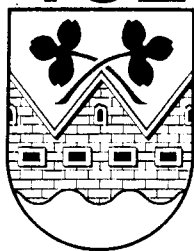
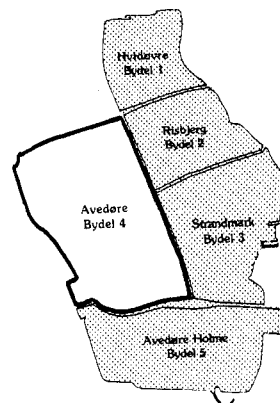


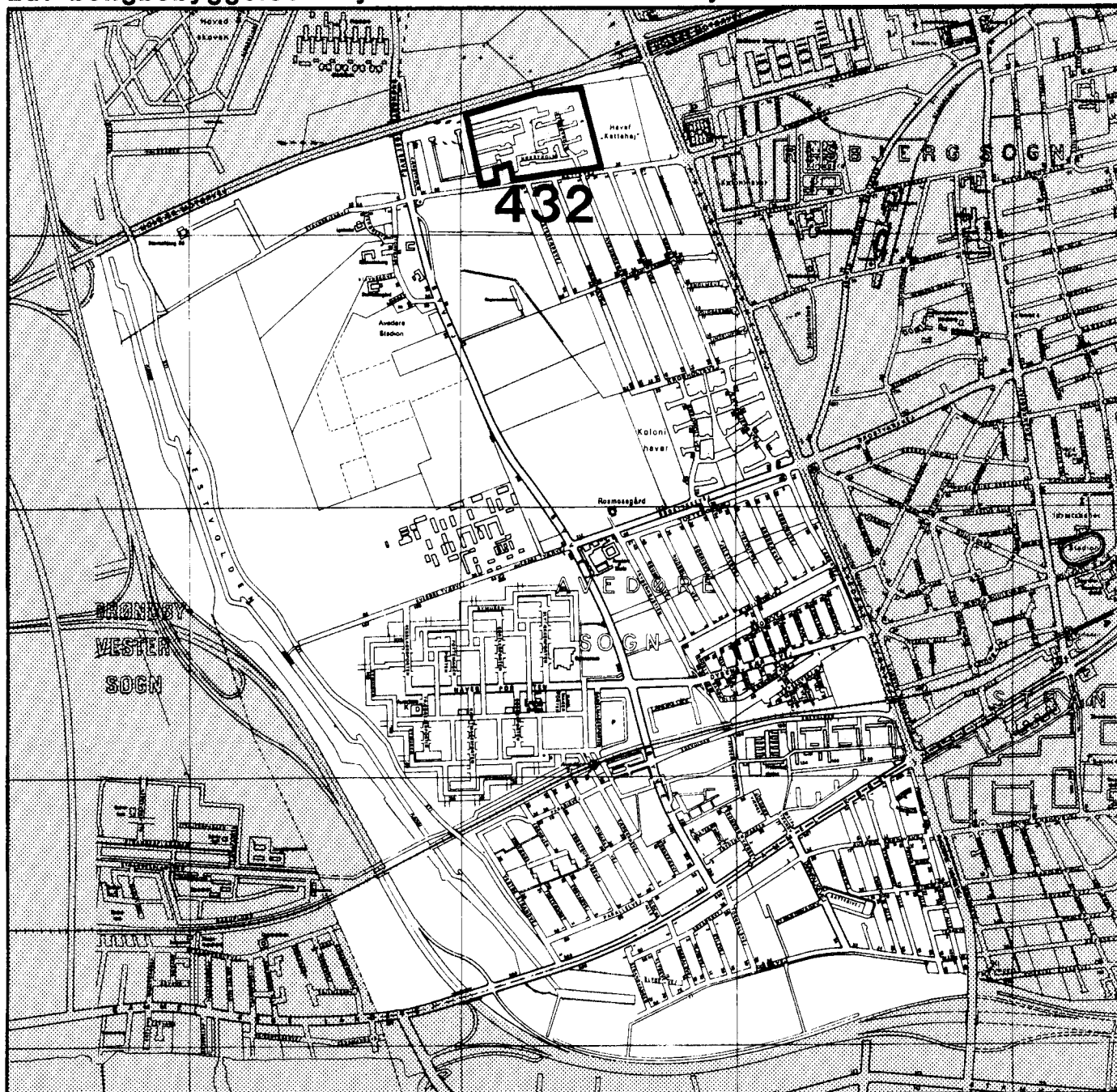
432



Hvidovre Kommune



Lav boligbebyggelse "Byholmene" ved Kettevej.



LOKALPLAN 432

Bydel 4 Avedøre

KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

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

Kommuneplan 1988-98 for Hvidovre Kommune blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 18. september 1990.

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

Planloven 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

Lokalplanområdet	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6

LOKALPLAN 432

§ 1	Lokalplanens område	9
§ 2	Lokalplanens formål	9
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4	Byggelinier	10
§ 5	Stier	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8	Hegn og beplantning	12
§ 9	Ophævelse af byplanvedtægt	12
§10	Lokalplanens retsvirkninger	12

Vedtagelsespåtegning	13
----------------------	----

Planbilag 1. Matrikulære forhold	
Planbilag 2. Bebyggelsesplan	
Planbilag 3. Byggefelter	



Luftfoto af lokalplanområdet, fotograferet af LLO i april 1992.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplan 432 omfatter et 132.437 m² stort område med lavt boligbyggeri i den nordlige del af Avedøre. Området, kaldet Byholmene, begrænses mod nord af Holbækmotorvejen, mod syd af Kettevej, mod øst af et kolonihaveområde og mod vest af et andet boligområde med lavt boligbyggeri.

Boligerne er opført i 1975 af Roslev Huse A/S efter en samlet plan (se planbilag 2) med 56 fritliggende huse på 111 m², 63 fritliggende huse på 122 m² og 30 rækkehuse på 108 m². Huse-
ne er opført over et modulnet på 120 cm med mure af kalksandsten og med tag belagt med sorte bølgeeternitplader og med en taghældning på 20 grader.

2 parcelhuse fra 1962 og 1963 er bevaret.

LOKALPLANENS FORMÅL

Ifølge byplanvedtægt B 17, som lokalplan 432 skal erstatte, kan beboerne lade opføre tilbygninger og terrasseoverdækninger af en vis størrelse og placering. Formålet med lokalplan 432 er at åbne mulighed for, at beboerne kan vælge mellem at opføre enten en tilbygning eller en udestue foruden en terrasseoverdækning.

Desuden er formålet med lokalplanen at give beboerne større valgfrihed med hensyn til heg-
nenes udformning.

Endelig skal lokalplanen fastlægge forløbet af amtssti nr. 27 gennem området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Udestuer

Fra beboerside er der fremkommet ønske om mulighed for at kunne lukke de overdækkede terasser, så de kan fungere som udestuer. I de tilfælde man valgte udestue, ville man give afkald på muligheden for en regulær tilbygning til huset. Lokalplanen åbner mulighed for, at der til alle huse kan opføres enten en tilbygning eller en udestue på max. 20 m². Dette er en forøgelse på 10 m² (i forhold til B 17's bestemmelser) for de fritliggende store huses vedkommende, men det kan lade sig gøre uden at overskride bebyggelsesprocenten på 25, som kommuneplanen foreskriver.

Fællesareal



Boligvej



Hegn

Langs de interne øst-vestgående boligveje er der i nordskellet sorte plankeværker med vandrette 1" x 5" brædder "een på to", mens plankeværkerne syd for vejene er placeret i flugt med husgavlene med et "grønt" bælte foran. For at mildne vejenes lidt dystre indtryk tillader lokalplanen, at plankeværkerne kan erstattes af en liguster- eller bøgehæk, hvorimod en flytning af plankeværkerne syd for vejene ud til vejskel ikke må finde sted, da dette vil modarbejde det ønskede "grønne" indtryk. Desuden tillades det at plante slyngplanter (f.eks. Kaprifolium og Klematis) uden torne på plankeværkernes yderside.

Amtssti

Det er planlagt, at amtssti nr. 27 skal føres igennem området og videre sydpå til forbindelse med Frydenhøjstien. I overensstemmelse med deklaration af 29.03.74 udarbejdede grundejerforeningen Byholmene en anlægs- og beplantningsplan for fællesarealet. Denne plan blev godkendt af byggesags- og miljøudvalget den 7. marts 1977. De på planbilag 2 viste anlæg er udført. Hvis den planlagte amtssti fra støjvolden og ned øst for børneinstitutionen var blevet anlagt samtidigt med, at de øvrige stier og beplantninger blev etableret, kunne den have indgået som et naturligt led i fællesarealets brug, hvilket antydes af de smalle trampede stier, som kan anes på luftfotografiet på side 2. En 3 m bred befæstet og offentligt befærdet sti ned gennem fællesarealet kan derimod nu virke ødelæggende for miljøet, som det i de foreløbne år har udviklet sig.

Farver

For at give bebyggelsen lidt mere "spræl", har der været fremført ønsker om at kunne give udivendigt træværk andre farver end den sorte. Dette åbner lokalplanen mulighed for, men der er ikke optaget konkrete farvebestemmelser i lokalplanen for at give grundejerforeningen mulighed for udarbejdelsen af en gennemarbejdet farveplan. Det skal sikres, at et flertal af beboerne kan gå ind for den nye farveholdning, således at den virkelig slår igennem og ikke bare bliver nogle enkelte tilfældige brud på den eksisterende.

Udstykninger

Arealet mellem Nørbyholms rækkehuse og Kettevej er som fælles friareal betragtet ikke så værdifuldt. Derfor har der været røster fremme om, at det skulle kunne udstykkes og tillægges rækkehusgrundene. Hvis der i grundejerforeningen skulle kunne opnås enighed om en samlet plan for udstykningen af dette areal, skal lokalpla-

nen ingen hindring være herfor. Der er derfor ikke i lokalplanen optaget nogen paragraf om udstykningsbegrænsninger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

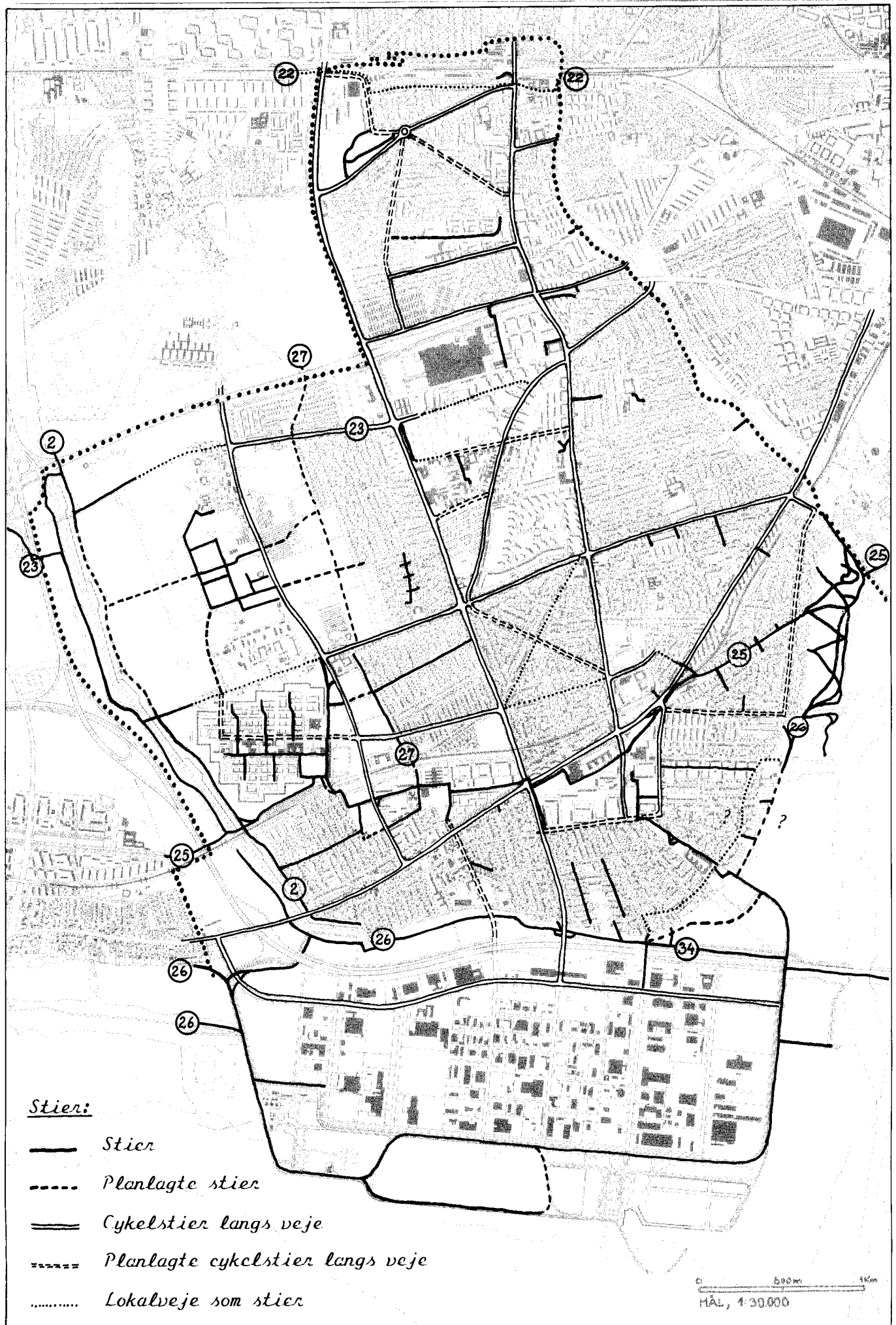
<i>Byplanvedtægt</i>	Lokalplan 432 afløser byplanvedtægt B 17, som vil blive aflyst for de pågældende ejendomme.
<i>Kommuneplan</i>	Lokalplan 432 er i overensstemmelse med Kommuneplan 1988-98. Se kopi af side 34 i kommuneplanen på side 7.
<i>Regionplan</i>	I regionplan 1993 indgår sti nr. 27 som en af "øvrige hovedstier". Se kopi af side 149 af regionplanen på side 8
<i>Varmeplan</i>	I henhold til Hvidovre Kommunes "Delplan for naturgasforsyning" er der nedlagt naturgasledninger i lokalplanområdets veje. Husene, som ved opførelsen var forsynet med oliefyringsanlæg, kan således overgå til naturgas.
<i>Kettevej</i>	Som vist på planbilag 2, er der i henhold til deklaration, tinglyst den 29. marts 1974, fastlagt en vejudvidelseslinie 32 m fra Kettevejs sydlige vejskel.

SAGSFORLØB

Hvidovre Kommunalbestyrelse har på sit møde den 19. september 1994 endeligt vedtaget lokalplan 432.

Forslag til lokalplan 432 blev godkendt til offentlig fremlæggelse af Kommunalbestyrelsen den 17. maj 1994. Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden den 1. juni til 17. august 1994, samtidigt med forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1988-98. Ved offentlighedsperiodens udløb var modtaget 2 indsigelser. Den ene fra Københavns Amt omhandlede stiforløbet.

I lokalplanforslaget var der to alternative forslag til hovedsti 27's forløb fra Holbækmotorvejen til Kettevej. Københavns Amts tekniske forvaltning kunne ikke anbefale flytning af det hidtidige udlagte stiforløb fra fællesarealet midt i "Byholmene" til Vedbyholm. Der er derfor opnået enighed med amtet om først at tage en eventuel ændring af det udlagte stiforløb op i forbindelse med den nærmere planlægning af gartneriarealerne syd for Kettevej, øst for Byvej, da det først da er muligt at vurdere hvilket forløb, der er mest hensigtsmæssigt.



Stier

7.3



Hovedstier

- Prioriterede hovedstier, eksisterende strækning
- Prioriterede hovedstier, manglende strækning
- Øvrige hovedstier
- Manglende sikret skæring på hovedstien langs Vestvolden

LOKALPLAN 432

LAV BOLIGBEBYGGELSE, "BYHOLMENE" VED KETTEVEJ.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 383 af 14. juni 1993, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

1.1 Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af planbilag 1.

1.2 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219 og 220, Avedøre By, Avedøre, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL

2.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastholde områdets anvendelse til lav boligbebyggelse
- at fastlægge retningslinier for til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse samt for eventuelle nyopførelser
- at fastlægge retningslinier for hegn og beplantning
- at fastlægge forløbet af amtssti nr. 27 gennem området og

- at aflyse byplanvedtægt nr. B17 for de ejendomme, der er nævnt i § 1.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af lav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg.

3.2 Der kan drives en sådan virksomhed i boligerne, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, dog under forudsætning af:

at virksomheden ikke er til gene for de omkringboende,

at erhvervsarealet ikke overstiger 25% af nettoboligarealet,

at det resterende boligareal udgør en fornuftig bolig,

at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 BYGGELINIER

4.1 Som vist på planbilag 2 fastlægges en byggelinie 3 m fra Kettevejs vejudvidelseslinie.

§ 5 STIER

5.1 Der udlægges areal til amtssti nr. 27 i en bredde af 4 m og med et forløb som vist på planbilag 2. Stien skal anlægges i en bredde af 3 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Den samlede bebyggelsesprocent for hele området må ikke overstige 25.

6.2 Bebyggelsesprocenten for matr. nr. 90 og nr. 220 må ikke overstige 25.

6.3 Til- og ombygninger på matr. nr. 90 og nr. 220 skal følge småhusreglementets bestem-

melser, for de øvrige beboelsesbygninger gælder det i § 6.4 og 6.5 nævnte.

- 6.4 Til hvert hus kan opføres een terrasseoverdækning med et areal på max. 20 m² tagflade.
- 6.5 Til hvert hus kan opføres enten een udestue eller een tilbygning med et areal på max. 20 m².
- 6.6 For et hus på normalgrund skal påbygningen af terrasseoverdækning, udestue og tilbygning ske inden for det på planbilag 3 viste byggefelt. På øvrige grunde skal påbygningen placeres i princippet som på normalgrunde.
- 6.7 Rækkehusenes udhuse kan udvides i hele udhusets bredde til en dybde af 3 m, som vist på planbilag 3.
- 6.8 Carporte til husene nord for boligvej kan udvides som vist på planbilag 3.

Carporte kan ændres til garage som beskrevet i § 7.3.
- 6.9 Inden for den på planbilag 2 viste byggezone kan opføres et fælleshus for områdets beboere.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Terrasseoverdækning og udestue skal udføres med tagfald væk fra huset og tagfladen kan på husets langside tilsluttes enten på sternen eller lige under sternen og i tilsvarende højde på gavlen.

Udestue i gavl kan også udføres som nævnt i § 7.2.
- 7.2 Tilbygning skal udføres i samme materialer som hovedhuset og med sokkel, mureverkant og stern i samme højde som i hovedhuset. Taget skal have samme hældning og udhæng som hovedhusets tag.
- 7.3 Hvis carport ændres til garage skal nye vægge udføres som vægge i carport. Der lukkes med vippeport med brædebeklædning, overfladebehandlet som væggene.
- 7.4 Den sorte farve på udvendigt træværk, den røde på murremme og den hvide på beklædningsplader kan kun ændres i henhold til

en ny farveplan med brug af "jordfarver", og hvis et kvalificeret flertal på generalforsamlingen i grundejerforeningen godkender den.

- 7.5 Eventuel ny- eller genopførelse af boliger skal udføres i samme materialer og grundmål som eksisterende.

§ 8 HEGN OG BEPLANTNING

- 8.1 Plankeværker kan erstattes af liguster- eller bøgehæk.

Hvor plankeværker i vejskel erstattes af hæk, skal hækken plantes 30 cm inde på egen grund.

Plankeværker i flugt med husgavl, som på vejenes sydside, må ikke flyttes ud i vejskel.

Der kan plantes slyngplanter uden torne (f.eks. Kaprifolium og Klematis) på plankeværkernes yderside mod vej.

- 8.2 Plantebæltet mod Kettevej må ikke fjernes, så længe Kettevej ikke udvides.

§ 9 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

- 9.1 Byplanvedtægt nr. B17, tinglyst den 27. august 1976 aflyses for de matr. nr., der er nævnt i § 1.2.

§ 10 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 10.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i § 11.2, § 11.3 og § 11.4.

- 10.2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

- 10.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 11.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 17. maj 1994.

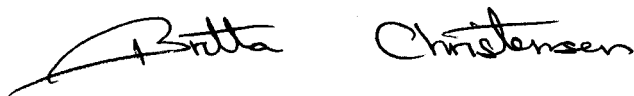


Britta Christensen, borgmester

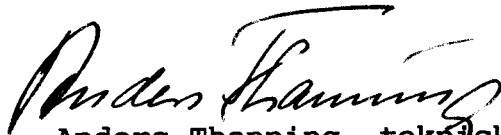


Anders Thanning, teknisk direktør

Endeligt vedtaget af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 19. september 1994.



Britta Christensen, borgmester



Anders Thanning, teknisk direktør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på følgende matr.nr.: 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219 og 220, Avedøre By, Avedøre, ligesom byplanvedtægt B17 begæres aflyst på samme matr.nr.

Retten i Hvidovre, Tinglysningsafdelingen:

Påtegning på byrde
vedr. matr.nr. 68, Avedøre by, Avedøre m.fl.

Lyst den 12.10.1994 under nr.: 23000

Lyst servitutstiftende på de i lokalplanen
nævnte ejendomme.

Retten i Hvidovre den 27.10.1994

Sign. Lisbeth Johansen

Byplanvedtægt B17:

Påtegning på byrde
vedr. matr.nr. 68, Avedøre by, Avedøre m.fl.

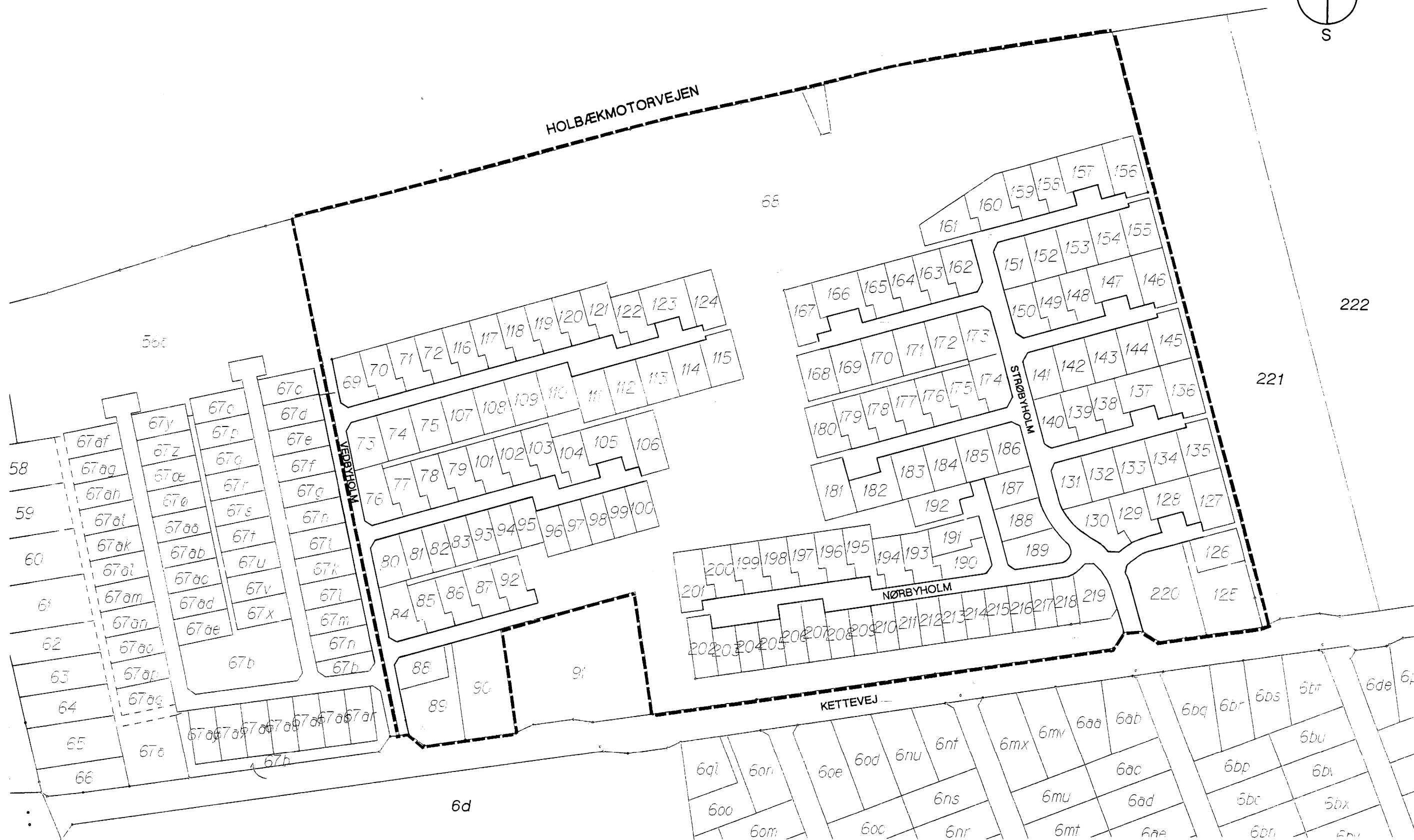
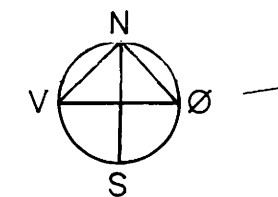
Lyst første gang den 27.08.1976 under nr.: 8147

Senest ændret den 12.10.1994 under nr.: 23001
m. fl.

Aflyst af Tingbogen den 12.10.1994 på de i lo-
kalplanen nævnte ejendomme.

Retten i Hvidovre den 25.10.1994

Sign. Lisbeth Johansen



SIGNATURFORKLARING:

--- LOKALPLANOMRÅDETS BEGRÆNSNING

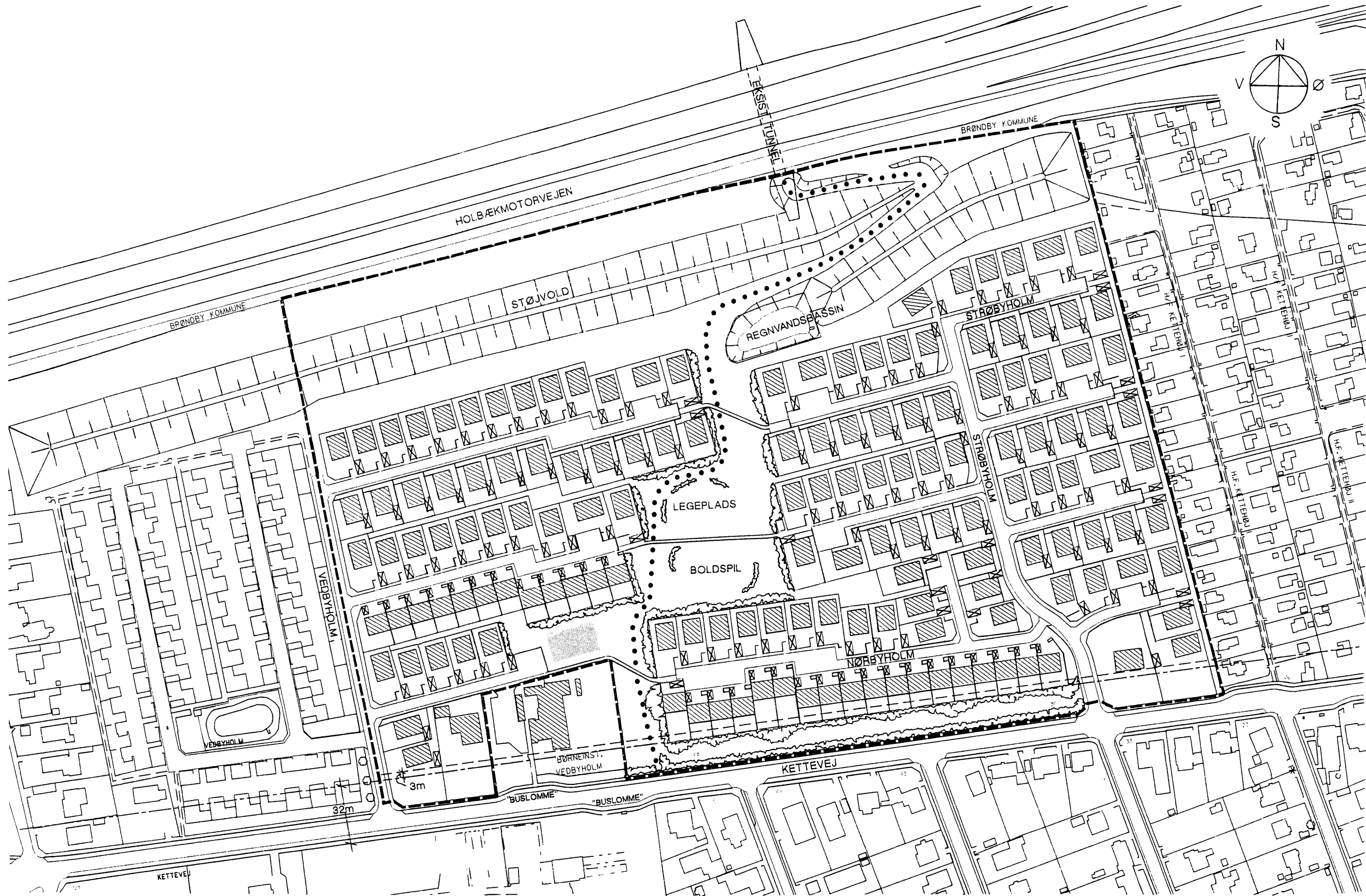
0 50 100 m

LOKALPLAN 432

MATRIKULÆRE FORHOLD

HVIDOVRE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING PLANLÆGNINGSAFDELINGEN

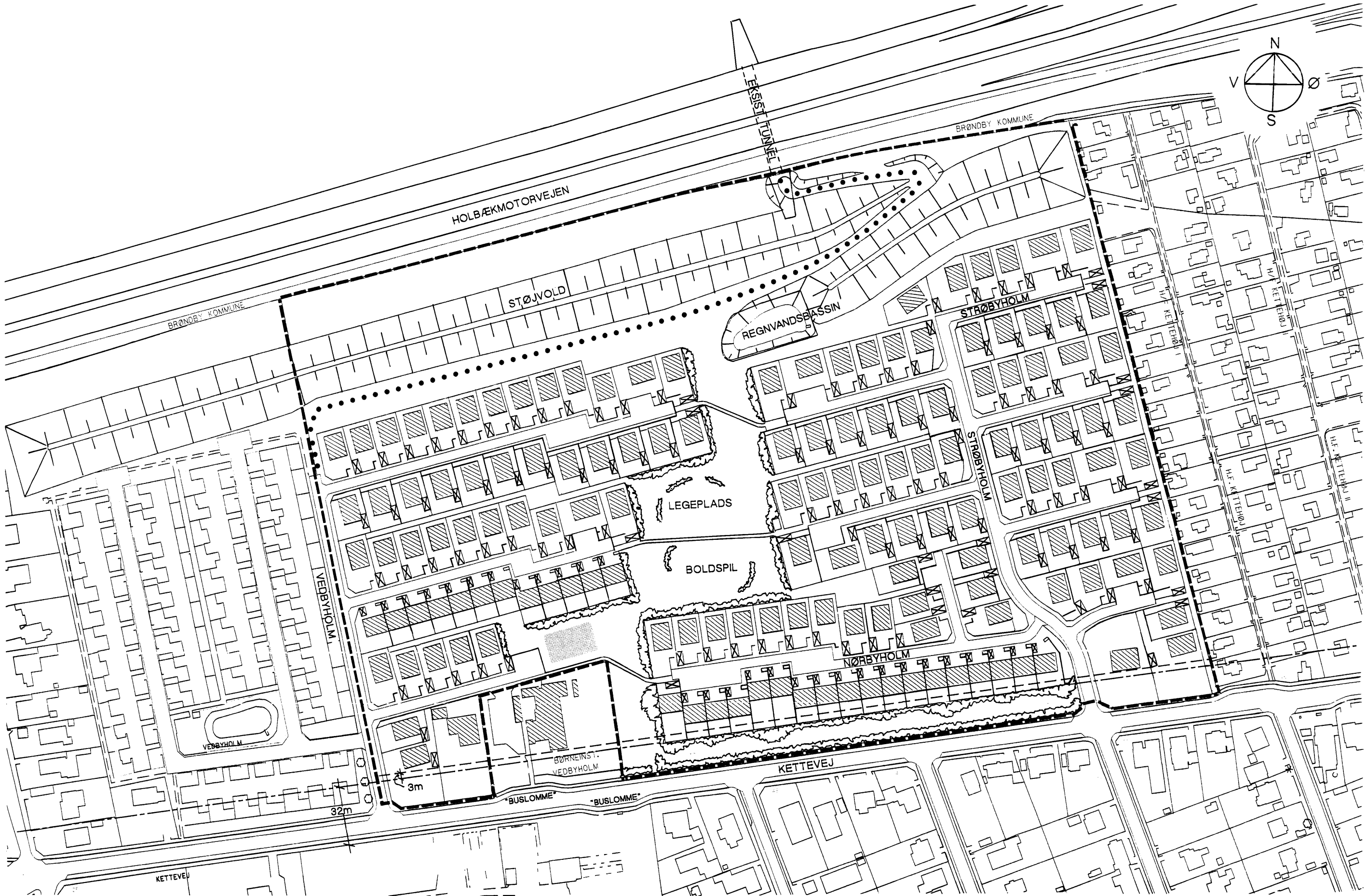
MÅL:	1:2000	SAGB./TEGN.:	RA/IG
DATO:	15.04.94.	SAG/JOURNALNR.:	/5761
REV.:		PLANBILAG:	1



SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANOMRÅDETS BEGRÆNSNING
- STIFORLØB FOR AMTSSTI NR. 27
- VEJUDVIDELSESLINIE
- BYGGELINIE
- HOVEDBYGNING
- CARPORT
- BYGGEZONE FOR FÆLLESHUS
- 0
- 50
- 100 m

LOKALPLAN 432 BEBYGGELSESPAN, STIFORLØB Gennem FRIAREAL		MÅL:	SAGB./TEGN.:
		1:2000	RA./IG
		DATO:	SAG/JOURNALNR.:
		20.04.94	/5761
		REV.:	PLANBILAG:
			2
HVIDOVRE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING PLANLÆGNINGSAFDELINGEN			



SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANOMRÅDETS BEGRÆNSNING
- STIFORLØB FOR AMTSSTI NR. 27
- - - VEJUDVIDELESSESLINIE
- BYGGELINIE

-  HOVEDBYGNING
-  CARPORT
-  BYGGEZONE FOR FÆLLESHUS

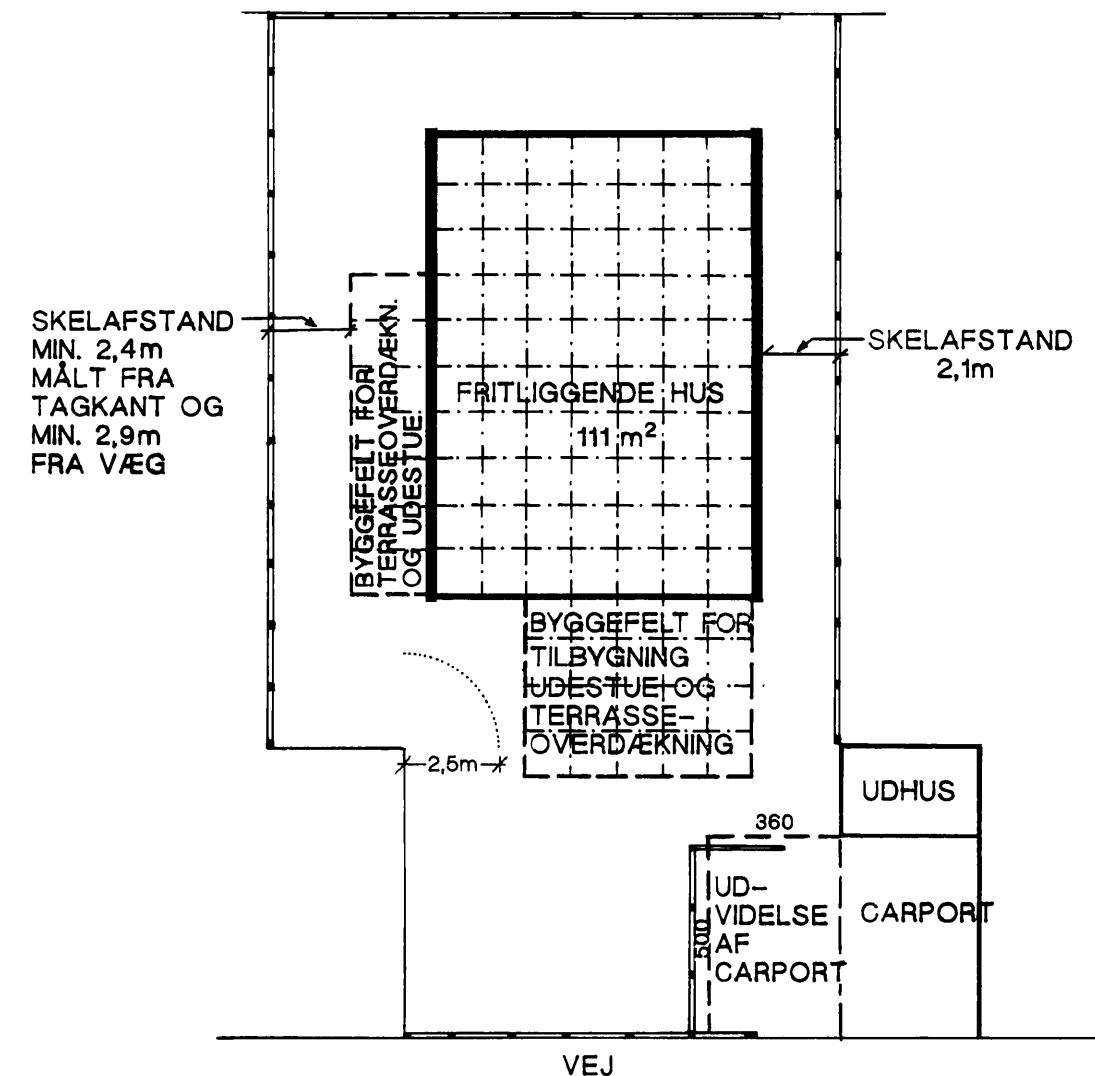
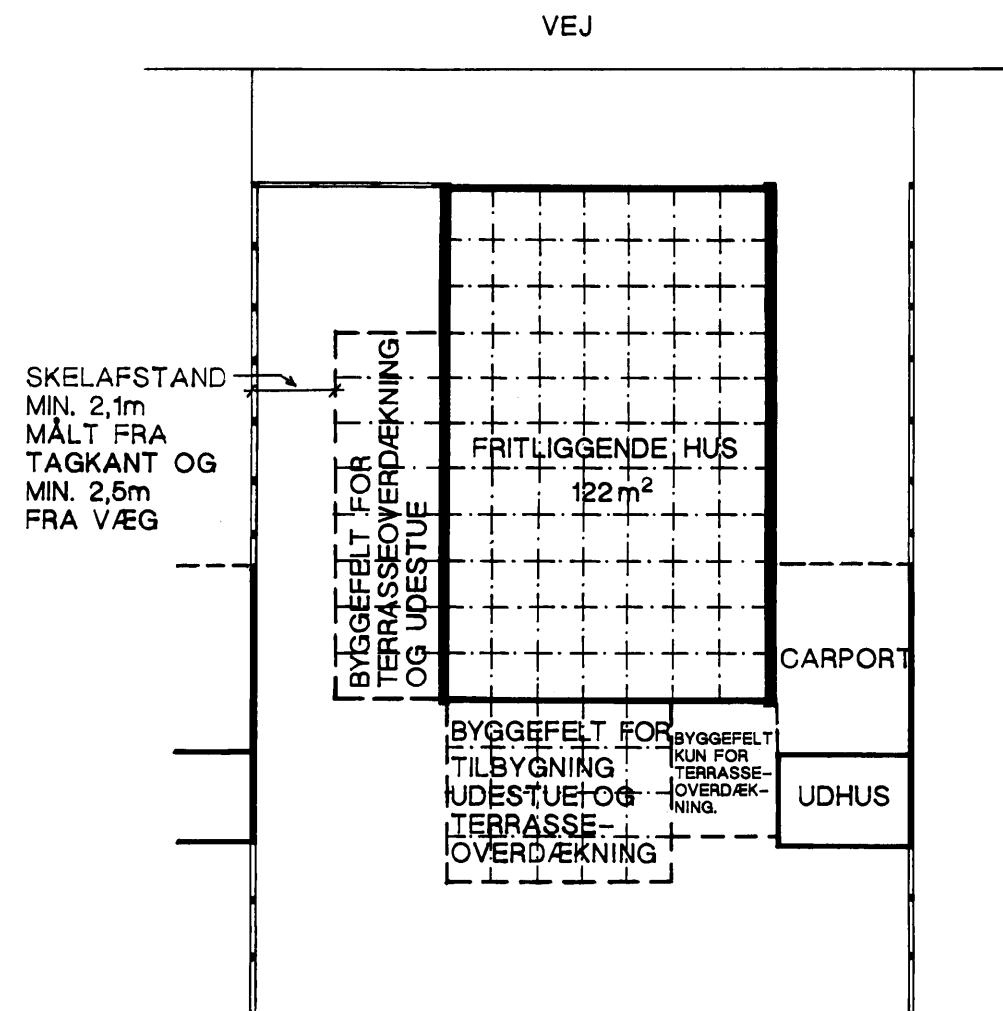
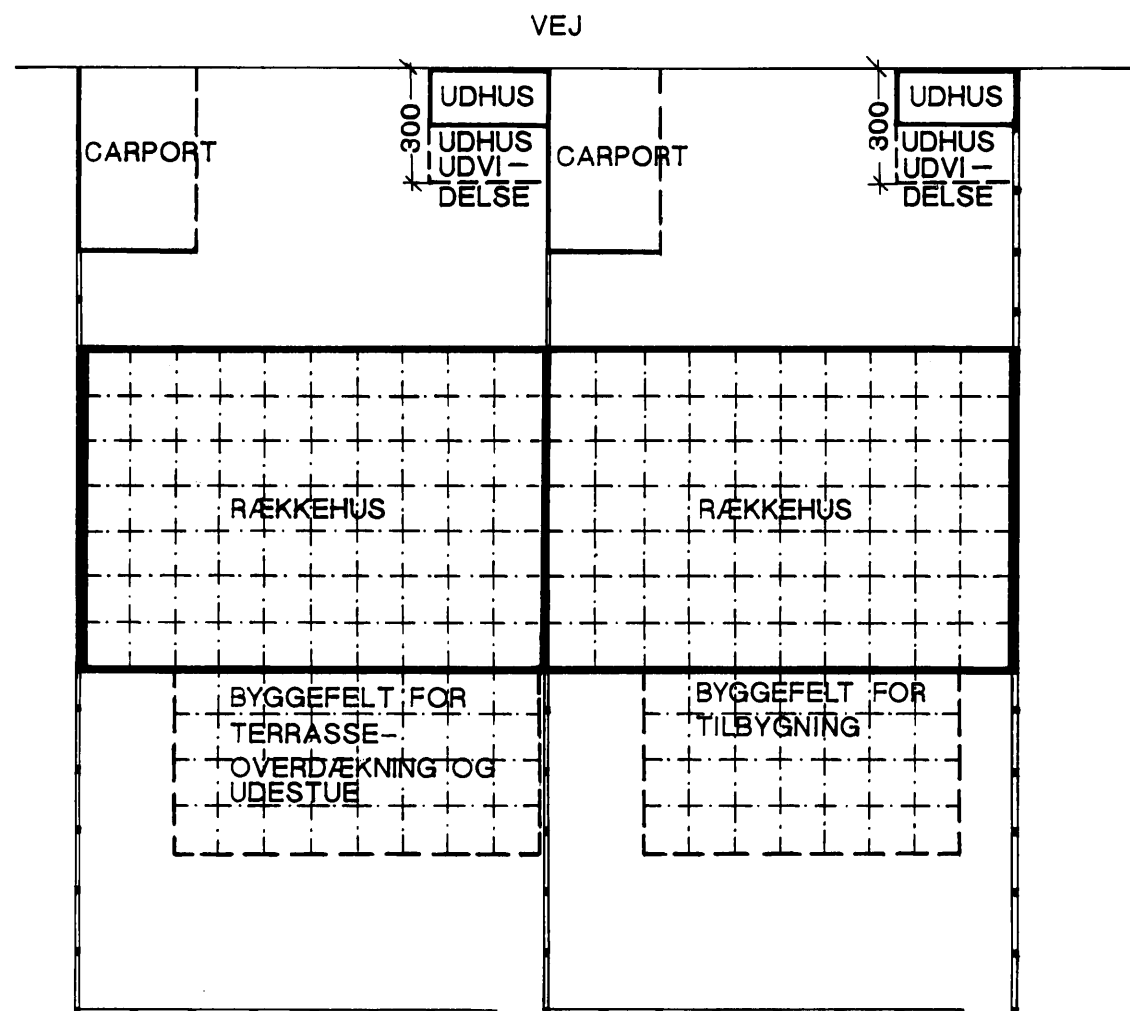
0 50 100 m

LOKALPLAN 432

BEBYGGELSESPAN,
STIFORLØB VIA VEDBYHOLM.

HVIDOVRE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING PLANLÆGNINGSAFDELINGEN

MÅL:	1:2000	SAGB./TEGN.:	RA/IG
DATO:	15.04.94	SAG/JOURNALNR.:	/5761
REV.:	20.04.94	PLANBILAG:	2a



HVIDOVRE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING PLANLÆGNINGSAFDELINGEN

