

Hvidbog om indkomne høringsvar til forudgående høring om ændring i Kommuneplan 2016, nybyggeri på Hvidovrevej 178-180

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Leder af Plan:
Henrik Nielsen

Sagsnr.: 17/1147

Dato: 8-1-2018/hni

Debatoplægget til brug for den forudgående høring om ændring i Kommuneplan 2016 til opførelse af nybyggeri på Hvidovrevejs Butikcenter, Hvidovrevej 178-180, blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2017.

Den forudgående høring, hvor Kommunalbestyrelsen inviterede til at komme med idéer og forslag til planerne om nybyggeriet, blev gennemført i perioden fra den 15. august til den 9. oktober 2017.

Der er i denne periode indkommet 22 høringsvar. Heraf var ét anonymt, som derfor ikke gengives i hvidbogen.

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

1. Andelsboligforeningen Blinka, v/ Ejendomsadministrationen Andelsbo, Dronning Olgas Vej 37A, 2000 Frederiksberg

Andelsboligforeningen er beliggende på Toft Sørensens Vænge 1-11. Gør indsigelse mod byggeplanerne, da nybyggeriet på Hvidovrevej 178-180 vil forringe udsynet fra lejlighederne og reducere sollyset på foreningens altaner. Desuden vil byggeriet ikke passe ind i den nuværende, arkitektoniske stil.

Er uforstående over for ønsket om at etablere nye butikker, da der i årevis har stået tomme butikker i Hvidovrevejs Butikcenter.

Mener at nybyggeriet vil medføre øget støj i området – både under opførelsen og bagefter – og Hvidovrevej er i forvejen hårdt ramt af støj.

Byggeriet vil betyde en decideret værdiforringelse af foreningens ejendom og dermed af de enkelte andelsboliger.

Administrationens bemærkninger

I idéoplægget for byggeri på Hvidovrevej 178-180 er der på side 31 en række soldiagrammer, der belyser sol- og skyggeforholdene efter opførelse af et byggeri som det foreslåede. Disse viser, at der kan blive skyggedannelser på andelsboligforeningens vestligste blok i

eftermiddagstimerne i vinterhalvåret. Antallet af undersøgte tidspunkter kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase.

Etageboligområdet øst for Hvidovrevej er præget af en meget nøgtern, modernistisk arkitektur overvejende med facader i gule tegl og tage med lav hældning med beklædning af tagpap eller cementskifer. Det gælder også A/B Blinka, der er opført i 1953, ikke mindst indtil der i 2004 blev opsat lukkede altaner på bygningernes sydvest-facader.

Det er administrationens vurdering, at de foreløbige skitser viser en bebyggelse, der i sin enkelhed lægger sig op ad den modernistiske tradition, men som samtidig rummer en nutidig og tiltrængt variation og rytme i facaderne.

Om butikker bliver en succes afhænger af mange faktorer, blandt andet butikkernes art, størrelse, beliggenhed, adgangsforhold, konkurrenceforhold mv.

På baggrund af en detailhandelsanalyse er der i Kommuneplan 2016 indeholdt en samlet ramme på 7.000 m² butiksareal i hele bydelscentret omkring Hvidovrevej (mellem Præstemosen og Holbækmotorvejen), heraf er der 1.035 m² til nyt butiksareal. Projektet indeholder yderligere butiksareal, så det vil være nødvendigt at udvide rammen med ekstra 1.000 m² butiksareal.

Det er korrekt, at ejendommene langs Hvidovrevej er belastet af vejstøj over de anbefalede grænseværdier for beboelse, der er L_{den} 58 dB. Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det derfor eftervises, at de nye boliger ikke bliver udsat for et højere støjniveau end dette. Dette vil dels ske i forbindelse med lokalplanlægningen, dels ved ansøgning om byggetilladelse. I forbindelse med lokalplanlægningen vil man samtidig kortlægge støjforholdene for den eksisterende bebyggelse. Forventningen er, at vejstøjen vil blive reduceret, da et nybyggeri vil give læ for støjen fra Holbækmotorvejen.

Administrationen kan ikke bedømme, om andelsboligforeningens boliger vil falde i værdi eller ej. Langt overvejende er det dog hele boligmarkedets udvikling, der afspejles i de konkrete værdistigninger og -fald. Det skal dog bemærkes, at byplanlægning er erstatningsfri regulering af ejendomme.

2. Gert Nørrevang, Hvidovrevej 180, 3. sal, 2650 Hvidovre

Udtaler sig som repræsentant for ejerne af penthouselejlighederne på Hvidovrevej 180 (3. sal) og mod hovedejeren i ejerforeningen. Protesterer mod, at den gældende lokalplan ændres. Lokalplanen er et udmærket instrument til sikring af Hvidovre som en menneskevenlig kommune, der ikke har behov for en 11 etagers bygning.

Er i opposition til formanden for ejerforeningen, og kommunen lægger med sit planforslag op til utallige erstatningssager mod ham. Lejlighederne er solgt som penthouselejligheder med tilhørende parkeringspladser, hvorfor

en godkendelse af projektet vil medføre erstatningskrav – også over for kommunen.

Mener, at ændring af facaden mod Hvidovrevej vil kræve samtykke fra ejerne af de berørte ejerlejligheder.

Refererer til gener fra anlægget af København-Ringsted jernbanen, og finder byggeprojektet urimeligt også med baggrund i dette. Beboerne i en radius af 1 km vil blive berørt af byggeriet, både økonomisk og med fremtidige betydelige menneskelige skader. Man vil længe komme til at leve i et "helvede". Forslaget bør enten droppes eller udskydes, så den kommende kommunalbestyrelse kan genoverveje, om man vil skade og genere så mange menneskers liv.

Administrationens bemærkninger

Som led i partshøringen har hovedejeren i mail af 13. november 2017 repliceret over for indholdet i høringssvar nr. 2. Det fremgår af dette svar, at tilsagnet om ikke at pålægge ejendommen yderligere byrder vedrører en tidligere, tidsbegrænset aftale mellem hovedejeren og indsiger som køber af ejerlejligheden.

Hovedejeren har i mail af 18. oktober 2017 desuden repliceret over for indholdet i høringssvar nr. 2, at alene det, at en lejlighed i dag ligger øverst i en bygning ikke betyder, at man har et retsbeskyttet krav på, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse oven over lejligheden. Hvorvidt det kan vedtages i ejerforeningen at sælge byggeretten, og hvorvidt ejerne skal tåle, at der bygges oven på den eksisterende bygning – såfremt beslutning herom træffes – er naboretlige og foreningsretlige spørgsmål, der ikke vedrører byplanlægning. En eventuel kompensation efter naboretlige synspunkter, der måtte tilkomme ejerne af de øverst beliggende lejligheder, må afklares ved forhandling mellem disse og bygherre, subsidiært ved en tvist herom.

Administrationen deler dette synspunkt.

3. Grethe Nikolajsen, Rosenhøj 22, 3.th., 2650 Hvidovre

Er imod yderligere byggeri i området. Der er og har været flere større bygge- og anlægsarbejder i området – ny jernbane og nyt hospital.

Nybyggeriet vil tage udsigten mod nord og betyde daglig irritation. Medsender fotos af den nuværende udsigt. Gruer også ved tanken om dagligt at skulle passere tomme butikker.

Det passer ikke til Hvidovre at bygge så højt og stort. Hvis der skal bygges, bør det højst have samme højde som de eksisterende bygninger.

Administrationens bemærkninger

Indsiger bor ca. 130 m fra den sydlige bygning i idéoplægget. Imellem disse to punkter er der høj og tæt beplantning, hvilket ses af indsigers egne fotos. En bebyggelse på op til 11 etager vil dog rage op over beplantningen.

Udsigt til fjernt liggende bygninger kan imidlertid ikke forventes at være en evigt gældende mulighed i et storbyområde, når man selv kun bor på tredje sal.

Om behovet for yderligere arealer til butikker, se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

4. Domingo og Vibeke Zorilla, Hvidovrevej 180, 3. sal, lejl. 307, 2650 Hvidovre

Er imod byggeri oven på Kvickly og oven på den eksisterende fire etagers bygning på Hvidovrevej 180. Nye bygninger på taget af Kvickly vil fjerne udsigten og lyset fra deres lejlighed.

Lejligheden vil heller ikke længere være en penthouselejlighed, hvorfor den vil falde i værdi.

Administrationens bemærkninger

Opførelse af yderligere bebyggelse på taget af Kvickly – i en afstand af ca. 14 m fra facaden på de eksisterende etageboliger – vil reducere udsigten til parcelhuskvarteret vest for ejendommen. Soldiagrammerne viser desuden, at boligerne kommer til at ligge i skygge de sene eftermiddagstimer i vinterhalvåret. Dette gælder dog i højere grad boligerne på 1. og 2. sal end på 3. sal.

Til gengæld forbedres den nære udsigt, hvis Kvicklys tagpaptag med de mange ovenlys, afkast og ventilationsanlæg bliver erstattet af en begrønnet tagflade.

Administrationen kan ikke bedømme, om ejerlejlighederne på 3. sal vil falde i værdi eller ej, såfremt der opføres boliger oven på disse. Dette er ikke relevant for kommunen, da byplanlægning som nævnt er erstatningsfri regulering af ejendomme.

5. Tobias Olesen og Kia Correll, Hvidovrevej 180, 3. sal, lejl. 306, 2650 Hvidovre

Protesterer mod ændringen i lokalplanen og byggeriet, der er under overvejelse. Har netop valgt at købe lejligheden, fordi der er udsigt og parkering, og da der ikke bor nogen ovenpå.

Nybyggeriet vil få store konsekvenser for familien - økonomisk og ved at skulle bo i et byggehelvede.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 2 og 4.

6. Eva Sundin, Allingvej 8, 2650 Hvidovre

Er stærkt imod byggeplanerne. Man har boet 40 år med støjen fra Holbækmotorvejen og har netop overstået fire års gener med byggeriet af jernbanen til Ringsted. Og så kommer dette grufulde byggeri. Det klæder ikke Hvidovre at gå i højden.

Refererer til en tinglyst servitut om beskyttelse af jordankre fra jernbanetunnelen under Allingvej. Disse jordankre må betyde, at der ikke kan bygges ud til Allingvej som vist i projektet.

Det er ikke gennemtænkt at placere et højhus på 11 etager op ad motorvejen. Beboerne fra 3. sal og opefter vil blive støjplagede og vil hverken kunne åbne vinduer eller døre til eventuelle altaner.

Administrationens bemærkninger

Administrationen har ved opslag i Tingbogen ikke kunnet få bekræftet, at der skulle være tinglyst en servitut på ejendommen vedrørende jordankre fra jernbanetunnelen under Allingvej. Men uanset dette vil et byggeprojekt skulle tage hensyn til Banestyrelsens anlæg. Dette vil blive sikret i en lokalplan for området.

Holbækmotorvejen medfører en støjbelastning af omgivelserne over de anbefalede grænseværdier for beboelse, der er L_{den} 58 dB. Dette kan aflæses ud fra den gældende kortlægning ved 1,5 m's og 4 m's højde.

Et af formålene med højden på den sydlige bygning er netop, at den skal give læ for støjen fra motorvejen. Men der er endnu ikke foretaget analyser af støjudbredelsen på hele facaden af det foreslåede nybyggeri.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det eftervises, at de nye boliger ikke bliver udsat for et støjniveau over grænseværdien. Dette vil dels ske i forbindelse med lokalplanlægningen, dels ved ansøgning om byggetilladelse.

7. Inge Formsgaard og Erik Jensen, Flemmingvej 15, 2650 Hvidovre

Protesterer mod, at kommunen vil imødekomme grundejers ønske om at bygge ekstra boliger oven på Kvickly og opføre ny bebyggelse på den sydlige del af grunden.

Projektet vil forekomme yderst massivt i højde og udstrækning i forhold til de omkringliggende boliger, der er etageboliger i op til 4 etager og parcelhuse.

Det eksisterende vejnet i området kan ikke bære den yderligere trafik, som projektet vil medføre. Støjen fra trafikken må forventes at stige ved yderligere kørsel, herunder erhvervskørsel, og hertil kommer støjen fra Ringstedbanen, når den åbner.

Hvidovrevejs Butikstov har i meget lange perioder, også aktuelt, tomme erhvervslejemål. Dette bliver næppe bedre af planerne om yderligere lejemål. Befolkningsunderlaget er ikke stort nok, og Rødovre Centrum tiltrækker også kunder fra Hvidovre.

Foreslår i stedet, at der mod Allingvej bygges boliger, der i udstrækning og højde svarer til omgivelserne, lige som parkeringsarealerne ved Kvickly godt kunne være underjordiske.

Administrationens bemærkninger

De forventede ændringer i biltrafikken som følge af projektet vil kunne undersøges, lige som de afledte påvirkninger af dette med hensyn til støj og fremkommelighed vil kunne beregnes. Disse analyser bør gennemføres som led i vurderingen af projektets miljøkonsekvenser forud for vedtagelse af et nyt plangrundlag.

Om behovet for yderligere arealer til butikker, se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

8. Andelsboligforeningen Baunebo, v/ beboer på Hvidovrevej 174, 2650 Hvidovre

Beskriver de oplevede gener under og efter anlægsarbejderne ved jernbanen til Ringsted.

Er imod udsigten til endnu en periode med byggekaos lige uden for ejendommen, men også imod størrelsen af det foreslåede byggeri.

Mener ikke, at der er grundlag for udvidelse af erhvervslejemålene i området med reference til de vanskeligheder der er og har været i de eksisterende bebyggelser.

Hvis erhvervslejemålene kan udlejes, vil det være problematisk med parkeringsmuligheder i området. Der er i forvejen ikke alt for mange parkeringspladser, når man kommer hjem.

Projektet er en hån mod de omkringboende, og man må gå ud fra, at de nuværende retningslinjer for byggerier eksisterer for at bevare en vis harmoni og et behageligt bybillede for indbyggerne.

Administrationens bemærkninger

Om behovet for yderligere arealer til butikker, se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

Andelsboligforeningens ejendom er opført i 1944 uden egne parkeringspladser, og grundens størrelse og de fysiske forhold gør det ikke muligt at etablere sådanne.

Ved opførelse af nybyggeri vil man derimod – uanset størrelse – skulle sikre, at parkering sker på egen grund. Dette sikres gennem

lokalplanlægningen, der indarbejder kommuneplanens retningslinjer og normer for parkering.

9. Anonym

10. Beboerforeningen Elsassvænge, v/ Frank Toftdal Christiansen, Baunebakkevej 12, 2650 Hvidovre

Som udgangspunkt er man enige i, at Kvicklygrunden trænger til at blive moderniseret. Man er derfor enige i, at et byggeri af den foreslåede udformning vil være til gavn for byområdet. Det er en god idé at vende butikkernes indgange ud mod Hvidovrevej, og tanken om at skabe et grønt miljø og et bytorv er meget positivt. Dette skal fastholdes.

Man bifalder også etablering af yderligere boliger og det at have forskellige boligtyper i samme bebyggelse. Dog er projektets højde bekymrende. Projektets etageantal og bygningshøjde vil ændre markant på lysforholdene på foreningens ejendom på Hvidovrevej/Baunebakkevej.

Udformningen af metal- og aluminiumsfacaderne skal sikre, at bebyggelsen er så "refleksfattig" som muligt, og så bygningen ikke kommer til at fremstå "kasseagtig" – ikke mindst mod Dalumvej.

Antallet af parkeringspladser virker underdimensioneret i forhold til byggeriets samlede størrelse. Man oplever allerede voldsomme problemer med ulovligt parkerede biler i området omkring Kvickly og Danske Bank, og dette vil forværres markant.

En eventuel åben tilkørsel til parkeringshuset fra Hvidovrevej vil skabe utryghed, da det efter mørkets frembrud kan blive samlingspunkt for personer og lyssky aktiviteter.

Trafikken i området må forventes at stige, og dermed vil trafikstøjen øges. Der er derfor ønske om, at der fremover asfalteres med lyddæmpende asfalt i området.

Antallet af fodgængere langs butikkerne på Kvicklygrunden og langs butikkerne på den modsatte side af Hvidovrevej vil blive øget betydeligt. Allerede nu er der behov for en fodgængerovergang over Hvidovrevej ved Baunebakkevej. Det bør indtænkes i projektet, hvordan trafikken kan afvikles uden risiko for alle trafikanter i området, ikke mindst for fodgængerne.

Mener at forøgelsen af bebyggelsesprocenten hænger sammen med ønsket om at etablere en metrolinje fra Ny Ellebjerg til Hvidovre Hospital, og at dette er for usikkert et grundlag for at gøre Kvicklygrunden stationsnært beliggende.

Der er ikke behov for et byggeri, der skal fungere som et vartegn for Hvidovre, når man passerer ad motorvejen. Få i stedet inspiration fra andre kommuner, f.eks. Vejle, hvor man har brugt farvet belysning til at markere bestemte steder.

Administrationens bemærkninger

Elsassvænge er beliggende på Hvidovrevej 135/Baunebakkevej 8-12. Idéoplæggets soldiagrammer omfatter ikke denne ejendom. Analysen af skyggeforholdene i området – herunder de eksisterende forhold – kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase.

I idéoplægget er bebyggelsens materialevalg beskrevet som tunge teglfacader i de to nederste etager (basen) og med lette aluminiumsfacader oppefter. I en lokalplan vil man kunne fastlægge den maksimale glans- og refleksionsværdi for facadebeklædningen.

Idéoplægget redegør for parkeringsforholdene i projektet. Dette angiver, at med den viste boligfordeling vil der skulle udlægges, dvs. reserveres, areal til 368 parkeringspladser. Med henvisning til muligheden for at reducere parkeringsudlægget ved dobbeltudnyttelse indeholder projektet kun ca. 332 parkeringspladser,

Ved opførelse af nybyggeri vil man skulle sikre, at parkering sker på egen grund. Dette sikres gennem lokalplanlægningen, der indarbejder kommuneplanens retningslinjer og normer for parkering. Ophør af ulovlig parkering kan ikke sikres gennem planlægningen, men er en opgave for politiet.

Tilkørslen til parkeringshuset er i projektet vist i stueplan fra Dalumvej.

Asfaltering kan ikke reguleres i hverken kommune- eller lokalplanlægningen. Ifølge kommunens støjhandlingsplan vil der blive udlagt støjreducerende asfaltbelægninger som en integreret del af vedligeholdelsen af de mest trafikerede kommuneveje

Jævnfør Kommuneplan 2016 vil byomdannelsen rette sig mod de stationsnære områder, men også langs Hvidovrevej skal der kunne ske byomdannelse i form af punktvist fortætning med nye boliger og andre byfunktioner i udvalgte områder på strækningen. Ejendommen er ikke stationsnært beliggende, og der kan kun planlægges for stationsnær beliggenhed, når der gives mulighed for dette i Fingerplanen. Den maksimale bebyggelsesprocent er imidlertid ikke afhængig af, om ejendommen er stationsnær eller ej.

11. Shaukat Ali og Laila Razzaq, Hvidovrevej 180, 3. sal, lejl. 301, 2650 Hvidovre

Er imod byggeri oven på Kvickly og oven på den eksisterende fire etagers bygning på Hvidovrevej 180. Nye bygninger på taget af Kvickly vil fjerne udsigten og lyset fra deres lejlighed.

Lejligheden vil heller ikke længere være en penthouselejlighed, hvorfor den vil falde i værdi.

Opførelse af et højhusbyggeri synes ikke at have nogen sammenhæng med de eksisterende ejendommers facadeudformning, og en afvigelse fra kommuneplanen kan ikke accepteres.

I stedet bør man forbedre de eksisterende forhold. Man bør prøve at udleje de tomme butiksljemål eller åbne et træningscenter.

Administrationens bemærkninger

Om lysforhold for boligerne på 3. sal af Hvidovrevej 180 og erstatningsforhold, se bemærkningerne til høringssvar nr. 4.

12. Mette Hamurkesen, Dalumvej 22, 2650 Hvidovre

Høringssvaret er indsendt på vegne af ejerne af 26 parcelhuse i området vest for Kvicklygrunden. Der er dog ikke medsendt underskrifter fra de navngivne ejere.

Man savner informationer i det fremlagte materiale. Der mangler informationer om ændringerne i lysforholdene for de omkringliggende huse ved opførelse af det påtænkte byggeri, beregninger for ændring af vindforholdene og beregninger for den anslåede øgede trafikmængde i området. Derfor kan man borgergruppen ikke tage stilling til, hvorvidt byggeprojektet vil få voldsomme konsekvenser for de omkringliggende huse.

Man frygter en reduktion af privatlivet, når der kommer frit udsyn til sine hjem og haver fra en række lejligheder, der bygges væsentligt højere end de eksisterende boliger.

Man frygter tab af sollys i boligerne og i haverne.

Man frygter et trafikalt kaos på boligvejene, hvis det nuværende gratis parkeringsareal ved Kvickly erstattes af et parkeringsanlæg med betaling, samtidig med, at der kommer nye bilejere til i de nye lejligheder.

Som følge af disse forhold frygter man, at parcelhusene falder i værdi, hvorfor man forbeholder sig ret til at rejse et senere erstatningskrav mod kommunen.

Mener ikke, at informationerne har været tilstrækkelige og opfordrer derfor til, at behandlingen af kommuneplanen udsættes til mere fyldestgørende dokumentation for konsekvenserne ved det påtænkte byggeri foreligger.

Administrationens bemærkninger

I den forudgående høring, som sker efter planlovens § 23c, indkalder Kommunalbestyrelsen ideer og forslag m.v. med henblik på det efterfølgende planlægningsarbejde.

Af samme grund vil der aldrig – eller i hvert fald yderst sjældent – foreligge de ønskede vurderinger af sol/skyggeforhold, støjforhold og fremtidige trafikale forhold på dette tidspunkt i planprocessen. Dette bliver nøjere undersøgt i forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og en lokalplan for et projekt som det aktuelle. Desuden vil disse planforslag være omfattet af miljøvurderingsloven.

Både forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplaner bliver fremlagt i offentlig høring inden Kommunalbestyrelsen vedtager sådanne planer endeligt. Hvis planforslagene skal miljøvurderes, bliver miljøvurderingen af planerne også fremlagt i offentlig høring.

Der bliver således rig lejlighed til senere at sætte sig ind i de afledte konsekvenser af byggeprojektet og kommentere disse, hvis Kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal arbejdes videre med planerne.

13. Johanne og Svend Erik Kristensen, Åkærvej 6, 7742 Vesløs

Skriver som ejere af en lejlighed på Hvidovrevej 180, 2. sal. Er navnlig bekymrede over byggeriet midt på taget af Kvickly-bygningen. Frygter, at projektet for nybyggeriet vil fjerne udsigten og at lejligheden bliver et sted, hvor man skal bruge kunstigt lys også om dagen.

Derfor ønsker man, at forhøjelse af bebyggelsen eller opførelse af ny, høj bebyggelse undlades i dette område.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 4.

14. Ejerforeningen Hvidovre Centret, Baunebakkevej 1-155, v/ formand Anne Jensen, 2650 Hvidovre

Generelt er en fornyelse af Hvidovrevejs Butikstov en god idé, da det fremstår slidt og utidssvarende, men i dag også med lav bebyggelse og megen udenomsplads. Projektet for nybyggeriet virker meget maasivt og tætbebygget. I stedet burde det give lidt mere plads til en åben plads, måske et grønt, centralt samlingssted?

Det kan ikke ses af materialet, hvordan byggeriet vil påvirke ejerforeningens bebyggelse på Baunebakkevej. Hvis det medfører forringede sol/skyggeforhold på ejerforeningens areal, ønsker man at gøre indsigelse mod et etagebyggeri på syv etager ud mod Hvidovrevej.

Administrationens bemærkninger

Projektet i idéoplægget indeholder et ca. 1200 m² stort fodgængerområde mellem den eksisterende bygning og det foreslåede nybyggeri på den sydlige del af grunden.

I idéoplægget for byggeri på Hvidovrevej 178-180 er der på side 31 en række soldiagrammer, der belyser sol- og skyggeforholdene efter opførelse af et byggeri som det foreslåede. Ejerforeningens ejendom ligger dog langt overvejende uden for det undersøgte område. Antallet af undersøgte tidspunkter og det undersøgte område kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase. Herunder kan også de eksisterende sol- og skyggeforhold belyses.

15. Elin Rask og Ole Strøm Pedersen, M. Bechs Allé 11, 2650 Hvidovre

Høringssvaret er også indsendt på vegne af ejerne af parcelhusene på M. Bechs Allé 9 og 15 samt Flemmingvej 5. Der er dog ikke medsendt underskrifter fra de nævnte ejere.

Man er meget imod den planlagte løsning for byggeri på Kvicklygrunden.

Byggeriets højde vil betyde, at et stort antal boliger ligger i skygge på forskellige tider af dagen. I øvrigt er det udarbejdede materiale om sol- og skyggeforhold ikke tilfredsstillende, da der ikke er vist tidspunkter efter kl. 15. Et tårn på 11 etager kræver et større grundareal. Høje bygninger medfører ekstra turbulens, og der er ikke behov for mere vindpåvirkning. Der er risiko for overvågning af beboerne i parcelhusene langs Dalumvej, hvis der opføres etagebyggeri på stedet.

Det viste projekt giver ikke et grønt miljø uanset fire træer og grønne tage.

Der vil ske en nettoreduktion af antallet af parkeringspladser, når der tages højde for de nye boliger. Vejene i området kan ikke levere disse parkeringspladser, hvis trafikken stadig skal glide tilfredsstillende. Dalumvej bør på grund af vejens bredde ikke belastes yderligere af trafik.

Kan ikke se idéen i at opføre yderligere bebyggelse til butikker og café. Man risikere at svække cafeen på Hvidovre Torv og butikkerne i vores centre.

Det er ikke acceptabelt at påføre visse grundejere et værditab for at berige en enkelt person, nemlig ejeren af Kvicklygrunden.

Foreslår et alternativ, hvor man renoverer de eksisterende bygninger på ejendommen og dertil opfører en 4-5 etagers beboelsesbygning med høj stueetage og parkeringskælder på den sydlige del af ejendommen.

Administrationens bemærkninger

Analysen af skyggeforholdene i området – herunder de eksisterende forhold – kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase. Det samme gælder en undersøgelse af vindforholdene ved opførelse af høj bebyggelse på stedet. Disse forhold bliver nøjere undersøgt i forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og en lokalplan for et projekt som det aktuelle. Desuden vil disse planforslag være omfattet af miljøvurderingsloven.

Om parkeringsforhold se bemærkningerne til høringssvar nr. 9.

Om behovet for yderligere arealer til butikker, se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

16. Lise og Flemming Winckelmann, Toft Sørensens Vænge 3, 2650 Hvidovre

Projektet passer ikke arkitektonisk ind i området.

Nybyggeriets højde vil betyde, at deres bolig vil ligge i skygge det meste af året. Altanen vil derfor ikke kunne bruges meget af året. Udsynet fra boligen vil også blive kraftigt forringet.

Man er imod opførelse af yderligere butikker, da man ikke kan se behovet. Mange af de eksisterende butikker i Hvidovrevejs Butikcenter har stået tomme i årevis. Der er også problemer med udlejningen i Hvidovre C og i Frihedens Butikcenter.

Der vil komme øget støj i området, både under byggeriet og bagefter. Man trænger til ro efter anlægsarbejderne ved jernbanen til Ringsted, og der er i forvejen megen støj fra Hvidovrevej.

Ønsker, at nybyggeri på Hvidovrevej 178-180 sker inden for de eksisterende rammer i kommuneplanen

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 1.

17. A/B Hvidovrehjørnet, Vigerslev Allé 398-406, v/ Ivan Frederiksen, Vigerslev Allé 402, 2650 Hvidovre

Er imod byggeplanerne på Hvidovrevej 178-180. Da deres ejendom ligger umiddelbart øst for den nuværende parkeringsplads på Kvicklygrunden vil de blive påvirket af en ny bebyggelse i op til 11 etager. Dels vil udsigten blive forringet, dels vil solindfaldet i lejlighederne blive reduceret betragteligt. Desuden forventer man, at indtægterne fra foreningens solcelleanlæg på taget (monteret i 2011) vil blive reduceret med 15-20 %. Endelig vil foreningens friarealer blive påvirket. Man efterlyser yderligere skyggediagrammer for alle måneder bortset fra juni og juli i dagtimerne fra kl. 11-18.

Mener, at der er afsat 36 parkeringspladser for lidt i projektet.

Foreslår en alternativ løsning med ny bebyggelse i 4 etager og parkeringskælder langs Allingvej. Dette skal være en bebyggelse, der passer ind i området, som den nye bygning på Baunebakkevej/Hvidovrevej.

Samtidig kan butikkerne i Kvicklybygningen vendes mod Hvidovrevej og facaden forskønnes.

Administrationens bemærkninger

Foreningens bebyggelse ligger ca. 26-34 m umiddelbart øst for arealet, hvorpå man påtænker at opføre ny, høj bebyggelse. De udførte skyggediagrammer viser, at nybyggeriet vil kaste skygge – helt eller delvist – på foreningens vestfacade i vinterhalvåret fra midt på eftermiddagen. I sommerhalvåret kan der ligeledes være skyggedannelser, men dette er ikke eftervist i de udarbejdede skyggediagrammer. Antallet af undersøgte tidspunkter kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase.

Med hensyn til antallet af parkeringspladser henvises til bemærkningerne til høringssvar nr. 10.

18. Eric M. Andersen, Klovborgvej 5, 2650 Hvidovre

Efterlyser beregninger for ændrede dagslysforhold, støjforhold og trafikmængder. Frygter for tab af sollys og trafikkaos. Ønsker ikke de foreslåede butikker, der er butikker nok i området. Ikke mindst frygter man forringelse af boligens værdi, hvorfor man tager forbehold for et senere erstatningskrav mod kommunen.

Opfordrer til, at behandlingen af ændringen af kommuneplanen udsættes til der foreligger mere fyldestgørende dokumentation for konsekvenserne ved det påtænkte byggeri.

Administrationens bemærkninger

Administrationen kan ikke bedømme, om boligen vil falde i værdi eller ej, såfremt der opføres nybyggeri på Kvicklygrunden. Dette er ikke relevant for kommunen, da byplanlægning som nævnt er erstatningsfri regulering af ejendomme.

I en eventuel efterfølgende planlægningsfase er kommunen forpligtet til at vurdere miljøkonsekvenserne af et konkret kommuneplantillæg og en konkret lokalplan i bred forstand. Ved denne undersøgelse vil dagslysforholdene kunne undersøges mere uddybende, end dette fremgår af idéoplægget. Tilsvarende vil de medførte ændringer i biltrafikken kunne undersøges, lige som de afledte påvirkninger af dette med hensyn til støj og fremkommelighed vil kunne beregnes. En sådan miljøvurdering udarbejdes og offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

19. Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Hvidovre, v/ Flemming J. Mikkelsen, Menelaos Boulevard 52, 2650 Hvidovre

Hilser en modernisering af området velkommen, da dette virker forældet og nedslidt. Området trænger til en opgradering for fortsat at kunne være et

attraktivt byområde med butikker og moderne boliger. I princippet virker projektets foreslåede fornyelse både spændende og positivt.

Men det planlagte byggeri i op til 11 etager på den sydlige del af parkeringspladsen virker alt for højt. Det vil virke meget mastodontagtigt og dominerende. Kommunen har rigeligt højhusbyggeri i forvejen, og yderligere høj bebyggelse vil skævvride den eksisterende bolig- og bystruktur, øge miljøbelastningen i form af støj og udledninger, give indsigtsgener og skyggevirksomheder, skæmme boligområder og ikke mindst forrykke balancen i kommunens diversitet, hvilket ikke er ønskeligt.

Man anbefaler derfor et betydeligt lavere byggeri i den sydlige del af projektet, og helst lavere end de 7 etager, der foreslås oven på Kvicklybygningen.

Det anbefales, at der arbejdes videre med projektet med størst inddragelse af områdets beboere og grundejere.

Man undrer sig over, at politikerne vil fortætte med højhuse på alle ledige arealer, ikke mindst når arealet som Hvidovrevejs Butikstorv ikke er stationsnært beliggende. Opfordrer Kommunalbestyrelsen til at udarbejde en langsigtet strategi for byudviklingen i hele kommunen.

Administrationens bemærkninger

Den gennemførte, forudgående høring af ændring i kommuneplanen er det første skridt i inddragelsen af offentligheden i planlægningen af eventuelt nybyggeri på Hvidovrevej 178-180. De modtagne høringssvar, og bemærkningerne på det afholdt borgermøde, danner grundlag for Kommunalbestyrelsens beslutning om at arbejde videre med en mere detaljeret planlægning af området eller ej – og i givet fald hvilken. Såfremt man arbejder videre med et kommuneplantillæg og en lokalplan for ejendommen, vil der efter planloven være krav om at fremlægge planforslagene i offentlig høring. Derudover kan Kommunalbestyrelsen vælge at gennemføre yderligere inddragelse af borgerne i planprocessen, f.eks. ved at involvere repræsentanter for ejerne af de omkringliggende boliger, afholde et åbent borgermøde eller lignende i løbet af planprocessen.

Kommuneplan 2016 udpeger to steder i kommunen til egentlig byomdannelse i planperioden, nemlig Hvidovre Bymidte og Cirkusgrunden syd for Avedøre Station. Imidlertid afspejler udviklingstakten og rækkefølgen i kommuneplanlægningen ikke den nuværende situation, hvor et antal grundejere og udviklere henvender sig til kommunen med ønske om en ændret planlægning for konkrete ejendomme i form af betydelig højere udnyttelser end planlagt. Administrationen anbefaler, at der i den kommende planstrategi forud for revisionen af kommuneplanen blandt andet – og igen – sættes fokus på boligudbygning og en afklaring af hvor og hvor meget, man ønsker at fortætte byen.

20. Jeanette Carlsen, Vigerslev Allé 402, 2650 Hvidovre

Er bekymret over, hvordan en ny 11-etages bebyggelse vil påvirke beboerne i lejlighederne i A/B Hvidovrehjørnet. Forventer, at sollysindfaldet mindskes kraftigt, hvilket vil medføre øget behov for opvarmning, og foreningens solceller på taget vil miste deres funktion. Har mistillid til de udarbejdede soldiagrammer – ser frem til, at der udarbejdes diagrammer for flere tidspunkter/datoer og gerne fra en uvildig rådgiver.

Forventer, at trafikken på Hvidovrevej, Allingvej og Dalumvej øges, hvilket bør afføde, at der udarbejdes nogle gode løsninger. Der er allerede megen støj fra vejtrafikken i området, og mere trafik vil øge dette i krydset og området.

Det er positivt, at butiksfacaderne i den eksisterende bygning vendes ud mod Hvidovrevej, men frygter, at butikkerne får det økonomisk svært, hvilket vil betyde tomme butikslokaler og give et endnu mere bedrøveligt indtryk af byen.

Projektet vises med 36 parkeringspladser færre end nødvendigt. Forstod, at dette skulle løses frem til det endelige projekt. Der er i forvejen en kæmpe mangel på parkeringspladser i området. Betalt parkering i nybyggeriet vil betyde, at kunderne ikke vil parkere der. Forslag om fri parkering på Kvicklygrunden uden for butikernes åbningstid.

Er bekymret på egne og andres vegne i forhold til gennemførelsen af projektet i forhold til økonomien, overholdelse af servitutter og hensynet til naboerne. Er træt af flere års larm og byggerod i forbindelse med anlægget af Ringstedbanen. Fornemmer, at alle beboerne er følsomme over for at skulle gennemgå et kaos igen. Mener at projektet bevidst er givet 11 etager, så der er noget at forhandle med. Ser frem til en flot og ambitiøs bygning med de tilknyttede byrum, og til at butikkerne vil blomstre og skabe variation og vækst i området.

Administrationens bemærkninger

Antallet af undersøgte tidspunkter i skyggediagrammerne kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase. Rådgiverne har meddelt, at man har gennemgået de allerede udarbejdede diagrammer og sikret sig, at de er korrekte med hensyn til placering og solorientering.

Om de forventede ændringer i biltrafikken som følge af projektet, se bemærkningerne til høringsvar nr. 7.

Projektet vil skulle sikre, at parkering sker på egen grund. Herunder skal man overholde kommuneplanens normer for udlæg og anlæg af parkering. Men det er ikke bygherrens ansvar, at sikre parkering til de omkringliggende boligbebyggelser.

21. A/B Vigerslev Allé 396A-D, v/ formand Janni Franch Nielsen, Vigerslev Allé 396D, 2., 2650 Hvidovre

Er imod forslaget om at give mulighed for at opføre det viste byggeprojekt.

Højden på den sydlige bygning vil medføre, at foreningens lejligheder fremover vil ligge i skygge efter morgensolen, hvilket vil reducere lejlighedernes værdi og gøre dem mindre eftertragtede. Det manglende lysindfald vil have stor betydning for de fremtidige varme- og eludgifter, pga. manglende lysindfald. Foreningens have kan ikke længere bruges til solbadning, afslapning og socialt samvær, og haven vil mangle sollys, når denne kommer til at ligge i skygge fra tidlig eftermiddag. Foreningens planer om at opsætte altaner vil blive annulleret. Den manglende sol vil også påvirke beboernes generelle sundhedstilstand.

Projektet indeholder ikke tilstrækkelige parkeringspladser, hvorfor de nye beboeres parkering vil foregå i lokalområdet. Der er i forvejen for få parkeringspladser, så beboerne parkerer ulovligt på Toft Sørensens Vænge. Dette problem må forventes at eskalere, når nybyggeriet ikke har parkeringspladser nok.

Administrationens bemærkninger

Andelsboligforeningen ligger ca. 51-65 m fra det foreslåede nybyggeri, og imellem disse ligger der en 3-etagers boligbebyggelse (Vigerslev Allé 398-406). De udarbejdede skyggediagrammer antyder, at skyggerne på boligerne i foreningen overvejende vil få de allerede eksisterende skyggedannelser fra nabobebyggelsen. Skyggerne på foreningens østvendte haveareal stammer fra foreningens egen boligbebyggelse.

Antallet af undersøgte tidspunkter i skyggediagrammerne kan udvides i en eventuel efterfølgende planlægningsfase, lige som det kan tydeliggøres hvilke skygger, der stammer fra eksisterende bebyggelse, og hvilke der vil komme fra et eventuelt nybyggeri.

Om parkering, se bemærkningerne til høringsvar nr. 20.

22. Peter Mortensen og Annelise Ryborg Mortensen, Klovsborgvej 4A, 2650 Hvidovre

Fremsender høringsvar, der er enslydende med høringsvar nr. 12.

Administrationens bemærkninger

Se bemærkningerne til høringsvar nr. 12.