

Forslag

HVIDOVRE
KOMMUNEPLAN

TILLÆG NR.

3

Hvidovrevej 80



HVIDOVRE
KOMMUNE

TILLÆGGETS FORMÅL

Hvidovrevej 80 omfatter tre ejendomme, matr.nr. 83b, 83c og 1d, Hvidovre By, Hvidovre, beliggende i den nordligste del af kommunen på grænsen til Rødovre. Området ligger ca. 200 m fra Hvidovre Station omkranset af etageboligbyggeri og vejene; Vojensvej mod syd, Skærbækvej mod vest og Hvidovrevej mod øst.

Grundejer ønsker at området omdannes fra blandet bolig og erhverv til boligområde. Der planlægges for, at den tidligere fabrik på Hvidovrevej 80 omdannes til et bofællesskab for segmentet 50+ med fællesarealer i form af udendørs opholdsarealer, taghave, orangeri, fælleshus og fitnessområde.

Omdannelsen vil ske ved en omdannelse og tilbygning i højden for de eksisterende fabriksbygninger. Dermed søges der om mulighed for at bygge i maksimalt fire etager i maksimalt 15 m højde og med en bebyggelsesprocent på 105.

For at kunne vedtage den nødvendige lokalplan vil det være nødvendigt, gennem et tillæg til Kommuneplan 2021, at ændre rammebestemmelserne for kommuneplanens område 1A1.



Luftfoto af Hvidovrevej 80, kilde Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

TILLÆGGETS INDHOLD

I Kommuneplan 2021 udgør Hvidovrevej 80 rammeområde 1A1, der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Blandet bolig og erhverv omfatter fire specifikke anvendelsesmuligheder på grunden: Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål.

Ejendommen består primært af virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv. Der er også små produktionsenheder inden for fødevarerproduktion, et behandlingscenter for stof- og alkoholafhængighed samt diverse værksteder.

Rammerne for område 1A1 giver kun mulighed for at planlægge for ny bebyggelse i højst tre etager, med en maksimal bygningshøjde på 12 m og med en bebyggelsesprocent på 95. Med forslaget til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 vil man øge disse byggemuligheder, så der kan planlægges for bebyggelse i op til fire etager, en maksimal bygningshøjde på 15 m og med en bebyggelsesprocent på 105.

Ny bebyggelse vil blive placeret centralt på grunden med opholdsarealer øst og vest for bebyggelsen foruden en taghave mod syd. Den konkrete placering af ny bebyggelse vil blive fastlagt i den tilhørende Lokalplan 151 for Hvidovrevej 80. Nordligst på grunden anbringes parkering i overensstemmelse med parkeringsnormen for stationsnære fortætningsområder i Kommuneplan 2021 retningslinje 8.4.4.

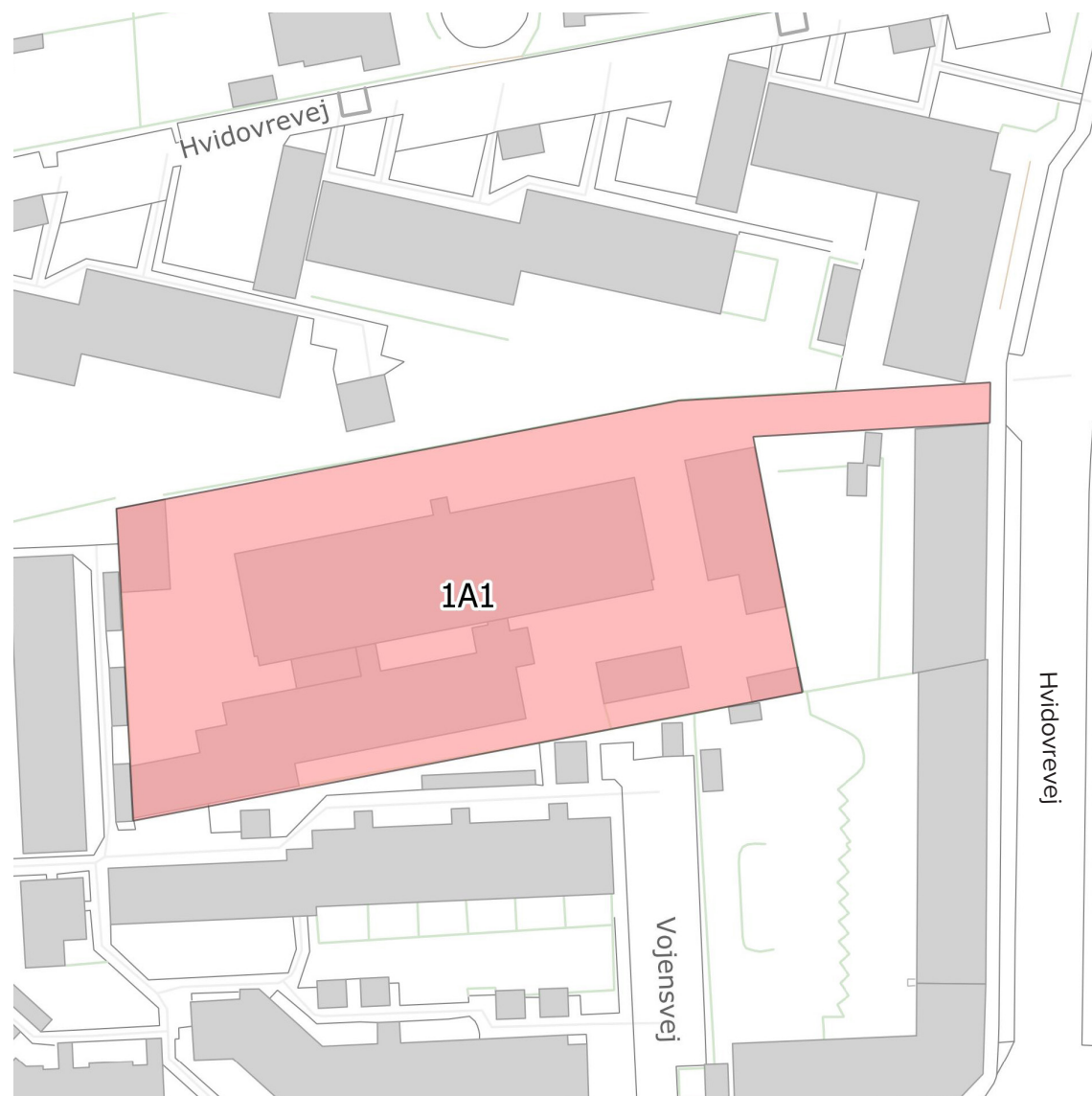
Kommuneplanens retningslinje 8.4.4 fastlægger parkeringsnormer for stationsnære kerneområder. Derved skal der anlægges mindst én parkeringsplads pr. 200 m² og højst én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger.

RAMMEBESTEMMELSER

Eksisterende rammebestemmelser

I Kommuneplan 2021 for Hvidovre Kommune er der fastlagt følgende rammebestemmelser for område 1A1, Hvidovrevej 80:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 95
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 12 m
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært område.



Det eksisterende rammeområde 1A1, som Hvidovrevej 80 er omfattet af.

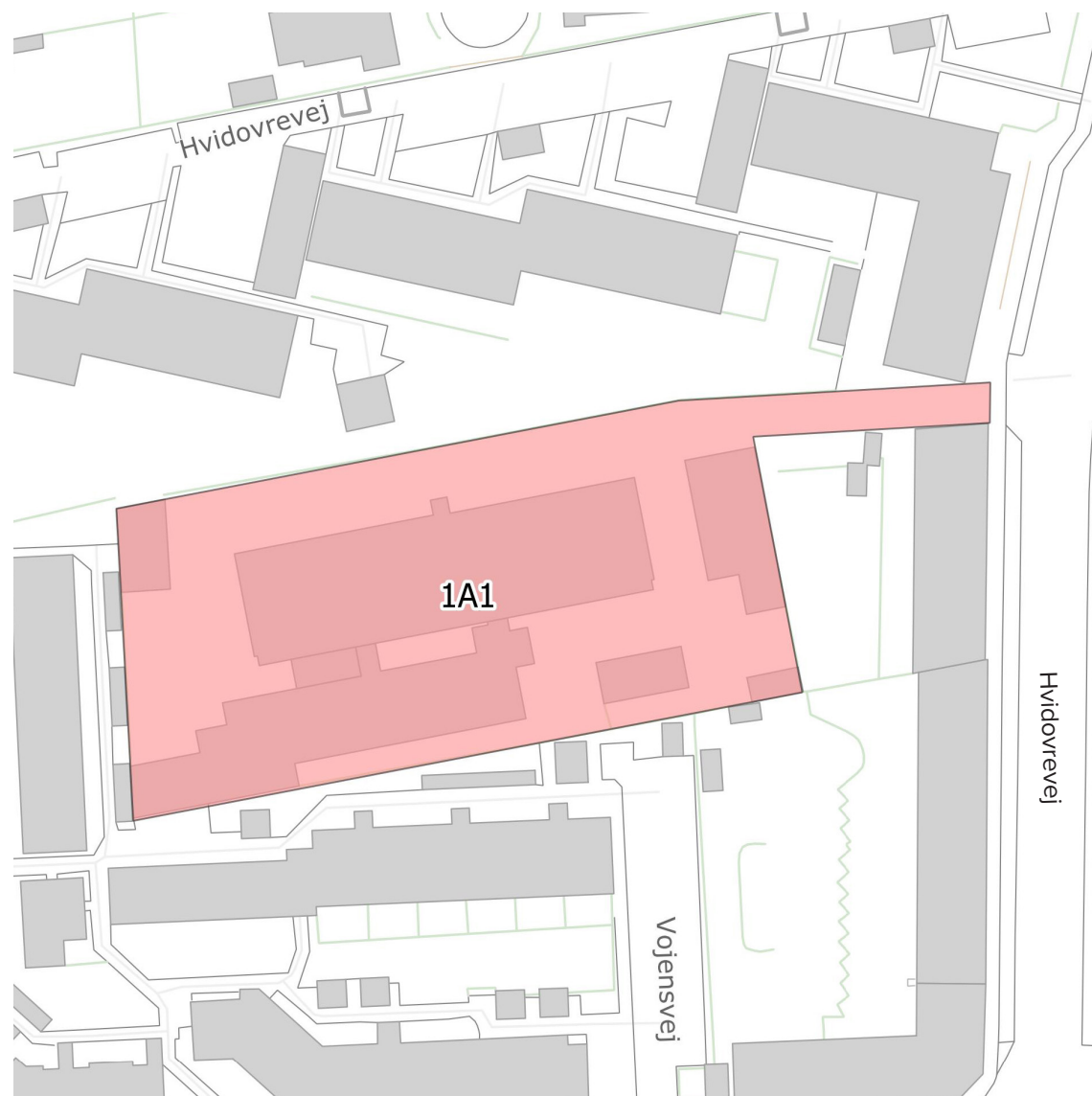
RAMMEBESTEMMELSER

Nye Rammebestemmelser

Nye rammebestemmelser jf. forslaget til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: **105**
- Max. antal etager: **4**
- Max. bygningshøjde: **15 m**
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært område
- Stationsnært område

De foreslåede ændringer er angivet med fed skrift i ovenstående tekst.



Det eksisterende rammeområde 1A1, som Hvidovrevej 80 er omfattet af.

MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til kommuneplantillæg er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Kommunen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 og 2.

Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Tillægget vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at kommuneplantillæggets gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor er der ikke udarbejdet en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

PÅVIRKNING AF BILAG-IV ARTER

Det vurderes, at planen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngel- og eller rasteområder for Bilag IV-arter, da der ikke er konstateret tilstedeværelse af Bilag IV-arter inden for kommuneplantillæggets område.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse, den 31. januar 2023.

Anders Wolf Andresen
borgmester

Gert Nelth
direktør

OFFENTLIG HØRING

Forslaget til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 er fremlagt i offentlig høring i perioden 14. februar – 14. marts 2023.

I denne periode kan du komme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelse til planforslaget.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen vurdere de indkomne høringssvar, og på denne baggrund beslutte sig for, om planforslaget skal vedtages endeligt. I forbindelse med den endelige vedtagelse kan kommunalbestyrelsen beslutte sig for at foretage ændringer i kommuneplantillægget.

Vi skal have modtaget dine synspunkter senest den 14. marts 2023.

Du bedes sende dine høringssvar gennem kommunens høringsportal på <https://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser/>. Du kan også sende dine bemærkninger pr. brev til:

Hvidovre Kommune,
Center for Plan og Miljø,
Høvedstensvej 45,
2650 Hvidovre.