



Hvidovre Kommune, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

Ejendomsselskabet Heart K/S
C/O Harbour House
Sundkrosgade 21
2100 København Ø
Att. Steffen Rasmussen
Sendt til sr@mark-con.dk

Hvidovre Kommune
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre

Center for Plan og Miljø
Miljø- og Klima
Miljømedarbejder: Lone Jensen

Telefon: 3639 3559
Mobil: 2256 0726

E-mail: dtj@hvidovre.dk

Sagsnr.: 23/27206
Doknr.: 26673/24

Dato: 04-06-2024

Rådhusets åbningstider:

Mandag-onsdag:	10:00-14.30
Torsdag:	13:00-17.30
Fredag:	10:00-13.30

Afgørelse om at bygge- og anlægsprojekt på Hvidovrevejs Butikstorv ikke er omfattet af miljøvurderingspligt

Sweco Danmark A/S har den 25. marts 2024 ansøgt Hvidovre Kommune om at træffe afgørelse efter miljøvurderingsloven om, hvorvidt ombygning og udvidelse af bebyggelsen på Hvidovrevejs Butikstorv er omfattet af miljøvurderingspligt. Sweco har indsendt supplerende oplysninger den 7. maj 2024. Ansøgningen er indsendt på vegne af Ejendomsselskabet Heart K/S.

Byudviklingsprojektet er beliggende på Hvidovrevejs Butikstorv, Hvidovrevej 178-180. Ansøgningen omfatter opførelse af 9.971 m² nyt bygningsareal med tilhørende kælder på 1.038 m². Der bliver etableret i alt 86 lejligheder og nyt erhvervsareal på 393 m². Projektets maksimale bygningshøjde bliver 25 m. Bygge- og anlægsarbejdet forventes gennemført i perioden juni 2024 – februar 2027.

Afgørelse

Hvidovre Kommune har truffet afgørelse om, at det ansøgte projekt ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt. Projektet er derfor ikke omfattet af miljøvurderingspligt. Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens¹ § 21.

Vurderingen er gennemført på grundlag af ansøgningen og kriterierne i lovens bilag 6. Ansøgningen har været forelagt berørte myndigheder og der har været foretaget partshøring. Afgørelsen er derudover baseret på kommunens erfaringer og generelle faglige viden på området.

Kommunens vurdering af det ansøgte projekts potentielle miljøpåvirkning af de individuelle miljøforhold fremgår af nedenstående afsnit.

Det bemærkes, at en screeningsafgørelse ikke er en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke er miljøvurderingspligtigt. En gennemførelse af projektet kan kræve andre tilladelser/godkendelser og dispensationer meddelt i henhold til anden lovgivning.

¹ Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023

Lovgrundlag

Det ansøgte byudviklingsprojekt er omfattet af følgende punkt i miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 10b): "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg"

Bilag 2 oplister projekter, der kan være miljøvurderingspligtige, og som skal screenes med henblik på at træffe afgørelse om, hvorvidt projektet forventes at påvirke miljøet væsentligt, og dermed er omfattet af miljøvurderingspligt.

Bygherre skal før etablering, udvidelse eller ændring af projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, indgive en skriftlig ansøgning om projektet til VVM-myndigheden, jævnfør miljøvurderingslovens § 18, stk. 1. VVM-myndigheden skal på grundlag af bygherrens ansøgning træffe afgørelse om, hvorvidt et projekt listet på bilag 2 er omfattet af lovens krav om miljøvurderingspligt jævnfør miljøvurderingslovens § 21.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Byudviklingsprojekt ligger på Hvidovrevej 178 -180 og omfatter matriklerne 10f, 10pr og del af 7000cu Hvidovre By, Hvidovre.



Figur 1. Oversigtskort over projektområdet

Projektet omfatter opførelse af samlet 9.971 m² nyt bygningsareal med tilhørende kælder på 1.038 m².

I den sydlige del af grunden bliver opført bebyggelse (bygning A, B, F og P) i otte etager på i alt 7.128 m² til boliger, erhverv, fælleshus og p-kælder.

I den nordvestlige del bliver der etableret boliger i tre etager på i alt 2.843 m² (bygning M). Boligerne bliver hævet over terræn på søjler ved siden af den eksisterende Kvickly-bygning. Se illustrationer nedenfor.



Figur 2. Ny bebyggelse (bygning A, F, B og P) i den sydlige del af grunden set fra Hvidovrevej.



Figur 3. Ny bebyggelse (bygning M) i den nordvestlige del af grunden set fra Dalumvej.

Projektet omfatter desuden en eksisterende kælder, der skal ombygges til p-kælder. I den forbindelse skal der nedrives en række betonvægge i kælderen. Under den nye p-kælder (mod nord) bliver tag og indvendige vægge i det nuværende apotek nedrevet, så der kan sænkes dæk ned over p-kælder.

Fra Dalumvej er der adgang til parkeringskælder under den eksisterende bygning (Kvickly). Der køres ind under bygning M til bilelevator.

I den nordlige ende af grunden anlægges nye parkeringskælder under eksisterende p-plads og apoteksbygning (50 pladser). Adgang sker via Dalumvejs blinde stikvej nord for p-pladsen via bilelevator.

Projektet er beskrevet yderligere i ansøgningsmaterialet.

Planforhold

Lokalplaner

Projektet er beliggende i byzone og omfattet af nedenstående lokalplaner:

- Lokalplan 144 Hvidovrevejs Butikstorv
- Lokalplan 001 Vejledning for facader og skilte langs Hvidovrevej

Kommunalbestyrelsen i Hvidovre Kommune traf den 30. april 2024 afgørelse om en række dispensationer fra Lokalplan 144. Det drejer sig om forhold i relation til bebyggelse udenfor byggefelt, facadeudtryk, chaussesten i byrum, terrænregulering, vejadgang samt antal parkeringspladser. De ansøgte dispensationer kan rummes inden for lokalplanens generelle formål og anvendelse og kan meddeles uafhængigt af nærværende ansøgning efter miljøvurderingsloven.

Kystnærhedszonen

Projektet ligger 2,7 km fra kysten og ligger inden for kystnærhedszonen til Kalveboderne og Køge Bugt. Der gælder særlige krav til byggeri og anlæg i de kystnære zoner, såfremt projektet påvirker kysten visuelt.

Det konkrete projekt omfatter byggeri op til en højde på 25 m. Da arealerne mellem byggeriet og kysten i forvejen er bebygget med tæt bebyggelse, er det kommunens vurdering, at byggeriet ikke vil påvirke kystlandskabet eller være i konflikt med zonens formål.

Høring af berørte myndigheder

Ansøgningsoplysningerne og nærværende udkast til afgørelse har i henhold til miljøvurderingslovens § 35 været i høring hos nedenstående berørte myndigheder:

- Vejdirektoratet
- BaneDanmark
- Region Hovedstaden, Miljø
- Vej og Park, Center for Trafik og Ejendomme, Hvidovre Kommune
- Miljø, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune
- Byg, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune
- Plan, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune

Høringen er foretaget i perioden fra den 15. maj til den 31. maj 2024. Høringen har ikke givet anledning til ændringer i den endelige afgørelse.

Høring af parter

Udkastet til afgørelsen har været sendt i partshøring til Sweco Danmark A/S og Ejendomsselskabet Heart K/S. Partshøringen er gennemført i henhold til forvaltningslovens² § 19.

Høringen er foretaget i perioden fra den 15. maj til den 31. maj 2024. Vi har ikke modtaget bemærkninger i høringsperioden.

² Bekendtgørelse af forvaltningsloven, Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Vurdering af projektets potentielle påvirkning af miljøforhold

Hvidovre Kommune gennemgår nedenfor potentielle påvirkninger af miljøforhold ved realisering af det ansøgte byggeri på Hvidovrevej 178-180.

Påvirkning af kulturarv, fredede arealer og landskab

Kommunen forventer ikke påvirkninger af kulturarv, omkringliggende fredede arealer eller landskabelige værdier.

Kulturarv

Projektet er beliggende i et bymæssigt, bebygget område og inddrager ikke nye jordarealer. Kommunen har ikke kendskab til forekomst af fortidsminder i jorden og vurderer, at der ikke er risiko for at påvirke kulturarv i området.

Såfremt der mod forventning påtræffes fortidsminder eller spor efter antikvariske levninger under anlægs- og jordarbejder, skal anlægsarbejdet standses og museet kontaktes, jævnfør museumslovens³ bestemmelser.

Fredede arealer og bygge- og beskyttelseslinjer

Bygge- og beskyttelseslinjerne omfatter beskyttede sten- eller jorddiger, kirkebyggelinjer, skovbyggelinjer, åbeskyttelseslinjer og søbeskyttelseslinjer.

Projektområdet er ikke omfattet af fredning, og der er ikke registreret bygge- og beskyttelseslinjer inden for området.

Landskab

Opførelse af den ansøgte bebyggelse vil medføre en visuel påvirkning af byområdet. Der bliver opført byggeri i 8 etager op til 25 m's højde fra naturligt terræn. Området er i dag bebygget med et butikscenter i 1 etage og boliger i 3 etager. Der vil med byggeriet på de omkringliggende parkeringsarealer ske en fortætning af området, der forventes at bidrage positivt til oplevelsen af byområdet.

Projektområdet er i henhold til Kommuneplan 2021 ikke omfattet af landskabelige interesser.

Påvirkning af vandområder, habitatområder og naturbeskyttelse

Kommunen forventer ikke påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, beskyttede arter eller beskyttede naturtyper.

Vandrammedirektiv:

Området er i kommunens Spildevandsplan 2023 udlagt som separat kloakeret. Sanitært spildevand bliver ledt til Spildevandscenter Avedøre.

Regnvand graviterer til regnvandsskelbrønde, der løber til Harrestrup Å. Afløbskoefficienten for det nye byggeri bliver mindre end det nuværende. Kommunen vurderer derfor, at regnvand kan ledes uforsinket til de offentlige regnvandsledninger i Dalumvej og Hvidovrevej.

³ Bekendtgørelse af museumsloven, Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014

Natura 2000-områder

Projektområdet ligger ca. 2,7 km fra det nærmeste Natura 2000-område (nr. 143). Området består af Habitatområde H127 Vestamager og havet syd for og fuglebeskyttelsesområde F111.

Grundet projektets karakter og afstand til Natura 2000-området forventer kommunen, at realiseringen af det ansøgte projekt ikke vil påvirke de marine habitattyper eller arter, som området er udpeget til at beskytte. Der forventes desuden ingen påvirkning af de terrestriske arter eller levesteder i området.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret beskyttede arter inden for projektområdet eller i området op til projektområdet. Kommunen vurderer på den baggrund, at ingen bilag IV-arter, fredede eller truede arter vil blive påvirket væsentligt ved gennemførelsen af det ansøgte projekt.

Naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens⁴ § 3

Der er ikke registreret naturtyper inden for projektområdet, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Nærmeste såkaldte § 3-område ligger mere end 400 m fra projektområdet og har ingen økologisk funktionalitet til området omkring Hvidovrevejs Butikstov.

Påvirkning af jord og grundvand

Projektet vurderes ikke i sig selv at medføre en væsentlig risiko for jordforurening eller påvirkning af grundvandet, hverken i anlægs- eller driftsfasen.

Eksisterende jordforurening og risiko for yderligere jordforurening

Der er et areal med forurenede jord i den nordøstlige del af projektområdet. Arealet er kortlagt som et såkaldt V1⁵ forurenede areal. Hele området ligger i byzone og er områdeklassificeret med krav om analyser.

Forurenede jord bliver fjernet fra området og således ikke genindbygget. Der forventes derfor ingen negativ påvirkning af omgivelserne.

Der skal særskilt søges om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven til gravearbejde i V1 og V2 kortlagte arealer. Her beskrives omfanget af grave- og anlægsarbejdet og forbundne forureningsrisici med henblik på at sikre, at arbejdet kan overholde gældende krav. I medfør af jordforureningslovens § 50, skal flytningen af jord fra kortlagte arealer anmeldes til kommunalbestyrelsen.

I område som er områdeklassificeret, er der krav om analyser ved bortskaffelse af overskudsjord. Jorden afskaffes i henhold til Hvidovre Kommunes anvisninger. Anmeldelse af jorden sker på www.jordweb.dk.

⁴ Bekendtgørelse af naturbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021

⁵ Jordforurening V1: Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Grundvand

Projektområdet ligger i et indvindingsopland til almene vandforsyninger (IOL). Indvindingsoplandet ligger uden for OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser). Nærmest boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) ligger ca. 90 m nordvest for projektet.

Det samlede byggeri udføres over grundvandsspejl, og der er ikke behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektets gennemførelse og drift. Under udførelsen drænes dog med tilløbende vand fra vandmagasiner, der ligger over grundvandsspejl.

Kommunen vurderer, at byggeriet ikke har en karakter, der forventes at medføre en væsentlig fare for grundvandet. Der indgår ikke forurenende materialer eller arbejdsprocesser, der forventes at udgøre en risiko for påvirkning af grundvandet.

Påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed

Kommunen forventer, at det ansøgte projekt ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af de omkringboende og deres sundhed. Der forventes påvirkninger i form af støv, støj og vibrationer i anlægsperioden.

Bygge- og anlægsarbejdet sker ved overholdelse af kommunens forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter – støj, støv og vibration. Dette er erfaringsmæssigt tilstrækkeligt til at reducere den væsentligste del af generne, der derfor af kommunen ikke vurderes som væsentlige.

Skygge fra ny bebyggelse

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 144 blev der gennemført en miljøvurdering, der redegør for skyggegener. Det fremgår af miljørapporten, at boligerne vest for Dalumvej vil blive udsat for skyggekast om morgenen om foråret og efteråret. Bebyggelsen øst for lokalplanområdet vil i meget begrænset omfang blive udsat for skygge fra den nye bebyggelse. I sommerperioden vil bebyggelsen medføre begrænsede skyggegener i omgivelserne.

Luftkvalitet

Projektet omfatter etablering af boliger med tilhørende parkeringskældre og erhverv, der ikke forventes ikke at påvirke luftkvaliteten.

Støv

Der vil i forbindelse med byggepladsen, nedrivningsarbejdet, transport til og fra byggepladsen, intern kørsel, betonblander m.m. kunne opstå støvende emissioner.

Ansøger oplyser, at der foretages vanding/befugtning af arealer efter behov samt i særlige tørre perioder. En tilstrækkelig implementering af nævnte tiltag er erfaringsmæssigt tilstrækkeligt til at reducere den væsentligste del af støvgenerne, der derfor af kommunen ikke vurderes som væsentlige.

I driftsfasen vil projektet ikke medføre støvgener, da der er tale om boliger og erhverv.

Støj og vibrationer i anlægsfasen

I anlægsfasen kan der opstå støjgener og støvgener fra f.eks. kørsel og gravearbejde. Aktiviteterne vil overholde Hvidovre Kommunes forskrift for Bygge- og anlægsaktiviteter om støj, støv og vibration⁶. Der må kun udføres bygge- og anlægsaktiviteter i tidsrummet kl. 7-18 på hverdage og støjgrænsen er 70 dB(A). Kommunen vurderer, at generne vil være af begrænset omfang i forhold til styrke og tid, hvorfor de ikke vurderes at være væsentlige.

Støj fra trafik i driftsfasen

Lokalplan 144 fastsætter i § 12.2, at ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af at støjniveauet ikke overstiger:

- Boligområder, daginstitutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lignende, kolonihaver, nyttehaver, udendørs opholdsarealer, bydelsparker m.v.:
 - Lden 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.:
 - Lden 63 dB fra veje og 69 dB fra jernbane

Byggeriet bliver opført således, at de grænseværdierne for trafikstøj bliver overholdt.

Støj fra erhverv i driftsfasen

Lokalplan 144 fastsætter i § 12.3, at ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af, at støjniveauet fra erhverv ikke overstiger de vejledende grænseværdier.

Virksomhederne omkring de nye boliger skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdetype "Område for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerner)".

Ny bebyggelse skal således udformes sådan, at støjniveauet ikke overstiger følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07–18, lørdag kl. 07–14: 55 dB

Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22: 45 dB

Alle dage kl. 22-07: 40 dB

Varelevering bliver foretaget efter de gældende regler og giver ikke anledning til overskridelser af de gældende støjgrænser.

Påvirkning af affaldsproduktion og ressourceeffektivitet

Projektet omhandler opførelse af nyt bygningsareal med tilhørende kælder. Der bliver etableret i alt 86 lejligheder og nyt erhvervsareal på 393 m².

Byggeriet af A, B og F er et traditionelt betonbyggeri med sandwich-element-facader med teglskaller. Bygning M er modulbyggeri i træ med skærmtegl på

⁶ https://www.hvidovre.dk/media/gajc04s/forskrifter-regulativer-og-vejledninger-ny-forskrift-bygge_stv_vibration_2018-tilg%C3%A6ngelig.pdf

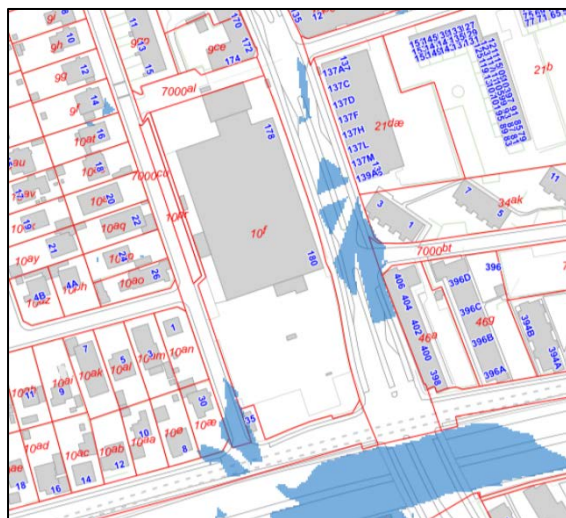
facaden. Der forventes kun i meget begrænset grad anvendt vand, beton etc. I anlægsperioden.

Projektet vil hverken i anlægsfasen eller i driftsfasen, have en affaldsproduktion eller et ressourcebehov, der relativt set vurderes at være væsentligt.

Påvirkning af klima samt menneske- og naturskabte katastrofe- og ulykkesrisici

Risiko for oversvømmelse

Indenfor projektområdet er der flere områder, der i Kommuneplan 2021 for Hvidovre Kommune er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse.



Figur 4. Oversvømmede arealer ved 100-årshændelse i 2118. Kommuneplan 2021

Ovenstående kort viser de forventede oversvømmelser på terrænen ved en 100 årshændelse, som den forventes i 2118, svarende til 90 mm regn på 4 timer. Kun oversvømmelser, hvor der er mere end 10 cm vand på terrænen, er vist på kortet. Det skal bemærkes, at der er store usikkerheder ved sådanne kortlægninger, som gør, at det er svært at sige præcis hvilken matrikel der rammes.

I anlægsperioden vil bygge- og anlægsarbejdet omfatte terrænenændringer, der kan påvirke strømningsveje og fordelingen af oversvømmelser på terrænen under skybrud. Kommunen vurderer dog, at bygge- og anlægsarbejdet har en lokal karakter, der ikke forventes at medføre en øget, væsentlig risiko for oversvømmelse af området ved skybrud eller kraftig nedbør.

I driftsperioden er der tale om et boligbyggeri, der ikke har betydning for eller påvirkning af oversvømmelse. Projektet ændrer ikke den eksisterende regnvandshåndtering på de berørte arealer.

Kumulative effekter

Kommunen har ikke kendskab til andre lokale bygge- og anlægsprojekter, der vurderes at have miljøpåvirkninger, der i sammenhæng med det ansøgte projekt kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Samlet vurdering

På baggrund af gennemgangen af de respektive miljøforhold er det Hvidovre Kommunes samlede vurdering, at projektet kan realiseres uden at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Der vil forekomme gener i anlægsperioden, men de vurderes at være af begrænset intensitet og/eller varighed, så de ikke vurderes som væsentlige. Der forventes ingen væsentlige miljøgener i driftsperioden.

Offentliggørelse

Hvidovre Kommunes afgørelse offentliggøres dags dato på kommunens hjemmeside, jf. lovens § 36. Se [Høringer og afgørelser \(hvidovre.dk\)](https://www.hvidovre.dk/horinger-og-afgoerelser).

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jævnfør miljøvurderingsloven § 49. Du kan klage over retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Klagen skal således indgives senest den 2. juli 2024.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Hvidovre Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr til Miljø- og Fødevareklagenævnet på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis du får medhold i klagen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Hvidovre Kommune. Hvis Hvidovre Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Hvidovre Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal søgsmål til prøvelse af afgørelsen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort.

Yderligere oplysninger

Der er med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning.
Denne afgørelse tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Med venlig hilsen

Lone Jensen
Miljømedarbejder