

# NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø  
Plan  
Byplanlægger:  
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 20/28509  
Doknr.: 130767/21

Dato: 30-08-2021/cjb

## Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om udvikling af et natur- og byområde øst for Byvej

Den 2. marts 2020 besluttede kommunalbestyrelsen at der skulle gennemføres en inddragelse af borgere og interessenter forud for den formelle planlægning af et natur- og byområde øst for Byvej.

Der blev i perioden 2. december 2020 - 27. marts 2021 gennemført en forudgående høring, hvor borgere og interessenter kunne fremsende idéer og forslag til udvikling af natur- og byområdet. Der er indkommet 32 høringssvar inden høringsfristens udløb. De to høringssvar der indkom efter fristens udløb, er ikke behandlet.

Følgende har indsendt høringssvar:

1. Jonas Kamstrup Knak
2. Niels Strøyberg
3. Jesper Mansted, Vestre Kvartergade 6, 2., 2650 Hvidovre
4. G/F Vesterkær, Vesterkærsvvej 1-42, 2650 Hvidovre
5. Birger Bruun
6. Diana Bach, Bredholtvej 48, 2650 Hvidovre
7. Peter Beck
8. Sanne Nielsen
9. Vibeke Helmich, Toftemosevej 60, 2650 Hvidovre
10. Vibeke Frømsdorf
11. Martin Pagter
12. Jesper Morgils, Østre Messegade 9a, 2650 Hvidovre
13. G/F Avedøregård Villaby  
v/ Eva Holm, Nordlundsvej 57, 2650 Hvidovre
14. Lene Kaas, H/F Dahlia, 2650 Hvidovre
15. Eughtina og Kim Birkedahl, Filmbyen 2j, 2650 Hvidovre
16. Steen Nielsen
17. Gitte Pedersen, Rosenhøj 45, 2650 Hvidovre
18. Henrik Wiese
19. H/F Dahlia v/ Thomas Møller
20. Leif C. Sommerdal
21. G/F Krogholtsbjerg, Bredholtvej 23, 2650 Hvidovre
22. Astrid Strunk
23. Allan Holm Pedersen

24. Bente Aarestrup
25. Lena Larsen og Narin Amin, Rosmosevej 56 og 58, 2650 Hvidovre
26. Dansk Ornitologisk Forening, Natur og Ungdom – det spiselige Hvidovre og Friluftsrådet Storkøbenhavn Vest v/ John Frisenvænge, Perlevej 49, 2650 Hvidovre
27. Emma Erichsen, Ærtebjergvej 48, 2650 Hvidovre
28. Lars Jeppsson, Østre Messegade 7c, 2650 Hvidovre
29. Mads Lindberg, Ulsevej 34, 2650 Hvidovre
30. Morten Wind
31. Pia Cederval Andersen, Vojensvej 30, 2610 Rødovre
32. Winnie Hornum

I det efterfølgende gennemgås de væsentlige emner der går igen i de fremsendte bemærkninger.

## **1. Idéer og forslag til naturområdet<sup>1</sup>**

### **1.1. Stier i naturområdet**

Et større antal hørings svar (1, 6, 10, 16, 18, 24, 25, 26, 30, 32) har forslag til udformning og anvendelse af stierne i det fremtidige naturområde. Blandt andet er der forslag om ikke at etablere stiadgangen for enden af Krogholtsvej, ligesom det nævnes, at stier skal placeres i tilpas afstand fra de tilstødende ejendomme mod øst, for at undgå gener for privatlivet i haverne her.

Hørings svar nr. 1 og 6 foreslår, at der etableres stier der kan benyttes henholdsvis som spor til mountainbike og ridning med heste.

Hørings svar nr. 24, 25 og 26 påpeger, at belysning af stierne i naturområdet bør etableres, så det ikke skaber unødigt "lysforurening" eller giver gener for naboer og dyreliv i området.

#### ***Administrationens bemærkninger***

*I forlængelse af helhedsplanens principper forventes lokalplanen at indeholde bestemmelser om udlæg af en hovedsti samt et mindre antal sekundære stier. Den kan angive en principiel placering samt fastlægge stiers udformning, f.eks. hvilken belægning de skal have og hvilken slags belysningsarmaturer, der må anvendes. Her vil eksisterende kommune- og lokalplanlægning også indtænkes.*

*Retningslinje 3.9.5 i Kommuneplan 2016 og den tilsvarende retningslinje 8.2.4 i forslag til Kommuneplan 2021 indeholder en lokal sti der har til formål at videreføre Frydenhøjstiens forløb fra syd for Brostykkevej til Nordlundsstien og på sigt skabe en forbindelse til Kettevej. Her er der netop etableret en sti der fører under Holbækmotorvejen og til Bakkeskoven i Brøndby.*

*I Lokalplan 448 for Kolonihaveområde ved Bredholtvej – H/F Dahlia*

---

<sup>1</sup> Areal 3 jf. Fingerplan 2019, § 18, stk. 9

*er der reserveret et udlæg til offentlig passage mellem matr.nr. 8dc, Avedøre By, Avedøre og Krogholtsvej for cykler og gående. Dette er nærmere beskrevet i planens § 6.1. En stiadgang til den grønne kile fra enden af Krogholtsvej er således i overensstemmelse med den gældende lokalplan for haveforeningens areal.*

*Da arealet også fremover er del af fingerplanens grønne kiler, er det forbeholdt overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Det vurderes, at stier til brug for mountainbikes og ridning vil kunne etableres i overensstemmelse med fingerplanens intentioner, hvis de er åbne for offentligheden og etableres i et omfang og med en karakter, der tilgodeser gode vilkår for naturen i området.*

#### **Administrationen anbefaler**

*Det anbefales, at der i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner, den gældende kommune- og lokalplanlægning samt fingerplanens regler for anvendelse af de grønne kiler planlægges for stiforbindelser gennem de nye natur- og byområder, blandt andet til cykling og ridning. Der tages i denne sammenhæng især hensyn til det fremtidige naturområdes funktion som levested for dyr- og planteliv.*

---

### **1.2. Anvendelse til rekreative aktiviteter og undervisning**

Et større antal høringssvar (6, 8, 26, 27, 28, 29, 32) indeholder forslag til faciliteter i det fremtidige naturområde, der kan understøtte leg og bevægelse samt muligheden for undervisning og læring. Der nævnes bl.a. en naturlegeplads til børn, redskaber til træning og motion samt muligheden for at kommunens institutioner og Quark-centret bruger naturområdet til undervisning og naturformidling, bl.a. ved skiltning med information om planter og dyr. Der er også forslag om at etablere opholdsmuligheder i form af bænke og solterrasser.

- a. Høringssvar nr. 29 og 32 foreslår, at der etableres en haveskole med undervisningslokaler, køkken og restaurant, hvor der kan afholdes kurser om bæredygtigt havebrug.
- b. Et andet forslag er, at der etableres et friløbsområde til hunde. Nogle høringssvar gør samtidig opmærksom på, at hundeluftning i området generelt kun bør foregå i snor af hensyn til dyrelivet.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Den kommende lokalplanlægning vil omfatte anvendelse, udformning og indretning af naturarealerne.*

*Areal 3 vil også fremover være del af fingerplanens grønne kiler, hvorfor der ved planlægning af det gælder særlige hensyn. Jævnfør § 18 i Fingerplan 2019 er de grønne kiler forbeholdt overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. De skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål såvel som for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygnings-*

*krævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.*

*Derudover skal området fremtidige anvendelse og udformning ses i lyset af en forestående naturgenopretning af arealerne og hensynet til det plante- og dyreliv der skal kunne etablere sig her.*

- a. *Administrationen vurderer, at de foreslåede bygninger til undervisningsformål eller restauration indenfor naturområdet hverken er i overensstemmelse med Fingerplan 2019 eller helhedsplanens intentioner. Aktiviteter i forbindelse med undervisning og naturformidling vil dog med fordel kunne foregå med afsæt i eksisterende funktioner i de tilstødende byområder, for eksempel Quark Naturcenter og Avedøre Skole. Dette vurderes i forlængelse af helhedsplanens mål om at understøtte uddannelse, viden og læring, som beskrevet med FN's delmål 4.7. I naturområdet vil der derudover kunne planlægges for et antal mindre anlæg, der har en åben og almen karakter og kan fungere som støttepunkter til det almene friluftsliv, for eksempel en naturlegeplads, shelters eller en bålhytte.*
- b. *Jævnfør naturbeskyttelseslovens §§ 23 og 24 skal hunde altid føres i snor i skove og på uopdyrkede arealer. Det er Hvidovre Kommune der som myndighed skal sørge for, at dette bliver overholdt. Derudover regulerer hundeloven, som håndhæves af politiet, hundes færden i byer og områder med bymæssig bebyggelse samt besidderens ansvar herved. Det vurderes, at indhegnede arealer til brug som friløbsområde til hunde ikke vil være foreneligt med helhedsplanens intentioner om naturgenopretning. Det bemærkes, at der i Hvidovre er to hundetræningsbaner på arealerne mellem Vestvolden Amagermotorvejen, samt en ved Brøndby Havnevej. Derudover bliver et stort areal i Bakkeskoven, nord for Holbækmotorvejen, anvendt til hundeskov, hvor hunde kan løbe frit.*

#### **Administrationens anbefaling**

*Det anbefales, at der planlægges for mindre anlæg i naturområdet, der jævnfør fingerplanens regler herom kan fungere som støttepunkter til friluftsliv, leg og læring, dog med hensyntagen til området som fremtidigt levested for planter og dyr.*

---

### **1.3. Naturområdets udformning og indretning**

Et antal høringssvar (2, 18, 26, 32) har bemærkninger til karakteren af det fremtidige naturområdes udformning, herunder omfang og placering af træer, buske og anden beplantning. Der foreslås blandt andet, at der udover løvfældende træer også plantes fyr og gran.

Især høringssvar nr. 26 indeholder detaljerede bemærkninger til hvilke hensyn der skal tages ved etablering og efterfølgende drift af naturområdet for at der over tid kan opstå den ønskede biodiversitet blandt dyr og planter. Der er både forslag til, hvordan

der skal plantes og terrænreguleres samt hvilke planter der kan understøtte f.eks. fugle- og insektliv. Det foreslås blandt andet, at området indrettes mere lysåben og med mindre skov end vist i helhedsplanen, samtidig med, at der lægges vægt på, at der alene plantes hjemmehørende løvtræsarter.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Den kommende lokalplan vil indeholde bestemmelser om naturområdets karakter, herunder hvilken slags træer og buske der må plantes samt hvordan og hvor meget terrænet må reguleres. Bestemmelserne vil blive suppleret med planbilag, der angiver en omtrentlig placering af ny beplantning og arealer, hvor der ved bearbejdning af terrænet kan etableres f.eks. større bakker og lavninger til vandhuller eller vådområder.*

*Ved udarbejdelse af bestemmelserne tages afsæt i helhedsplanens intentioner og målsætning om at leve op til en række delmål under FN's verdensmål nr. 15, Livet på land. Der handler blandt andet om at genoprette økosystemer, fremme biodiversitet og skovrejsning samt at begrænse invasive arter. Arbejdet med at konkretisere disse tiltag foregår i dialog med grundejerne, eksterne faglige rådgivere og ved inddragelse af administrationens egne fagmedarbejdere, som f.eks. biologer og landskabsarkitekter, og de relevante bemærkninger indsendt under nærværende høring.*

*Der er i planloven ikke hjemmel til at regulere for drift og vedligehold af naturarealerne. Men ved at fastlægge arealernes landskabelige karakter og hvilke naturtyper der kan etableres, vil det i nogen grad kunne sikres, at disse etableres og opretholdes. For at fastlægge den detaljerede og langsigtede drift af området vil det være nødvendigt at udarbejde en plejeplan, der beskriver hvordan arealerne skal vedligeholdes til sikring af gode betingelser for hjemmehørende planter og dyr og til understøttelse af biodiversiteten. Se eventuelt også bemærkninger under pkt. 3.4.*

#### **Administrationens anbefaling**

*Det anbefales, at planlægningen for de ubebyggede arealer i naturområdet kvalificeres ved at inddrage relevante bemærkninger og forslag fremsendt i den forudgående høring, især høringssvar nr. 26. Formålet er at skabe et rekreativt naturområde med en høj biodiversitet og med varierede landskabskarakterer, naturtyper og biotoper.*

---

#### **1.4. Balance mellem anvendelser**

Nogle høringssvar (4, 25 og 26) pointerer, at det er vigtigt at finde den rigtige balance mellem omfanget af henholdsvis rekreative aktiviteter og naturarealer, for at sikre nødvendig plads og gode vilkår for plante- og dyreliv.

#### **Administrationens bemærkninger**

*De to centrale hensyn ved planlægning af areal 3 er gode vilkår for det almene friluftsliv på den ene side og naturen, det vil sige*

plante- og dyreliv, på den anden. Det vil sige balancen mellem benyttelse og beskyttelse.

Det kommende forslag til lokalplan vil derfor kun give mulighed for ikke bymæssige rekreative aktiviteter af en karakter og et omfang, der ikke står i modsætning til den ønskede naturgenopretning af arealerne. Dette underbygges af helhedsplanens intentioner om at genoprette økosystemer, fremme skovrejsning og biodiversitet og En vigtig forudsætning for dette er, at § 18, stk. 9 i Fingerplan 2019 stiller som vilkår, at den hidtidige mulighed for anvendelse til jordbrug ikke gælder for areal 3 fremadrettet.

#### **Administrationens anbefaling**

Det anbefales, at lokalplanen fastlægger anvendelsen for areal 3 som rekreativt naturområde i overensstemmelse med § 18, stk. 9 i Fingerplan 2019 og med fokus på en balance mellem benyttelse til rekreation og beskyttelse af dyr og planter.

---

### **1.5. Parkeringspladser til besøgende af området**

Flere høringsvar (4, 12, 16, 18 og 30) foreslår etablering af parkeringspladser til besøgende af området.

#### **Administrationens bemærkninger**

Helhedsplanen indeholder ikke principper om at udlægge parkeringsarealer for udefrakommende besøgende i naturområdet. Kommuneplanlægningen stiller heller ingen krav til at etablere parkeringspladser i forbindelse med friluftsanvendelse eller grønne arealer.

Administrationen vurderer, at brugen af det fremtidige naturområde ikke vil være et overordnet trafikmål, men overvejende vil være af lokal karakter. Det forventes fortrinsvis at blive brugt af borgere i nærområdet og af fodgængere og cyklister, der færdes i de øvrige grønne kiler langs Vestvolden. En anvendelse af naturarealerne der nødvendiggør transport i bil dertil, vil ikke stemme overens med intentionerne for området.

#### **Administrationens anbefaling**

Det anbefales, at der ikke etableres parkeringspladser til brugere af naturområdet, og at lokalplanen derfor vil indeholde bestemmelser med krav om udlæg og etablering af parkeringspladser i overensstemmelse med retningslinjer i Kommuneplan 2021 indenfor fremtidig byzone. Der vil primært være tale om parkering til etageboliger og tæt-lave boliger.

## 2. Idéer og forslag til byområdet<sup>2</sup>

### 2.1. Omfang og placering af bebyggelse

Et stort antal høringssvar (3, 4, 5, 6, 9, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 30) har bemærkninger og ændringsforslag til bebyggelsens omfang og placering i de nye byområder ved Brostykkevej og Byvej.

- a. Flere høringssvar foreslår, at den maksimale bebyggelsehøjde begrænses til 8,5 m og etageantal til 2, svarende til de tilstødende åben-lave boligområder. Samtidig foreslås det af flere, at bebyggelsesprocenten reduceres til 30 eller 40, blandt andet med henvisning til bebyggelsestætheden i tilstødende byområder, herunder Avedørelejren, og at antallet af boliger reduceres i forhold til helhedsplanens indhold.
- b. Nogle høringssvar (5, 9, 15) foreslår en ændret placering af bebyggelse, herunder indenfor areal 3, dvs. naturområdet.

Andre høringssvar (3, 12, 21) foreslår, at der ikke placeres ny bebyggelse i området og arealernes anvendelse enten forbliver uændret eller udvikles til naturområde i sin helhed.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Ved behandling af grundejernes ansøgning om nyt plangrundlag for arealerne i den grønne kile øst for Byvej, den 24. juni 2020, besluttede kommunalbestyrelsen dels, at principperne i den fremsendte helhedsplan skulle følges. Dels besluttede man anvendelse af og bebyggelsesregulerende bestemmelser for to nye rammeområder, der i deres afgrænsning svarer til areal 1 og 2 jævnfør § 18, stk. 9 i Fingerplan 2019.*

*For det nordlige område gives der mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området under ét og bebyggelse i højst 2 etager og med en bygningshøjde på 8,5 m. I det sydlige rammeområde, der med forslag til Kommuneplan 2021 er udpeget som stationsnært, gives der mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for området under ét og bebyggelse i højst 3 etager med en tilsvarende bygningshøjde. Begge byområders er udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg.*

*De foroven beskrevne rammer for lokalplanlægningen giver mulighed for at etablere den bebyggelsesstruktur og tæthed, som vises i helhedsplanen, dog med den undtagelse, at der ikke bliver mulighed for bygninger i fire etager.*

*a. En ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser svarende til forslagene i høringssvarene vil reducere omfanget af bebyggelse og antallet af boliger i forhold til helhedsplanens indhold. Forslaget om at give området en karakter som eksisterende*

---

<sup>2</sup> Areal 1 og 2 jf. Fingerplan 2019, § 18, stk. 9

*åben-lave eller tæt-lave boligområder i Hvidovre, vil være stik imod intentionen om at skabe et anderledes supplement til Hvidovres eksisterende boligmasse, hvor der bliver særlig god adgang til naturen og fokus på bæredygtighed og fællesskab blandt beboerne.*

*Sammenligningen af de nye byområder øst for Byevej med Avedørelejren giver i denne sammenhæng ikke meget mening, da forudsætningerne er forskellige. Førstnævnte vil blive etableret som nybyggeri på mere eller mindre bar mark. Planlægningen af Avedørelejren tog derimod afsæt i en eksisterende bebyggelsesstruktur med en omfattende bevaringsværdig bygningsmasse fra området tid som kaserne og bevaring af den historiske bebyggelses- og vejstruktur ved omdannelsen til bolig, erhverv og offentlige formål.*

*Lokalplanen forventes ikke at regulere for et maksimalt antal boliger. Forslag til Kommuneplan 2021 indeholder dog retningslinjer 1.3.1-1.3.3 om gennemsnitlige boligstørrelser for etageboliger. Disse forventes indarbejdet i lokalplanen, hvorved kravet om gennemsnitlig boligstørrelse i sammenspil med byggeretten på ejendommene vil betyde en indirekte regulering af boligantallet i retning af større og færre boliger.*

*b. Det bemærkes, at placering af boligbebyggelse indenfor areal 3 er i strid med § 18, stk. 9 i Fingerplan 2019.*

#### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

## **2.2. Bebyggelsens karakter og udformning**

Flere af høringssvarene (2, 4, 6, 20, 23, 32) indeholder idéer og forslag til bebyggelsens karakter og udformning. Det bemærkes, at de fleste forslag i denne forbindelse ikke tager udgangspunkt i æstetiske hensyn, men har fokus på bæredygtighed. Der er for eksempel forslag om at anvende træ og genbrugsmaterialer til bygninger, at boliger opføres som lavenergihuse, lige som det foreslås, at der etableres solceller, anlæg til opsamling af regnvand og grønne tage.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Lokalplanen vil komme til at indeholde bestemmelser der regulerer for bebyggelsens udseende, heriblandt om hvilke materialer der må bruges til bygningers tage og facader, bygningsdeles udformning og farvesætning mm. De vil tage afsæt i helhedsplanens principper, herunder dens mål om at leve op til FN's verdensmål om ansvarligt forbrug og produktion ved genbrug (delmål 12.5); adgang til og øget brug af grøn energi (delmål 7.1 og 7.2) samt at fremme biodiversitet (delmål 15.5). Det vil blandt andet foregå i dialog med ansøger og ud fra supplerende materiale fra deres side, der beskriver deres forslag til bebyggelse mere detaljeret.*



*Der er ikke hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 til at stille krav om for eksempel brug af genbrugsmaterialer ved byggeri. Lokalplanens bestemmelser kan dog give mulighed for at mange af de nævnte tiltag kan realiseres i lokalplanområdet. Det forventes blandt andet at planforslaget indeholder bestemmelser om solceller, anlæg til opsamling af regnvand og grønne tage.*

*Bygningers energiramme kan ikke reguleres i en lokalplan. Det er i BR18, kapitel 11 beskrevet, hvilke mindste krav bygningers energiramme skal opfylde. Derudover findes der en lavenergiklasse for byggeri, beskrevet i BR18, kapitel 25. Det er dog tale om en frivillig lavenergiklasse.*

### **Administrationens anbefaling**

*Det anbefales, at der ved udarbejdelse af lokalplanbestemmelser om bebyggelsens udseende tages højde for, at det skal være muligt at bygge bæredygtigt og etablere visse anlæg til produktion af vedvarende energi, genbrug af regnvand og lignende.*

---

### **2.3. Karakteren af de ubebyggede arealer**

Et antal høringssvar (2, 12, 19, 20, 25, 28) har forslag til anvendelse og udformning af byområdets ubebyggede arealer.

a. Nogle høringssvar (2, 12, 25) indeholder bemærkninger om, at omfang af parkeringsarealet på terræn bør reduceres ved at anlægge pladserne underjordisk eller i konstruktion.

b. Høringssvar 2, 20 og 28 foreslår, at der etableres parkeringspladser med standere til opladning af elbiler.

c. Høringssvar 2 og 19 foreslår, at der gives mulighed for anlæg til LAR (Lokal Afledning af Regnvand), konkretiseret som et forslag om et nedslivningsbed ved skellet mellem matr.nr. 8dc, Avedøre By, Avedøre og H/F Dahlia.

d. Høringssvar nr. 2 efterspørger mere beplantning langs med Byvej og Brostykkevej og muligheden for at opstille vindmøller i området.

### **Administrationens bemærkninger**

*a. Lokalplanens bestemmelser for byområdets ubebyggede arealer vil fastsætte muligheder for deres anvendelse og udformning. Med udgangspunkt i helhedsplanens principper forventes de at udpege arealer til parkering, herunder primært langs med Byvej og Brostykkevej i det sydlige byområde, så der i det bagvedliggende boligområde er god plads til fælles friarealer med god forbindelse til naturområdet. Lokalplanen vil kunne give mulighed for parkering i konstruktion eller i kælder, men forventes ikke at indeholde krav om dette.*

*b. Det bemærkes, at Folketinget i 2020 har vedtaget en lovbekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere*

*i forbindelse med bygninger, der på nationalt plan fastsætter krav til forberedelse og etablering af ladestandere. Den kræver ved nybyggeri af beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, at alle parkeringspladser skal forberedes til ladestandere. Det forventes derfor ikke, at dette forhold reguleres yderligere i lokalplanen.*

*c. I forlængelse af helhedsplanens intentioner om regnvands-håndtering vil lokalplanen give mulighed for etablering af LAR-anlæg på de ubebyggede arealer, som for eksempel regnbede, grøfter, forsinkelsesbassiner og lignende. Så vidt muligt skal disse løsninger også tilgodese andre formål som for eksempel styrke biodiversiteten eller give nye rekreative muligheder i området.*

*En fokus på klimatilpasning ved udvikling af arealerne øst for Byvej understreges af, at dele af de to rammeområder til boligformål er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud i forslag til Kommuneplan 2021. Ved lokalplanlægning vil risikoen for oversvømmelse skulle undersøges nærmere og der forventes indarbejdet bestemmelser, der stiller krav om tiltag til begrænsning af denne risiko.*

*d. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om beplantning i form af træer og buske langs med Byvej og Brostykkeveje i forlængelse af helhedsplanens intentioner herom, som illustreret på de rejste planer og principsnit.*

*Kommuneplanen indeholder retningslinjer, der bestemmer hvor der må opstilles vindmøller under hensyntagen til landskabet, naturen og naboerne. Der er ikke mulighed for store vindmøller (over 25 m høje) i det nye natur- og byområde. Da husstandsvindmøller (op til 25 m højde) hverken må opstilles indenfor kystnærhedszonen eller i landzone i den grønne kile, vurderes muligheden for disse også at være begrænset. Kommuneplanen giver dog altid i byzone mulighed for at opstille mini-vindmøller (op til 8,5 m), som vil kunne indtænkes i planlægningen af de nye byområder.*

#### **Administrationens anbefaling**

*Det anbefales, at der i lokalplanen gives mulighed for at etablere parkering i konstruktion og som underjordisk parkering, samt mulighed for at etablere mini-vindmøller i byzone.*

---

## **2.4. Bevaring af eksisterende bebyggelse og anvendelse**

Et antal hørings svar (2, 4, 6, 31, 32) har forslag om at bevare og genbruge nogle af de eksisterende bygninger i området, herunder blandt andet de bevaringsværdige bygninger på Brostykkevej 190.

Hørings svar nr. 31 foreslår blandt andet, at Hvidovre Bryghus, der i dag har til huse i bygning nr. 6 på matr.nr. 8z, Avedøre By, Avedøre, bevares som funktion i det nordlige byområde.

#### **Administrationens bemærkninger**

*For at gennemføre helhedsplanens principper og overordnede struktur for bebyggelse, adgangsveje m.m. vil det være nødvendigt at nedrive den eksisterende bebyggelse i området, heriblandt bygning nr. 1 og 2 på Brostykkevej 190, der begge i Kommuneplan 2016 er udpeget med en høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-systemet. Dette vil blive beskrevet i lokalplanens redegørelse.*

*Påvirkningen af miljøet ved nedrivning af de bevaringsværdige bygninger vil ligeledes indgå ved screening af lokalplanen efter miljøvurderingsloven.*

*En nedrivningstilladelse for de bevaringsværdige bygninger ved en senere byggesagsbehandling skal behandles efter bygningsfredningslovens § 18 og kræver efter nuværende delegationsregler en beslutning i Bygge- og Planudvalget.*

*På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning af den 24. juni 2020 vil der ikke være mulighed for nogen form for erhverv i de nye byområder, bortset fra den slags der kan foregå i den enkelte bolig, f.eks. liberale erhverv. Eksisterende lovlig anvendelse i området vil dog kunne fortsætte som hidtil. Det bemærkes, at administrationen er blevet oplyst om, at driften af Hvidovre Bryghus er indstillet pr. 30. juni 2021.*

#### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

### **2.5. Detailhandel i de nye byområder**

Høringssvar nr. 3 og 4 er bekymret over, hvad det i helhedsplanen viste supermarked vil betyde for den lokale detailhandel og om der kan opstå gener fra øget trafik og varelevering i denne forbindelse.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Den 24. juni 2020 besluttede kommunalbestyrelsens, at anvendelsen i de to nye byområder skal være boligformål med tilhørende kollektive anlæg. En fremtidig lokalplan vil således ikke give mulighed for at etablere detailhandel, for eksempel et supermarked, i området øst for Byvej.*

#### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

## **3. Generelle bemærkninger til udvikling af natur- og byområdet**

### **3.1. Trafikale forhold i området**

Et stort antal høringssvar (2, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20,

21, 22, 23, 25, 27, 28, 30, 32) udtrykker bekymring for at de fremtidige byområders nye boligbebyggelser vil medføre en væsentlig større trafikbelastning af Brostykkevej og Byvej. Vigtigheden af i givet fald at håndtere dette påpeges, så der kan sikres en velfungerende afvikling af biltrafikken og god trafiksikkerhed for cyklister og gående, især omkring Avedøre Skole. Enkelte høringssvar (12, 18, 22) kommer også med forslag til hvordan både eksisterende kommunale veje og områdets fremtidige boligveje bør udformes for at forbedre trafikale forhold.

En del høringssvar peger på, at den nødvendige parkering skal etableres i de nye byområder.

### **Administrationens bemærkninger**

*Lokalplanen vil regulere for de principielle placeringer af veje og stier i området såvel som for overkørsler fra de nye byområder til det kommunale vejnet ved Byvej og Brostykkevej. Ved lokalplanarbejdet inddrages Center for Trafik og Ejendomme, der som vejmyndighed vil give tilladelser efter vejlovgivningen i forbindelse med en senere udbygning af området.*

*Der er fra administrationens side en opmærksomhed på, at udviklingen af de nye boligområder kan påvirke trafikken i området, herunder trafiksikkerheden. Dette understreges kun yderligere af borgernes ovenstående bemærkninger. Derfor skal det nævnes, at selvom selve lokalplanen ikke regulerer trafik og detaljerede vejanlæg, vil der blive taget højde for disse forhold i planlægningen.*

*Helt overordnet vil der ved screening af planen jævnfør miljøvurderingsloven indgå en vurdering af, hvorvidt den ændrede trafikale situation som følge af områdets udvikling kan give væsentlige miljøpåvirkninger, for eksempel ændret vejstøj og trafiksikkerhed.*

*På et mere håndgribeligt plan har administrationen i forbindelse med det igangværende arbejde med lokalplanen vurderet, at især en af de fremtidige overkørsler fra det sydlige byområde til Brostykkevej, den nærmest krydset Brostykkevej/Byvej, såvel som stikrydsningen af Brostykkevej kræver særlig bevågenhed. Derfor er en ekstern trafikrådgiver aktuelt ved at undersøge, hvilke udfordringer der kan være på disse steder og hvordan både en god trafiksikkerhed og en effektiv afvikling af trafikken sikres på denne strækning af Brostykkevej fremover. Resultatet af denne trafikanalyse vil indgå i lokalplanarbejdet.*

*Uafhængigt af den nærværende planlægning har Hvidovre Kommune allerede siden foråret 2021 været i gang med at undersøge trafiksikkerheden i alle skoledistrikter, herunder Avedøre Skoles, samt muligheden for at forbedre den.*

*Lokalplanen vil i overensstemmelse med retningslinjerne herom i Kommuneplan 2021 indeholde bestemmelser om udlæg af parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.*

### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

### **3.2. Natur- og byområdets påvirkning af eksisterende naboejendomme**

Et større antal høringssvar (4, 9, 14, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 30) udtrykker en forventning om, at den fremtidige anvendelse af natur- og byområdet, herunder sti- og vejadgange, bebyggelse og beplantning kan give gener for de nuværende beboere og brugere i området. Der nævnes i denne forbindelse primært påvirkning med skygge, indblik og støj.

Enkelte høringssvar forventer en negativ påvirkning af deres ejendomsværdi som følge af udvikling af området.

### **Administrationens bemærkninger**

*Administrationen har i forlængelse af kommunalbestyrelsens beslutning af den 24. juni 2020 arbejdet med at kvalificere og præcisere helhedsplanens principper yderligere for bedst muligt at kunne indfri disse i lokalplanen. Det foregår blandt andet i dialog med grundejerne og rådgiverne bag helhedsplanen og ved at inddrage bemærkninger fra den forudgående høring. Overgangen til og sammenhængen med de tilstødende byområder er et væsentligt hensyn ved lokalplanlægning af området.*

*Lokalplanen vil indeholde juridisk bindende bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, de ubebyggede arealers udseende og beplantning m.m. De gør det muligt at aflæse hvordan området øst for Byvej vil tage sig ud og hvor det i detaljerne eventuelt afviger fra helhedsplanens illustrationer. Det vil således være muligt at foretage en konkret vurdering af projektets påvirkning af naboejendomme med skygge eller indblik, når planforslaget fremlægges i offentlig høring. I denne anledning vil det igen være muligt for alle borgere at fremsende høringssvar.*

*I forhold til udviklingen af ejendomsværdier i og omkring det nye natur- og byområde, skal det nævnes, at der ved planlægning som udgangspunkt er tale om erstatningsfri regulering af den private ejendomsret.*

### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

### **3.3. Eksisterende trafikproblemer i nærområdet**

Et antal høringssvar (6, 10, 13, 21, 30) gør opmærksom på, at der nogle steder i de tilstødende boligområder øst for den grønne kile er

eksisterende trafikale problemer, herunder ved krydsene på Avedøre Havnevej og på de offentlige veje omkring H/F Dahlia, som følge af parkering her.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Det forventes ikke umiddelbart, at udvikling af det nye område vil påvirke trafikken væsentligt på vejene i de eksisterende parcelhuskvarterer mod øst eller ved krydsene langs med Avedøre Havnevej, sammenlignet med omfanget af den allerede eksisterende trafik. Miljøpåvirkninger fra ændrede trafikale forhold ved udvikling af de nye byområder vil dog indgå ved screening af planforslaget efter miljøvurderingsloven.*

*Der er ikke hjemmel i planloven til at regulere for offentlige vejarealer, hvorfor tiltag som for eksempel opsætning af skiltning og etablering af vejbump og lignende ikke reguleres i lokalplanen. Dertil kommer, at ejendomme uden for lokalplanens afgrænsning ikke er omfattet af dens bestemmelser. Center for Trafik og Ejendomme er dog bekendt med de fremsendte bemærkninger og kan kontaktes ved konkrete problemstillinger på de kommunale veje.*

*Det bemærkes også, at det er lovligt at parkere på offentlige veje i Hvidovre Kommune. Forudsætning herfor er, at færdselsloven, der håndhæves af politiet, overholdes. Lokalplan 448 for H/F Dahlia giver med § 7.3 mulighed for at indrette parkeringsareal i den enkelte have, men indeholder ingen krav til udlæg af parkeringspladser.*

#### **Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---

### **3.4. Etablering og drift af naturområdet**

Et antal høringssvar (3, 16, 20, 26, 30, 32) stiller spørgsmål ved hvordan det fremtidige naturområde skal etableres og hvem der skal stå for driften af arealerne på sigt. Høringssvar nr. 32 foreslår blandt andet, at frivillige arbejdsfællesskaber kan indgå ved etablering og drift af naturområdet.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Lokalplanen kan med sine bestemmelser for de ubebyggede arealers anvendelse og udformning fastlægge landskabets karakter og de naturtyper, der må etableres, f.eks. skov, eng eller vådområder.*

*Lokalplanen giver dog i sig selv ikke handlepligt. Derfor vil den indeholde bestemmelser efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, der stiller krav om tilvejebringelse af fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. På denne måde kan det sikres, at naturgenopretning af areal 3 gennemføres sideløbende med udbygning af byområderne*

indenfor areal 1 og 2.

*Det vil være arealernes grundejer, der skal bekoste tiltag til etablering af naturområdet samt efterfølgende er ansvarlig for at drift og vedligeholdelse af arealerne lever op til gældende lovgivning. For nuværende er der tale om tre private grundejere. Uanset hvordan ejerforholdene bliver i fremtiden, skal ejerne overholde den gældende lokalplan og Hvidovre Kommune som tilsynsmyndighed sikre, at naturbeskyttelsesloven bliver overholdt i forhold til de beskyttede naturtyper og arter, der på sigt etablerer sig i naturområdet.*

*Planlovens § 21b giver derudover mulighed for, at kommunalbestyrelsen på opfordring fra grundejer kan indgå en udbygningsaftale med grundejerne i området, med henblik på at grundejere helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Infrastrukturanlæg skal i denne sammenhæng forstås bredt og vurderes også at kunne omfatte naturgenopretning af areal 3. En sådan aftale vil skulle indgå ved den politiske behandling af planforslaget.*

*En detaljeret plejeplan vil mere præcis kunne fastlægge drift og vedligehold af naturarealerne, herunder eventuelt give mulighed for, at frivillige borgere inddrages ved arbejdet, som det også er beskrevet i helhedsplanen. Plejeplanen bør tilvejebringes af arealernes ejer og uafhængigt af lokalplanlægningen.*

#### **Administrationens anbefaling**

*Det anbefales, at lokalplanen indeholder bestemmelser med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, der som betingelse for ibrugtagning af nyt byggeri stiller krav om, at tiltag der skal understøtte naturgenopretning, herunder terrænregulering, anlæg af stier og såning og plantning af træer, buske og græs, er gennemført.*

*Det anbefales desuden, at administrationen indgår i dialog med grundejerne om en fremsendt anmodning om at indgå en udbygningsaftale jf. planlovens § 21b.*

---

### **3.5. Ejerform og beboersammensætning i de nye boligområder**

Nogle hørings svar (4, 6, 12, 23) efterspørger oplysninger om, hvordan sammensætning af beboere vil blive i de fremtidige boligområder, herunder ejerformen.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Den kommende lokalplan vil i forlængelse af kommunalbestyrelsens beslutning om at følge principperne i helhedsplanen give mulighed for både etageboliger og tæt-lave boliger i de nye byområder. Den kan dog ikke indeholde bestemmelser, der regulerer for ejerforhold af de fremtidige boliger.*

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, giver mulighed for at en lokalplan kræver op til 25 % af boligerne opført som almene boliger. Der er ved igangsættelse af planlægningen for området ikke taget beslutning om, at en sådan bestemmelse skal indarbejdes. Forslaget til Kommuneplan 2021 indeholder derfor ikke krav om en vis andel almene boliger i rammeområderne 4B8 og 4B9, dvs. i de kommende byområder øst for Byvej.

Det er i forlængelse af ovenstående grundejer, der beslutter boligernes ejerforhold.

#### **Administrationens anbefaling**

De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.

---

### **3.6. Byudviklingens betydning for kapaciteten i dagtilbud og skoler**

Et par høringssvar (11, 20, 27) efterlyser information om, hvilke konsekvenser udvikling af de nye boligområder vil få for kapaciteten i dagtilbud og skoler.

#### **Administrationens bemærkninger**

Påvirkningen af den kommunale service ved udvikling af nærværende område blev belyst i forbindelse med kommunalbestyrelsens beslutning om udarbejdelse af et nyt plangrundlag den 24. juni 2020. Administrationen havde udarbejdet et notat om "Vurdering af kommunale effekter af nyt boligområde i den grønne kile øst for Byvej" der indgik som bilag til sagen.

Notatet konkluderer, ud fra en befolkningsprognose baseret på de i helhedsplanen viste boliger, at den eksisterende kommunale service på skoleområdet vil kunne håndtere børnene fra de nye byområder. Det vurderes derimod, at der i løbet af en årrække vil mangle pladser på daginstitutionerne og der vil derfor være et behov for at udbygge kapaciteten her.

#### **Administrationens anbefaling**

Det anbefales, at administrationen i forbindelse med planlægning af området afklarer, om der i planen skal indarbejdes muligheden for at opføre en ny daginstitution eller om den nødvendige udbygning af kapaciteten skal løses på andre måder.

---

### **3.7. Jordforurening efter gartneridrft**

Høringssvar nr. 3 påpeger, at der må forventes jordforurening på en del af arealerne som følge af den tidligere anvendelse til gartneridrft.

#### **Administrationens bemærkninger**

Region Hovedstaden har i efteråret 2020 kortlagt dele af ejendommene Brostykkevej 190A-C og Byvej 83D-E på vidensniveau 1, dvs. mistanke om jordforurening. Derudover er der



*på dele af ejendommen Byvej 83D-E kortlagt jordforurening på vidensniveau 2, dvs. viden om jordforurening.*

*Region Hovedstaden skal efter lovgivningen rense forureningen op, da der er tale om forurening fra før år 2000. Da regionerne ikke har uanede midler, indgår ejendommene for nuværende i regionens liste over forurenede grunde, der skal undersøges yderligere og oprenses. Region Hovedstaden har endnu ikke sat tidspunkt på, hvornår de to ejendomme forventes at blive oprenset.*

*Hvis der skal igangsættes bygge- og anlægsarbejder på en kortlagt grund inden den er oprenset af regionen, er det bygherren der skal betale for, at der enten oprenses eller foretages afværgeforanstaltninger, så projektet er sundheds- og miljømæssigt i orden.*

*Jordforurening reguleres ikke i selve lokalplanen, men forholdet vil indgå i planens redegørelse, herunder aktuel viden om jordforurening i lokalplanområdet og en henvisning til den relevante lovgivning i denne forbindelse.*

*Den kortlagte jordforurening vil også indgå ved screening af planforslaget efter miljøvurderingsloven.*

**Administrationens anbefaling**

*De indkomne bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planlægningens indhold.*

---