11 Ophævelse af lokalplan 420	side 18
Vedtagelsespåtegning	side 18
Planbilag 1: Dispositionsplan (1:1000)	
Planbilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan (1:1000)	
Planbilag 3: Facader og snit (1:200)	

LUFTFOTO AF LOKALPLAN-
OMRÅDET, FOTOGRAFERET
APRIL 1988 af LLO.



REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDET

Området er beliggende i Avedøre og er på ialt ca. 37.008 m².

Mod øst støder det op til Avedøre Havnevej med et parcelhuskvarter på modsatte side.

Syd for ligger boligbebyggelsen Egevolden, en bebyggelse i 3 etager. Mellem Egevolden og området går S-toglinien Køge-Hillerød. Banelegemet ligger på en høj dæmning.

Mod vest grænser området op til en parcelhusbebyggelse og en kædehusbebyggelse på 1 og 1 1/2 etage.

Mod nord grænser det op til Dybenskervej, på hvis modsatte side der ligger en kædehusbebyggelse i 1 1/2 etage.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Boligfonden Bikuben og Hvidovre Kommunes Boligselskab indbød som bygherrer i juli måned 1988 fem arkitektfirmaer til at deltage i en konkurrence om en tæt-lav boligbebyggelse på arealet vest for Avedøre Havnevej mellem Dybenskærvej og banelinien.

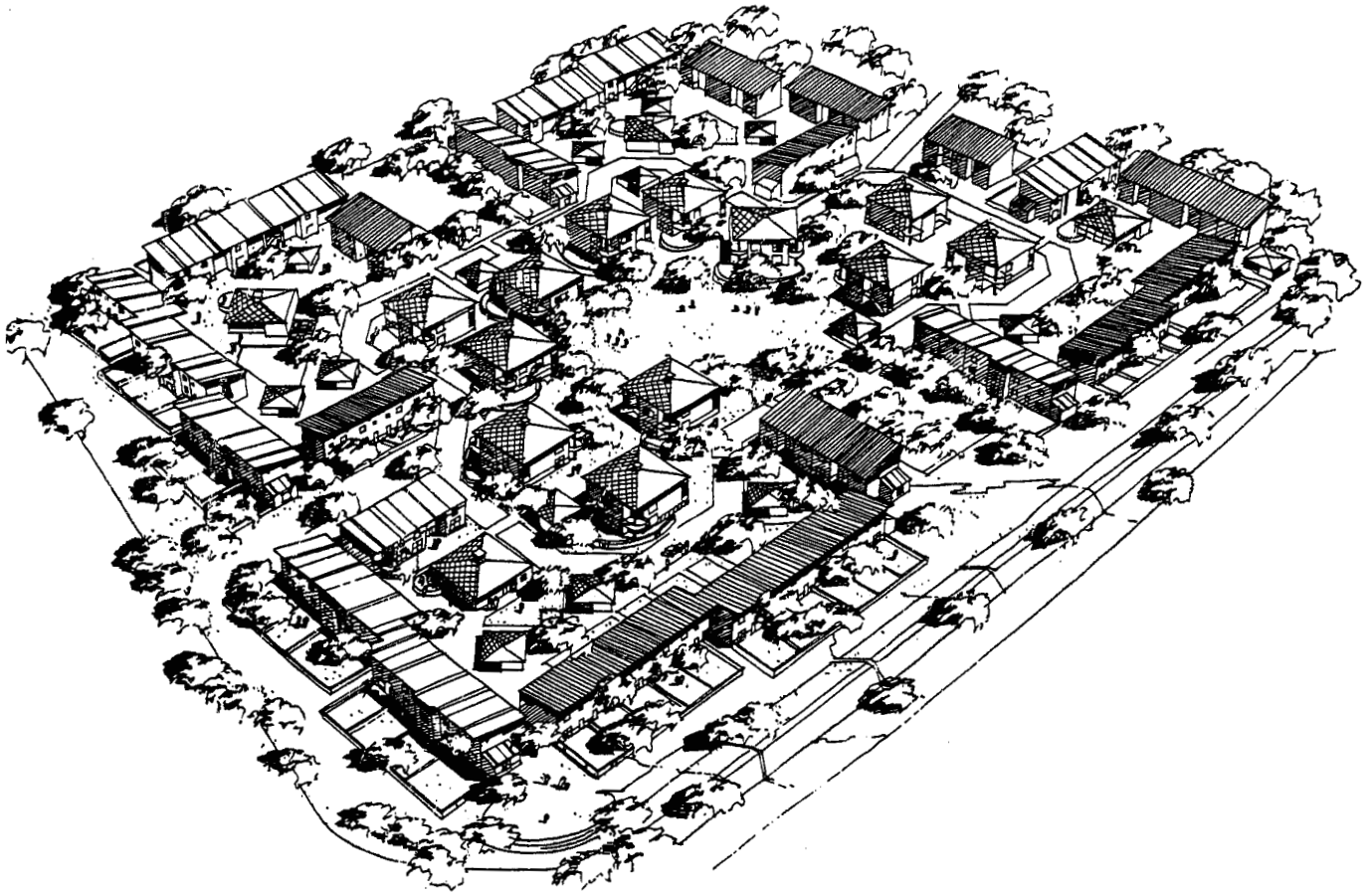
Konkurrencens formål var at fremkalde forslag til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse på ca. 150 lejligheder, bestående af en blanding af almennyttige boliger og private andelsboliger. Med konkurrencen ønskedes forslag til en varieret og miljømæssig attraktiv bebyggelse af høj arkitektonisk, brugsmæssig og vedligeholdelsesmæssig kvalitet inden for de rammer, som er gældende for det støttede boligbyggeri. Samtidig ønskedes det at opnå en bebyggelse, som integrerer almennyttigt og privat andelsboligbyggeri, og som er udformet som en helhed med fælles bebyggelses- og beplantningsplan.

Det var en betingelse, at der til det enkelte projektforslag skulle være knyttet en tilbudspris fra entreprenør på projektets gennemførelse i totalentreprise.

Konkurrenceudskriverne forudsatte, at de indbudte arkitektfirmaer søgte samarbejde såvel med et rådgivende ingeniørfirma som med et totalentreprenørfirma samt andre samarbejdsparter ud fra hensynet til opnåelse af bedst muligt byggeri inden for rådighedsbeløbet, hensynet til et rationelt sagsforløb under opførelse og efterhjælpning i garantiperioden, til en korrekt arbejdsudførelse, og til lavest mulige vedligeholdelsesudgifter.

Konkurrenceprojekterne blev den 25. oktober 1988 indsendt til Danske Arkitekters Landsforbunds konkurrenceudvalg og vinderprojektet blev udpeget den 22. december 1988.

Kommunalbestyrelsen har derefter ladet denne lokalplan udarbejde på grundlag af vinderprojektet, som er blevet lettere omarbejdet.

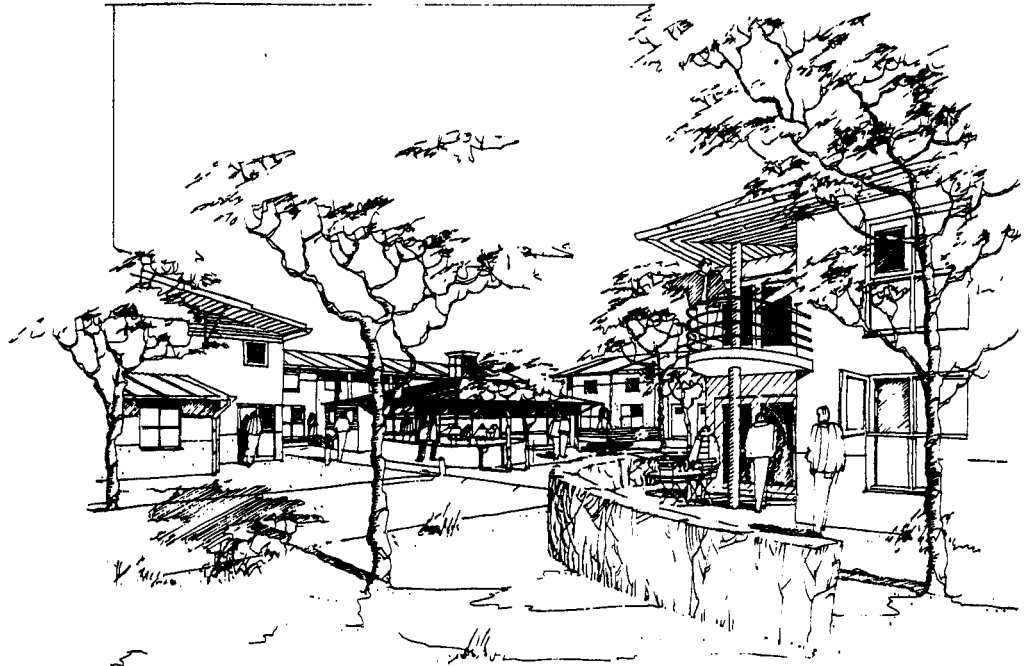


Vinderprojektet: Luftperspektiv af bebyggelsen.

Projektet er udarbejdet af Arkitektgruppen i Aarhus A/S ved arkitekter MAA, MDL: Lars Due, Michael Harrebek, Ole Nielsson, Erling Stadsager og Helge Tindal.

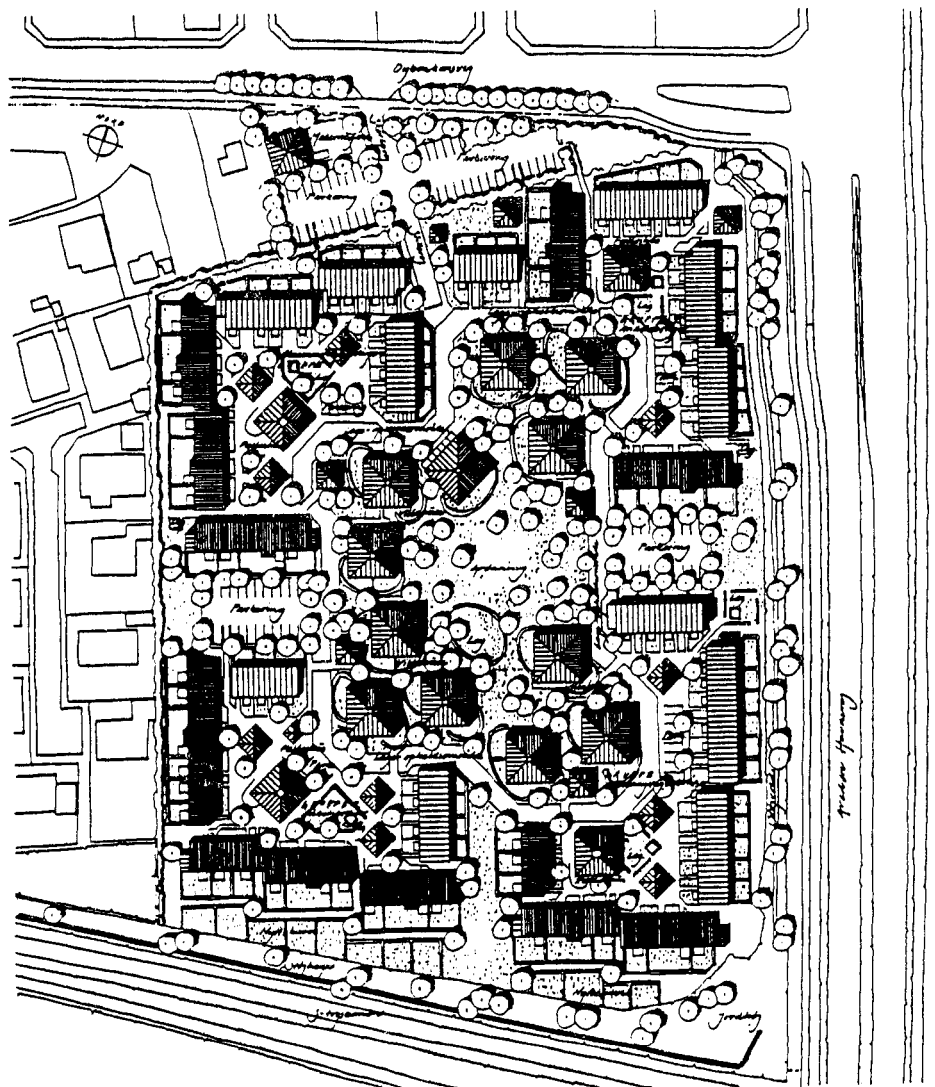
Ingeniør: Abrahamsen & Nielsen A/S.

Totalentreprenør: Hosbyg A/S.



Perspektiv
fra vinderprojekt

Gårdrum i boliggrøpe



Bebyggelsesplan
fra vinderprojekt

Siteplan

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål, at fastlægge disponeringen af bebyggelsen i området med henblik på opførelse af en boligbebyggelse, bestående af rækkehuse og 2 etages boligblokke med tilhørende fællesanlæg i 1 etage. Samtidig skal lokalplanen sikre, at bebyggelsen også i fremtiden bevarer den udformning, der er fastlagt i det udvalgte konkurrenceprojekt.

LOKALPLANENS INDHOLD

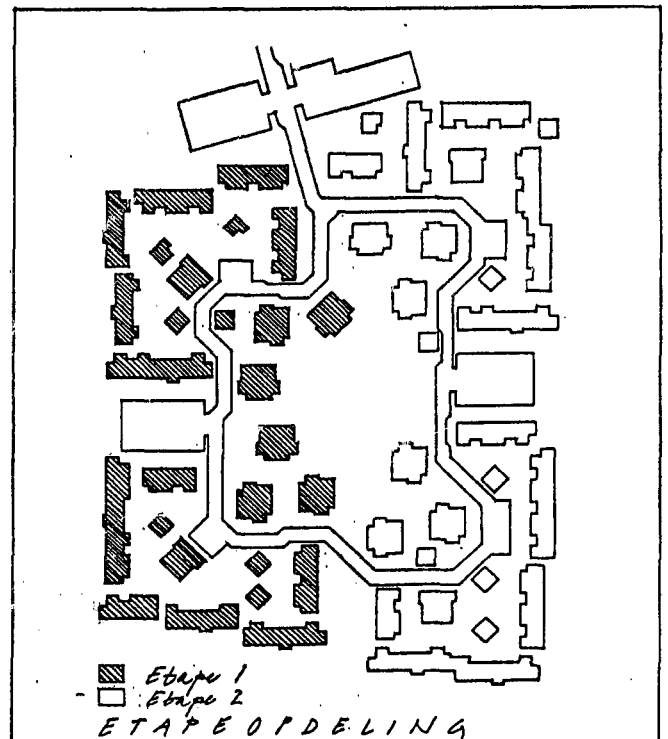
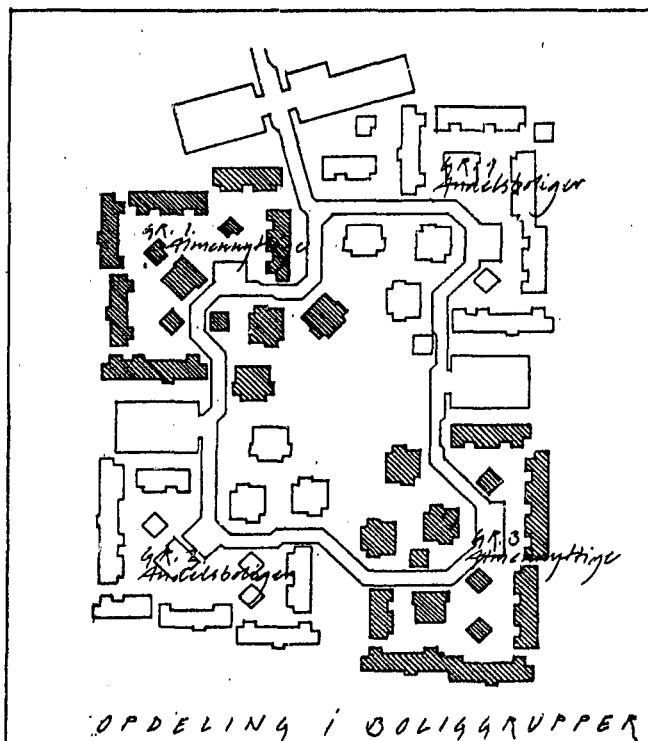
Konkurrenceprogram

I konkurrenceprogrammet var angivet, at grunden kunne bebygges med en bebyggelsesprocent på max. 35 beregnet af grundens samlede areal, uanset at man ønskede, at bebyggelsen skulle udformes i 4 boliggrupper, to andelsboliggrupper og to grupper for almennyttige boliger, og uanset at bebyggelsen skulle opføres i to etager. Husene måtte udformes i max. 2 etager.

I vinderprojektet er bebyggelsen udformet, som det ses af luftperspektivet på side 5, og opdelingen i boliggrupper og etapeopdelingen er løst, som det ses af illustrationerne på denne side.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen er udformet som en rækkehusbebyggelse i periferien og som villahuse, hver med 4 lejligheder, i midten omkring den fælles grønning. Alle beboelseshusene er i to etager. I hver boliggruppe er der et fælleshus i en etage.



Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er 35, idet bruttoetagearealet er 12.950 m².

Efter konkurrencen fandt bygherrerne ud af, at af hensyn til finansiering af den enkelte boliggruppe ville de lade grunden udstykke i 4 dele. Der skal ikke hegnes mellem grundene, og drift, vedligeholdelse og udbygning af fællesarealer skal foregå i fællesskab mellem de kommende ejere. Det sikres ved, at der tinglyses en deklaration herom. I lokalplanen vil der blive angivet, at det samlede bruttoetageareal for de 4 grunde tilsammen ikke må overskride 12.950 m².

Bebyggelsesafstande

Bygningsreglementets afstandskrav er på visse punkter fraveget i lokalplanen, dels er de skærpet for bebyggelsen mod vestskellet af hensyn til nabobebyggelsen, og dels er de lempet, hvad angår den indbyrdes afstand. Afstanden fra rækkehusene til vestskel er i lokalplanen fastsat til mindst 10 m. Afstanden mellem villahusene er fastsat til min. 9 m ud fra den betragtning, at det ville den cirka blive i følge bygningsreglementet, hvis husene havde ligget i et villakvarter.

"Sollydsdiagram"

Sollysforholdene er belyst ved illustrationerne på side 9, hvor bebyggelsen er set fra oven i solens retning på de angivne tidspunkter. Alt hvad der ikke ses på tegningerne, både på terræn og på facader, ligger i skygge.

Deklarationer

Der er på grunden tinglyst en deklaration den 29. november 1971 for et 7 m bredt bælte langs sydskellet til sikring af regnvands- og spildevandsledninger.

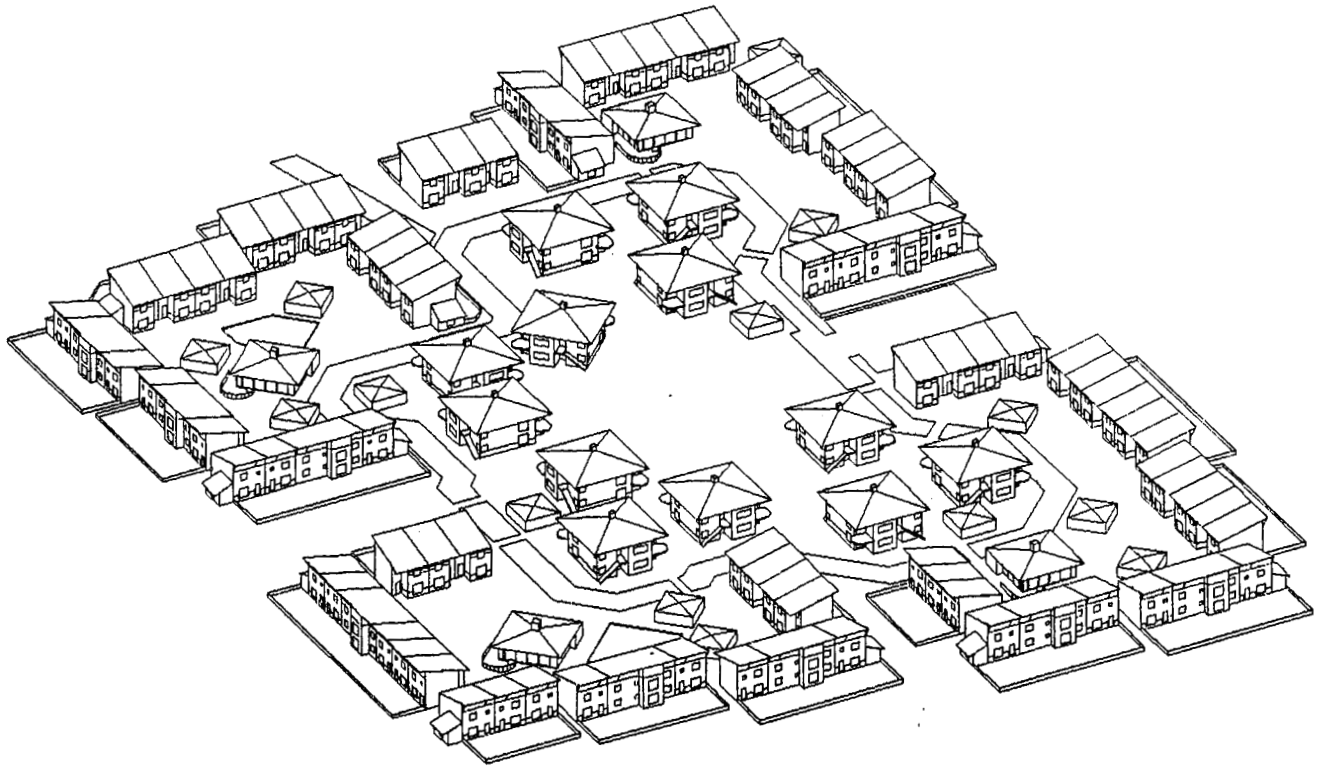
Foruden den tidligere nævnte deklaration for fælles friarealer m.m. vil der blive tinglyst en deklaration vedrørende fremføring af fjernvarmeledninger i et bælte langs Avedøre Havnevej.

Støjdæmpning

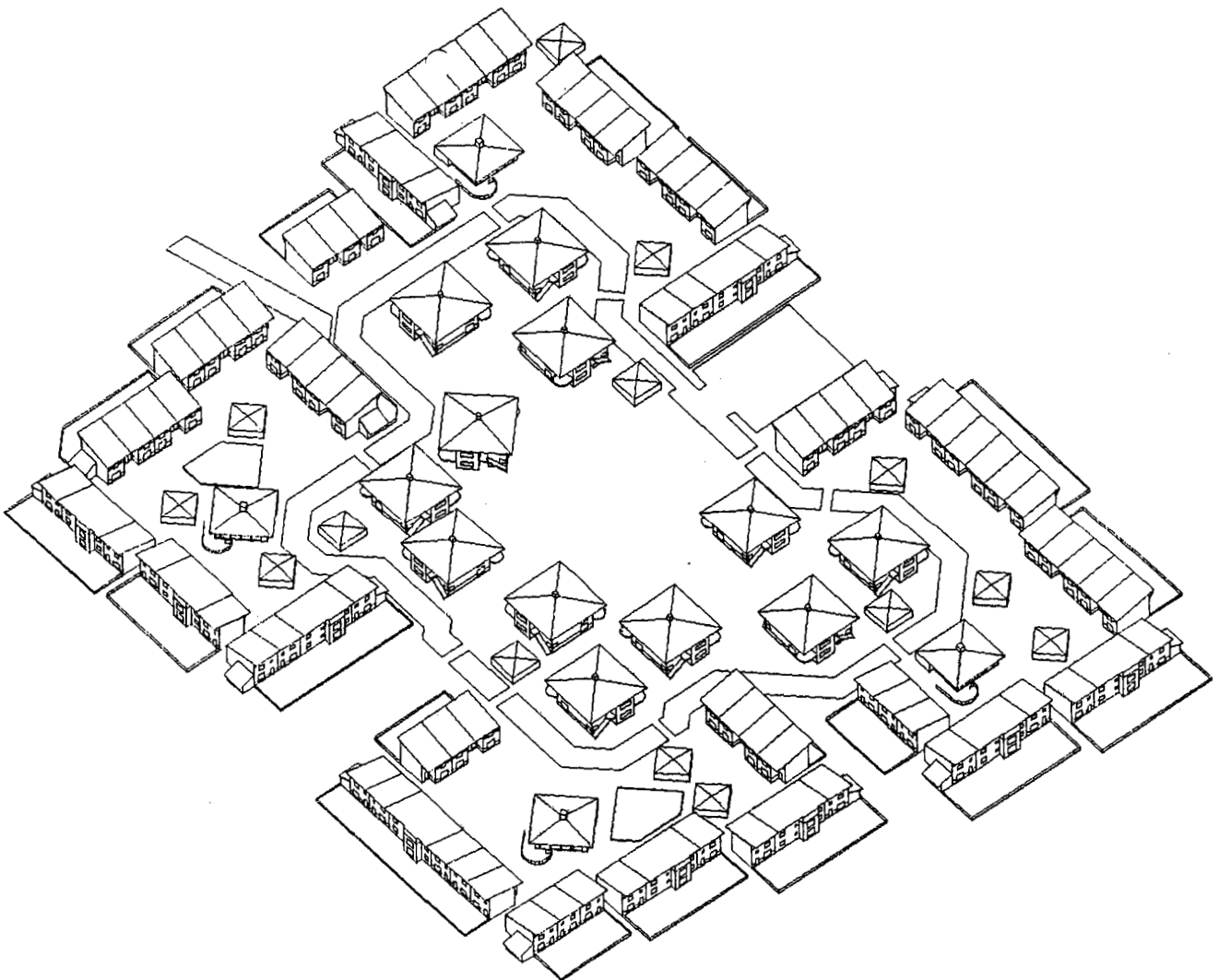
Der skal træffes foranstaltninger til støjdæmpning langs Avedøre Havnevej og banelinien. Støjskærmen på DSB's areal må ikke udføres uden DSB's tilladelse, jf. bestemmelserne herom i § 47 i lov om DSB.

Stier

Som det ses af bilag 1 og 2 til lokalplanen er der ikke udlagt areal til stiforbindelse til Avedøre Havnevej. Hvis ønsket om stiforbindelse senere skulle opstå, kræver det enighed mellem de fremtidige ejere om placering og udformning samt tilladelse fra amt og kommune.



"Sollysdiagram", se side 8, 22/3 kl. 14.00



"Sollysdiagram", se side 8, 22/6 kl. 14.00 (sommertid kl. 15.00)

SAGSFORLØB

Kommunalbestyrelsen i Hvidovre Kommune har på sit møde den 20. juni 1989 endeligt vedtaget lokalplan 423 for et boligområde vest for Avedøre Havnevej og syd for Dybenskervej.

Lokalplanen er vedtaget med en enkel tilføjelse til § 9.1 i lokalplanforslaget, som Kommunalbestyrelsen på sit møde den 21. marts 1989 vedtog at fremlægge til offentlig høring. Lokalplanforslaget var fremlagt i perioden fra den 28. marts til den 22. maj 1989.

Ved fristens udløb var der indkommet en indsigelse, underskrevet af 8 beboere i villakvarteret, som grænser op til lokalplanområdet mod vest. Der protesteredes imod de vestlige rækkehusenes (15 stk.) højde, samt at de har vinduer i 1.sals højde. Desuden blev det anført, at det er lykkedes at skabe et harmonisk byggeri til gavn for de nye beboere, men at der ikke er taget hensyn til dem, der bor op til området. Da der i lokalplanens afstandsbestemmelser er taget hensyn til beboerne i den tilgrænsende bebyggelse, har denne indsigelse ikke fået indflydelse på lokalplanens endelige udformning. Lokalplanen angiver, at bebyggelsens afstand fra vestskel skal være mindst 10 m, hvilket er ca. 4 m mere end vinderprojektet og end bygningsreglementet foreskriver.

En indsigelse fra DSB blev trukket tilbage, efter at man blev enige om at præcisere i lokalplanen, at støjdæmpende foranstaltninger mod banelinien skal etableres af byggherren. Dette tilføjes § 9.1.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der for ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges og ske ændret anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensation ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til kommuneplanen. Forslag til dette tillæg er indsat på side 13.



Udsnit af kort i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er denne lokalplans område udlagt til boligformål og omfattet af bestemmelserne for område 4 B 43 og 4 B 31, som dels angiver, at det skal anvendes til parcelhuse med en max. bebyggelsesprocent på 25, og dels til kædehuse med en max. bebyggelsesprocent på 30, begge dele i max. 1 1/2 etage.

I kommuneplantillægget ændres bestemmelserne til, at hele området kan bebygges med en tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og med et bruttoetageareal på max. 12.950 m².

Matr.nr. 10 pr, 10 ps (Skårupvej), 10 pt og 10 pu er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 420, som ved den endelige vedtagelse af lokalplan 423 bortfalder for disse ejendomme.

TILLÆG NR. 12

TIL HVIDOVRE KOMMUNES KOMMUNEPLAN



Grænsen mellem område 4 B 31 og 4 B 43 ændres i henhold til ovenstående kort.

Bestemmelserne for område 4 B 43 ændres til:

Anvendelse: Boligformål: Rækkehuse og 2 etages boligblokke.

I stedet for bebyggelsesprocent angives max. bruttoetageareal: 12.950 m².

Max. antal etager: 2.

Energiforsyning: I henhold til den gældende varmeplan.

Vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre kommunalbestyrelse den 21. marts 1989.

Grethe Olsen
Grethe Olsen, fg. borgmester

Jørgen Lundsager
Jørgen Lundsager, teknisk direktør

Vedtaget endeligt af Hvidovre kommunalbestyrelse den 20. juni 1989.

Inge Larsen
Inge Larsen, borgmester

Judith Laursen
Judith Laursen, fg. teknisk direktør

LOKALPLAN 423

FOR ET BOLIGOMRÅDE VEST FOR AVEDØRE HAVNEVEJ OG
SYD FOR DYBENSKØRVEJ

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE

- 1.1. Områdets afgrænsning fremgår af planbilag 1.
- 1.2. Området omfatter matr.nr. 19 a, 10 pr, 10 ps (Skårupvej), 10 pt, og 10 pu alle af Avedøre by, desuden et fra Dybensskørvej afskåret trekantareal (ca. 100 m²), der grænser op til matr.nr. 10 pr og 19 a, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1989 udstykkes fra ejendommen.

§ 2. LOKALPLANENS FORMÅL

- 2.1. Lokalplanen har til formål

at fastlægge hoveddisponeringen af bebyggelsen i området med henblik på opførelse af en boligbebyggelse bestående af rækkehuse og 2 etages boligblokke

at udlægge ny privat fællesvej

at ophæve lokalplan 420 inden for lokalplanens område.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse og 2 etages boligblokke med tilhørende fællesanlæg.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning kan foretages i princippet som vist på dispositionsplanen (planbilag 1), således at der foretages det viste vejudlæg og fremkommer 4 storparceller.

§ 5. VEJE OG PARKERING

5.1. Eksisterende vej, Skårupvej (matr.nr. 10 ps) nedlægges som offentlig vej og overgår til privat fællesvej.

5.2. Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed i princippet som angivet på dispositionsplanen (planbilag 1):

Vejstykket A-B i en bredde af 10 m.

Ringvejen BB i en bredde af mindst 5 m.

Vejene udlægges som private fællesveje, A-B som stillevej og B-B som opholds- og legeområde efter færdselslovens § 40.

5.3. Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1,25 bilplads pr. bolig med placering i princippet som angivet på planbilag 1. Der må ikke udlægges areal til parkering i områdets midte, hvor der i henhold til planbilag 2 skal være fælles grønning.

0,75 bilplads pr. bolig skal anlægges samtidig med bebyggelsen.

Parkeringsarealet a-b skal anlægges, så slamsugere i fornødent omfang har adgang til brøndene i deklarationsarealet syd for bebyggelsen.

5.4. Veje og parkering må kun udføres efter et af kommunalbestyrelsen godkendt detailprojekt.

§ 6. TEKNISKE INSTALLATIONER

6.1. De fire storparceller skal betragtes som een grund i forsyningsmæssig henseende.

6.2. Der må ikke etableres individuelle antenneanlæg.

6.3. Inden for området kan opføres de transformerstationer, der er nødvendige for at sikre elforsyningen.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1. For området som helhed må bruttoarealet højst udgøre 12.950 m².

7.2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på planbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

7.3. Bebyggelsen skal holdes inden for de på planbilag 1 viste byggelinier:

- Vejbyggelinien 5 m fra Avedøre Havnevej.
- Den bebyggelsesregulerende byggelinie 2,5 m fra Dybenkårsvej.
- Byggelinien 25 m fra midte af nærmeste banespor for at undgå vibrationer fra togtrafikken.

7.4. Afstanden fra rækkehusene til vestskel skal være mindst 10 m.

7.5. Afstanden mellem villahusene skal mindst være 9 m, målt mellem facaderne.

7.6. Bygningerne skal i princippet udformes som vist på planbilag 3.

7.7. Carporte og terrasseoverdækninger må kun opføres i overensstemmelse med et af Kommunalbestyrelsen godkendt projekt, gældende for hele området.

§ 8. BEBYGGELSENS FRIAREALER

8.1. Beplantning af friarealer og støjvold, plantning af hække, opsætning af hegn, terrænbefæstelse og belysning af veje, stier og torve må kun udføres efter et af Kommunalbestyrelsen godkendt projekt.

8.2. Der må ikke opsættes hegn mellem storparcellerne.

8.3. Der må ikke forefindes beplantning, som ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

8.4. Udformningen af støjdæmpende foranstaltninger skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.1. Før ny bebyggelse inden for en storparcel tages i brug skal følgende være etableret af bygherren:

- det til storparcellen hørende vejanlæg,
- de til storparcellen hørende P-anlæg,
- den til storparcellen hørende beplantning, terrænbefæstelse, belysning m.m i henhold til det i § 8 stk. 1 nævnte projekt,

- støjdæpende foranstaltninger mod banelinien,
- støjdæpende foranstaltning mod Avedøre Havnevej, inden bebyggelsen på storparcel 3 og 4 tages i brug.

§ 10. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

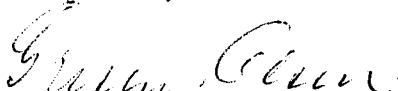
- 10.1. Da fællesvejen skal udføres som et opholds- og legeområde, skal projektet forelægges politiet, jf. færdselslovens § 40.
- 10.2. Opsætning af støjskærm og terrænregulering på DSB's areal samt udgravninger eller opfyldninger i en sådan nærhed af DSB's grund, at der derved kan opstå fare for driften, må ikke foretages, før der er opnået tilladelse fra DSB, jf. bestemmelse herom i § 47 i lov om DSB.


§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 420

- 11.1. Lokalplan nr. 420, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. oktober 1985 og tinglyst den 25. november 1985, ophæves for følgende matr.nr.: 10 pr, 10 ps (Skårupvej), 10 pt og 10 pu alle af Avedøre by.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse.
Hvidovre, den 21. marts 1989.

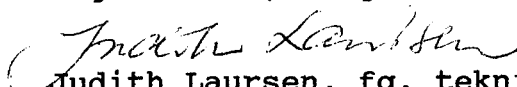

Grethe Olsen, fg. borgmester


Jørgen Lundsager, teknisk direktør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hvidovre Kommunalbestyrelse, den 20. juni 1989.


Inge Larsen, borgmester

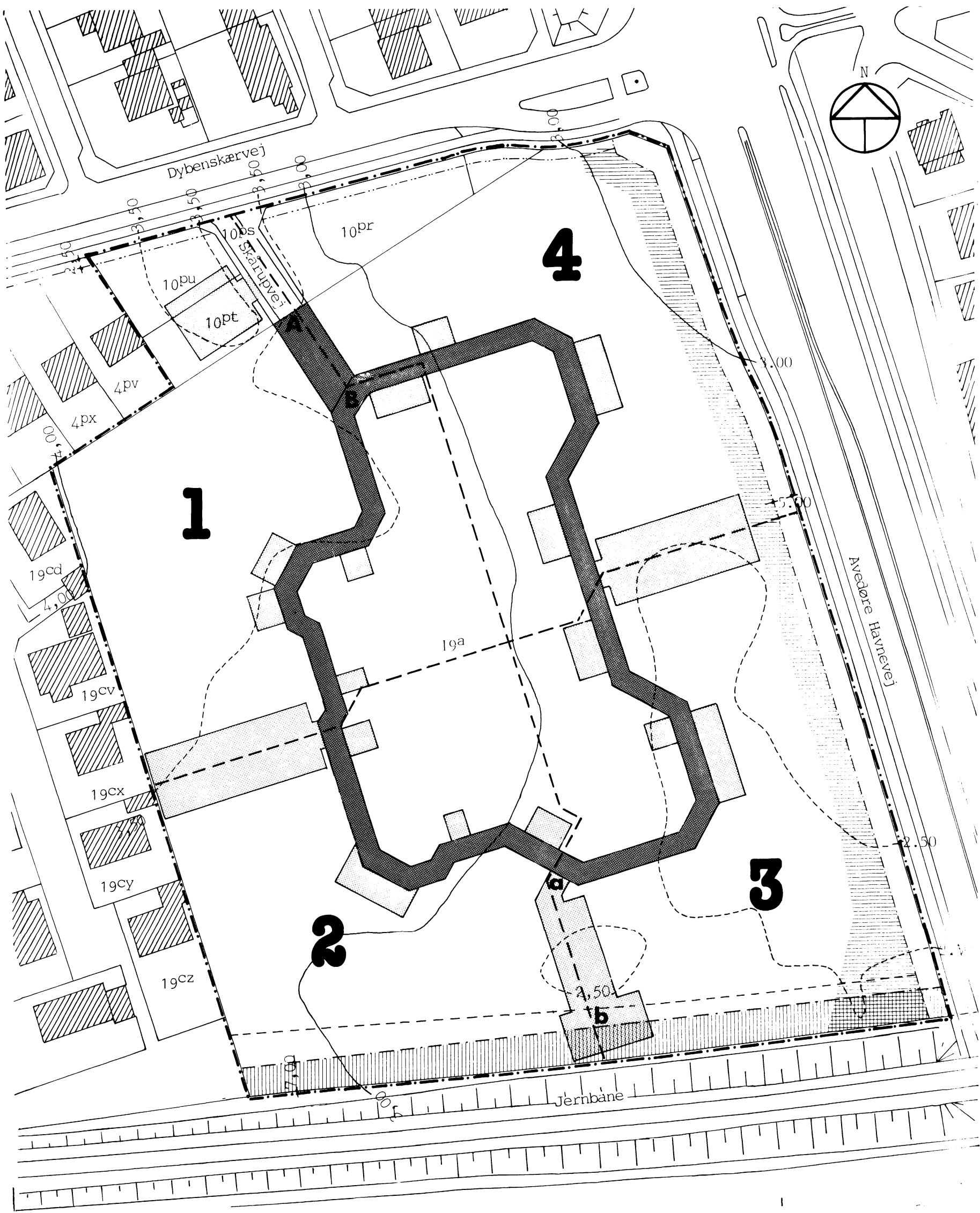

Judith Laursen, fg. teknisk direktør

Indført i dagbogen
retten i Hvidovre

02.11.89 09163

lyst

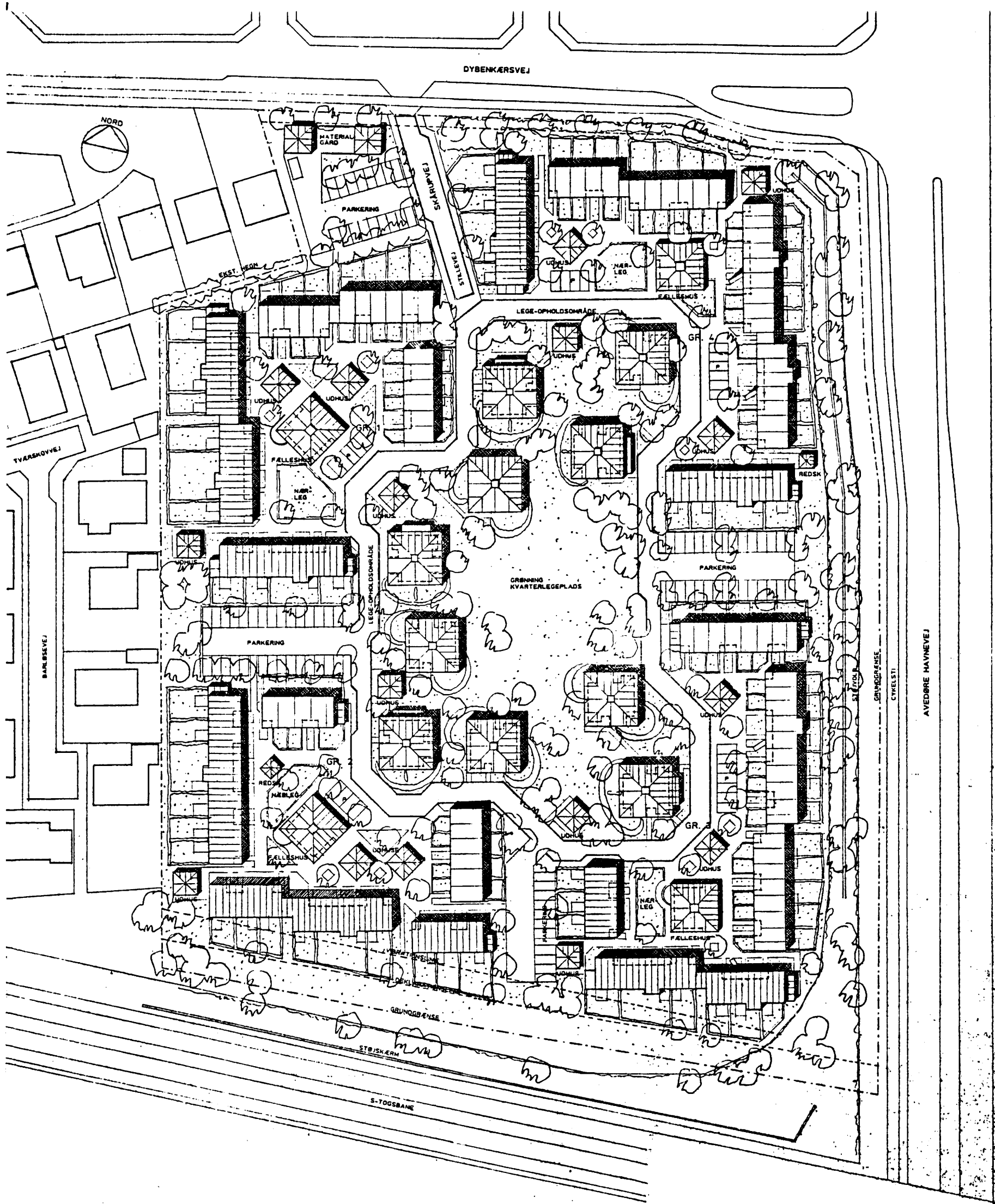
sign. Karen Salby
tingl.reg.



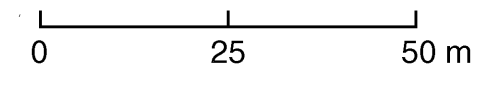
SIGNATURFORKLARING

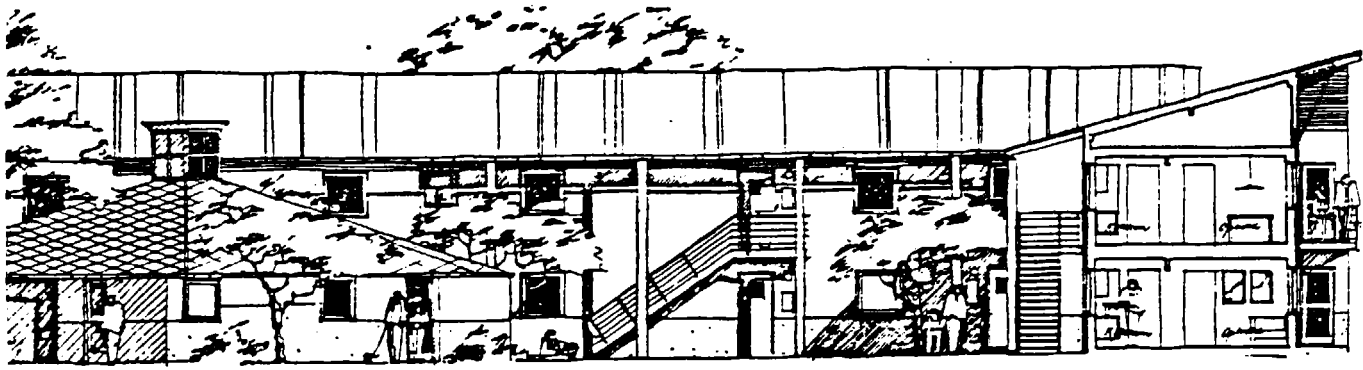
- Lokalplanrådets afgrænsning
- - - Grænse for storparcel
- · - · - · Vejbyggelinie
- · - - - Bebyggelsesregulerende byggelinie
- - - - - Vibrationslinie
- - - - - Grænse for deklarationsareal
- 1 2 3 4** Storparceller
- Vejudlæg
- Parkeringsudlæg
- Støjvold
- Deklarationsareal

HVIDOVRE KOMMUNE
 LOKALPLAN 423
 PLANBILAG 1
 DISPOSITIONSPLAN



HVIDOVRE KOMMUNE
 LOKALPLAN 423
 PLANBILAG 2
 RETNINGSGIVENDE BE-
 BYGGELSESPAN 1:1000





fælleshus

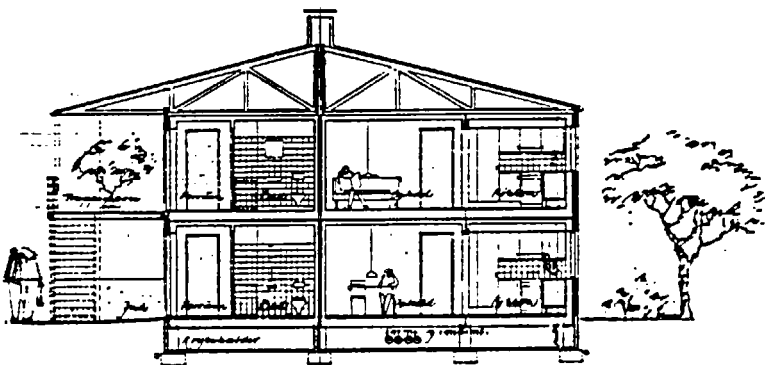
rækkehus

snit i rækkehus



villahus

villahus



snit i villahus

HVIDOVRE KOMMUNE
 LOKALPLAN 423
 PLANBILAG 3
 FACADER, SNIT 1:200

0 5 10 m