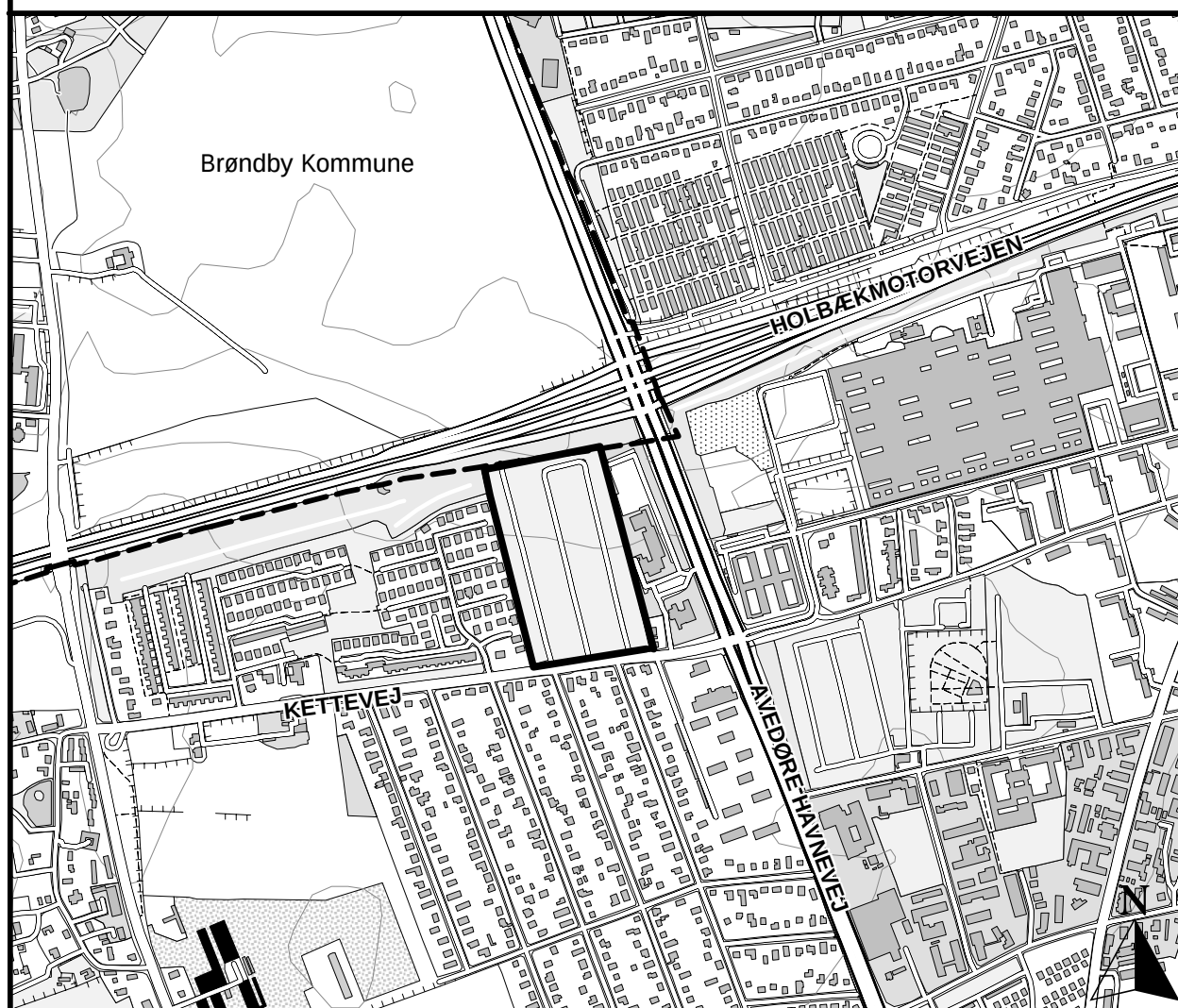


447

Lokalplan 447

Kolonihaveområde ved Kettevej



HVIDOVRE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

REGIONPLAN, KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

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

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

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

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

Med gennemførelsen af strukturreformen pr. 1. januar 2007 er regionplanmyndigheden nedlagt og regionplanen udfases. Kommuneplanen skal i princippet fremover være den eneste, overordnede plantype for arealanvendelsen.

Med baggrund i de særlige forhold og regler i hovedstadsområdet har miljøministeren primo 2007 offentliggjort et forslag til Fingerplan 2007. Et landsplandirektiv, der skal udgøre det overordnede grundlag for den kommunale planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg mv. i hovedstadsområdet.

Lokalplan 447 er udarbejdet af Hvidovre Kommune, Teknisk Forvaltning, Bygge- og Planafdelingen.

INDHOLD

REDEGØRELSE

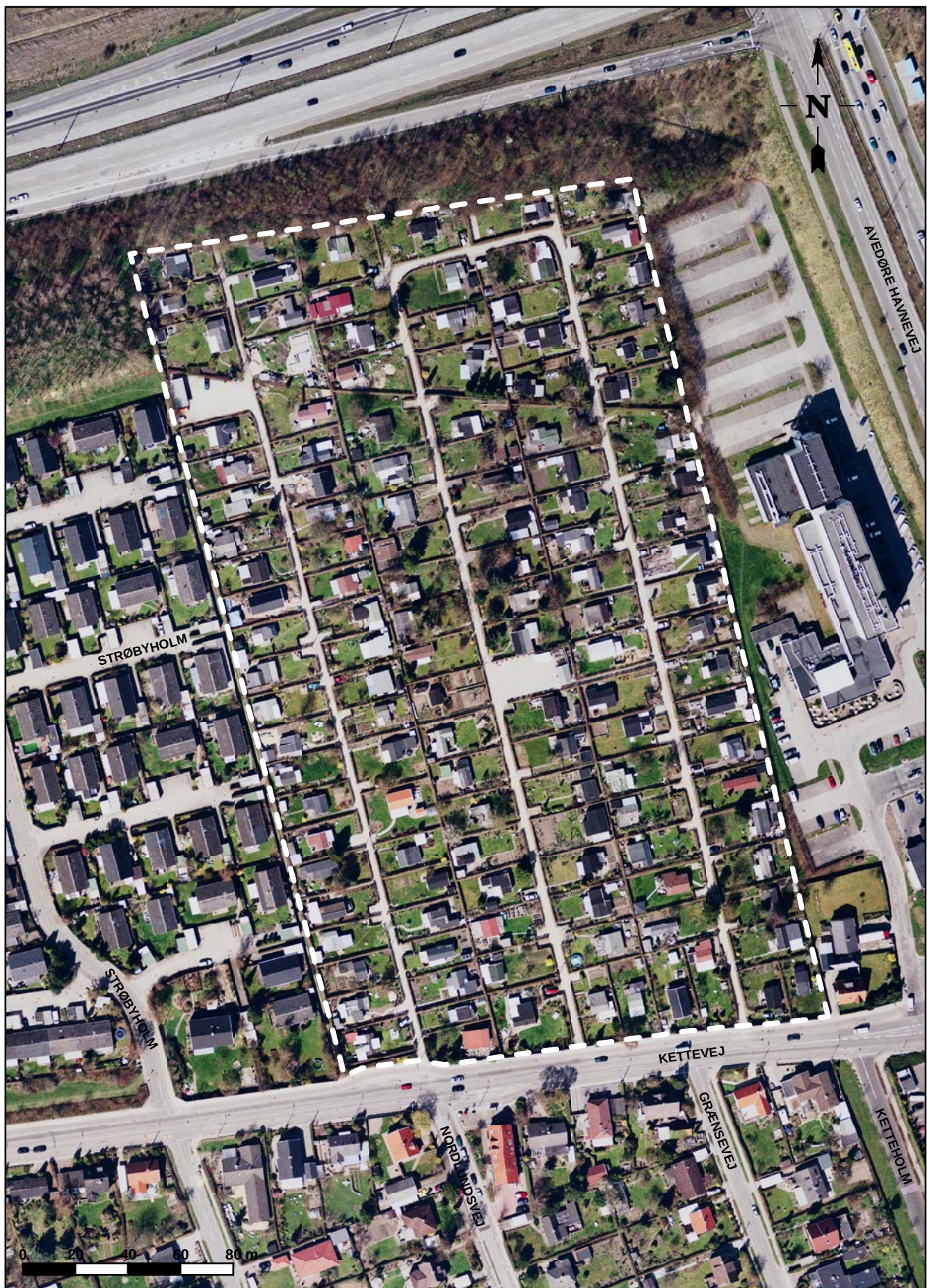
Baggrund for lokalplan	side 5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	side 5
Lokalplanens formål og indhold	side 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 10
Miljøvurdering	side 15
Tinglyste dokumenter	side 15
Sagsforløb	side 16

LOKALPLAN 447

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	side 17
§ 2 Lokalplanens formål	side 17
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	side 17
§ 4 Matrikulære forhold	side 18
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side 18
§ 6 Ubebyggede arealer og hegning	side 19
§ 7 Vejforhold og parkering	side 20
§ 8 Skiltning og belysning	side 20
§ 9 Ledningsforhold	side 20
§ 10 Miljøforhold	side 20
§ 11 Aflysning af deklarationer	side 21
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	side 21
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	side 21
Vedtagelsespåtegning	side 21

BILAG

Planbilag 1: Matrikulære forhold
Planbilag 2: Byggelinier mod interne færdselsarealer mv.
Planbilag 3: Eksempel på byggemulighed, situationsplan
Planbilag 4: Eksempel på byggemulighed, isometri
Planbilag 5: Byggefelter og maksimale bygningshøjder



Målförhold 1:2000

Luftfoto af lokalplanområdet, fotograferet af Cowi i april 2005.

REDEGØRELSE

BAGGRUND FOR LOKALPLAN

For tre haveforeninger i Hvidovre Kommune – Dahlia, Kettehøj og Kettehøj II – er der tinglyst deklarationer om bl.a. den enkelte havelods bebyggelse. Heraf fremgår det, at det bebyggede areal til beboelse ikke må overstige 50 m², samt at der herudover må opføres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og lignende på i alt maksimalt 30 m².

Alle tre haveforeninger har status af varige kolonihaveområder.

Haveforeningen Kettehøj II besluttede på generalforsamlingen i efteråret 2005 at få foretaget kloakering og indlagt vintervand i foreningens kolonihaveområde. Ledningsarbejderne blev foretaget i foråret 2006.

I forlængelse heraf anmodede Haveforeningen Kettehøj II kommunen om tilladelse til på hvert enkelt havelod at forøge det bebyggede areal til kolonihavehus med indtil 7 m², så der bliver mulighed for at etablere tilfredsstillende toilet- og bedefaciliteter til dem, der måtte ønske det.

Da det efter al sandsynlighed med tiden vil være et gennemgående ønske fra alle de tre haveforeningernes side at få foretaget kloakering og indlagt vintervand, har kommunalbestyrelsen fundet det rimeligt, at behandle de tre varige kolonihaveområder ens.

På den baggrund besluttede Kommunalbestyrelsen i december 2005 i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2005, at ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanens rammer for kolonihaveområderne Dahlia, Kettehøj og Kettehøj II.

Der må herefter, når der er udarbejdet lokalplan for området, opføres et kolonihavehus på op til 57m² på hver kolonihavelod.

Også kommuneplanrammerne for kolonihaveområdet Præstemosen, som i Kommuneplan 2005 er udlagt til kolonihaveformål, blev ændret i den forbindelse, og et forslag til Lokalplan 129 – Kolonihaveområde ved Præstemosen, har været udsendt i offentlig høring i efteråret 2006. Lokalplan 129 blev vedtaget endeligt i foråret 2007.

Nærværende lokalplan, som omfatter de to haveforeninger Kettehøj og Kettehøj II, skal afløse de hidtil gældende deklarationer for området og bl.a. muliggøre, at der på hver havelod kan bygges et kolonihavehus på op til 57 m² – i overensstemmelse med de intentioner, der lå bag rammeændringerne i Kommuneplan 2005.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med bestyrelserne for de to omfattede haveforeninger.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i bydelen Avedøre og udgøres af to ejendomme - matr.nr. 221 og 222 Avedøre By, Avedøre - der ejes af henholdsvis Haveforeningen Kettehøj og Haveforeningen Kettehøj II.

Ejendommenes matrikulære arealer er henholdsvis ca. 20.000 m² og ca. 40.000 m². Lokalplanområdet omfatter således et areal på ca. 60.000 m².

De to foreninger ligger side om side med hver sin adgang fra Kettevej, og fungerer som to selvstændige kolonihaveforeninger.



Et kikk mod øst ned ad Kettevej mod krydset ved Avedøre Havnevej. Haveforeningerne ligger side om side bag det mørkebrune stakit langs nordsiden af Kettevej.

I Kettehøj findes 45 haver med en gennemsnitlig størrelse på 410 m², mens der i Kettehøj II findes 83 haver med en gennemsnitlig størrelse på 450 m².



De interne færdselsarealer er grusbelagte og belyste, og de er omkranset af levende hegn. I de fleste havelodder er der i det ene hjørne ud mod færdselsarealerne – som det ses her på billedet – gjort plads til parkering for personbiler.

Adgangen til de enkelte havelodder sker fra interne færdselsarealer. Hver haveforening råder over et fælleshus med tilhørende fælles parkeringsplads. Ifølge haveforeningernes vedtægter, skal enhver andelshavejer være medlem af den respektive forening.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Brøndby Kommune og Holbækmotorvejen. Mod vest er det villa- og rækkehusbebyggelsen ved Strøbyholm, der danner lokalplanafgrænsningen. Mod syd afgrænses området af Kettevej og villaområdet syd herfor.

Øst for lokalplanområdet – mellem kolonihaverne og Avedøre Havnevej – ligger Hotel Scandic Hvidovre, der er en bebyggelse i op til 7 etager med tilhørende parkeringspladser. Her ligger endvidere en benzintank, som indgår i det lokale centerområde Kettevej/Avedøre Havnevej, hvor der også findes restaurant, kiosk og dagligvarebutik.

Der kører kollektiv trafik i form af busser ad Avedøre Havnevej og Kettevej. Rødovre S-tog station ligger i en afstand af ca. 2 km fra kolonihaveområdet.

Nord for området, dvs. nord for Holbækmotorvejen, ligger de store rekreative områder Bakkeskoven (Bakkegårdens jorder, hvor der for få år siden blev foretaget skovrejsning) og Brøndby Skoven. Lokalplanområdet ligger tæt på Den Grønne Kile, og fortsætter man mod vest ad Kettevej, nås Vestvolden efter en tilbagelagt strækning på ca. 2 km.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan fastholdes som et velfungerende, permanent kolonihaveområde. Dette skal ske gennem at muliggøre opførelse af bebyggelse til kolonihaveformål på de enkelte havelodder i et nærmere defineret omfang, der tilgodeser en tidssvarende udvikling af området samtidig med, at områdets karakter af kolonihaveområde fastholdes.

Formålet er endvidere at muliggøre opførelse af bebyggelse i begrænset omfang til fællesanlæg, der er nødvendige for områdets funktion som kolonihaveområde.

Endelig er det formålet at fastholde og styrke områdets grønne præg og rekreative funktion ved bestemmelser om levende hegn langs interne færdselsarealer og adgang for offentlighedens færdsel i området.

I kolonihaveområdet er overnatning tilladt i perioden fra den 1. april til den 30. september. I perioden fra den 1. oktober til den 31. marts må der kun ske overnatning i weekender og lignende.

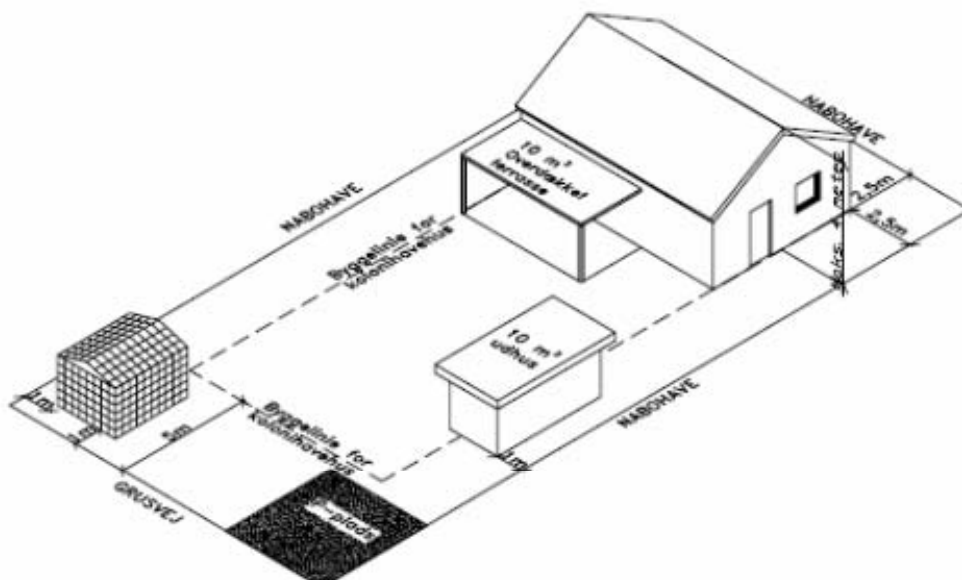
I et kolonihaveområde bør der være rig mulighed for at udfolde sine evner som husbygger. Lokalplanens ærinde er derfor ikke, at bestemme hvordan den enkelte kolonihave og det enkelte kolonihavehus skal se ud eller indrettes eller hvilke materialer, der skal anvendes.

Lokalplanens bestemmelser er hovedsageligt fastlagt af to årsager, nemlig af brandhensyn og forebyggelse af nabogener.

Lokalplanen fastsætter en grænse for det bebyggede areal til kolonihavehus på 57 m². Med i det bebyggede areal til kolonihavehus – dvs. med i de 57 m² – skal indregnes eventuelle udestuer, gæstehytter og lignende. Ud over de 57 m² til kolonihavehus må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m².

Der må ikke opføres eller etableres carporte eller garager, men der må indrettes parkeringsmulighed i hver have. Parkeringsarealet må ikke overdækkes, men kan mod haven hegnes med fast eller levende hegn og lukkes med låge mod vej/interne færdselsarealer.

Bebyggelsen skal opføres i én etage, og højden på kolonihavehuset må ikke overstige 4 m. Der må ikke etableres hverken hel eller delvis kælder, og højden af færdigetableret gulv skal være over højden af det omgivende terræn.



Lokalplanens planbilag 4, der sammen med planbilag 3 og 5 viser, hvordan en havelod i Haveforeningen Kettehøj og Haveforeningen Kettehøj II kan bebygges i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Eksemplet viser et kolonihavehus på de maksimale 57 m² samt overdækket terrasse, udhus og drivhus på tilsammen de maksimale 30 m².

Højden på de åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m² må – alt afhængig af hvor på den enkelte havelod de placeres - ikke overstige mellem 2,5 m og 4 m.

Bebyggelsen må som udgangspunkt ikke placeres nærmere haveloddens afgrænsning mod nabo end 2,5 m og ikke nærmere haveloddens afgrænsning mod interne færdselsarealer end 5 m af hensyn til områdets karakter af kolonihaveområde.

Der er dog visse undtagelser. Bl.a. hvor der af hensyn til rimelige byggemuligheder ikke er fastlagt 5 m byggelinier, må bebyggelsen placeres i indtil 2,5 m fra haveloddens afgrænsning mod de interne færdselsarealer.

Ud af de tilsammen højst 30 m² overdækkede arealer på hvert have-lod, må 1 udhus på max. 10 m² med en max. højde på 2,5 m placeres i en afstand af ned til 1 m fra haveloddens afgrænsning mod nabo. For drivhuse gælder – når de vel at mærke hver især ikke er større end 10 m² og ikke højere end 2,5 m – at de må placeres i en afstand af ned til 1 m fra haveloddens afgrænsning mod nabo og de interne færdselsarealer.

Hvor der er fastlagt byggelinier på 3 m fra matrikelstel mod Kettevej, på 2,5 m fra øst-vestgående kloak- og regnvandsledninger midt i området og på 20 m fra matrikelstel mod Brøndby Kommune og Holbækmotorvejen, skal disse byggelinier respekteres uanset lokalplanens bestemmelser i øvrigt om bebyggelsens placering.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at der inden for hver haveforenings område kan opføres 1 fælleshus for foreningens brugere. Fælleshuset, der typisk kan indeholde fællesvaskeri, fælles bad/toilet- og køkkenfaciliteter og lokaler til brug for foreningens aktiviteter og administration, må i H/F Kettehøj have et bebygget areal på højst 60 m², og må i H/F Kettehøj II have et bebygget areal på højst 110 m².



Det eksisterende fælleshus på ca. 55 m² i Haveforeningen Kettehøj.



Det eksisterende fælleshus på ca. 70 m² i Haveforeningen Kettehøj II.

Opførelse af fælleshus reguleres i Bygningsreglement 1995, og forudsætter meddelelse af byggetilladelse efter normal ansøgningsprocedure og myndighedsbehandling.

Ifølge afsnit 13 i Bygningsreglement for småhuse 1998, kan kolonihavehuse – forudsat at husets størrelse og placering er fastlagt i lokalplan som her - opføres uden anmeldelse eller byggetilladelse.

Ifølge de i 1995 tinglyste deklarationer for Kettehøj og Kettehøj II, har foreningerne over for kommunen forpligtet sig til at sikre, at deklarationernes bestemmelser om nybyggeri og ændringer af byggeri er i overensstemmelse med indholdet i deklarationerne.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, vil deklarationerne blive aflyst, og der vil ikke blive tinglyst særskilte bestemmelser om byggesagsbehandling omhandlende bestyrelsernes opgaver/ansvar i forhold til overholdelse af lokalplanbestemmelserne på foreningernes ejendom, idet dette anses for overflødigt, og er reguleret i planlovens kapitel 15.

Planlovens kapitel 15 handler om ejerens/brugerens pligt til at berigtige ulovlige forhold på sin ejendom samt myndighedernes retshåndhævelse ved påbud, selvhjælpshandlinger og straf.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i juni 2001 Lov om kolonihaver. Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Loven opdeler kolonihaveområder i varige og ikke varige kolonihaveområder.

Ifølge Kolonihaveloven kan varige kolonihaveområder kun nedlægges helt eller delvis, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Desuden skal der, inden et område ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde som erstatning.

I forbindelse med ikrafttræden af Lov om Kolonihaver fik såvel de 45 haver i Kettehøj som de 83 haver i Kettehøj II status som varige haver.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

I henhold til Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen – Retningslinier, er det et mål at fastholde og forøge antallet af kolonihaver, som gør det attraktivt at bo i byen, og fastholde dem som haver, der bidrager til grønne træk i og uden for byen.

I regionplanen omfatter begrebet kolonihaver både overnatningshaver og daghaver (nyttehaver ol.).

Der er ikke i regionplanen stillet krav om nyudlæg til kolonihaver i Hvidovre Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Kommuneplan 2005

Kommuneplan 2005 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13. december 2005.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 4F21.



Kortet viser rammerne for kommuneplanlægningen. Lokalplanområdet, der er vist med gråtone, udgør rammeområde 4F21.

For området er der fastsat følgende rammer for lokalplanlægningen:

Fremtidig anvendelse:	Rekreation / Fritidsområde: Kolonihaver
Max. antal etager:	1 etage
Max. højde:	4 m
Øvrige bestemmelser:	Max 57 m ² bebygget areal til beboelse (kolonihavehus), samt max. 30 m ² i form af åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse o. lign. i hver kolonihave. Beboelse fra 1. april til 30. september.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005.

Lokalplan

Området er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Deklaration for Haveforeningen Kettehøj

Den 18. oktober 1995 blev der tinglyst en deklARATION for området. I deklARATIONEN hedder det bl.a., at arealet kun må anvendes til kolonihaver (45 haver jf. en vedlagt plan) og ikke under nogen form må anvendes til erhvervsformål eller udmatrikuleres selvstændigt. At der på hvert havelod kun må opføres et enkelt kolonihavehus, hvis areal ikke må overstige 50 m² inklusive udestuer, gæstehytter og lignende. At der herudover må opføres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og lignende på i alt max. 30 m². At ingen bygning må opføres med ydervægge højere end 2,70 m og højden ikke må overstige 4 m målt fra terræn til tagrygningen.

Havelodderne må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til natophold under kortvarig ferie, weekends og lignende. Endelig hedder det, at der ikke må indrettes ildsteder af nogen art.

DeklARATIONEN er gældende frem til 31. december 2012, hvor forlængelse af deklARATIONEN kan tages op til drøftelse.

DeklARATION for Haveforeningen Kettehøj II

Den 23. oktober 1995 blev der tinglyst en deklARATION for området. I deklARATIONEN hedder det bl.a., at arealet kun må anvendes til kolonihaver (83 haver jf. en vedlagt plan) og ikke under nogen form må anvendes til erhvervsformål eller udmatrikuleres selvstændigt. At der på hvert havelod kun må opføres et enkelt kolonihavehus, hvis areal ikke må overstige 50 m² inklusive udestuer, gæstehytter og lignende. At der herudover må opføres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og lignende på i alt max. 30 m². At ingen bygning må opføres med ydervægge højere end 2,70 m og højden ikke må overstige 4 m målt fra terræn til tagrygningen.

Havelodderne må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til natophold under kortvarig ferie, weekends og lignende. Endelig hedder det, at der ikke må indrettes ildsteder af nogen art.

DeklARATIONEN er gældende frem til 31. december 2012, hvor forlængelse af deklARATIONEN kan tages op til drøftelse.

Ændringer i Lokalplan 447 i forhold til deklARATIONER fra 1995

DeklARATIONERNES bestemmelser om udlæg af haver / kolonihavelodder og områdets benyttelse videreføres i hovedtræk, idet lokalplanen fastlægger interne færdselsarealer med en placering som de eksisterende.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 5 m fra haveloddens afgrænsning mod interne færdselsarealer på hovedparten af havelodderne ud fra en vurdering af rimelige byggemuligheder på det enkelte havelod.

Lokalplanen muliggør en større bebyggelse til kolonihavehus (7 m² ekstra) og lempet i øvrigt de hidtil gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser en smule, idet der ikke fastsættes særskilt bestemmelse om max. højde på bebyggelsens ydervægge, men fastsættes en max. bebyggelseshøjde afhængig af afstanden til haveloddens af-

grænsning. Endvidere er byggelinien mod Kettevej reduceret fra 5 til 3 meters afstand fra matrikelstel / vejlinien.

Lokalplanen indeholder vedrørende de ubebyggede arealer bestemmelser om, at der inden for den enkelte kolonihave ikke må etableres bålpladser eller åbne ildsteder, men gerne grillsteder og tilsvarende lukkede ildsteder.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om etablering – herunder forbud mod opstilling og benyttelse – af brændeovn i det enkelte kolonihavehus, idet der ikke er hjemmel i planloven til at optage bestemmelser herom.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 447 vil deklARATIONERNE fra 1995 blive aflyst.

Byggelinie fra Holbækmotorvejen

Parallelt med lokalplanområdets nordskel er der i 1975 ved deklaration pålagt en byggelinie på 20 m fra områdegrensen (arealreservation). Al bebyggelse og ændring af bebyggelse inden for byggeliniearealet forudsætter godkendelse fra Vejdirektoratet.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget har Vejdirektoratet præciseret, at det ikke kan forventes, at der dispenseres fra motorvejens byggelinie til bebyggelse og andre indretninger af blivende art"

Ledninger

I den nordlige del af lokalplanområdet forløber en spildevandsledning og en regnvandsledning. Begge ledninger er sikret ved deklaration, tinglyst den 25. juni 1953. I deklarationen hedder det, at der i en bredde af 2,5 m fra ledningernes midte ikke må opføres bygninger, foretages større opgravninger, plantes større træer eller buske, opsættes dyrere hegn af varig karakter parallelt med ledningerne eller i det hele taget foretages noget, der kan genere ledningernes beståen.

De nødvendige ledninger i forbindelse med etablering af vintervand og kloakering i Haveforeningen Kettehøj II i 2006, er placeret "hele vejen rundt" i de interne færdselsarealer på ejendommen matr.nr. 222. Disse ledninger vil blive sikret ved deklaration.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Hvidovre Kommunes vandforsyningsplan og skal således forsynes fra Hvidovre Vandværk.

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplan 2002. I henhold til Spildevandsplanens § 4.4.1 skal spildevandsafledning, fra ny bebyggelse såvel som ved gennemgribende renovering eller udskiftning af afløbssystemet i eksisterende bebyggelse, udføres med separat afledning af regnvand og spildevand med tilhørende skelbrønde.

Spildevand fra Haveforeningen Kettehøj II skal tilsluttes den eksisterende spildevandsledning i de interne færdselsarealer. Regnvand skal håndteres miljømæssigt forsvarligt, f.eks. via nedsivningsanlæg og må ikke ledes til kloakken.

Hvis der i Haveforeningen Kettehøj, hvor der ikke er kloakeret, anvendes en spildevandsløsning i form af en samletank, skal denne tilmeldes regelmæssig tømning hos kommunen.

Ved etablering af vintervand og kloakering i Haveforeningen Kettehøj, skal spildevandet tilsluttes den eksisterende separatkloakerede spildevandsledning beliggende i det nordlige område af lokalplanområdet. Regnvand skal håndteres miljømæssigt forsvarligt, f.eks. via nedsivningsanlæg og må ikke ledes til kloakken. Der vil ved etablering af kommunal spildevandsafledning i Haveforeningen Kettehøj blive pålagt tilslutning og opkrævet et tilslutningsbidrag på kr. 27.300 inkl. moms (pris i 2006) af Kloakforsyningen.

Varmeforsyning

Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der forsynes med naturgas.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 19. september 1994 forbud mod etablering af el-opvarmning i både eksisterende og ny bebyggelse i områder udlagt til kollektiv varmforsyning. Der gælder dog visse undtagelser fra forbudet, bl.a. når det handler om bygninger, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmede i fyringssæsonen som f.eks. kolonihavehuse. Kommunen kan desuden dispensere fra forbudet for bygninger, der overvejende forsynes med alternativ energi.

Kolonihaveområdet vil således kunne forsynes med el-varme, men kommunen ser meget gerne alternative energikilder anvendt til opvarmning.

Miljøforhold

Grundvandsbeskyttelse

I henhold til miljøbeskyttelsesloven skal det tilsigtes at forebygge og bekæmpe forurening af vand, jord og grundvand. Derfor er der en generel henstilling fra kommunen side om, at der ikke anvendes plantegifte (pesticider).

Da lokalplanområdets sydlige del er opland for drikkevandindvinding – kildepladszone, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der her ikke må nedgraves olietanke eller lignende i jorden, ligesom der heller ikke må ske nedsivning af spildevand og nedgravning af fækalier eller iværksættes andre grundvandstruende aktiviteter så som anvendelse af pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler.

Affald

Placering og opsamlingsmateriel til storskrald, haveaffald samt dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Hvidovre Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Beplantning

Beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen. Derfor anbefales det, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De arter af planter, som vælges, bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

Udendørs grill

Der er i Hvidovre Kommune et generelt forbud mod afbrænding af bål og lignende, men der er intet generelt forbud mod brug af havegrill.

Museumsloven

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

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal. Gravearbejdet skal stilles i bero indtil der er taget stilling til om arbejdet kan genoptages eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

MILJØVURDERING

Efter Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, stilles der i visse tilfælde krav om miljøvurdering af de pågældende planer og programmer.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Da lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan – og ikke muliggør væsentlige ændringer i det bestående, men derimod viderefører den nuværende anvendelse i princippet status quo – og da planen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, har forvaltningen vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1 nr. 3 og § 4, stk. 2.

Teknisk Forvaltning har med henvisning til lovens § 4, stk. 3, anmodet Hovedstadens Udviklingsråd (HUR), Københavns Amt, Kulturmiljørådet for Københavns Amt v/ Historiens Hus og Museet på Kroppedal om bemærkninger hertil. Disse er enige med kommunen i, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Der er tinglyst følgende dokumenter inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 221

25. 06. 1953: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., bebyggelse, benyttelse mv.

29. 01. 1962: Dok. om byggelinier mv. (byggelinier for Kettevej 3 m)

19. 03. 1975: Dok. om byggelinier mv. (Vestmotorvejens nordlige gren, Holbækmotorvejen)

18. 10. 1995: Dok. om byggelinier mv., bebyggelse og benyttelse mv.

Matr.nr. 222

25. 06. 1953: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., bebyggelse, benyttelse mv.
29. 06. 1962 Dok om byggelinier mv. (byggelinier for Kettevej 3 m)
19. 03. 1975: Dok. om byggelinier mv. (Vestmotorvejens nordlige gren, Holbækmotorvejen)
23. 10. 1995: Dok. om byggelinier mv., bebyggelse og benyttelse mv.

SAGSFORLØB

Lokalplanen vedtaget endeligt

I mødet den 28. august 2007 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 447 endeligt. Vedtagelsen har været offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hvidovre Avis den 12. september 2007.

Møder med H/F Kettehøj og H/F Kettehøj II om udkast til lokalplanforslag

I sensommeren 2006 – i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget – har der været afholdt møde/dialog med bestyrelserne for de to haveforeninger Kettehøj og Kettehøj II om udkast til forslag til lokalplan.

Resultat af offentlig høring

Lokalplanen var udsendt i offentlig høring i 8 uger fra den 18. april til den 20. juni 2007. Ved høringsfristens udløb var der modtaget 2 hørings svar fra borgere og myndigheder.

Ved Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, har resultatet af den offentlige høring givet anledning til, at der foretages nedenstående ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

§ 7.2, "*Alle interne færdselsarealer skal fastholdes som grusveje*", slettes.

I Redegørelsen, under hovedoverskriften Lokalplanens forhold til anden planlægning, side 13 midt på, under afsnittet Byggelinie fra Holbækmotorvejen, tilføjes følgende sætning: "*I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget har Vejdirektoratet præciseret, at det ikke kan forventes, at der dispenseres fra motorvejens bygge linje til bebyggelse og andre indretninger af blivende art.*"

§ 5.3 ændres

fra:

"Til hver af de to omfattede kolonihaveforeninger kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus med et bebygget areal på højst 60 m². Fælleshusene skal placeres på de på planbilag 2 med gråtone viste arealer, hvor disse poser ud og bliver en større pladsdannelse, jf. dog § 5.9."

til:

"Til hver af de to omfattede kolonihaveforeninger kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus med et bebygget areal på højst 60 m² for så vidt angår H/F Kettehøj (matr.nr. 221) og med et bebygget areal højst 110 m² for så vidt angår H/F Kettehøj II (matr.nr. 222). Fælleshusene skal placeres på de på planbilag 2 med gråtone viste arealer, hvor disse poser ud og bliver en større pladsdannelse, jf. dog § 5.9."

Ovennævnte ændringer er indarbejdet i nærværende Lokalplan 447.

LOKALPLAN 447

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hvidovre Kommune.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 221 og 222 Avedøre By, Avedøre, samt alle parceller, der efter den 1. september 2006 udstykket fra ovennævnte matrikler.

1.2

Lokalplanområdet omfatter ovennævnte 2 ejendomme bestående af i alt 128 kolonihavelodder samt fællesareal – herunder interne færdselsarealer samt bebyggelse til fællesformål – og afgrænses som vist på planbilag 1.

1.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

2.1

at sikre, at området kan fastholdes som et velfungerende, permanent kolonihaveområde. Dette skal ske gennem at muliggøre opførelse af bebyggelse til kolonihaveformål på de enkelte havelodder i et nærmere defineret omfang, der tilgodeser en tidssvarende udvikling af området samtidig med, at områdets karakter af kolonihaveområde fastholdes,

2.2

at muliggøre opførelse af bebyggelse i begrænset omfang til fællesanlæg, der er nødvendige for områdets funktion som kolonihaveområde,

2.3

at fastholde og styrke områdets grønne præg og rekreative funktion ved bestemmelser om levende hegn langs interne færdselsarealer og adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til rekreation / fritidsområde: Kolonihaver.

De på planbilag 2 med gråtone viste arealer fastlægges til interne færdselsarealer.

3.2

I kolonihaveområdet må overnatning kun ske i perioden fra den 1. april til den 30. september. I perioden fra den 1. oktober til den 31. marts må der kun ske overnatning i weekender og lignende.

3.3

På de på planbilag 2 med gråtone viste arealer kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus for hver af de to omfattede kolonihaveforeninger, jf. § 5.3. Fælleshuse kan indeholde fællesvaskeri, fælles bad/toilet- og køkkenfaciliteter og lignende, samt lokaler til brug for foreningens aktiviteter og administration, og som er nødvendige for områdets funktion som kolonihaveområde.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende anlæg til sikring af den nødvendige forsyning, når disse udformes og placeres under hensyntagen til områdets bebyggelse og karakter af kolonihaveområde.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1

Der må ikke ske udstykning af ejendommene. De to ejendomme kan sammenlægges til én ejendom.

4.2

Der kan ske mindre arealoverførsler/justeringer af ejendomsgrænser, når dette er begrundet i en ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

I hver af de 128 kolonihavelodder, jf. § 1.2, må der opføres et kolonihavehus, hvis bebygget areal ikke må overstige 57 m², jf. planbilag 3 og 4. Til det bebygget areal til kolonihavehus medregnes endvidere udestuer, gæstehytter og lignende.

5.2

Ud over kolonihavehuset, jf. § 5.1, må der på hvert havelod opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m², jf. planbilag 3 og 4.

Der må ikke opføres eller etableres carporte eller garager.

5.3

Til hver af de to omfattede kolonihaveforeninger kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus med et bebygget areal på højst 60 m² for så vidt angår H/F Kettehøj (matr.nr. 221) og med et bebygget areal højst 110 m² for så vidt angår H/F Kettehøj II (matr.nr. 222). Fælleshuse skal placeres på de på planbilag 2 med gråtone viste arealer, hvor disse poserer ud og bliver en større pladsdannelse, jf. dog § 5.9.

5.4

Bebyggelse må ikke udføres med hverken hel eller delvis kælder, og højden af færdigetablet gulv skal være over højden af det omgivende terræn.

5.5

Ingen bebyggelse må opføres i mere end én etage.

Højden på kolonihavehuset må ikke overstige 4 m, og det skal – med de undtagelser, der er nævnt i § 5.7 og 5.8 – placeres inden for det på planbilag 5 viste Byggefelt 1.

Højden på den i § 5.2 nævnte bebyggelse på op til 30 m² må ikke overstige 4 m, og den skal – med de undtagelser, der er nævnt i § 5.8 og 5.9 – placeres inden for det på planbilag 5 viste Byggefelt 1, jf. dog § 5.6.

Højden på fælleshuset må ikke overstige 4 m, og det skal – med de undtagelser, der er nævnt i § 5.10 – placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra de tilstødende havelodders afgrænsning.

5.6

Uanset ovenstående må drivhuse, med en størrelse på max. 10 m² og en højde på max. 2,5 m, placeres indtil 1,0 m fra haveloddens afgrænsning mod nabohaver og interne færdselsarealer, dvs. inden for de på planbilag 5 viste Byggefelt 2 og Byggefelt 3.

Endvidere må 1 udhus med en størrelse på max. 10 m² og en højde på max. 2,5 m placeres indtil 1,0 m fra haveloddens afgrænsning mod nabohaver og indtil 5 m fra haveloddens afgrænsning mod interne færdselsarealer, dvs. inden for det på planbilag 5 viste Byggefelt 2.

5.7

Langs hovedparten af de på planbilag 2 med gråtone viste interne færdselsarealer fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 5 m fra haveloddens afgrænsning, som vist på planbilag 2.

5.8

Uanset ovenstående bestemmelser om bebyggelsens placering, skal al bebyggelse mod Kettevej placeres mindst 3 m fra skel mod vej, jf. planbilag 2.

5.9

Den eksisterende byggelinie for Holbækmotorvejen på 20 m fra matrikelstel opretholdes som vist på planbilag 2, jf. § 12.

5.10

Langs de eksisterende øst-vest-gående spildevands- og regnvandsledninger opretholdes byggelinier på hver side af disse på 2,5 m fra ledningsmidten i overensstemmelse med tinglyste deklarationer herfor.

§ 6 Ubebyggede arealer og hegning

6.1

Langs alle interne færdselsarealer samt omkring affaldsopsamlingspladser må hegning kun finde sted som levende hegn, og højden må ikke overstige ca. 1,80 m.

6.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.

6.3

Der må ikke etableres bålpladser eller åbne ildsteder inden for den enkelte kolonihave, dog gerne grillsteder og tilsvarende lukkede ildsteder.

§ 7 Vejforhold og parkering

7.1

De eksisterende interne færdselsarealer opretholdes/fastlægges med deres nuværende placering og udformning som vist med gråtone på planbilag 2.

7.2

Der skal være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september.

7.3

Der må indrettes parkeringsmulighed i hver have. Parkeringsarealet må ikke overdækkes, men kan mod haven hegnes med fast eller levende hegn og lukkes med låge mod vej.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1

Der må ikke etableres nogen form for skiltning, reklamering, flagning med bomærke og facadebelysning inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt, samt flagning med kolonihaveforeningernes eget flag.

§ 9 Ledningsforhold

9.1

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 10 Miljøforhold

10.1

Den sydlige del af lokalplanområdet er omland for drikkevandindvinding – kildepladszone, jf. planbilag 2. Inden for området beliggende syd for det på planbilag 2 angivne cirkelslag må der derfor ikke nedgraves olietanke eller lignende i jorden, ligesom der heller ikke må ske nedsivning af spildevand og nedgravning af fækalier eller iværk-

sættes andre grundvandstruende aktiviteter så som anvendelse af pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler

§ 11 Aflysning af deklarationer

11.1

Nedennævnte dokumenter begæres aflyst:

Matr.nr. 221:

Dok. lyst 18.10.1995: Deklaration for Haveforeningen Kettehøj

Matr.nr.222:

Dok. lyst 23.10.1995: Deklaration for Haveforeningen Kettehøj II

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

For det areal der er omfattet af 20 m byggelinien fra Holbækmotorvejen, jf. planbilag 2, gælder, at al bebyggelse og ændring af bebyggelse – foruden at skulle være i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende lokalplan – skal godkendes af Staten (Vejdirektoratet).

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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 i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.2

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.

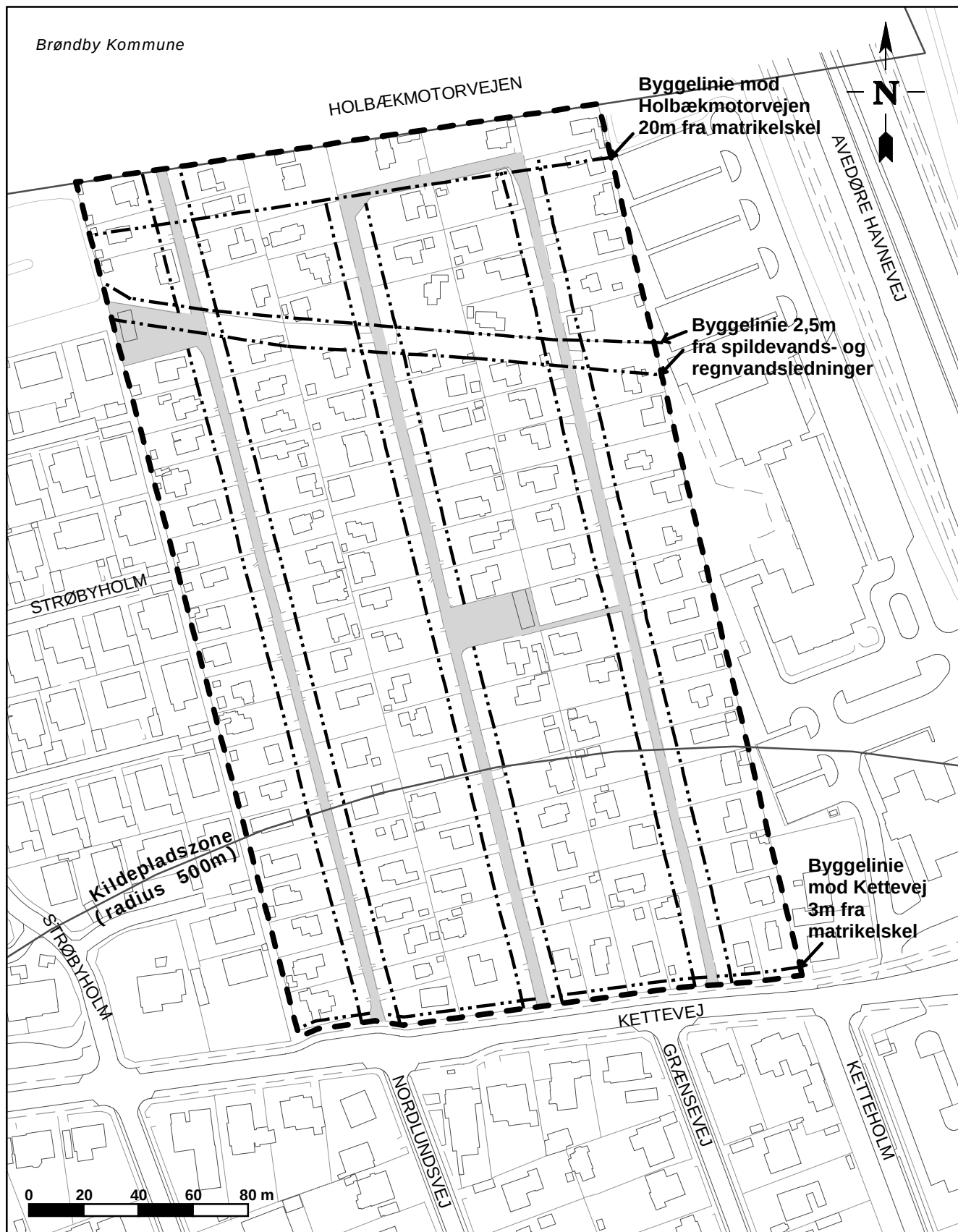
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan 447 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 27. marts 2007.

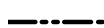
Lokalplan 447 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 28. august 2007.

Britta Christensen, borgmester
(sign.)

A. Thanning, teknisk direktør
(sign.)



Lokalplan 447



Byggelinier mod interne færdselsarealer mv.



Fællesområde

UDFØRT:

DATO:

MÅL:

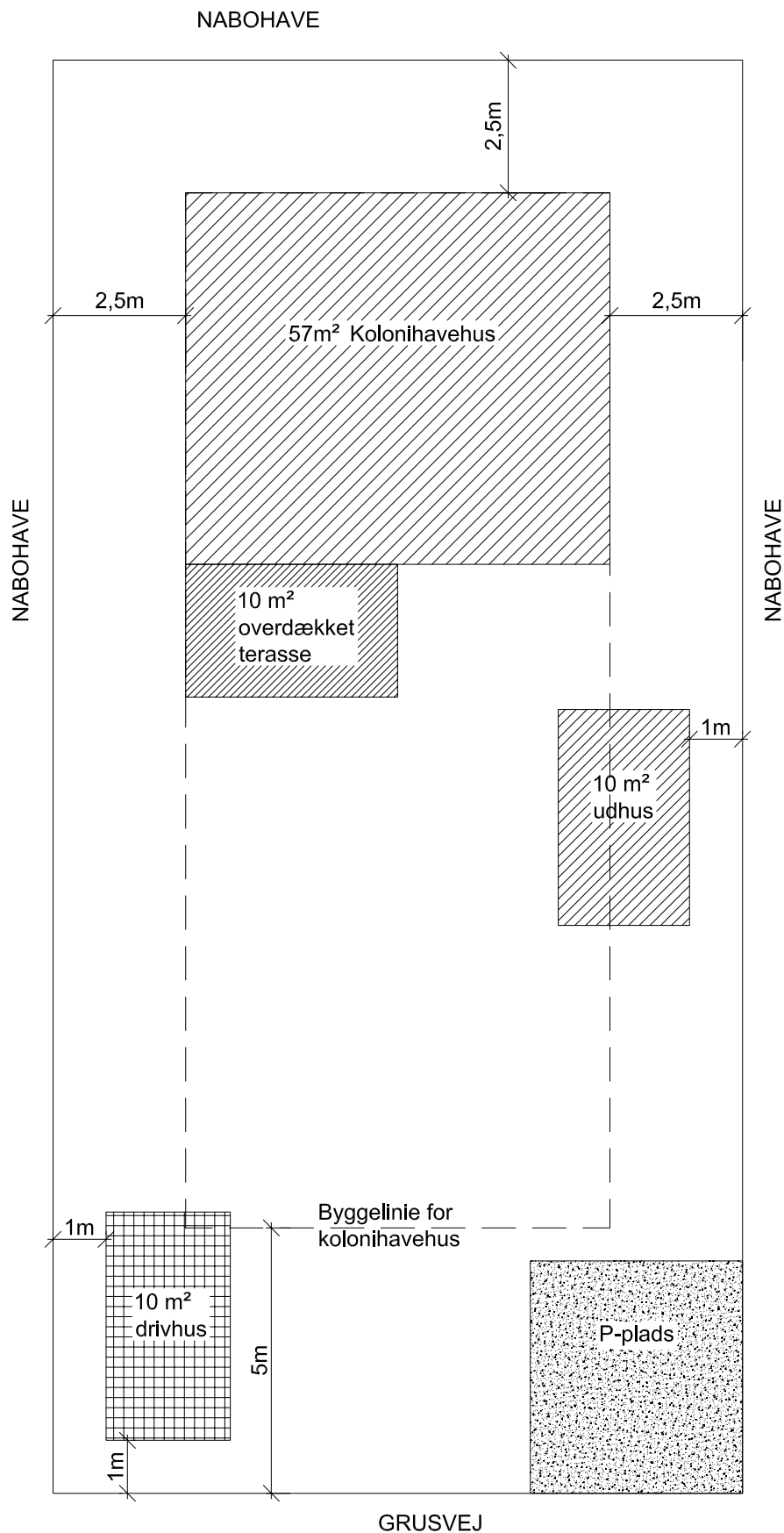
cii/amd

02.10.2006

1:2000

BILAGSNR:

2

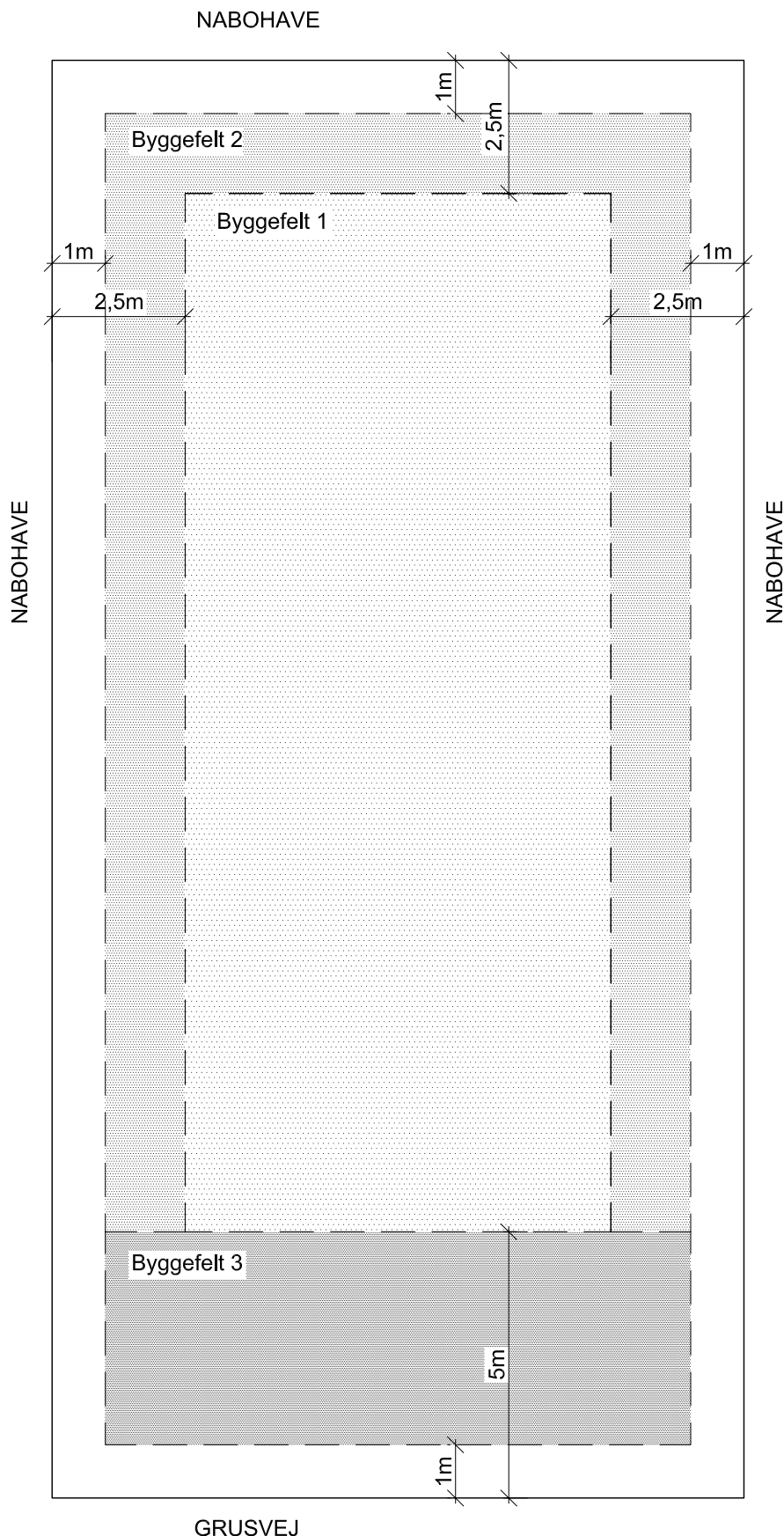


Lokalplan 447



Kolonihaveområde ved Kettevej
Eksempel på byggemulighed
Situationsplan

UDFØRT: DATO: MÅL:
cii / bct 02-10-2006 1:125
BILAGSNR.:



Byggefelt 1:

I dette byggefelt, som er beliggende med en byggelinie på 2,5 m fra nabohaver og 5 m fra grusvej, må bebyggelse opføres i en maksimal højde på 4 m, jf. § 5.5.

Byggefelt 2:

I dette byggefelt, som er beliggende med en byggelinie på 1 m fra nabohaver og 5 m fra grusvej, må drivhuse og 1 udhus opføres i en maksimal højde på 2,5 m, jf. § 5.6.

Byggefelt 3:

I dette byggefelt, som er beliggende med en byggelinie på 1 m fra nabohaver og 1 m fra grusvej, må drivhuse opføres i en maksimal højde på 2,5 m, jf. § 5.6.

Lokalplan 447



Kolonihaveområde ved Kettevej
Byggefelter og maksimale bygningshøjder

UDFØRT:	DATO:	MÅL:
cii / bct	02-10-2006	1:125
BILAGSNR.:		