

Forslag til Lokalplan 135

Hvidbog om indkomne hørings svar

NOTAT

Kultur, Miljø & Vækst
Plan- og Miljøafdelingen
Arkitekt:
Hanne Riis Ketler

Sagsnr.: 15/44644
Doknr.: 61346/16

Dato: 02-03-2016/hrr

Forslag til Lokalplan 135 for Hvidovregade og Toft Sørensens Vænge blev vedtaget som forslag d. 15. december 2015.

Lokalplanforslaget blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2015 til den 14. februar 2016.

Der er i perioden indkommet fire hørings svar til lokalplanforslaget. I det følgende gives et resumé af disse hørings svar. Udover de fire hørings svar er der fremsendt en indsigelse efter høringsfristens udløb, som ikke indgår i den politiske behandling af sagen.

Forvaltningen knytter sine bemærkninger til indholdet i hørings svarene, herunder om der på baggrund af hørings svarene foreslås ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

1. Theo Askov, Stefansgade 54, 4. th, 2200 København N

Gør som ejer af lejligheden på Næsborgvej 84, st.tv., indsigelse mod lokalplanforslaget, som borgeren mener, er tilbageskuende med hensyn til bebyggelsen og mod at lokalplanforslaget ikke tager højde for diverse klimamæssige forandringer, som fald i biodiversiteten, kraftigere regnskyll og lokale tørketilstande.

Borgeren ønsker mulighed for et hyggeligt landsbymiljø og stiller spørgsmålstegn ved, hvorfor bebyggelsen skal se præcis ud som i 1930 eller 1850. Der argumenteres for, at de bevaringsværdige huse i lokalplanforslaget er kraftigt ombyggede og omkranset af asfalterede veje.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen er ikke udarbejdet som en egentlig klimalokalplan, da der tale om et udbygget område. Klimatilpasningshensyn ved nybyggeri er sikret gennem forbud mod etablering af kældre på ejendommene øst for Hvidovregade, og ved at gældende lovgivning indenfor byggeri og miljø overholdes.

Lokalplanens formål er blandt andet at fastlægge de overordnede rammer for bevaring og fremhævnings af de træk, der er tilbage af den oprindelige Hvidovre Landsby samt sikre, at nødvendige fornyelser og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og indpasses i det eksisterende miljø.

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanens bestemmelser er restriktive i en sådan grad, at det ikke er muligt at bygge nyt som en fortolkning af landsbykarakteren.

Forvaltningens anbefalinger:

Høringssvaret giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

2. Peter Makholm og Lisa Kimiko Kludt, Tinderhøj Vænge 31,1. tv, 2610 Rødovre

Indsigerne er ejere af ejendommen på Hvidovregade 57. Ejerne ønsker at opføre et enfamiliehus og har interesse i at bygge så klimavenligt som muligt med god arkitektur, der integrerer "landsbyånden" med ny teknologi og udvikling. De ser lokalplanen som begrænsende for deres muligheder. Desuden er de i tvivl om hvor vidt lokalplanforslaget er i strid med kommuneplanen og derfor ikke kan gennemføres.

For det første mener ejerne, at lokalplanen strider mod kommuneplanen, da Hvidovre Landsby ikke er bevaringsværdig og at forslaget derfor bør forkastes.

De øvrige indsigelser går på ændringer af forslaget, såfremt lokalplanen gennemføres:

- a) Husdybden - Der ønskes mulighed for en husdybde på 8,5 meter, i stedet for 8 meter, med argumentet om, at klimavenlige huse har tykkere ydervægge.
- b) Udseende af ny bebyggelse - Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et længehus. Der ønskes mulighed for at opføre en vinkelret længe, som ikke må være større end hovedbygningen – hverken i længde, dybde eller højde.
- c) Udseende af ydervægge - Der ønskes mulighed for sorte ydervægge med argumentet om, at det hører sig traditionen til.
- d) Udseende af udvendige døre - Lokalplanen fastlægger at udvendige døre skal være fyldningsdøre eller halvdøre, medmindre de er på facade d, hvor der kan være havedøre med glas. Der henvises til lokalplanen for Avedøre Landsby, som giver mulighed for, at havedøre kan udføres i glas fra top til bund. Desuden ønskes mulighed for sort maling til udvendige døre og karme.
- e) Størrelse af ovenlysvinduer/ kviste - Der ønskes mulighed for en bredde af ovenlys vinduer på 1,2 meter, kviste med en bredde på 2,5 meter samt at kviste maksimalt må udgøre 1/2 af tagfladens længde, samt mulighed for opførelse af saddekviste.
- f) Udseende af tagbeklædning – Der ønskes mulighed for at anvende sorte tegl samt tagsten udformet som tegl, men i andre materialer som eksempelvis beton.
- g) Balkoner/ altaner - Der ønskes mulighed for etablering af balkon/ altan på facaderne b og c.
- h) Hegn – Der ønskes mulighed for stengærde som i Avedøre Landsby samt sveller som basis for levende hegn.
- i) Bevaringsværdig beplantning – Der henvises til at beplantningen allerede er fjernet.

- j) Solfanger- og solceller – Der ønskes mulighed for opsætning af solceller med henvisning til lokalplanen for Avedøre Landsby.
- k) Aflysning af servitutter – Der henvises til en servitut, som der ønskes uddybning af, hvorvidt den bevares eller aflyses.

Forvaltningens bemærkninger:

Indholdet i lokalplanen afspejler et ønske om at bevare de unikke træk ved Hvidovregade med åben-lav boligbebyggelse omkring det gamle, snoede vejforløb som en del af landsbykarakteren. Det fremgår også af kvarterbeskrivelsen i kommuneplanen, at Hvidovregade endnu kan aflæses som landsbygade med en halv snes bevarede længehuse. Kommuneplanen udpeger landsbyområdet som værende af særlig kulturhistorisk interesse, men ikke som en bevaringsværdig landsby.

Formålet med Lokalplan 135 er derfor blandt andet at bevare landsbymiljøets ejendoms- og bebyggelsesmønster samt vejforløb, og at sikre boligområdets karakter med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende længehuse.

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanen giver mulighed for ny anvendelse eller byggeri, som er i strid med retningslinjerne i forslag til Kommuneplan 2014, som forventes endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. marts 2016. Kommuneplanens rammeområde 1B51 for Hvidovre Landsby giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse, som er den overvejende anvendelse i Lokalplan 135. Det nuværende plangrundlag, i form af byplanvedtægt H3, udlægger størstedelen af lokalplanområdet til etageboligbebyggelse, og vil ikke kunne sikre den ønskede udvikling af området, jf. kommuneplanens rammer.

Overordnet henvises der i indsigelsens forslag til ændringer flere gange til lokalplan 460 for Avedøre Landsby. Forvaltning har i behandlingen af indsigelsen gennemgået denne lokalplan med en vurdering af, hvorvidt bestemmelserne i Lokalplan 135 bør tilrettes. Forvaltningen noterer sig, at lokalplanen for Avedøre Landsby i flere af bestemmelserne for bevaring af kulturarv og landsbykarakteren er mere restriktive end i Lokalplanforslag 135.

Forvaltningen har følgende bemærkninger til ændringsforslagene:

- a) Husdybden – Lokalplan 460 har samme ordlyd om en husdybde på 8 meter, som i forslaget til Lokalplan 135. Forvaltningen finder, at der er gode muligheder for at opføre ny bebyggelse med denne husdybde, herunder som typehuse, der overholder de gældende krav til isolering mv. i bygningsreglementet. Det foreslås derfor, at indsigelsen ikke imødekommes på dette punkt.
- b) Udseende af ny bebyggelse – Lokalplan 460 giver ikke mulighed for en vinkelret ekstra længe, som der ønskes mulighed for. Forvaltningen finder ikke grundlag for at ændre dette. Det foreslås derfor, at indsigelsen ikke imødekommes på dette punkt.
- c) Udseende af ydervægge - Sorte facader er oprindeligt karakteristisk for eksempelvis tjærede eller bejdsede træhuse eller mindre facadepartier. Forvaltningen vurderer ikke, at det er karakteristisk for beboelsesbygninger i Hvidovre Landsby og finder ikke grundlag

- for at ændre dette. Det foreslås derfor, at indsigelsen ikke imødekommes på dette punkt.
- d) Udseende af udvendige døre – I lokalplanen for Avedøre Landsby gives der mulighed for, at fyldninger i havedøre kan erstattes med glas. Forvaltningen vurderer, at dette kan overføres til Hvidovre Landsby uden at landsbykarakteren ændres. Det samme gælder anvendelsen af sort farve på døre og vinduer. Det foreslås derfor, at indsigelsen imødekommes på disse punkter, og at der desuden ikke længere skelnes mellem facaderne a, b, c og d i lokalplanen.
 - e) Størrelse af ovenlysvinduer/ kviste – Forvaltningen finder ikke grundlag for at ændre retningslinjerne for proportionerne på en kvist. Der findes mange forskellige typer kviste, herunder taskekvist, sadelkvist og pultkvist. Både sadel- og pultkviste kan opføres som mindre kviste, der ikke vil virke for dominerende for helhedsindtrykket af tagfladen. Bestemmelsens sidste afsnit bør ændres, så bestemmelsen er mere lig ordlyden i lokalplanen for Avedøre Landsby. Derved vil der ikke kunne opføres taskekviste, men godt sadelkviste.
 - f) Udseende af tagbeklædning – Ønsket om at kunne anvende sort tegl foreslås imødekommet, da forvaltningen vurderer, at det ikke vil være skæmmende for karakteren af lokalplanområdet. Dog vurderes det, at der skal anvendes tegl. Indsigelsen bør derfor ikke imødekommes i forhold til at kunne anvende betontagsten.
 - g) Balkoner/ altaner – Forvaltningen har genvurderet lokalplanens mulighed for etablering af balkon/altan på de facader, der vender væk fra Hvidovregade, benævnt facade d i lokalplanen, jf. bilag 3. Det er forvaltningens vurdering, at der generelt *ikke* skal kunne etableres balkoner/altaner i lokalplanområdet. Derfor bør bestemmelsen gøres strammere, ikke opblødes. Efter konkret vurdering kan der evt. meddeles dispensation til etablering af franske altaner.
 - h) Hegn – Til forskel fra lokalplanområdet ligger Avedøre Landsby i landzone, og har en anden bebyggelsesmæssig sammensætning med eksempelvis større gårde og driftsbygninger. Forvaltning kan ikke anbefale, at der gives mulighed for hverken stengærder eller sveller som basis for de levende hegn.
 - i) Bevaringsværdig beplantning – Ved tilsyn har forvaltningen konstateret, at beplantningen, der i lokalplanforslaget er udpeget som bevaringsværdig, ikke længere eksisterer. Der er ikke i dag således ikke grundlag for at fastholde bestemmelsen, der bør udgå.
 - j) Solfanger- og solceller – Forvaltningen vurderer, at opsætning af solceller og lignende på bygningerne vil skæmme den landsbykarakter, som kommunen ønsker at fastholde.
 - k) Aflysning af servitutter – Forvaltningen finder ikke grund til at ændre bestemmelsen, da der ikke er tale om en beskrivelse af samtlige servitutter. Privatretlige servitutter, som ikke aflyses af planen vil fortsat være gældende for de ejendomme, hvorpå de er tinglyst.

Forvaltningens anbefalinger:

Det foreslås, at der foretages følgende ændringer i lokalplanen for delvist at imødekomme indsigelsen.

§ 6.6 ændres til: I beboelsesbygninger skal vinduer og udvendige døre udformes som murhuller, der er placeret i overensstemmelse med traditionel fagdeling. Bredden af vinduesåbningerne må ikke overstige højden.

Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd.

Brystninger skal materiale- og farvemæssigt udføres som den øvrige facade.

§ 6.7 ændres til: Udvendige døre skal udføres som fyldningsdøre eventuelt som halvdøre. I havedøre kan fyldninger erstattes med glas.

Vinduer skal udføres med gående rammer omkring en midterpost. Rammerne må underopdeles med vandrette/lodrette sprosser eller tværpost. Der må kun anvendes plane, ufarvede glas.

Udvendige døre og vinduer skal udføres i træ eller alu/træ og behandles med maling af karakter som oliemaling i hvid, sort eller jordfarver.

§ 6.8 Sidste afsnit ændres til: Kviste må ikke udføres som taskekviste. Flunkerne (siderne) skal være lukkede. Tage på kviste skal være udført i samme materiale som resten af husets tag.

§ 6.9 ændres til: Til tagbeklædning må kun anvendes ubehandlede røde, sorte eller brune vingetegl, naturskifer, strå eller sort listeindelt tagpap. Tage på garager, carporte og udhuse må dog også dækkes med grå eller sorte fibercementplader samt med grå eller sort tagpap. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§ 6.13 ændres til: Der må ikke etableres nogen form for altaner og balkoner. Kommunalbestyrelsen kan efter konkret vurdering meddele dispensation til etablering af franske altaner.

§ 9.1 udgår

3. Bestyrelsen i Hvidovre Centrets Ejersforening, v/ Anne Jensen, Axel Jensen, Mikel Gregersen, Baunebakkevej 1-155, 2650 Hvidovre

Der henvises til, at nabogrunden, Hvidovregade 42, matr.nr. 55b, har opført en bygning over skel. Det ønskes, at det forhold vil indgå i bemærkninger til lokalplanen således, at der ved ny bebyggelse, ændringer eller nedrivning tages højde for dette.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer ikke, at det forhold som beskrives bør være en del af lokalplanens redegørelse. Lokalplanen forholder sig til fremtidige forhold. En opmåling og fastlæggelse af skellets forløb, eksempelvis i forbindelse med en ny byggesag eller til opretning af skellet, vil alene være et forhold mellem de to pågældende grundejere.

Forvaltningens anbefalinger:

Høringssvaret giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

4. Gerda Ajspur, Næsborgvej 74, st. 1. th og Jan Ajspur, Baunebakkevej 37 2650 Hvidovre

Der henvises til uens afstand til nabobebyggelsen på Næsborgvej i forhold til bagskel på ejendommene Hvidovregade 57, 69 A-B og 61. Det ønskes, at forholdet beskrives således, at der ved ny bebyggelse tages højde for dette for at undgå forringelse af udsigt og lysindfald i et antal lejligheder i den lange bygning på Næsborgvej.

Forvaltningens bemærkninger:

Ny bebyggelse på de tre ejendomme, der refereres til, skal ifølge lokalplanens § 5.3 placeres med gavl- eller hovedfacaden ud mod og parallelt med Hvidovregade i en afstand af min. 1 m og maks. 3 m fra skel mod vej i en såkaldt bebyggelseszone, som ses på lokalplanens bilag 3. Det betyder, at ny bebyggelse vil blive placeret ud mod Hvidovregade og derved væk fra den lange bygning på Næsborgvej 74-88. Nyt byggeri skal desuden overholde gældende regler for overholdelse af højde og afstand til naboskel.

Forvaltningens anbefalinger:

Høringssvaret giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.