



TILLÆG NR. 9

TIL KOMMUNEPLAN 2009

Erhvervsområdet ved Gun-
gevej, Arnold Nielsens
Boulevard, Bibliotekvej og
Høvedstensvej



**HVIDOVRE
KOMMUNE**



REDEGØRELSE

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 er udarbejdet i tilknytning til Lokalplan 232 for området ved Gungevej, Arnold Nielsens Boulevard, Bibliotekvej og Høvedstensvej. Tillægget omfatter rammeområderne 2A1 og 2F2.

Rammeområde 2A1

Området blev i Kommuneplan 2009 udlagt til blandet byområde med mulighed for blandet bolig og erhverv, etagebolig og tæt-lav bolig, kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, administration, fritidsanlæg og kulturinstitutioner. Baggrunden var et ønske om at skabe mere mangfoldige og interessante byområder, som ikke var strengt funktionsopdelte.

De seneste år har virksomhederne i området gennemgået en positiv udvikling. Dette er underbygget af interviews med ejerne af virksomheder og ejendomme i området. Ejerne ønsker nye anvendelsesmuligheder med mulighed for bl.a. kontorerhverv og detailhandel, men giver samtidigt udtryk for at området fortsat er attraktivt som erhvervsområde med de typer af erhverv, der findes i området i dag.

Området rummer i dag mindre fremstillings- og håndværksvirksomheder, lagervirksomheder og kontorlokaler samt erhverv som stilladsudlejning og autoværksteder, der kan forårsage gener for støjfølsomme anvendelser.

Et område, som i kommuneplanen er udlagt til blandet byområde, kan kun anvendes til erhverv i form af ikke-generende erhverv som f.eks. kontorerhverv. Det vil sige, at hvis der fortsat skal være mulighed for håndværksvirksomhed og mindre fremstillingsvirksomhed i det aktuelle område, kræver det en ændring af kommuneplanens rammer.

Kommunalbestyrelsen vil imødekomme ejernes ønsker

ved at ændre kommuneplanlægningen for området, så der fastlægges to nye rammeområder til erhvervsformål, 2E4 og 2E5. Derved reduceres det blandede byområde 2A1, og der udskilles et mindre, blandet byområde, 2A2.

Areaerne, der støder op til de omkringliggende boligområder, fastholdes til blandet byområde. De tilladte erhvervstyper i et blandet byområde er egnet til at ligge ved siden af boliger, uden at boligerne derved bliver generet af støj, lugt, støv mv. På den måde sikres en bufferzone mellem fremstillings- og håndværksvirksomhederne i erhvervsområderne og de eksisterende, omkringliggende boligområder.

I området ved Gungevej, Arnold Nielsens Boulevard, Bibliotekvej og Høvedstensvej findes i dag en række offentlige formål, herunder Gungehusskolen, Hvidovre Kommunes By- og Teknikforvaltning, Teater Vestvolden samt en række foreningshuse.

Fastholdelse af dele af området til blandet byområde giver mulighed for, at disse ejendomme fortsat kan anvendes til offentlige formål. Der sikres f.eks. mulighed for til- og ombygning af den kommunale bygning på Høvedstensvej 45-49, som huser By- og Teknikforvaltningen og Teater Vestvolden, at Gungehusskolen kan udbygges, eller at der kan etableres daginstitutioner, hvis der i fremtiden skulle blive mulighed og behov for dette.

Herudover bliver det muligt for ejeren af ejendommen Gungevej 17, Jehovas Vidners Rigssalsforening, at etablere rigssale samt boliger på ejendommen.

Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 2A1 er i Kommuneplan 2009 fastsat til 80, og flere af erhvervs ejendommene i området er i dag udnyttet med en bebyggelsesprocent på mere end 60. Alligevel fastsætter

REDEGØRELSE

kommuneplantillægget en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for rammeområderne 2A1, 2A2, 2E4 og 2E5. På den måde bliver det muligt at udnytte byggemuligheden og samtidig have plads til den nødvendige parkering på egen grund, også hvis der opføres kontorer, som kræver flere parkeringspladser end fremstillings-, håndværks- og lagervirksomhed.

Rammeområde 2F2

Rammeområde 2F2 omfatter fodboldbanen på Gungevej 4 samt ejendommen Gungevej 8, som i Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt 20 tillades helt eller delvist anvendt til offentlige formål, men som i dag anvendes til erhvervsformål. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område i form af rekreativt grønt område, idrætsanlæg eller boldbane.

Kommuneplantillægget overfører ejendommen Gungevej 8 fra rammeområde 2F2 til rammeområde 2E4, men fastholder i øvrigt boldbanen som rekreativt område.

Den offentlige høring

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden den 8. april til den 3. juni 2014. I den forbindelse indkom der i alt fem høringssvar fra tre grundejere, en lejer og fra Naturstyrelsen. Høringssvarene er resumeret i en hvidbog.

To høringssvar forholder sig positiv til lokalplanen, to høringssvar drejer sig blandt andet om lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og Naturstyrelsen beder om en præcisering af de bestemmelser, der giver tilladelse til detailhandel. På den baggrund blev der tilføjet bemærkninger for rammeområde 2E4 og 2E5 om detailhandel. De øvrige høringssvar gav ikke Kommunalbestyrelsen anledning til at ændre i planlægningen i forhold til det, som blev præsenteret i høringsmaterialet.

MILJØVURDERING

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer 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.

Den gældende kommuneplanlægning for området giver kun mulighed for erhverv i form af kontor- og serviceerhverv. Kommuneplantillægget giver mulighed for flere typer erhverv som håndværksvirksomhed og mindre fremstillingsvirksomhed, der kan skabe gener for omkringliggende støjfølsomme anvendelser. I forhold til den faktiske anvendelse af området bliver der dog med kommuneplantillægget mulighed for en mindre andel af generende erhverv i forhold til, hvad der findes i området i dag.

Med kommuneplantillægget zoneinddeles området desuden, således at generende erhverv kun kan placeres med afstand til omkringliggende boligområder.

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 er omfattet af Bilag 4, punkt 10a "Anlægsarbejder i industriområder" og 10b "Anlægsarbejder i byzoner", men fastlægger kun anvendelsen af et mindre område.

Kommunen har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2.

RAMMEBESTEMMELSER

EKSISTERENDE RAMMEBESTEMMELSER

I Kommuneplan 2009 for Hvidovre Kommune er der fastlagt følgende rammer for lokalplanlægningen:

Område 2A1 - Gungevej/Arnold Nielsens Boulevard

Generel anvendelse: Blandet byområde
Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etagebolig og tæt-lav bolig, kontor- og serviceerhverv. Offentlige formål, administration, fritidsanlæg og kulturinstitutioner

Max. bebyggelsesprocent: 60

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 11 m

Område 2F2 - Gungevej 4-8

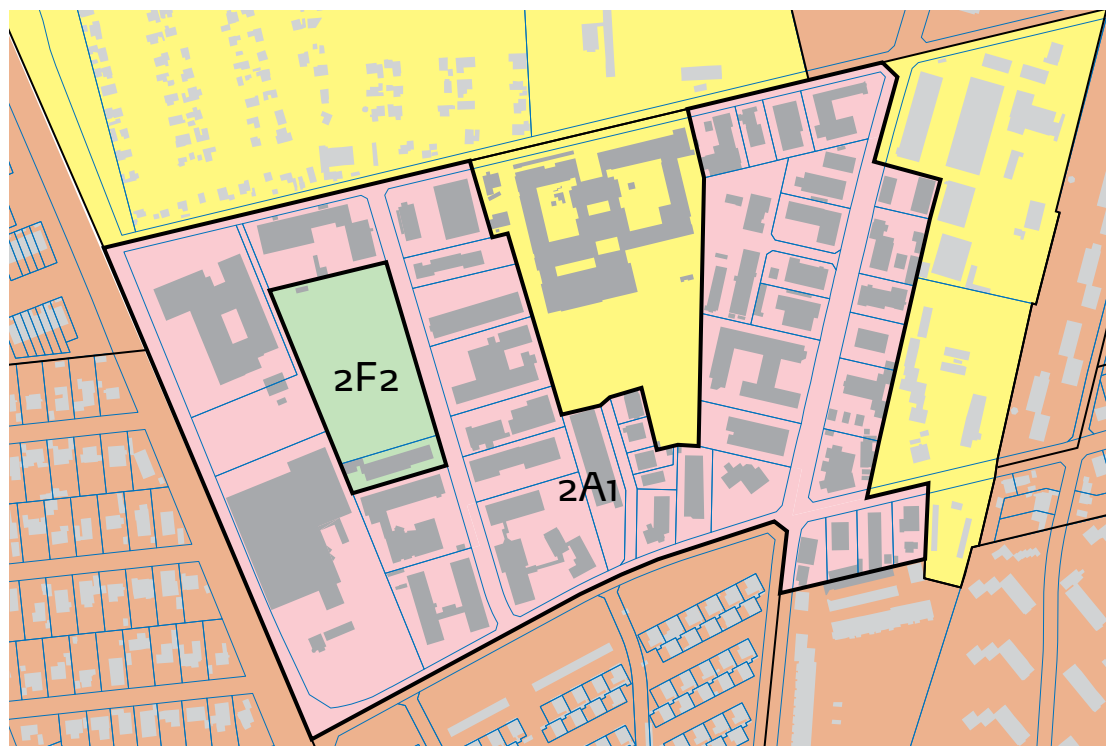
Generel anvendelse: Rekreativt område
Specifik anvendelse: Rekreativt grønt område, idrætsanlæg, boldbane

Max. bebyggelsesprocent: 10

Max. antal etager: 1

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Kun bebyggelse til områdets brug og drift



- Blandet byområde
- Rekreativt område
- Offentlige formål
- Boligformål

RAMMEBESTEMMELSER

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde 2A1 opdeles i fire nye rammeområder: 2A1, 2A2, 2E4 og 2E5.

Ejendommen matr. nr. 21dg overføres fra rammeområde 2F2 til rammeområde 2E4.

2A1 og 2A2

Generel anvendelse: Blandet byområde

Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etagebolig og tæt-lav bolig, kontor- og serviceerhverv. Offentl. formål, administration, fritidsanlæg og kulturinstitutioner

Max. bebyggelses%: 60

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 11 m

2E4 og 2E5

Generel anvendelse: Erhvervsformål

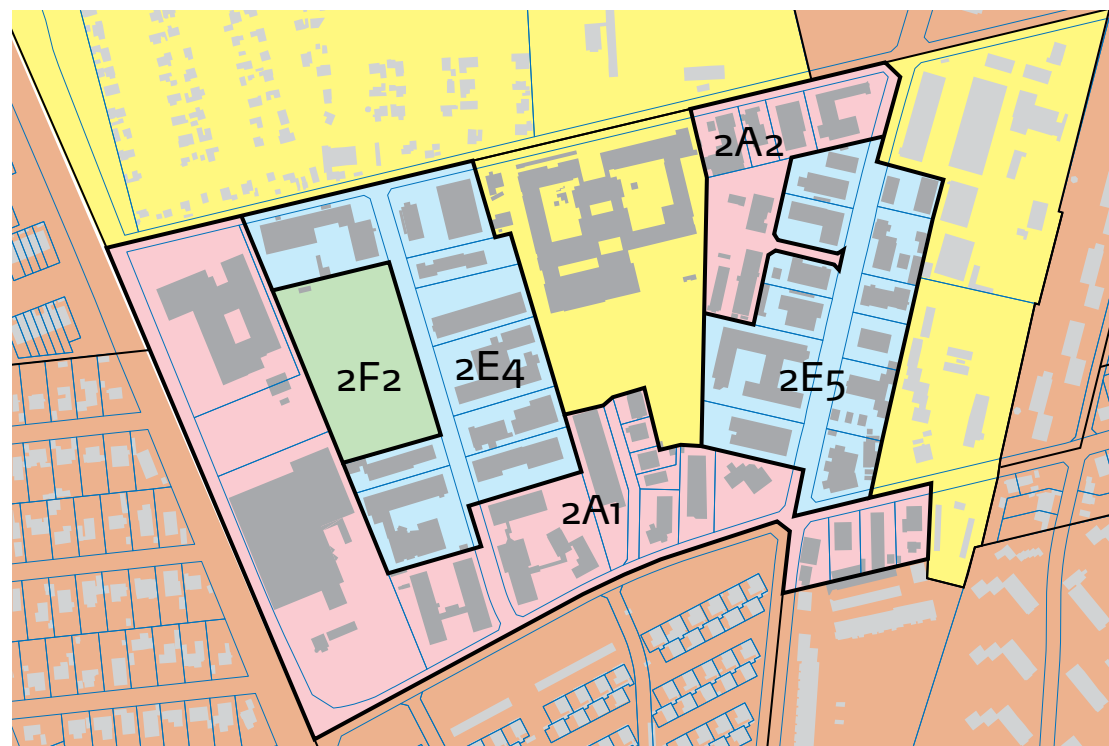
Specifik anvendelse: Håndværksvirksomhed, engros- og lagervirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, kontor- og serviceerhverv og administration.

Max. bebyggelses%: 60

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde: 11 m

Bemærkninger: Der må etableres detailhandel til salg af egne produkter, når den enkelte butik ikke overstiger 200 m² bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til nybyggeri og omdannelse til butikformål, må ikke overstige 400 m².



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Hvidovre Kommunalbestyrelse den 25. marts 2014.

Helle Adelborg
borgmester

/

Nich Bendtsen
kommunaldirektør

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 er vedtaget endeligt af Hvidovre Kommunalbestyrelse, den 26. august 2014.

Helle Adelborg
borgmester

/

Nich Bendtsen
kommunaldirektør

Plan- og Miljøafdelingen
Kultur-, Teknik-, Miljø- og Arbejdsmarkedsforvaltningen
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre

bt@hvidovre.dk

