

# Forslag

HVIDOVRE  
KOMMUNEPLAN  
2021

TILLÆG NR.

8

nyt lokalcenter ved  
Tårnfalkevej



HVIDOVRE  
KOMMUNE



## TILLÆGGETS FORMÅL

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 er udarbejdet i forbindelse med Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej.

Området ligger i den sydlige del af Avedøre, nord for Amagermotorvejen og Avedøre Holme. Området afgrænses mod syd af Mågevej, mod vest af plejehjemmet Søvangsgården, mod nord af Søvangsvej og mod øst af Tårnfalkevej. På tværs af området løber Strandskadevej.

Baggrunden for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er, at Kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for, at området omdannes fra det eksisterende erhvervsområde til et nyt, urbant byområde med boliger, dagligvarebutik, en daginstitution og forskellige former for lettere erhverv.

Med udgangspunkt i et visionsoplæg fra udviklergruppen Fuglekvarteret ApS er der udarbejdet et lokalplansforslag, som muliggør en omdannelse af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej til et blandet byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, detailhandel, lettere industri og håndværk og en daginstitution. På næste side er situationsplanen for det foreslåede byområde vist.

Der er tre ejendomme i den nordøstlige del af området, der ikke indgår i byudviklingsprojektet. Det er ejendommene på Tårnfalkevej 12 og 14 samt på Søvangsvej 1. Byudviklingsprojektet ved Tårnfalkevej udgør ca. 59.000 m<sup>2</sup> ud af områdets samlede areal på ca. 68.000 m<sup>2</sup>.

Vedtagelsen af Lokalplan 476 forudsætter, at Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 vedtages.



Luftfoto af byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej, maj 2023. Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.



## TILLÆGGETS INDHOLD

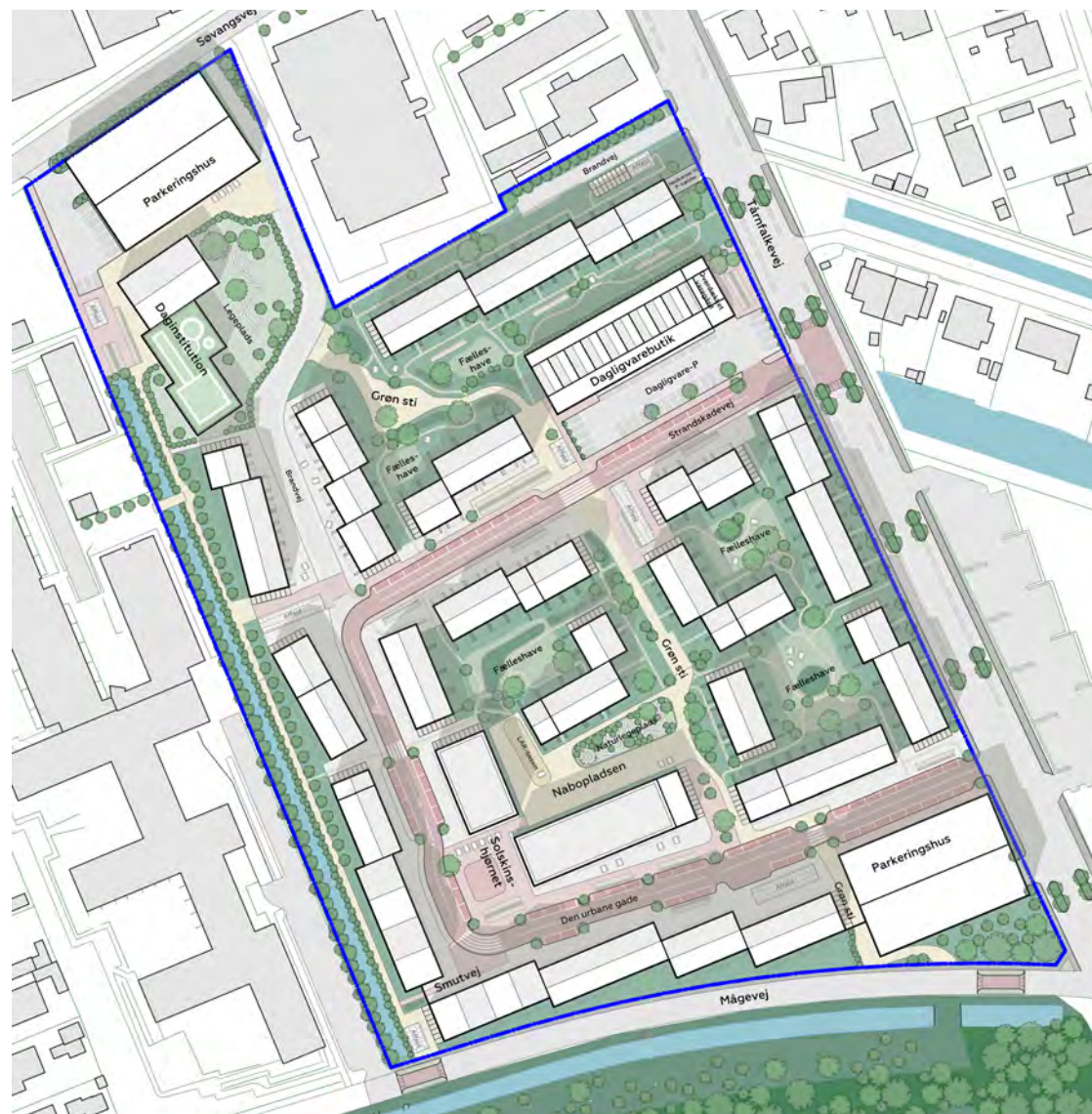
I Kommuneplan 2021 er området ved Tårnfalkevej omfattet af rammeområderne 4A7 og 4B34. I forbindelse med kommuneplantillægget bliver disse to rammeområder lagt sammen til ét nyt rammeområde, benævnt 4C4.

Den planlagte anvendelse for rammeområdet ændres til centerformål, lokalcenter. I denne forbindelse tilføjes mulighederne for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup> i området, ligesom det gøres muligt at opføre etageboligbebyggelse i hele området. De tilladte erhvervsformål vil fortsat være begrænset til erhverv, der er forenelige med beliggenheden direkte op ad boliger.

Det maksimale etageantal ændres til fem, og den maksimale bygningshøjde ændres til 20 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 121 for byudviklingsområdet under ét, mens bebyggelsesprocenten for det øvrige rammeområde fastsættes til 95 for den enkelte ejendom.

I retningslinje 1.7.2 og 1.7.6 i Kommuneplan 2021 fremgår det, at der i planperioden kan planlægges for ét nyt lokalcenter, hvis der i oplandet til dette etableres tilstrækkeligt mange nye boliger. Denne mulighed bruges nu i forbindelse med Tillæg nr. 8 og Lokalplan 476. Som en konsekvens af oprettelsen af et nyt lokalcenter ved Tårnfalkevej tilføjes dette i retningslinjerne 1.7.2 og 1.7.6.



Situationsplan af byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej, der viser hvilket projekt, Lokalplan 476 muliggør.

## RAMMEBESTEMMELSER

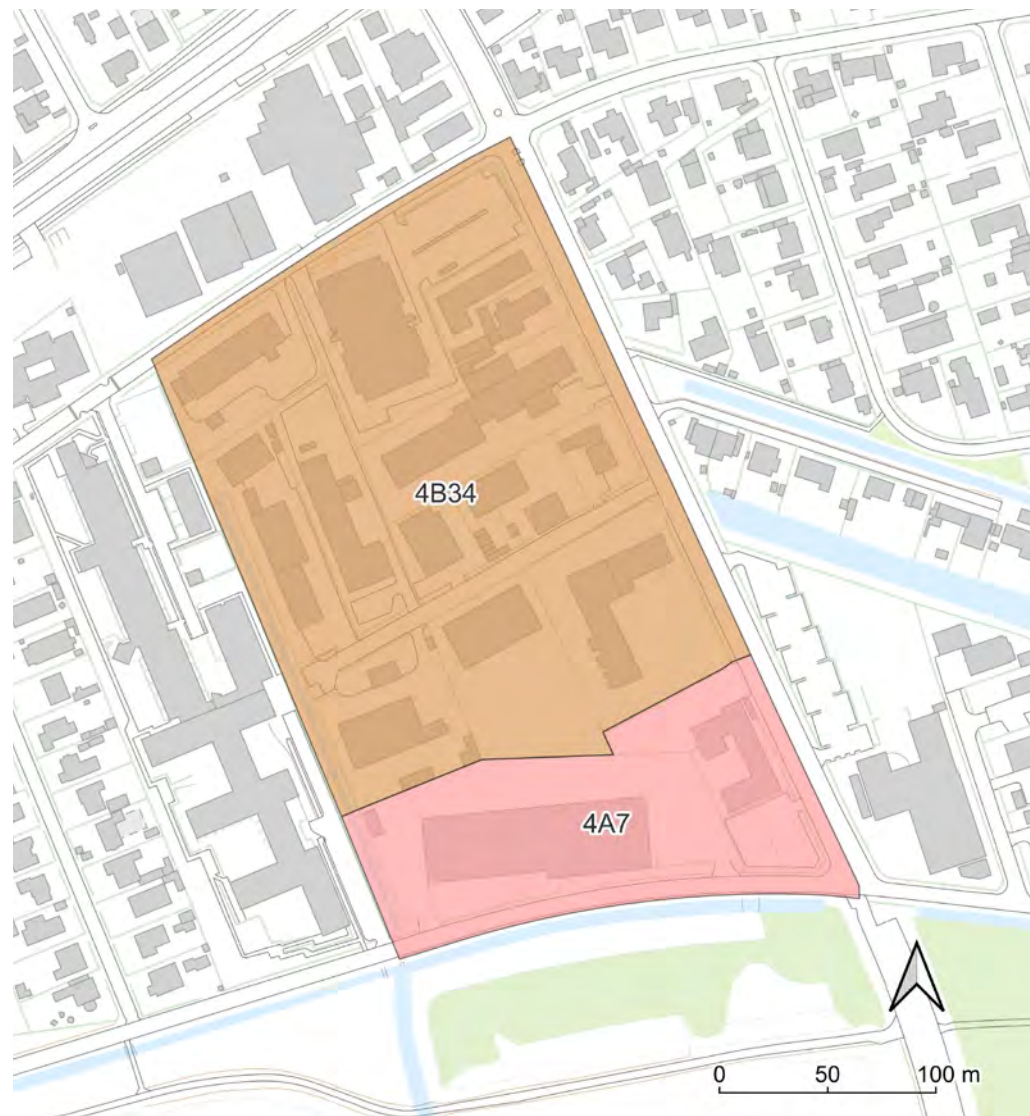
### Eksisterende rammebestemmelser

Rammeområde 4B34, Tårnfalkevej/Søvangsvej i Kommuneplan 2021:

- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse, Almene boliger, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom
- Max. antal etager: 2,00
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. 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.

Rammeområde 4A7, Tårnfalkevej/Mågevej i Kommuneplan 2021:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Almene boliger, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom
- Max. antal etager: 4.00
- Max. bygningshøjde: 16 m
- Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Kun miljøklasse 1 og 2. 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.



Kortet viser de eksisterende rammer 4B34, Tårnfalkevej/Søvangsvej og 4A7, Tårnfalkevej/Mågevej.



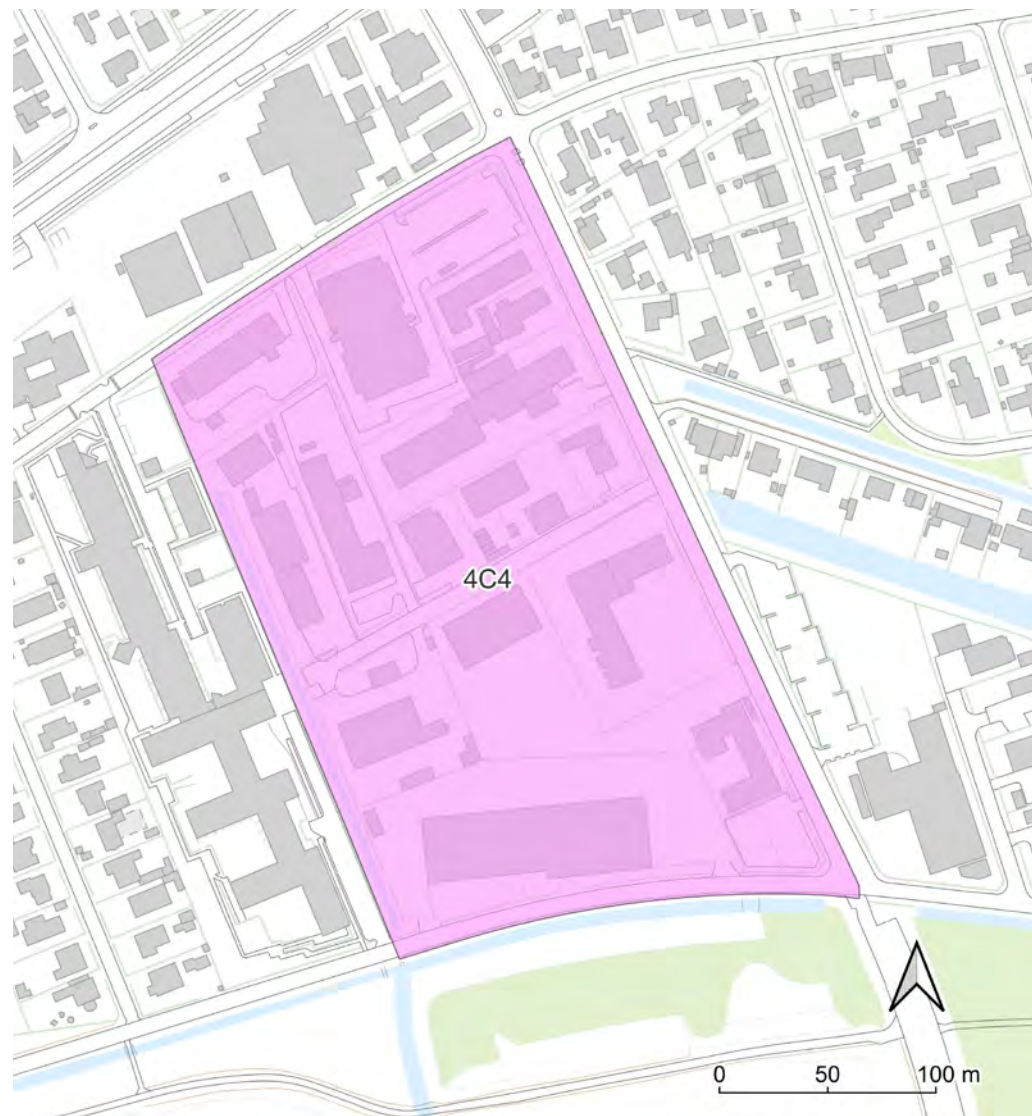
## RAMMEBESTEMMELSER

### Nye rammebestemmelser

For det nye rammeområde 4C4, Tårnfalkevej/Søvangsvej, fastsættes følgende rammebestemmelser:

- Generel anvendelse: **Centerområde**
- Specifik anvendelse: **Lokalcenter, Etageboligbebyggelse**, Tæt-lav boligbebyggelse, Almene boliger, Kontor- og service-erhverv, Let industri og håndværk, Offentlige formål.
- Max. bebyggelsesprocent: **121 for området under ét**
- Max. antal etager: **5**
- Max. bygningshøjde: **20 m**
- Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. **Samlet butiksareal i dette område max. 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik må ikke være større end 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker. Der må ikke indrettes udvalgswarebutikker. For ejendommene matr.nr. 6u, 6s og 6v alle af Avedøre By, Avedøre, fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 95 for den enkelte ejendom.** Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Kun virksomheder i miljøklasse 1 og 2. 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.

*Ændringerne i rammebestemmelserne er markeret med fed skrift.*



Kortet viser den nye ramme 4C4, Tårnfalkevej/Søvangsvej.

## **RETNINGSLINJER**

---

I retningslinje 1.7.2 indsættes teksten “Tårnfalkevej” i stedet for teksten “evt. nye lokalcenter i byudviklingsområder, afhængig af valg af udviklingsområder”.

I retningslinje 1.7.6 slettes teksten “Der kan i planperioden planlægges for ét nyt lokalcenter, hvis der i oplandet til dette etableres tilstrækkelig nye boliger jf. nedenstående tabel 1.7.a.”. Derudover indsættes teksten “Lokalcenter Tårnfalkevej” i stedet for teksten “Lokalcenter uden placering” i tabel 1.7.a.

Retningslinjekortet under kommuneplanens tema 6, Centerområder, der viser detailhandelsstrukturen opdateres så det nye lokalcenter ved Tårnfalkevej fremgår.

## **ÆNDRING I DETAILHANDELSSTRUKTUREN**

Med Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 tilføjes muligheden for at opføre en dagligvarebutik inden for byudviklingsområdet på 1.200 m<sup>2</sup> ved at udlæge området til lokalcenter.

Der er i dag ingen dagligvarebutikker i umiddelbar nærhed af byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej. Den nærmeste dagligvarebutik er placeret i bydelscenter Avedøre Stationsby, ca. 1 km gang fra byudviklingsområdet.

Muligheden for en ny dagligvarebutik følger målene med den kommunale hovedstruktur i Kommuneplan 2021, hvor erhvervsområdet ved Tårnfalkevej er udpeget som et udviklingsområde, der skal omdannes til et nyt byområde med boliger.

Behovet for en detailhandelsbutik i området er udtrykt i Kommuneplan 2021, hvor der i Kommunalbestyrelsens målsætninger for detailhandel fremgår, at der skal være mulighed for at udvide detailhandelsudbuddet i Avedøre. I retningslinje 1.7.2 og 1.7.6 er der givet mulighed for at placere et nyt lokalcenter på 1.200 m<sup>2</sup> i et nyt byområde, hvis placering ikke er nærmere udpeget. Med dette kommuneplantillæg anvendes denne mulighed til at udlægge et nyt lokalcenter ved Tårnfalkevej.

Med Lokalplan 476, som Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 fastsætter rammerne for, muliggøres opførelse af ca. 580 nye boliger, og dermed er der potentiale for et langt større kundegrundlag for en dagligvarebutik i nærområdet end i dag. Samtidig vil en butik ved Tårnfalkevej give beboerne en bedre adgang til dagligvareindkøb for beboerne i området – både i byudviklingsområdet og i de omgivende, eksisterende boligområder. Lokale indkøbsmuligheder minimerer transportbehovet i bil og kan fremme cykling og gang. En butik vil med denne placering altså henvende sig til lokalområdet og skabe en bedre sammenhæng på tværs af de eksisterende og det nye boligområde.

En detailhandelsanalyse har desuden i vinteren 2024 peget på et stort potentiale for en ny dagligvarebutik inden for byudviklingsområdet, da den vil 1) understøtte et levende bymiljø og tilføre kvalitet til det nye byområde, 2) have en omsætning, der gør den levedygtig og 3) påvirke nabocentrene ved Avedøre Stationsby og Friheden minimalt.

Analysen af butikkens levedygtighed er baseret på et opland, der omfatter boliger inden for en afstand af 8 minutters gang eller 5 minutters bilkørsel til dagligvarebutikken. Der er i dag 634 boliger i oplandet. Med de 580 nye boliger vil der være et opland på ca. 1.110 husstande, hvilket giver et teoretisk omsætningsgrundlag i 2028 på knapt 59 mio. kr., voksende til næsten 73 mio. kr. i 2034. Denne omsætning er på niveau med en normal butik af samme størrelse og anses derfor som levedygtig.

Der er med Lokalplan 476 sikret adgang til dagligvarebutikken med bil, cykel og gående. Der etableres kundeparkeringspladser til biler og cykelparkering foran butikken.

## **HVIDOVRE KOMMUNES MÅLSÆTNINGER FOR DETAILHANDEL**

---

Kommuneplantillægget stemmer overens med Hvidovre Kommunes målsætninger for detailhandlen i Hvidovre. Målsætningerne er beskrevet i Kommuneplan 2021:

- Alle skal kunne foretage dagligvareindkøb i sit nærområde
- Der skal være mulighed for at udvide detailhandelsudbuddet i Avedøre.
- Nye store boligområder skal kunne understøttes ved etablering af lokalcenter med detailhandel.
- For at understøtte et byliv med kvalitet og oplevelser, sikres og udbygges et varieret butiksudbud.
- De maksimale butiksstørrelser skal hæves for dagligvarebutikker i udvalgte lokalcentre.

Kommuneplanen beskriver ligeledes, at hensigten med at blande byfunktioner er at skabe områder med et levende og mere mangfoldigt byliv, der kan tiltrække nye erhverv og beboere. Tillæg nr. 8 og omdannelsen af byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej stemmer derfor overens med kommunens målsætninger.



## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Dyre- og plantearter med særlig beskyttelse**

Kommunen har en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Da lokalplan 476 og kommuneplantillægget giver mulighed for at opføre ny bebyggelse nær det fredede naturområde Mågeparken syd for området, er der i forbindelse med miljøvurderingen af planerne foretaget en vurdering af påvirkningen af bilag IV-arter samt såkaldte § 3-beskyttede naturområder.

Planerne vurderes at få en uvæsentlig påvirkning på § 3-beskyttet natur. Planerne vurderes potentielt at kunne få en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der i miljørapporten afværgeforanstaltninger, der skal sikre, at eventuelle levesteder håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

### **Beskyttelseslinjer**

Kommuneplantillæggets område er beliggende umiddelbart vest for fortidsmindet Avedøre Batteri. Batteriet er en del af forsvarsanlægget Vestvolden, som strækker sig fra Avedøre i syd til Utterslev Mose i nord. Batteriet er dog ikke omfattet af Vestvoldens fredning.

Fortidsmindet afkaster en beskyttelseslinje på 100 m fra foden af fortidsmindet, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 18.

Disse forhold er løbende blevet drøftet med Slots- og Kulturstyrelsen og Miljøstyrelsen. Hvidovre Kommune vil i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 476 ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet. Kommunen forventer ved en sådan reduktion, at beskyttelseslinjen vil ligge udenfor lokalplanen og tillæggets område.

### **Miljøvurdering**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan, jf. § 8 stk. 1 og 2.

Kommunen har, i overensstemmelse med § 10 i miljøvurderingsloven, vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021.

Begrundelsen er, at kommuneplantillægget vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, 1, der stiller krav om miljøvurdering, når planen udarbejdes inden for fysisk planlægning og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, fx anlægsarbejder i byzoner.

Det er vurderet, at følgende miljøforhold skal inddrages i miljøvurderingen, fordi de på forhånd ikke kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger:

- Biologisk mangfoldighed og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund
- Materielle goder
- Landskab

Miljørapporten indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre en væsentlige påvirkning på ovenstående miljøforhold.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der udført indsamling af data om flagermus i nærområdet og foretaget en feltregistrering for at undersøge potentielle levesteder i lokalplanområdet. Alle arter af flagermus er beskyttede bilag IV-arter.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 476 og tillæg nr 8. til Kommuneplan 2021 potentielt kan medføre en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der afværgeforanstaltninger. Det skal sikre, at eventuelle levesteder for flagermus i eksisterende bygninger i området håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Det kræver yderligere undersøgelser at konstatere, om der er rastende flagermusbestande i bygninger i området. Såfremt der er levesteder, kan dette håndteres ved planlægning af f.eks. nedrivning i forhold til flagermus' årsrytme. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Miljørapporten konkluderer yderligere at planerne ikke i sig selv vil medføre en væsentlig påvirkning af niveauet af trafikstøj i området. De nye anvendelser vil dog blive påvirket af den eksisterende og fremtidige trafikstøj i et væsentligt omfang, da der på nuværende tidspunkt er niveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af skærmende randbebyggelse og støjdæmpende vinduer på de facader, hvor det er nødvendigt af hensyn til støjniveauet, for at kunne overholde grænseværdier for opholdsarealer og indendørs sove- og opholdsrum. Dette skal sikres i lokalplanen.

Ud over disse to nævnte forhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Miljørapporten kan ses i sin helhed på kommunens hjemmeside og er offentliggjort samtidig med Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021. Der kan imidlertid først klages over miljøvurderingen, når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.



## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse, den 25. juni 2024.

Anders Wolf Andresen  
borgmester

Jakob Thune  
kommunaldirektør

## **OFFENTLIG HØRING**

Forslaget til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 er fremlagt i offentlig høring i perioden 1. august – 3. oktober 2024.

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 16. september 2024.

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,  
Hvidovrevej 278  
2650 Hvidovre