

Hvidbog om høringssvar fra forudgående høring om ændret kommuneplanlægning for erhvervsområde ved Landlystvej

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Kultur, Miljø & Vækst
Plan- og Miljøafdelingen
Arkitekt/souschef:
Henrik Nielsen

Sagsnr.: 16/36362

Dato: 27-01-2017/hni

Den forudgående høring om ændring af kommuneplanlægningen for erhvervsområdet på Landlystvej 34 – 44 blev foretaget i perioden 6. december 2016 – 17. januar 2017. I løbet af denne periode indkom der tre høringssvar.

I det følgende gengives et resumé af høringssvarene, og forvaltningen knytter sine bemærkninger til indholdet i de enkelte høringssvar.

1. Per Nørklit, Landlystvej 33B, 2650 Hvidovre

Foreslår, at der sker en ændring af de trafikale forhold på Landlystvej på strækningen fra Hvidovrevej til Vigerslevvej i Københavns Kommune.

Mener, at det mest hensigtsmæssige vil være anlæg af en rundkørsel, der erstatter den nuværende, lysregulerede fodgængerovergang ved Vigerslevparken / Harrestrup Å. Desuden bør der etableres et lysreguleret kryds ved Hvidovre Allé / Landlystvej.

Mener desuden, at kommunen bør stille krav om etablering af parkeringspladser på egen grund for boligforeningerne omkring Landlystvej.

Har endelig bemærkninger til bebyggelsen og butikkerne langs Hvidovrevej.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvaret:

Kommuneplanen er blandt andet en plan for arealanvendelsen i Hvidovre, og det er netop spørgsmålet om en ændret arealanvendelse, der har været sat til debat blandt områdets beboere mv.

Landlystvej er i kommuneplanen udpeget som primær lokalvej. Primære lokalveje skal sørge for fordelingen af biltrafikken i de enkelte lokalområder. Som sådan fungerer de primære lokalveje også som forbindelse for biltrafikken til og fra de enkelte lokalområder.

Men udformningen af de enkelte veje, herunder eventuel ombygning med rundkørsler, lysregulering mv., er ikke et anliggende for kommuneplanlægningen. Det skal dog bemærkes, at fodgængerovergangen ved Harrestrup Å er beliggende i Københavns Kommune.

Det foreslås, at der i det videre arbejde med kommuneplantillæg og lokalplan for området også bliver fokus på problemstillingen med trafikken på Landlystvej.

Det foreslås desuden, at forvaltningen undersøger, om der med hjemmel i det nuværende plangrundlag for de tilstødende etageboligejendomme (Byplanvedtægt H3, Lokalplan 106, Lokalplan 119 og Lokalplan 124) er grundlag for at kræve etablering af yderligere parkeringspladser på egen grund.

2. Karen og Søren Larsen, Holmelundsvej 8, 2650 Hvidovre

Er utilfredse med og klager over indholdet i den forudgående høring, idet debatoplægget ikke angiver bygningshøjder eller nærmere angivet placering for den ønskede boligbebyggelse på Landlystvej 42. Finder debatoplægget mangelfuldt, idet man ikke har haft mulighed for at tage konkret stilling til byggeprojektet. Høringen bør derfor gå om.

Ønsker at fastholde status for bebyggelsen på Holmelundsvej, som denne er reguleret i Lokalplan 106.

Henstiller til, at bebyggelsesprocenten for ny boligbebyggelse på Landlystvej 42 ikke kommer til at overstige 50, selv om der allerede gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 80 for rammeområde 1E3. Dette vil svare til reguleringen i planerne for etageboligbebyggelserne i Samsonparken I og II. Alternativt højst en bebyggelsesprocent på 65, som angivet i Lokalplan 106.

Ønsker at den tænkte rækkehusbebyggelse på Landlystvej 42 opføres i én etage, og ikke to etager som foreslået af ejer.

Ønsker heller ikke at der bliver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse med større bygningshøjde end de 8,5 meter, der er angivet i rammerne for område 1E3. Alternativt bør der ikke gives mulighed for mere end tre etager, svarende til mulighederne i Samsonparken I.

Har desuden en række bemærkninger og ønsker til højden og placeringen af den tænkte, nye bebyggelse i forhold til naboskel. Har også bemærkninger til placering og udformning af eventuelle altaner på det tænkte boligbyggeri på Landlystvej 42. Har endelig en række bemærkninger til vejadgang, placering af kørselsarealer, afvanding, belysning, renovationscontainere mv. på den tænkte boligbebyggelse på Landlystvej 42.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvaret:

Det er forvaltningens opfattelse, at debatoplægget fuldt ud lever op til planlovens krav. Det fremgår af planlovens § 23c, stk. 2, at indkaldelsen af ideer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forestående planlægning.

Debatoplægget beskriver hensigten med en ændring af kommuneplanlægningen, nemlig at erhvervsområdet 1E3 ønskes ændret til et blandet

byområde. Denne anvendelsesændring er nødvendig, hvis man skal kunne planlægge for etablering af boligbyggeri på Landlystvej 42. Et boligbyggeri, der i debatoplægget er oplyst omfattende en rækkehusbebyggelse med 15 rækkehuse i to etager op mod parcelhusene langs Holmelundsvej, samt en etageboligbebyggelse med 42 lejligheder i fire etager placeret på den sydlige del af grunden (ud mod Landlystvej).

Der er netop tale om en forudgående høring, der vil blive fulgt op af offentlige fremlæggelser af såvel lokalplanforslag som forslag til kommuneplantillæg.

Det vil i disse fremtidige høringer være muligt at sætte sig ind i de konkrete planer for bebyggelsens omfang, placering og udseende og herefter fremsende høringssvar til planforslagene. Det foreslås, at forvaltningen tager høringssvarets bemærkninger til disse forhold med som input til det videre planarbejde.

Bebyggelsen på sydsiden af Holmelundsvej er omfattet af Lokalplan 106, der udlægger området til bolig- og håndværksformål. Der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Der er ikke nogen overvejelser om at inddrage disse parcelhuse i det kommende lokalplanforslag for Landlystvej 42.

Bebyggelsen omkring Landlystvej 42 er i dag overvejende i to og tre etager.

Såfremt man efterkommer høringssvarets forslag om at reducere den maksimale bebyggelsesprocent fra 80 til 50, om at fastholde den maksimale bygningshøjde på 8,5 m, samt om at fastholde det maksimale etageantal på 2, vil der formentlig ikke være grundlag for at gennemføre den foreslåede omdannelse af ejendommen på Landlystvej 42.

Det skal hertil desuden bemærkes, at i Kommuneplan 2016 ligger Landlystvej 42 inden for et fortætningsområde i det stationsnære kerneområde omkring Hvidovre Station, dvs. at der højst er 600 m gangafstand til stationen. Det er i kommuneplanen en målsætning, at der i disse fortætningsområder skal ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og aktiviteter for at få mere liv og flere aktiviteter i byen. Områderne skal kunne rumme en blanding af forskellige byfunktioner, herunder større kontorprægede virksomheder med mange ansatte, større institutioner med mange besøgende, samt tæt boligbyggeri.

Forvaltningen anbefaler derfor, at man fastholder bebyggelsesprocenten på 80, og at det bliver muligt at opføre etageboligbebyggelse i området i mindst tre og gerne fire etager. Rækkehuse bør kunne opføres i to etager, da dette svarer til de muligheder, som kommuneplanen udstikker for parcelhusområderne.

Det skal pointeres, at kommuneplanen alene sætter rammerne for lokalplanlægningen, og at det nødvendige hensyn til de omkringliggende ejendomme i forhold til skyggedannelser og indblik vil kunne sikres i lokalplanlægningen.

**3. Advokat Ulrik Vestmar, Vestmar & Thorborg, Hvidovre Torv 9,
2650 Hvidovre, på vegne af Grf. Holmelunden**

Fremsender et høringssvar, der er enslydende med høringssvar nr. 2.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvaret:

Der henvises til bemærkningerne til høringssvar nr. 2.