

Forslag til Lokalplan 458, Hvidbog om indkomne høringsvar

NOTAT

Hvidovre Kommune

Central- og Kulturforvaltningen
Christian Jacob Brammann
Plan- og Miljøafdelingen

Sagsnr.: 16/33142 Dok.nr.: 10

08-02-2016

Side 1 af 7

Forslag til Lokalplan 458 for boliger ved Avedøre Tværvej 60-66 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. november 2016.

Lokalplanforslaget blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. december 2016 til den 31. januar 2017.

Der er i perioden indkommet 6 høringsvar til lokalplanforslaget. I det følgende gives et resumé af disse høringsvar.

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

1. Daniel Skafte, Bymuren 169, 1. tv., 2650 Hvidovre

Gør indsigelse mod lokalplanforslaget med henvisning til, at områdets grønne karakter og åbne bebyggelsesstruktur ikke sikres tilstrækkeligt, som i det nuværende plangrundlag. Indsiger henviser også til, at en del af området er omfattet af en skovbyggelinje og yderlig privat bebyggelse vil udløse øget trafik, mere støj og mindre dyreliv, ligesom det vil skabe et privat lukket område uden offentlig adgang.

Indsiger henviser i stedet til, at der burde gennemføres tiltag som besluttet i Kommunalbestyrelsens møde 18. maj 1999 om den fremtidige anvendelse af Avedørelejren, navnlig at det udlægges til diverse offentlige og kulturelle formål.

Forvaltningens bemærkninger:

I Lokalplan 458 er der indarbejdet en række bestemmelser der netop skal sikre områdets grønne karakter og åbne bebyggelsesstruktur, herunder placering af bebyggelse i byggefeltet og krav om etablering af levende hegn.

Forvaltningen har været i dialog med Miljøstyrelsen om skovbyggelinjen og en eventuel reduktion af denne indenfor lokalplanområdet, da der er tale om et mindre areal i udkanten af beskyttelseszonen. Miljøstyrelsen har svaret, at den ikke er sindet at imødekomme ansøgningen om reduktion af skovbyggelinjen.

Det betyder, at grundejer fortsat skal ansøge Hvidovre Kommune om dispensation fra skovbyggelinjen for byggeri beliggende indenfor beskyttelseslinjen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en udstykning og fortætning af området med boligbebyggelse, jf. retningslinjerne om stationsnære boligområder i Kommuneplan 2016. Dermed anses indholdet i Lokalplan 458 at være i tråd med Hvidovre Kommunes overordnede planlægning.

Det bemærkes også, at området i kraft af den eksisterende anvendelse til boligformål allerede har karakter af at være private boliger og derfor ikke er tilgængeligt for offentligheden.

Det er forvaltningens vurdering, at fortætning til en rækkehusbebyggelse på 8-15 boliger ikke vil føre til en væsentlig større trafikale eller miljømæssig belastning af omgivelserne.

Forvaltningens anbefalinger:

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

2. Bestyrelsen for A/B Magasingården, v/ formand Leif Andresen, Østre Kvartergade 21A, 1.th., 2650 Hvidovre

Andelsforeningen Magasingården gør opmærksom på den gældende Lokalplan 430 for Avedørelejren, der med § 3 fastlægger anvendelsen af planens delområde 4, svarende til lokalplanforslagets område, til offentligt formål, grønt område og med § 6.45 bestemmer, at der ikke kan opføres ny bebyggelse inden for området.

Det er indsigers holdning, at man følger dette plangrundlag og som konsekvens heraf nedriver den eksisterende bebyggelse, så arealet kan indgå som del af den grønne kile til gavn for offentligheden, og det forhindres at der tilføres yderligere bebyggelse og trafik til området.

Hvis der gives mulighed for den i lokalplanforslaget beskrevne bebyggelse, ønsker indsiger, at de eksisterende stier fra Avedørelejren forlænges bagom det nedlagte vandværk og igennem den fremtidige bebyggelse, så gående og cyklende får bedre adgang til Vestvolden, uden at skulle benytte den trafikerede Avedøre Tværvej, idet den nye bebyggelse desuden vil medføre en forøget trafikbelastning på Avedøre Tværvej.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet ligger i byzone med en lovlig eksisterende anvendelse til boligformål, i form af fire parcelhuse, der går tilbage til Avedørelejrens tid i 1950'erne. Af selvsamme grund er de planforhold som Lokalplan 430 fastlægger for dens delområde 4 aldrig blevet realiseret.

Lokalplan 458 er beliggende i stationsnært område og de i forslaget beskrevne muligheder for en bebyggelse med åben-lave og tæt-lave boliger med en højere udnyttelse af ejendommen end i dag er i overensstemmelse med retningslinjerne herom i Kommuneplan 2016.

Den foreslåede etablering af en stiforbindelse på tværs af lokalplanområdet vurderes ikke at kunne indpasses i den planlagte bebyggelse, lige som det vil være nødvendig at føre stien henover matrikel 2ch, Avedøre By, Avedøre, der ejes af HOFOR Vand Hvidovre A/S og ikke er omfattet af Lokalplan 458. Derudover vil etablering af det foreslåede stiforløb medføre indbliksgener for boligerne og kræve rydning af en del eksisterende beplantning i området, hvilket anses for at være uhensigtsmæssigt i forhold til en fremtidig boligbebyggelses synlighed ud mod omgivelserne.

Ved de omtalte stier på Avedørelejrens område er der tale om rekreative stier. Det er forvaltningens vurdering, at der er tilstrækkelig gode adgangsforhold til Vestvolden for gående og cyklende ad de eksisterende stier nord for lokalplanområdet og på Avedøre Tværvej.

Det er forvaltningens vurdering, at fortætning til en bebyggelse med 8-15 boliger ikke vil føre til en væsentlig større trafikbelastning af Avedøre Tværvej.

Forvaltningens anbefalinger:

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

3. Grundejerforeningen Avedørelejren v/ formand Leif Sommerdal, Østre Messegade 5, 2650 Hvidovre

Indsiger henviser til den gældende Lokalplan 430's intentioner som beskrevet i dens redegørelse og § 3.1, som fastlægger anvendelsen til offentligt formål, grønt område. Derfor foreslås som udgangspunkt, at de eksisterende boliger nedrives.

Man har forståelse for, at matriklen i dag ejes af en privat investor og at Hvidovre Kommune pådrager sig erstatningsansvar, hvis anvendelsen til offentligt formål fastholdes. Indsiger undrer sig dog over, at kommunen har solgt grunden til en privat investor uden at disse forhold er blevet behandlet politisk.

I forlængelse af ovenstående, har indsiger forståelse for, at området tillades bebygget som beskrevet i lokalplanforslaget. Man ønsker dog, at en række ændringer indarbejdes:

- a. Etableringen af flere boliger, frygtes at medføre en øget trafikbelastning i området. Det foreslås, at yderlige pukkelbump etableres på Avedøre Tværvej, for at nedsætte trafikbelastningen.
- b. Lokalplanens § 8.3 fastlægger krav om parkeringsarealer, men kræver at kun halvdelen af disse anlagt som betingelse for ibrugtagning af nybyggeri. Indsiger ønsker, at alle parkeringspladser kræves etableret ved ibrugtagning, så parkering på egen grund sikres.
- c. Indsiger ønsker ikke, at skovbyggelinjen ophæves for området.
- d. De rekreative stier på Avedørelejrens område foreslås forlænget gennem lokalplanområdet, så der skabes bedre adgang til den nye bebyggelse og Vestvolden for gående og cyklende.

Forvaltningens bemærkninger:

I forhold til indsigers bemærkninger om intentioner og bestemmelser for området som beskrevet i Lokalplan 430, henvises til forvaltningens bemærkninger om samme emne i høringssvar nr. 2.

Den af lokalplanen omfattede ejendom, Avedøre Tværvej 60-66, har ikke tidligere været ejet af Hvidovre Kommune. Den tidligere grundejer, Forsvaret, solgte grunden til en privat investor gennem et udbud i 2011.

I forhold til indsigers ændringsforslag, har forvaltningen følgende bemærkninger:

- a. Da den ønskede placering af pukkelbump er udenfor lokalplanområdet og på kommunalt vejareal, kan disse forhold ikke reguleres af Lokalplan 458. Vej- og Parkafdelingen er orienteret om Grundejerforeningen Avedørelejrens bemærkning i forbindelse med høringssvaret.
- b. Lokalplanens § 8.3 bestemmer, jf. de gældende retningslinjer i Kommuneplan 2016, at der som minimum skal udlægges 1 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og 2 pladser pr. åben-lav bolig, hvor mindst halvdelen af disse skal anlægges inden ibrugtagningstilladelse for bebyggelse kan meddeles.

Da det i praksis ikke er muligt at udlægge halve parkeringspladser, vil det betyde, at der skal etableres mindst 1 plads pr. række- eller dobbelthus, ved udstykning som i planbilag 3 og 4. Ved udstykning efter planbilag 2 og 3 med åben-lav bebyggelse, her er der tale om maksimalt 8 boliger, vil der ligeledes skulle etableres mindst en plads pr. åben-lav bolig. Der vil dog, i forbindelse med byggetilladelsen blive reserveret et areal til to pladser på den enkelte ejendom, så den anden plads kan anlægges på et senere tidspunkt.

Det er forvaltningens vurdering, at et tilstrækkeligt parkeringsareal på denne måde er sikret til den fremtidige bebyggelse.

- c. Formålet med at ansøge Miljøstyrelsen om en reduktion af skovbyggelinjen var at opnå en administrativ forenkling i forbindelse med byggesagsbehandlingen af en fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet. Dette ud fra forvaltningens vurdering, at den ønskede reduktion af skovbyggelinjen ikke vil have indvirkning på Vestvoldens skovbryn, da der er tale om et mindre areal i udkanten af beskyttelseszonen.

Miljøstyrelsen har svaret, at den ikke er sindet at imødekomme ansøgningen. Dette betyder, at grundejer i stedet skal ansøge Hvidovre Kommune om dispensation fra skovbyggelinjen for byggeri beliggende indenfor beskyttelseslinjen.

- d. Hvad angår ønsket om at fortsætte Avedørelejrens rekreative stiforløb gennem lokalplanområdet, henvises til forvaltningens bemærkninger om samme forslag i høringssvar nr. 2.

Forvaltningens anbefalinger:

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

4. HOFOR A/S, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S

HOFOR gør opmærksom på, at der forefindes en række ledninger indenfor lokalplanområdet, nærmere beskrevet på et medsendt kortbilag:

1. en råvandsledning, der ikke er i drift og som kan fjernes af grundejer efter behov.
2. en rentvandsledning med stik til de 4 eksisterende parcelhuse i området, som ejes af grundejer. Disse kan ligeledes fjernes efter behov. HOFOR opfordrer grundejer til at tage kontakt, hvis en evt. ny bebyggelse ønskes tilsluttet HOFORs vandforsyning.
3. i grundens sydlige del ligger en hovedregnvandsledning med en diameter på 65 cm, der leder regnvand fra Avedørelejren til Vestvoldens kanal. Den er ikke tinglyst og ligger dermed på grundejers præmisser. Da lokalplanforslaget gør det muligt at bygge henover den eksisterende ledning, vil det være nødvendigt at flytte ledningen fra matrikel 2cc til det kommunale vejareal på Avedøre Tværvej.

HOFOR foreslår i denne sammenhæng, at der indledes en dialog mellem grundejer, HOFOR og Hvidovre Kommune om en fremtidig placering for hovedregnvandsledningen. HOFOR skønner, at det vil koste ca. 2,5-3 mio. kr. at flytte ledningen og det bør overvejes, om man i denne sammenhæng flytter ledningen, så den ligger på vejareal på langs af hele Avedøre Tværvej.

Forvaltningens bemærkninger:

De eksisterende råvands- og rentvandsledninger er ikke i konflikt med lokalplanens indhold og er et anliggende imellem grundejer og HOFOR.

Placeringen af den eksisterende hovedregnvandsledning på ejendommen vurderes dog ikke at kunne forenes med nogle af de i lokalplanforslaget beskrevne byggemuligheder, hvorfor den vil skulle flyttes, når og hvis disse skal realiseres. Vedrørende den fremtidige placering af regnvandsledningen på kommunalt vejareal vil forvaltningen indgå i dialog med grundejer og HOFOR.

Det bemærkes, at i en efterfølgende dialog med HOFOR er forvaltningen blevet oplyst om, at ledningen er nedlagt i 1983 og at udgifterne til flytning af ledningen vil blive afholdt af HOFOR og indregnet i den vandtakst der betales af borgere og virksomheder i Hvidovre Kommune.

Forvaltningens anbefalinger:

Det foreslås, at der indarbejdes følgende tekst i Lokalplan 458's redegørelse, under afsnittet "Øvrig planlægning":

- *"Spildevandsledning
HOFOR har gjort opmærksom på, at der i grundens sydlige del er nedgravet en ikke servitutbelagt hovedregnvandsledning med en*

diameter på 0,65 m. Realiseringen af de i lokalplanen beskrevne muligheder for nybyggeri forudsætter, at ledningen flyttes til kommunalt vejareal syd for matrikel 2cc.”

Side 6 af 7

5. Phoam Studio, Carl Jacobsens Vej 16, trappe 11, 2. sal, 2500 Valby

Phoam Studio har på vegne af grundejer indsendt et ændringsforslag for den i lokalplanforslaget beskrevne mulighed for at etablere en samlet rækkehusbebyggelse, som vist på kortbilag 4.

Lokalplan 458 beskriver med § 8.1 og kortbilag 4, at vejadgang for en samlet rækkehusbebyggelse skal foregå via to overkørsler, hvor en betjener de fem rækkehuse mod vest, mens den anden betjener den midterste og østvendte stok med rækkehuse.

Efter yderlige overvejelser og skitsering er Phoam Studio kommet frem til, at en løsning med tre overkørsler, så der er en adgangsvej per stok, er en bedre løsning. Dette begrundes med, at alle boliger på denne måde vil få ens vestvendte haver og østvendt ankomst, samt at trafikken fordeles ligeligt på adgangsvejene. Der henvises til, at der i forhold til den nuværende situation stadig vil være tale om en reduktion med en overkørsel.

For at indpasse den yderlige adgangsvej og fordele arealet ligeligt mellem alle boligmatriklerne, vil det kræve mindre ændringer på de enkelte udstyknings, men alle grunde er på mindst 320 m² inkl. vejareal.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens vurdering, at den i ændringsforslaget beskrevne løsning vil resultere i bedre boliger og friarealer i lokalplanområdet, ved en ens disponering af rene opholdsarealer uden parkering mod vest og fordeling af trafikken på tre adgangsveje. Udstykningsne mister ved denne løsning ca. 2 m haveareal mod vest, men overholder fortsat mindste grundstørrelsen på 300 m² inkl. vej- og parkeringsarealer, som krævet i Kommuneplan 2016.

Den yderlige overkørsel vurderes ikke at være i konflikt med trafikken på Avedøre Tværvæg.

Forvaltningens anbefalinger:

Det anbefales, at ændringsforslaget imødekommes og der foretages følgende ændringer i lokalplanen:

- Et nyt kortbilag 4 udarbejdes, hvor der udlægges tre adgangsveje til en eventuel rækkehusbebyggelse og hvor udstyknings og disponering af bebyggelse tager udgangspunkt i det af Phoam Studio fremsendte ændringsforslag.
- § 8.2 ændres til: Ved opførelse af en samlet rækkehusbebyggelse skal vejadgang til den enkelte ejendom foregå ved overkørsel til de tre veje A-B, C-D og E-F, der udlægges i en bredde af 6 m og i princippet som vist på bilag 4.

**6. Ejerforeningen Alarmpladsen 5 v/ formand Erik Blicher Hansen,
Alarmpladsen 5, 2650 Hvidovre**

Side 7 af 7

Ejerforeningen Alarmpladsen tilslutter sig det af Grundejerforeningen Avedørelejren fremsendte høringssvar.

Forvaltningens bemærkninger:

Der henvises til kommentarer til høringssvar nr. 3.

Forvaltningens anbefalinger:

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