

# Forslag til ændringer i rammerne for lokalplanlægningen, udkast til Kommuneplan 2014

## NOTAT

Kultur-, Teknik-, Miljø- og Arbejdsmarkedsforvaltningen  
Plan- og Miljøafdelingen  
Arkitekt/souschef:  
Henrik Nielsen

Sagsnr.: 15/4687

Dato: 19. februar 2015/hni

### Indledning

Forvaltningen har ved revisionen af rammerne for lokalplanlægningen haft fokus på følgende forhold:

- en tilpasning af centerstrukturen, der har som mål at indskrænke udstrækningen af visse centerområder, som oftest med henblik på at ændre disse arealer til blandede byområder
- en ajourføring af rammerne for samlet butiksareal og maksimale butiksstørrelser inden for de enkelte rammeområder som konsekvens af ændringerne i centerstrukturen og en tilpasning til de gældende regler i planloven
- en gennemgang af områderne til offentlige formål, der har som mål at udvide og derved fremtidssikre de specifikke anvendelser inden for områderne
- en tilpasning af rammeområdernes afgrænsning, så disse entydigt ligger inden for afgrænsningen af kulturarvsområderne med henblik på en ny organisering af visningen af den digitale kommuneplan.

I det følgende gennemgås de foreslåede ændringer af rammerne for lokalplanlægningen fra Kommuneplan 2009 til Kommuneplan 2014.

### **1B3 Hvidovrevej/Kløverprisvej**

Området er udlagt til boligområde, etageboliger, i Kommuneplan 2009. Den østlige del af området foreslås udskilt i nyt område til centerformål, benævnt 1C11. Dette område omfatter ejendommene på Hvidovrevej 90A – 94.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de berørte ejendomme.

### **1B7 Hvidovrevej/Bytoften/Dalumvej**

Området er udlagt til boligområde, etageboliger, i Kommuneplan 2009. Det foreslås at udvide bydelscentret omkring Hvidovrevejs Butikstov i nordlig retning langs Hvidovrevej, idet disse ejendomme overvejende anvendes til butikker i stueetagerne. Dette foreslås gjort på følgende måde:

- tre ejendomme på Hvidovrevej 160 – 172 udskilles til nyt rammeområde 1C9 til centerområde
- del af en ejendom på Hvidovrevej 156 – 158 udskilles til nyt rammeområde 1C10 til centerområde
- rammeområde 1C6 udvides med ejendommene på Bytoften 1 – 11 samt Hvidovrevej 131 – 133A.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de berørte ejendomme.

Ud over de førnævnte ændringer foreslås rammeområde 1B7 opdelt i tre rammeområder, så disse følger afgrænsningen af kulturarkvartererne. Derved oprettes to nye rammeområder, der benævnes 1B16 og 1B17.

Der foreslås ingen ændringer af arealanvendelsen eller de bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammeområde 1B7..

### **1B8 Hvidovregade/Vigerslev Allé**

Området er udlagt til boligområde, etageboliger, i Kommuneplan 2009. Imidlertid udgøres en central del af området af parcelhuse langs den sydlige del af Hvidovregade. Det foreslås at udskille disse parcelhusejendomme i et nyt rammeområde 1B51 til åben-lave boliger i Hvidovregade Syd.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser for område 1B51 bør tage hensyn til beliggenheden i Hvidovre Landsby, hvorfor det foreslås, at etageantallet reduceres fra 3½ til 1½. Desuden foreslås det, at bebyggelsesprocenten reduceres fra 65 til 30, og at bygningshøjden reduceres fra 15 m til 8,5 m.

### **1B21 Markledet/Ladefyldvej/Ørager/Planteheldvej**

Dette område er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2009. Rammeområdet hænger ikke sammen geografisk, men består af tre adskilte dele med samme nummer. Det foreslås, at den områdedelen

omkring Ørager og Planteheldvej fortsat benævnes 1B21, og at der oprettes to nye rammeområder til de øvrige dele af rammeområdet:

- 1B33 Markleddet/Landlystvej
- 1B34 Ladefyldvej

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de berørte ejendomme.

### **1B43 Holmegårdskvarteret**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, åben-lave boliger. Det foreslås, at rammeområdet opdeles således, at der udskilles fire nye rammeområder, hvori der ligger eksisterende tæt-lave boligbebyggelser. Der vil derved blive oprettet følgende nye rammeområder:

- 1B29 for syv rækkehusboliger på Bolystvej 3-15
- 1B30 for en kædebebyggelse med fem boliger på Hvidovrevej 98A – 100B
- 1B31 for fire rækkehusboliger på Rebæk Allé 18A – 20B
- 1B32 for fire rækkehusboliger på Immerkær 30A-D

Et mindre parcelhusområde ved Plovheldvej vil derved blive afskåret fra rammeområde 1B43. Derfor vil det desuden være nødvendigt at oprette et nyt rammeområde benævnt 1B50 for disse parcelhuse.

Det foreslås, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de nye rammeområder 1B30, 1B31 og 1B32 svarer til de generelle for tæt-lave boligområder, dvs. en bebyggelsesprocent på 40, et etageantal på 1½ og en bygningshøjde på 8,50 m.

På grund af bebyggelsens karakter og omfang foreslås der andre bebyggelsesregulerende bestemmelser for det nye rammeområde 1B29, nemlig en bebyggelsesprocent på 30, et etageantal på 1 og en bygningshøjde på 8,50 m.

Inden for det nye rammeområde 1B50 til åben-lav boligbebyggelse foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de berørte ejendomme.

### **1B46 Åstrupgård-kvarteret**

Området er udlagt til boligområde, åben-lave boliger i Kommuneplan 2009. Rammeområde 1B46 foreslås opdelt i to rammeområder, så de følger afgrænsningen af kulturarvskvartererne. Derved oprettes nyt rammeområde 1B49 til åben-lave boliger i Hvidovregade Nord.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser for område 1B49 bør tage hensyn til beliggenheden i Hvidovre Landsby, hvorfor det foreslås, at etageantallet reduceres fra 2 til 1½. Både bebyggelsesprocenten og bygningshøjden foreslås fastholdt (henholdsvis på 30 og 8,5 m).

### **1C1 Rebæk Søpark Center**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, bydelscenter. Det foreslås, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 7.270 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, og at rammen til nyt butiksareal reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.065 m<sup>2</sup>. Desuden foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 2.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **1C2 Hvidovre Stationscenter**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af bydelscenter. Det foreslås, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 18.020 m<sup>2</sup> til 12.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal reduceres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 2.003 m<sup>2</sup>.

### **1C4 Hvidovrevej 137-139**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af bydelscenter. Det foreslås, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 10.060 m<sup>2</sup> til 7.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.035 m<sup>2</sup>. Desuden foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **1C5 Hvidovrevej/Baunebakkevej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, bydelscenter. Det foreslås, at området i stedet udlægges til blandet byområde sammen med det tilstødende område 1D11, hvorved ejendommen ikke kan planlægges til indpasning af nye butikker.

### **1C6 Baunebakkevej 4-6**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, bydelscenter. Området foreslås udvidet mod nord, jf. beskrivelsen af område 1B7.

Det foreslås, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser ændres til de, der i dag gælder efter Lokalplan 126 for bebyggelsen ved Baunebakkevej. Det vil medføre at bebyggelsesprocenten ændres fra 140 til 110, at etageantallet reduceres fra 3½ til 3, og at bygningshøjden reduceres fra 15 m til 13 m.

Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 10.060 m<sup>2</sup> til 7.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.035 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **1C7 Hvidovre Torv/Landlystvej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, lokalcenter.

Området foreslås reduceret på følgende måde:

- ejendommene på Hvidovrevej 85 – 95B udskilles af centerområdet og indgår i stedet i et nyt blandet byområde sammen med ejendommene på Hvidovrevej 73A – 83B. Det nye rammeområde benævnes 1A3.
- huset på Bonkesvej 3A - 3H, der har facade mod Hvidovrevej og rummer en DøgnNetto, kommer til at indgå i sin helhed i område 1B6, der er udlagt til boligområde, etageboliger.
- ejendommene på Landlystvej 49 og Hvidovrevej 87, der begge rummer enfamiliehuse, overføres til rammeområde 1B46, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Det foreslås at det nye rammeområde 1A3 får følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: En maksimal bebyggelsesprocent på 80, højst 3 etager og en bygningshøjde på højst 15 m.

Desuden foreslås det, at en del af 1C7 udskilles i et nyt centerområde, benævnt 1C8, der omfatter ejendommene på Hvidovrevej 130A – 136. Herved vil afgrænsningen af centerområderne følge afgrænsningen af kulturarvskvartererne.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for de berørte ejendomme i område 1C8.

Det foreslås også, at ejendommen syd for Hvidovre Torv indgår i område 1C7 i sin helhed, det vil sige, at huset på Hvidovre Torv 8 – 16 overføres fra rammeområde 1B7 til 1C7.

Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butikformål reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>, men at den samlede ramme til nyt butiksbareal øges fra 534 m<sup>2</sup> til 1.380 m<sup>2</sup>. Desuden foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 500 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **1D4 Holmegårdsskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Kulturelle institutioner, skole" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, samlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **1D8 Præstemosehallen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Idrætsanlæg" til følgende, bredere anvendelser:

- Kulturelle institutioner, svømmehal og andre idrætsanlæg, forsamlingslokale, legeplads. Tekniske anlæg, regnvandsbassin.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **1D9 Præstemoseskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Skole, idrætsanlæg" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **1D10 Hvidovre Kirke**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Kulturelle institutioner, kirke" til følgende, bredere anvendelser:

- Kulturelle institutioner, kirke, kirkegård, forsamlingslokale, museum.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **1D11 Hvidovregade**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at området i stedet udlægges til et nyt blandet byområde, 1A2, sammen med området der i dag benævnes 1C5.

Det foreslås, at det nye område 1A2 får samme bebyggelsesregulerende bestemmelser som område 1D11, dvs. en bebyggelsesprocent på 50, 2 etager og en bygningshøjde på 12 m.

### **1D13 Kløverprisvej 112 (ved Avedøre Havnevej)**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at rammeområdet udgår, og at arealet i stedet udlægges til et nyt blandet byområde, 1A4, med mulighed for at indpasse forskellige offentlige formål samt etageboliger og tæt-lave boliger i området - men ikke erhverv.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **1E3 Landlystvej Nord**

Området er udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2009. Det foreslås, at den vestlige del af området, der omfatter ejendommene på Hvidovrevej 73A – 79 indgår i et nyt blandet byområde, benævnt 1A3.

Om de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det nye rammeområde 1A3; se under ændringerne for rammeområde 1C7.

Desuden foreslås det, at den nordlige del af rammeområde 1E3 overføres til område 1B45. Dette omfatter to enfamiliehuse på Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A, der derved kommer til at indgå i det tilstødende område til åben-lave boliger.

### **2B4 Arnold Nielsens Boulevard/Spurvehøjvej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, etageboliger. Området foreslås opdelt i to rammeområder, så de følger afgrænsningen af kulturarvskvartererne. Derved oprettes nyt rammeområde 2B14.

Der foreslås ingen ændringer af arealanvendelsen eller de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **2B7 Bredalsparken**

Området er udlagt til boligområde, etageboliger i Kommuneplan 2009. Det foreslås, at ejendommen på Brostykkevej 104, der rummer en tankstation, overføres til rammeområde 3C2, der er udlagt til centerområde.

Herved sker der samtidig en ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen, idet etageantallet reduceres fra 3½ til 2 og bygningshøjden reduceres fra 15 m til 10 m. Bebyggelsesprocenten er i begge rammeområder fastsat til højst 60.

### **2B42 Brostykkevej Nord**

Området er udlagt til boligområde, åben-lave boliger i Kommuneplan 2009. Rammeområde 2B42 foreslås udvidet, så dette kommer til at omfatte Phønix-husene på sydsiden af Brostykkevej, dvs. at rammeområdet også omfatter ejendommene på Brostykkevej 147 - 201.

Den østlige del af rammeområde 2B42, ejendommene på Claus Petersens Allé 22 og Brostykkevej 112 – 122A, foreslås overført til rammeområde 3B41, der ligeledes er udlagt til åben-lave boliger. Derved svarer afgrænsningen af rammeområde 2B42 til afgrænsningen af kulturarvskvarteret 'Phønixhusene'.

Der foreslås ingen ændringer af arealanvendelsen eller de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **2C1 Åmarken Vest**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af bydelscenter. Det foreslås, at området i stedet får status af lokalcenter i sammenhæng med 3C4, Åmarken.

Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butikformål reduceres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal

reduceres fra 1.320 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **2C2 Risbjerggård/Glimvej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde. Det foreslås, at dette rammeområde gives samme afgrænsning, som den, der indgår i byomdannelseprojektet for Hvidovre Bymidte. Dette betyder, at rammeområde 2C2 reduceres på følgende måde:

- Det foreslås, at der oprettes et nyt rammeområde for rækkehusboligerne på Risbjerggårds Allé 2 – 4. Dette rammeområde benævnes område 2B26. Det foreslås desuden, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette nye rammeområde 2B26 svarer til de generelle for tæt-lave boligområder, nemlig en bebyggelsesprocent på 40, et etageantal på 1½ og en bygningshøjde på 8,50 m.
- Ejendommene på Hvidovrevej 249 – 255A foreslås udskilt i et nyt rammeområde til centerformål benævnt 2C4. Det foreslås desuden, at dette rammeområde kommer til at omfatte ejendommene langs Hvidovrevej frem til Giesegårdsvej. Det foreslås, at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 60, at etageantallet fastlægges til højst 3, og at bygningshøjden fastlægges til højst 13 m.

Inden for rammeområde 2C2, Hvidovre Bymidte, foreslås det, at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til **XX**, at etageantallet fastlægges til højst **X**, og at bygningshøjden fastlægges til højst **XX** m. **(dette afhænger af vedtagelsen af skitserne for byomdannelsesområdet).**

Område 2C2 er i Kommuneplan 2009 udlagt til bydelscenter. Det foreslås, at området i stedet får status af lokalcenter. Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butiksmål reduceres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butikssareal reduceres fra 3.155 m<sup>2</sup> til 490 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### **2C3 Bredalsparken**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde. Det foreslås, at ejendommen på den østlige side af Hvidovrevej, Hvidovrevej 261, udskilles af rammeområde 2C3 og i stedet kommer til at indgå i det nye centerområde 2C4. Herved vil de to rammeområder følge afgrænsningen af kulturarvskvartererne.

For ejendommen på Hvidovrevej 261 betyder det, at der samtidig sker en ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen, idet etageantallet reduceres fra 3½ til 3, og at bygningshøjden reduceres fra 15 m til 13 m. Bebyggelsesprocenten er i begge rammeområder fastsat til højst 60.



Det foreslås desuden, at den samlede til ramme til nyt butiksareal reduceres fra 1.320 m<sup>2</sup> til 121 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **2D1 Hvidovre Hospital**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Sundhedsinstitutioner, hospital" til følgende, bredere anvendelser:

- Sundhedsinstitutioner, hospital. Uddannelsesinstitution. Offentlig administration.

Det foreslås desuden, at bebyggelsesprocenten nedsættes fra 165 til 85 i overensstemmelse med indholdet i forslaget til Lokalplan 229 for Hvidovre Hospital og kollegium.

### **2D5 Sønderkærskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Kulturelle institutioner, skole, idrætsanlæg, park" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg, bypark. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **2D13 Risbjergskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Uddannelsesinstitutioner, skole, idrætsanlæg. Sociale institutioner, børneinstitution" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration.

### **2D15 Materielgården**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Offentlige formål, vandværk og materielgård med tilhørende værksteder" til følgende, bredere anvendelser:

- Kommunal materielgård med tilhørende værksteder. Offentlig administration. Tekniske anlæg, vandværk.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **2D17 Sankt Nikolaj Kirke**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at rammeområdet udgår og at ejendommen i stedet omfattes af det nye centerområde 2C4.

For kirken på Strøbyvej 2 betyder det, at der samtidig sker en ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen, idet bebyggelsesprocenten øges fra 40 til 60, at etageantallet øges fra 2 til 3, og at bygningshøjden øges fra 11 m til 13 m.

### **3A3 Ajax Allé Øst**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til blandet byområde. Området foreslås reduceret, således at parcelhusejendommene omkring Ajax Allé udgår og overføres til rammeområde 3B42, åben-lavt boligområde. Derved er det kun ejendommene langs Gammel Køge Landevej, der er udlagt til blandet byområde.

Desuden foreslås det, at der sker en ændring af afgrænsningen mellem områderne 3A3 og 3C7. Parkeringspladsen ved Ajax Allé overføres fra 3A3 til 3C7, mens ejendommen på Gammel Køge Landevej 362 overføres fra 3C7 til 3A3.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3B6 Danalund**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, etageboliger. To mindre dele af området foreslås udskilt i nye rammeområder til centerformål på følgende måde:

- ejendommene på Strandmarksvej 1 – 15. Dette nye centerområde vil blive benævnt 3C8
- ejendommen på Strandmarksvej 21 – 23. Dette nye centerområde vil blive benævnt 3C9.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3B9 Hvidovrevej/Hvidovre Enghavevej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, etageboliger. Ejendommen anvendes i dag til boldbane og klubhus for Boldklubben Friheden. Det foreslås, at rammeområde 3B9 udgår, og at arealet i stedet kommer til at indgå i rammeområde 3D13, der er udlagt til offentligt område.

Herved sker der samtidig en ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen, idet etageantallet øges fra 2 til 2½ og bygningshøjden øges fra 8,5 m til 16 m. Bebyggelsesprocenten er i begge rammeområder fastsat til højst 40.

### **3C1 Brostykkevej/Hvidovrevej Øst**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af lokalcenter. Det foreslås, at etageboligbebyggelsen på Svendebjergvej 1A-C udskilles i et nyt rammeområde til boligformål, etageboliger. Det nye rammeområde vil blive benævnt 3B10 Svendebjerghus.

Det foreslås desuden, at bebyggelsesprocenten øges fra 80 til 90, at etageantallet fastholdes på 4, samt at bygningshøjden reduceres fra 14,5 m til 13 m, svarende til de eksisterende forhold.

Det foreslås desuden, at den samlede til ramme til nyt butiksareal i område 3C1 og 3C2 reduceres fra 1.080 m<sup>2</sup> til 1.066 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **3C3 Frihedens Butikscenter**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af hovedcenter.

Det foreslås, at der sættes en øvre ramme for det samlede butiksareal på 15.000 m<sup>2</sup> og en samlet ramme for nyt butiksareal på 3.540 m<sup>2</sup> i hovedcentret.

### **3C4 Åmarken Nord**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, bydelscenter. Området foreslås ændret fra bydelscenter til lokalcenter. Området foreslås derfor reduceret på følgende måde:

- ejendommene mellem Brostykkevej, Gammel Køge Landevej og Stenstykkevej overføres til område 3B43, åben-lavt boligområde.
- dele af rammeområdet udskilles i to nye rammeområder til blandede byområder, hvorved ejendommene inden for disse områder ikke kan planlægges til indpasning af nye butikker. Det gælder ejendommene på Gammel Køge Landevej nr. 236A – 240A, der udskilles i nyt rammeområde 3A4, samt ejendommene mellem Hvidovregårds Allé, Gammel Køge Landevej og Hjørnagervej, der udskilles i nyt rammeområde 3A5.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i område 3A4 (bebyggelsesprocent 100, 3 etager, 13 m bygningshøjde).

For område 3A5 foreslås det, at bebyggelsesprocenten reduceres fra 100 til 50, at etageantallet reduceres fra 3 til 2, samt at bygningshøjden reduceres fra 13 m til 10 m.

Det foreslås, at rammeområde 3C4 får status af lokalcenter i sammenhæng med 2C1, Åmarken Vest. Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal reduceres fra 1.320 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan

2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **3C6 Åmarken Syd**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, bydelscenter. Området foreslås ændret fra bydelscenter til lokalcenter. Området foreslås udvidet med fire ejendomme mod syd. Det omfatter ejendommene på Gammel Køge Landevej 262 – 272, der overvejende anvendes til butikker i stueetagerne. I Kommuneplan 2009 er disse ejendomme udlagt til blandet byområde i område 3A2.

For område 3C6 foreslås det, at bebyggelsesprocenten reduceres fra 125 til 80, at etageantallet reduceres fra 3½ til 3, samt at bygningshøjden reduceres fra 16 m til 13 m, hvilket svarer til de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område 3A2.

Det foreslås, at rammeområde 3C6 får status af lokalcenter. Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 3.000 m<sup>2</sup>, og at rammen til nyt butiksareal reduceres fra 1.320 m<sup>2</sup> til 448 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **3C7 Friheden Station**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, del af hovedcenter. Ud over de førnævnte forslag til ændringer i forhold til rammeområde 3A3 foreslås det, at en del af området overføres til et nyt område 3C8. Det gælder ejendommen på Lodsvej 1 – 3, der rummer en tankstation.

For ejendommen på Lodsvej 1 – 3 vil dette betyde, at bebyggelsesprocenten reduceres fra 100 til 45, at etageantallet fastholdes på 3, samt at bygningshøjden reduceres fra 13 m til 11 m.

Det foreslås, at der sættes en øvre ramme for det samlede butiksareal på 15.000 m<sup>2</sup> og en samlet ramme for nyt butiksareal på 3.540 m<sup>2</sup> i hovedcentret. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **3D2 Hvidovre Stadion**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Rekreativt grønt område, idrætsanlæg" til følgende, bredere anvendelser:

- Kulturelle institutioner, fodboldbane, tennisbane og andre idrætsanlæg, forsamlingslokale. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3D3 Dansborgskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Undervisningsinstitutioner, skole, idrætsanlæg. Lægecenter" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration. Sundhedsinstitutioner, lægecenter.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3D8 Engstrandskolen/Frihedens Idrætscenter**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Undervisningsinstitutioner, skole, idrætsanlæg. Sociale institutioner, børneinstitution" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, fodboldbane, sportshal, svømmehal, ishal og andre idrætsanlæg, forsamlingslokale, legeplads. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3D13 Strandmarkens Fritidscenter**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Som tidligere nævnt foreslås område 3B9 indlemmet i rammeområde 3D13. Det foreslås desuden, at den specifikke anvendelse udvides fra "Kulturelle institutioner, fritidscenter, idrætsanlæg. Sociale institutioner, daginstitution" til følgende, bredere anvendelser:

- Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, fritidscenter, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3D14 Hvidovre Enghavevej/Strandby Allé**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område, daginstitution og dagcenter. Det foreslås, at parcelhusene på Søstjernevej 2 og Hvidovre Enghavevej 25 overføres til rammeområde 3B47, der er udlagt til boligområde, åben-lave boliger.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **3F1 Strandmarkshavestien**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til rekreativt område. Rammeområde 3F1 foreslås opdelt i to rammeområder, så de følger afgrænsningen af kulturarkvartererne. Derved oprettes nyt rammeområde 3F9.

Der foreslås ingen ændringer af arealanvendelsen eller de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **4B4 Byvej 223 og 4B5 Dybenskær**

Begge områder er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområder. Område 4B4 må desuden anvendes til sociale institutioner som f.eks. pleje- og ældrecenter. Det foreslås, at der sker en ændring af afgrænsningen mellem de to rammeområder, således at grænsen følger matrikelskellet mellem Byvej 223 og boligbebyggelsen omkring Mellemvangsvej (Langhusene).

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **4B5 Dybenskær**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, etageboliger og tæt-lave boliger. Det foreslås, at den sydlige del af rammeområdet mellem Dybenskær og Langkildevej udskilles i et nyt rammeområde 4B30 til boligområde, tæt-lave boliger.

For område 4B30 foreslås det, at bebyggelsesprocenten fastholdes på 40, at etageantallet reduceres fra 3 til 1½, samt at bygningshøjden reduceres fra 12 m til 8,50 m.

### **4B7 Langkildevej Øst**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, etageboliger. Det foreslås, at området desuden tillades bebygget med tæt-lave boliger.

Der foreslås ingen ændringer af arealanvendelsen eller de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **4B48 Søvangsvej 18**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde, åben-lav bolig. Det foreslås, at rammeområdet udgår, og at arealet indgår i rammeområde 4E5, der rummer en tømmerhandel. Arealet anvendes i sammenhæng med denne virksomhed.

### **4C2 Kettevej Syd og 4C3 Kettevej Nord**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til centerområde, lokalcenter. Det foreslås, at den samlede til ramme til nyt butiksareal i område 4C2 og 4C3 reduceres fra 2.080 m<sup>2</sup> til 459 m<sup>2</sup>. Desuden foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt

en grænse på 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

#### **4D6 Avedøre Gymnasium**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Undervisningsinstitutioner, gymnasium" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, gymnasium, fodboldbane og andre idrætsanlæg.

Det foreslås desuden, at bebyggelsesprocenten på 40 fremover regnes for området under ét. Den ene af gymnasiets matrikler har i dag en bebyggelsesprocent på 53, mens den anden er ubebygget

#### **4D8 Avedøre Station og 4D9 Cirkusgrunden**

Begge områder er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentlige områder. Det foreslås, at rammeområderne 4D8 og 4D9 nedlægges i sin helhed og tilsammen erstattes af et nyt rammeområde til blandet byområde, der benævnes 4A4. Området skal fortsat kunne anvendes til stationsforplads, busterminal og parkering, men desuden skal der kunne indpasses boliger, offentlige formål og ikke-generende erhverv.

Det foreslås, at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til **XX**, at etageantallet fastlægges til højst **X**, og at bygningshøjden fastlægges til højst **XX** m. (dette afhænger af vedtagelsen af skitserne for byomdannelsesområdet).

#### **4D10 Frydenhøjskolen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Undervisningsinstitutioner, skole, idrætsanlæg" til følgende, bredere anvendelser:

- Uddannelsesinstitutioner, skole. Sociale institutioner, daginstitution. Kulturelle institutioner, forsamlingslokale, legeplads, fodboldbane og andre idrætsanlæg. Offentlig administration.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

#### **4D11 Søvangsgården**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt område. Det foreslås, at den specifikke anvendelse udvides fra "Sociale institutioner, plejehjem" til følgende, mere korrekte betegnelser for anvendelsen:

- Sociale institutioner, ældrecenter, ældreboliger.

Der foreslås ingen ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

#### **4E2 Gammel Køge Landevej 463 – 507**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, lettere industri, en gros- og lagervirksomhed samt butikker med særlig pladskrævende varer. Det foreslås, at den maksimale butiksstørrelse øges fra 1.500 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **4E3 Mågevej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, lettere industri, en gros- og lagervirksomhed. Området foreslås i stedet udlagt til blandet byområde, så der også bliver mulighed for at indpasse foreningslokaler og lignende offentlige formål i området. 4E3 vil derved udgå og erstattes i sin helhed af nyt rammeområde 4A5.

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten for område 4A5 øges fra 25 til 40, men at etageantal (2) og bygningshøjde (8,5 m) forbliver uændrede.

#### **4E4 Tårnfalkevej/Strandskadevej**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, lettere industri, samt butikker med særlig pladskrævende varer. Det foreslås, at den maksimale butiksstørrelse øges fra 1.500 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **4E5 Gammel Køge Landevej 515 - 531**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, butikker med særlig pladskrævende varer. Det foreslås, at den maksimale butiksstørrelse øges fra 1.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, og at det tilføjes, at butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, ikke må overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **5C2 Copenhagen Business Park**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til bydelscenter. Det foreslås, at området i stedet får status af lokalcenter. Det foreslås desuden, at den samlede ramme til butiksformål reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.000 m<sup>2</sup>, og at den samlede ramme til nyt butiksareal reduceres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 825 m<sup>2</sup>. Endelig foreslås det, at den enkelte butik ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvor der i Kommuneplan 2009 er fastlagt en grænse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

#### **5E1 Kanalholmen**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav – kun miljøklasse 7.

Det foreslås, at anvendelsen tilrettes i overensstemmelse med Fingerplan 2013 og resultatet af de forestående forhandlinger med Naturstyrelsen.

Det foreslås desuden, at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med et maksimalt etageantal på 3, og at bygningshøjden øges fra 10 til 15 m. Bestemmelserne om en maksimal bebyggelsesgrad på



0,40 og et maksimalt bebyggelsesrumfang på 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal foreslås fastholdt.

### **5E2 Avedøre Holme**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav – kun miljøklasse 7.

Det foreslås, at anvendelsen tilrettes i overensstemmelse med Fingerplan 2013 og resultatet af de forestående forhandlinger med Naturstyrelsen.

Det foreslås desuden, at er fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med et maksimalt etageantal på 4, og en bygningshøjde på 20 m. Bestemmelserne om en maksimal bebyggelsesgrad på 0,40 og et maksimalt bebyggelsesrumfang på 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal foreslås fastholdt.

### **5E4 Stamholmen Syd**

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde, industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav – kun miljøklasse 7.

Det foreslås, at anvendelsen tilrettes i overensstemmelse med Fingerplan 2013 og resultatet af de forestående forhandlinger med Naturstyrelsen.

Det foreslås desuden, at er fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med et maksimalt etageantal på 4, og at bygningshøjden øges fra 12 m til 20 m. Bestemmelserne om en maksimal bebyggelsesgrad på 0,40 og et maksimalt bebyggelsesrumfang på 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal foreslås fastholdt.