

Hvidbog om indkomne høringsvar til forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016, nyt rammeområde 1A6 ved Landlystvej

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Leder af Plan:
Henrik Nielsen

Sagsnr.:

Dato: 28-1-2018/hni

Forslaget til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016 for et nyt rammeområde til blandet byområde ved Landlystvej blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. august 2017.

Forslaget til kommuneplantillæg blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 8. september til den 2. november 2017. Der er i denne periode indkommet 12 høringsvar.

I det følgende gives et resumé af disse høringsvar, lige som administrationen knytter sine bemærkninger til indholdet i høringsvarene.

Der gøres opmærksom på, at eventuelle bemærkninger til det ligeledes fremlagte forslag til Lokalplan 141 for boliger på Landlystvej ikke indgår i behandlingen af høringsvar til kommuneplantillægget.

1. Seniorandelsboligforeningen Samsonparken, v/ Frank Hornuff, Landlystvej 32A, 2650 Hvidovre

Foreningen består af beboere i alderen fra 60 år til midt i 90'erne. Man har bosat sig her, fordi der er lys og luft samt ro og fred. Gør indsigelse mod kommuneplantillægget, da man ikke ønsker mulighed for at opføre yderligere bebyggelse på naboejendommen på Landlystvej 34 med en bebyggelsesprocent på 80 og i en højde af 14 m. Dette vil være til stor gene for boligforeningen.

Administrationens bemærkninger

Kommuneplantillægget omfatter alle de ejendomme, der hidtil har været beliggende i kommuneplanens rammeområde 1E3, det vil sige ejendommene på Landlystvej 34, 42 og 44.

Men ejer af nabogrunden på Landlystvej 34 vil ikke kunne udnytte kommuneplanens rammer, før der er vedtaget en ny lokalplan for ejendommen. I dag gælder Lokalplan 106 for ejendommen på Landlystvej 34. Administrationen har ikke overvejelser om at foreslå, at en sådan lokalplan udarbejdes.

2. Kirsten Jensen, Landlystvej 31C, 2650 Hvidovre

Gør indsigelse mod kommuneplantillæggets ændring af bygningshøjden fra 8,5 til 14,5 m. Denne ændring vil kunne resultere i højt og tæt byggeri, der vil gøre område 1E3 uattraktivt. En sådan højde på bare én bygning vil også have betydning for de omkringliggende beboelsesområder. Derfor skal bygningshøjden i område 1E3 fastholdes på de nuværende 8,5 m.

Administrationens bemærkninger

Kommuneplantillægget ændrer den maksimale bygningshøjde fra 8,5 m til 14 m. Dette har sammenhæng med den samtidige ændring af det maksimale etageantal fra 2 til 4 etager.

Ændringen sker som led i ændringen af områdets planlagte anvendelse fra erhvervsområde i form af lettere industri, engros- og lagervirksomhed samt kontor- og serviceerhverv. Fremover skal området planlægges til blandet byområde med mulighed for at indpasse eller opføre etageboliger, tæt-lave boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål. Disse nye anvendelser gør det muligt og hensigtsmæssigt at indrette bygningerne i 2, 3 eller 4 etager.

Den mere detaljerede planlægning, der blandt regulerer højden på de enkelte bygninger i forhold til de omkringliggende boligområder, sker i lokalplanlægningen.

3. Seniorandelsboligforeningen Samsonparken, Landlystvej 32, 2650 Hvidovre

15 andelshavere skriver under på en indsigelse mod kommuneplantillægget, da en mulighed for at øge bygningshøjden til 14 m vil give urimelige skyggevirksomheder for beboerne i vestblokken og dele af nordblokken. Desuden vil en bebyggelsesprocent på 80 være alt for tæt på boligforeningen.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

4. Hanne og Dennis Bruhn, Landlystvej 32B, 2650 Hvidovre

Fremsender en indsigelse, der også er underskrevet af 13 andre andelshavere i Seniorandelsboligforeningen Samsonparken. Indsigelsen går på det øgede etageantal og den øgede bygningshøjde.

En øget bygningshøjde på op til 14 m vil medføre øget skyggevirksomhed på de syd- og vestvendte facader, hvilket vil betyde reduktion af dagslyset og derved beboernes trivsel. Desuden vil ændringen fra 2 til 4 etager medføre væsentlige indbliksgener for beboerne.

Disse forhold kan potentielt medføre en risiko for, at de enkelte andelshavere vil lide et økonomisk tab i forbindelse med salg, da herlighedsværdierne i boligforeningen vil blive reduceret, hvis der gives tilladelse til øget bygningshøjde og etageantal.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

5. Dennis Bruhn, Landlystvej 32B, 2650 Hvidovre

Fremsender yderligere 15 underskrifter på indsigelse nr. 4.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

6. Beboerne på Holmelundsvej 8, 2650 Hvidovre

Har bemærkninger til den maksimale bebyggelsesprocent på 80, og anmoder om dokumentation for, at denne skulle være ændret fra 65. Ønsker at vide, hvornår denne ændring er sket, og om der har været foretaget en høring af de omkringliggende naboer.

Mener, at det med en vedtagelse af kommuneplantillægget bliver muligt at opføre boligbyggerier i 14 meters højde og i op til 4 etager for hele det tidligere område 1E3, nu benævnt 1A6. Herunder på kontorejendommen på Landlystvej 34.

Ønsker, at den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 50 svarende til indholdet i lokalplanerne for boligbebyggelserne Samsøparken I og II på Landlystvej 32-32F henholdsvis Landlystvej 30.

Ønsker desuden, at der højst tillades byggeri i 2 etager i området.

Er kritisk over for, at den offentlige høring af forslaget til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016 og forslaget til Lokalplan 141 ikke forløb samtidigt.

Har endelig en lang række bemærkninger til forslaget til Lokalplan 141, der imidlertid ikke behandles i denne sammenhæng.

Administrationens bemærkninger

Den maksimale bebyggelsesprocent for det nuværende rammeområde 1E3, Landlystvej Nord, blev ændret fra 65 til 80 i forbindelse med Kommuneplan 2009. Forslaget til Kommuneplan 2009 var fremlagt i offentlig høring i perioden 13. januar – 10. marts 2010. Der foretages ikke individuel orientering om offentlig fremlæggelse af kommuneplanforslag til alle grundejere i kommunen. I stedet sker der annoncering af planforslagets fremlæggelse i Hvidovre Avis og på kommunens hjemmeside.

Vedrørende bebyggelse på Landlystvej 34, se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

Det kan oplyses, at kommuneplanens rammer for Samsonparken I og II, områderne 1B11 og 1B13, fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for begge områder. For område 1B11 gælder desuden, at etageantallet ikke må overstige 3, mens der tilsvarende for område 1B13 højst må være 2 etager.

Administrationen er enig i, at en samtidig høring af de to indbyrdes afhængige planforslag klart var at foretrække. Sagerne blev derfor også fremsat til behandling i Økonomiudvalget henholdsvis Teknik- og Miljøudvalget forud for samme møde i Kommunalbestyrelsen. Imidlertid valgte Teknik- og Miljøudvalget at udsætte sin sag, mens Økonomiudvalget behandlede sin sag og indstillede denne til afgørelse i Kommunalbestyrelsen. Derved blev lokalplanforslagets offentlige fremlæggelse forsinket i forhold til forslaget til kommuneplantillæg.

7. Bo Knudsen og Sara Sejersen, Holmelundsvej 6, 2650 Hvidovre

Gør indsigelse mod bebyggelsesprocenten på 80 samt etagebyggeri på 14 meters højde i 3 og 4 etager. Årsagen er forventede indbliksgener samt støj fra trafikken til og fra boligerne samt fra fællesarealet.

Mener ikke, at byggeri 14 meters højde er sædvanligt for området, der består af bygninger i højst 8,5 meters højde langs skel til Holmelundsvej og 3 etager ud til Landlystvej.

Ønsker i stedet et byggeri, der ikke er større end Samsonparkens.

Har endelig bemærkninger til forslaget til Lokalplan 141, der imidlertid ikke behandles i denne sammenhæng.

Administrationens bemærkninger

Der ændres mange forhold med det fremlagte forslag til kommuneplantillæg, men ikke med hensyn til den maksimale bebyggelsesprocent – den fastholdes på 80.

Området omkring Hvidovrevej, Landlystvej og Holmelundsvej er bygningsmæssigt et forholdsvis blandet område. Her er overvejende etageboliger i 2, 2½ og 3 etager samt erhvervsbyggeri i 2 etager. De 14 enfamiliehuse i 1-1½ etage på sydsiden af Holmelundsvej skiller sig ud og tilfører en diversitet i områdets boligstruktur. Vest og syd for området ligger der store områder med enfamiliehuse.

8. Birgitte Ovesen, Holmelundsvej 12, 2650 Hvidovre

Gør indsigelse mod forøgelsen af etageantallet fra 2 til 4 og den deraf afledte maksimale bygningshøjde på 14 m. Dette vil medføre væsentlige gener for beboerne på Holmelundsvej i form af mangel på sollys i en stor del af vinterhalvåret. Hendes egen ejendom vil komme til at ligge i skygge fra de planlagte rækkehuse i flere måneder. Desuden vil der komme gener fra indblik fra de nye boliger; der er allerede rigeligt indblik fra boligerne i Samsonparken.

Har desuden bemærkninger til forslaget til Lokalplan 141, der imidlertid ikke behandles i denne sammenhæng.

Administrationens bemærkninger

Indbliksgener er naturligvis noget, der opleves meget individuelt. Men boligerne i den toetages boligbebyggelse Samsonparken II ligger mindst ca. 70 m fra skellet til indsigers ejendom.

Sikring af eksisterende bebyggelse mod væsentlige indblik- og skyggegener fra nybyggeri sker i den mere detaljerede lokalplanlægning gennem brug af byggefelt, konkret regulering af bygningshøjder mv.

9. Cph Lex Advokater, v/ advokat Jakob Busse, Ny Vestergade 17, 1471 København K

Gør indsigelse mod, at forslaget til kommuneplantillæg også omfatter andre ejendomme end Landlystvej 42. ved at ændre kommuneplanen giver man hjemmel til at ændre byggehøjde og antal etager på ejendommen matr.nr. 3h (Landlystvej 34), som er nabo til hans klient A/B Samsonparken.

Hvis ejeren af matr.nr. 3h senere ønsker at ændre etageantal og maksimal bygningshøjde vil dette medføre gener for beboerne i klientens ejendom i form af skyggepåvirkning, indkigsmulighed samt værdiforringelse for den enkelte andelshaver.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

10. Rigspolitiet, Koncernservice, v/ Facility Management, Polititorvet 14, 1780 København V

Bemærker, at beboere fra etageejendomme kan se ind ad politiets vinduer. Det er sikkerhedsmæssigt uheldigt, at udenforstående kan betragte politiets arbejdsgange og færden.

Der er desuden i forvejen betragtelige parkeringsproblemer i kvarteret. Dette er til gene for beboerne og for dem, der har ærinde på adressen. Hvis

der etableres yderligere beboelse i området, vil det jo medføre øget tilgang af biler.

Administrationens bemærkninger

Politiet har valgt at leje en bygning, der ligger ca. 17 m fra den 3-etages boligbebyggelse Samsonparken I på Landlystvej 32-32D, og ca. 18 m fra den eksisterende 2-etages erhvervsbebyggelse på Landlystvej 42. Den nye etageboligbebyggelse, der er vist i forslaget til Lokalplan 141, placeres mindst i samme afstand eller længere fra politiets bygning.

Det er indeholdt både i Kommuneplan 2016 og i det fremlagte forslag til Lokalplan 141, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund. Der er nærmere angivne normer for dette. Der er derfor ikke grundlag for at antage, at beboerne i de planlagte boliger på Landlystvej 42 vil benytte ejendommen på Landlystvej 34 til parkering.

11. Irene og Bent Lind, Holmelundsvej 4, 2650 Hvidovre

Gør indsigelse mod kommuneplantillæggets muligheder for at øge etageantallet fra 2 til 4 og den maksimale bygningshøjde fra 8,5 m til 14 m. Begrundelsen er, at dette vil føre til væsentlige indsigtsgener og mulige skyggeforhold. Konkret begrundes med elementer fra indholdet i det fremlagte forslag til Lokalplan 141.

Er desuden imod, at bebyggelsesprocenten fastholdes på 80. Er bekymrede for antallet af nye boliger og mulighederne for at tilvejebringe de nødvendige parkeringspladser til boligerne. Henviser til, at Holmelundsvej i forvejen bruges til megen parkering. Bebyggelsesprocenten bør sænkes til for eksempel 50 som ved andre etageboliger på Landlystvej.

Administrationens bemærkninger

Sikring af eksisterende bebyggelse mod væsentlige indblik- og skyggegener fra nybyggeri sker i den mere detaljerede lokalplanlægning gennem brug af byggefeltet, konkret regulering af bygningshøjder mv.

Det er indeholdt i Kommuneplan 2016, og derfor også indeholdt i det fremlagte forslag til Lokalplan 141, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund. Der er nærmere angivne normer for dette.

Der er ikke grundlag for at antage, at ny bebyggelse inden for område 1A6 vil medføre øget parkering på Holmelundsvej, hvilket underbygges af indsigernes reference til allerede eksisterende parkerings- og fremkommelighedsproblemer på strækningen.

12. Sejer H. Hansen, Landlystvej 46A, 2650 Hvidovre

Synes, at en del af udsigten vil blive ødelagt med den store højde.

Administrationens bemærkninger

Når man bor i bymæssig bebyggelse er udsigt til fjernere liggende punkter eller udsigt til særlige, naturskønne områder desværre sjældne. I hvert fald når man ikke lige bor højt oppe i et højhus. I dette konkrete tilfælde er der dog tale om udsigt til erhvervs- og parkeringsarealer, der vil blive erstattet af et fornyet og mere blandet byområde.