

Forudgående høring

HVIDOVRE KOMMUNEPLAN 2021

Invitation til at komme
med ideer og forslag
til ændring af
erhvervsområde
ved Tårnfalkevej og
Strandskadevej



HVIDOVRE
KOMMUNE

FORUDGÅENDE HØRING

Hvidovre Kommune har igangsat en forudgående borgerdialog om udviklingen af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej. Formålet er at undersøge de konkrete muligheder for at omdanne erhvervsområdet til et blandet byområde med boliger, ikke-generende erhverv samt offentlige institutioner.

På baggrund af den forudgående borgerdialog skal kommunalbestyrelsen beslutte, om der skal være mulighed for at opføre etageboliger inden for hele området – og ikke kun langs Mågevej – lige som man skal beslutte hvor høj og tæt bebyggelse, der skal planlægges for.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at ændre kommuneplannens rammer, vil dette ske i form af et tillæg til Kommuneplan 2021.

Med denne invitation vil vi give mulighed for at grundejere, virksomhedsejere, naboer og andre interesserede kan komme med forslag eller idéer, der kan inddrages i den kommende planlægning for området.



Luftfoto af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej, kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Erhvervsområdet ved Tårnfalkevej er i Kommuneplan 2021 omfattet af to rammeområder, benævnt 4B34 og 4A7.

I rammerne for område 4B34 er området planlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, men også med mulighed for at indpasse ikke-generende erhverv som kontor- og serviceerhverv, lettere industri og håndværk samt offentlige formål i området. Der må højst planlægges for bebyggelse i to etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Rammerne for område 4A7 planlægger området til blandet byområde med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger samt ikke-generende erhverv og offentlige formål. Der må højst planlægges for bebyggelse i fire etager og en maksimal bygningshøjde på 16 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

Byudviklingsområdet består af 15 ejendomme der i dag anvendes til forskellige erhvervsformål. Det er især bygge- og anlægsvirksomhed, engroshandel og lagervirksomhed samt serviceerhverv. Den eksisterende bygningsmasse er opført i perioden 1945-2000, den fremstår sammensat og delvist nedslidt.

Erhvervsområdet er omgivet af boligområder med parcelhuse og institutioner mod øst og vest, erhverv langs med Gammel Køge Landevej mod nord og det fredede, rekreative område Mågeparken mod syd.



Det eksisterende rammeområde 4B34 og 4A7, som erhvervsområdet er omfattet af.

Nyt blandet byområde på Tårnfalkevej

Hvidovre Kommune har modtaget en henvendelse fra en ejendomsudvikler, der har præsenteret en vision for om-dannelse af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej til et blandet byområde. Eksisterende erhvervsbygninger på Strandska-devej og vest for Tårnfalkevej ønskes nedrevet for i stedet at opføre ny bebyggelse bestående af etageboliger og bebyg-gelse til ikke-generende erhverv i op til fem etager og med en bebyggelsesprocent på 95.

Visionen for området viser et foreløbigt bud for placering og omfang af den ønskede bebyggelse. Et grundlæggende princip bag visionen er en struktur bestående af etagebebyg-gelse i 3-5 etager, der skærmer bagvedliggende friarealer og boliger for støjbelastning fra Amagermotorvejen og Gammel Køge Landevej.

Det er ejendomsudviklernes intention at skabe et nyt bykvar-ter der udnytter den unikke placering mellem de eksisteren-de boligområder og det grønne areal mod syd, samtidig med at området får sin egen identitet. De forestiller sig gårdhaver præget af fælles grønne opholdsarealer og med nye møde-steder for borgerne, som kan fremme et lokalt byliv og åbne området op mod omgivelserne. Blandt andet tænkes der skabt nye forbindelser boligkvarterer imellem, f.eks. ved at etablere en sikker skolevej til nordsiden af Gammel Køge Landevej.

Der beskrives et ønske om, at det nye område understøtter en mangfoldighed af livsformer og sociale fællesskaber ved en varieret sammensætning af boligtyper- og størrelser.

Bliver der parkering i konstruktion? Hvor mange el-ladestandere bliver der?

Skal der være stier gennem det nye kvarter - så man kan komme nemmere til Mågeparken? Hvor skal de være?

Kan der være en legeplads eller en idrætsbane i det nye kvarter? Eller en børneinstitution?

Hvordan kan biodiversitet og natur tænkes ind i det nye byområde? Kan kanalen rundt om Avedøre Batteri fortsættes vest for Tårnfalkevej?

Hvilke funktioner udover boliger kommer der i det blandede byområde? Kan der være en lille morgenmadscafé eller en bager? Måske en multihal?

ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN

Erhvervsområdet ved Tårnfalkevej er med retningslinje 1.2.2 i Kommuneplan 2021 udpeget som et område til byudvikling, hvis omdannelse skal planlægges i perioden 2021-2024. Det er beliggende indenfor det stationsnære område omkring Avedøre Station, men er ikke del af det stationsnære kerneområde, da det ligger mere end 600 m fra stationen.

Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 giver mulighed for, at byggemulighederne i byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej, som de fremgår af rammerne, kan øges gennem et tillæg til kommuneplanen. Forudsætning herfor er en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler. Derfor gennemføres der nu en proces, hvor borgere og andre interessenter kan deltage i workshops hvor de kan spørge ind til og drøfte udviklernes vision for det nye byområde og komme med egne ideer og ønsker til udvikling af området.

Der afholdes følgende arrangementer:

- Den 13. september 2022, kl. 17.00-19.00 er der en fælles gåtur igennem erhvervsområdet ved Tårnfalkevej/ Strandskadevej. Her vil ejendomsudviklerne præsentere hvilke muligheder og udfordringer der er ved omdannelse af erhvervsområdet, set fra deres perspektiv. Deltagere har mulighed for at stille spørgsmål og komme med bemærkninger og forslag til udvikling af området. Mødested er Strandskadevej 14, 2650 Hvidovre og gåturen starter herfra kl. 17.10 og igen kl. 18.10.
- Den 28. september 2022, kl. 17.30-19.30 afholdes en workshop på Avedøre Bibliotek, Hovedstien 14, 2650 Hvidovre. Ejendomsudviklerne vil i overordnet form præsentere deres ideer til hvilken slags bebyggelse, boligformer og andre byfunktioner de forestiller sig i et

boligkvarter på Tårnfalkevej. Det sker med afsæt i mindst to scenarier for området. Deltagere har igen mulighed for stille spørgsmål og komme med bemærkninger og forslag til udvikling af området.

Hvidovre Kommune har vurderet, at der potentielt kan blive tale om ændringer af kommuneplanen, der forudsætter, at der skal ske en formel indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen efter Planlovens § 23c. Den forudgående borgerdialog gennemføres derfor også som en formel høring efter § 23c.



På luftfotoet til venstre ses de tre poster der indgår i gåturen gennem området den 13. september 2022.

OFFENTLIG HØRING

Ud over at deltage i de nævnte arrangementer kan du i perioden 5. september – 5. oktober 2022 skriftligt sende dine idéer, forslag og kommentarer til Hvidovre Kommune.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen vurdere de indkomne tilkendegivelser, og på denne baggrund beslutte sig for, om der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021 og hvilket indhold det skal have.

Bemærkninger skal indsendes via kommunens høringsportal på <https://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser/> eller som brev til Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre.

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 5. oktober 2022.