

# Hvidbog om indkomne hørings svar til forslag til Lokalplan 137

## NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE  
Center for Plan og Miljø

Sagsnr.: 17/49189

Dato: 20. marts 2018/hni

Forslag til Lokalplan 137 for Hvidovregade og Bytoften blev vedtaget som forslag den 28. november 2017.

Lokalplanforslaget blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 7. december 2017 til den 12. januar 2018.

Der er i løbet af denne periode indkommet ni hørings svar til lokalplanforslaget. I det følgende gives et resumé af disse hørings svar.

Administrationen 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. Tina Sjøgren, Bytoften 2, 2650 Hvidovre**

Spørger til, om der tages højde for parkeringspladser til beboerne i Bytoften, idet der i forvejen ikke er ret mange pladser. Nærmere betegnet drejer det sig om de eksisterende parkeringspladser midt på Bytoften. Ønsker også at kunne parkere på de private parkeringspladser i området, og håber, at der udføres hastighedsbegrænsning af trafikken på Bytoften.

#### **Administrationens bemærkninger:**

Der er begrænsede parkeringsmuligheder i området, idet etageboligbebyggelserne med i alt 50 boliger syd for Bytoften ikke er forsynet med egne parkeringsarealer. De parkeringspladser, som der spørges til er beliggende på offentlig vej.

Beboerne har mulighed for at få adgang til private parkeringspladser ved at kontakte de pågældende parkeringsfirmaer.

Der er i forbindelse med det nye institutionsbyggeri udarbejdet en trafikanalyse, som vurderer parkerings- og trafikforholdene omkring Bytoften og Hvidovregade og som redegør for tiltag, der forbedrer trafikafviklingen i området.

I trafikanalysen anbefales følgende:

- Krydset Hvidovrevej/Bytoften bør signalreguleres. Alternativt bør midterrabatten på Hvidovrevej forlænges op til Bytoften, således at venstresving fra Bytoften ikke er muligt. Uanset hvilken løsning, der vælges, bør det overvejes at etablere en overkørsel i krydset Hvidovrevej/Bytoften ved at føre fortov og cykelsti på tværs af sidevejen.
- Bytoftens parkeringspladser bør afmærkes med brede, punkterede kantlinjer og en væsentlig del af dem bør indrettes til afsætnings- og afhentningspladser med tidsbegrænsning i institutionens spidsperioder. Vejen bør fartsdæmpes med bump i hver ende af parkeringsområdet foran institutionen.
- De 11 parkeringspladser, der etableres ved Hvidovregade, bør benyttes af medarbejderne.

#### **Administrationens anbefalinger:**

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

## **2. Mads Jensen, Bytoften 15, 2650 Hvidovre**

Bemærker, at der er tale om en stor børneinstitution med 180 børn og frygter på denne baggrund for det generelle lydniveau, både fra børnene, men også på grund af trafikken til og fra institutionen, som vil øges.

Spørger desuden til, hvornår byggeriet vil begynde og hvor lang tid vil det tage samt de gener, der vil være i denne periode.

Der henvises til, at erhverv mv. ikke må genere boliger i området, og der spørges til, hvorvidt man har samme tilgang til institutionen.

#### **Administrationens bemærkninger:**

Med forbehold for at tidsplanen for byggearbejderne naturligvis kan ændres, er det hensigten at nedrive kontorbygningen på Bytoften 29 i september/oktober 2018. Selve byggeperioden forventes at ske i perioden fra november/december 2018 med ibrugtagning af den nye institution primo 2020.

Byggearbejder skal overholde kommunens regulativ for begrænsning af gener fra støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter. Denne kan downloades fra [hvidovre.dk](http://hvidovre.dk).

Miljøbeskyttelsesloven regulerer ikke støj fra legende børn, men kommunen kan gribe ind over for støj fra enkeltstående aktiviteter, f.eks. fra boldbaner. Det kan oplyses, at legepladsen til den nye børneinstitution er planlagt placeret øst for bebyggelsen på Bytoften 29, altså væk fra indsigers bolig.

#### **Administrationens anbefalinger:**

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

### **3. Grethe Nielsen, leder af Kernehuset, Hvidovregade 18B, 2650 Hvidovre**

Kernehuset skal flytte over i den nye institution på Bytoften. De ser frem til, at den nye institution bliver en del af den gamle politistation og at renovering og den nye tilbygning kommer til at passe fint ind i miljøet omkring Hvidovregade.

#### **Administrationens bemærkninger:**

Ingen bemærkninger.

#### **Administrationens anbefalinger:**

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

### **4. Dorte Hallundbæk, Hvidovregade 41A, 2650 Hvidovre**

Synes, at det ser ud til, at der bliver bygget legeplads helt over på græsplænerne i Sønderkærhave på Hvidovregade 41.

Spørger til, hvor der bliver bygget etageejendomme. Det fremgår ikke af tegningerne.

#### **Administrationens bemærkninger:**

Ejendommen på Hvidovregade 41 er ikke omfattet af lokalplanen.

Lokalplanen omfatter sikring af eksisterende etageboliger på Bytoften 14-20, der ligger i lokalplanens delområde 3. Nye boliger må højst opføres i 2 etager, bortset fra eventuelt byggeri på ejendommene langs Hvidovregade (matr.nr. 9gn og 10pg Hvidovre By, Hvidovre), der højst må opføres i 1½ etage. Dette fremgår af lokalplanens §§ 3.4, 3.4 og 5.3.

#### **Administrationens anbefalinger:**

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

### **5. Ejendomsadministrationen Andelsbo for A/B Bytoften 2-12, Dronning Olgas Vej 37A, 2000 Frederiksberg**

Andelsboligforeningen er nabo til lokalplanområdet. Indsigelsen beskriver, at det er et dagligt problem for beboerne at finde en parkeringsplads i nærområdet, men trods det åbenbare behov har Hvidovre Kommune endnu ikke fundet det nødvendigt at etablere yderligere parkeringspladser i området.

Man fortolker samlet set lokalplanens indhold vedrørende parkering og udearealer således, at nogle af de eksisterende parkeringspladser på Hvidovregade og Bytoften bliver nedlagt. Man mener heller ikke, at der er

beskrevet oprettelse af de fornødne parkeringspladser til det nye dagtilbud på Bytoften 29.

Man frygter, at lokalplanens krav til bygningernes udseende vil få en afsmittende effekt på andelsboligforeningens altanprojekt.

#### **Administrationens bemærkninger:**

Andelsboligforeningen på Bytoften 2-12 har ikke anlagt egne parkeringsarealer. Beboerne er derfor henvist til at parkere på offentlig vej eller, efter aftale med ejerne, på private parkeringsarealer. Dette er en kendt forudsætning, når man bosætter sig i andelsforeningen. I området ejer kommunen kun ejendommene på Bytoften 29 og Hvidovregade 20, og disse ejendomme er disponerede til børneinstitutioner.

Det fremgår af projektet for den nye institutionsbebyggelse på Bytoften 29, at forarealerne til institutionen vil blive omlagt, men i denne forbindelse vil der blive fastholdt syv parkeringspladser. De eksisterende parkeringspladser langs Hvidovregade vil desuden blive flyttet tættere på vejforløbet, hvorved institutionen kan øge sit friareal. Disse parkeringsarealer vil blive mere ordnede. Det planlagte grønne areal på hjørnet af Bytoften / Hvidovregade vil betyde nedlæggelse af 1 – 2 parkeringspladser, men ellers medfører ændringerne ikke færre parkeringspladser.

Institutionen på Bytoften 29 er omfattet af de samme krav til og bestemmelser for parkering som de øvrige ejendomme i lokalplanområdet. Bestemmelser, der i øvrigt er i overensstemmelse med retningslinje 3.4.4 i Kommuneplan 2016.

Lokalplanens bestemmelser, herunder bestemmelserne i § 6 om bebyggelsens udseende, kan ikke komme til at gælde for ejendomme, der ligger uden for lokalplanområdet.

#### **Administrationens anbefalinger:**

I lokalplanens § 9.1 indgår der beklageligvis ikke parkeringsnormer for boliger, uanset at dette er en planlagt anvendelse i delområderne 2 og 3. Det anbefales derfor, at der i § 9.1 tilføjes følgende parkeringsnormer:

- 1 parkeringsplads pr. etagebolig og tæt-lave bolig
- 2 parkeringspladser pr. åben-lave bolig.

Desuden anbefales det, at noten til § 9.1 indsættes i bestemmelsen, så denne rettelig kan anvendes til regulering. Noten har følgende ordlyd:

” Mindst halvdelen af disse parkeringspladser skal anlægges inden ibrugtagningen af bebyggelsen. De resterende parkeringspladser skal anlægges, når det efter kommunens skøn vurderes at være nødvendigt for at sikre, at parkeringsbehovet kan dækkes på egen grund.”

#### **6. Banedanmark, Teknik, Arealer og Forvaltningsmyndighed, Vasbygade 10, 2300 København S**

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

**Administrationens bemærkninger:**

Ingen bemærkninger.

**Administrationens anbefalinger:**

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

**7. Vandkunsten, Krudtløbsvej 14, 1439 København K**

Tegnestuen Vandkunsten er totalrådgiver for Hvidovre Kommune for om- og tilbygningen af Bytoften 29, og bemærkningerne knytter sig derfor til lokalplanens regulering af denne ejendom.

Man er ikke enig i SAVE-registreringens vurdering af vinduernes stand på den gamle bevaringsværdige bygning, som denne er beskrevet i redegørelsen på side 10. Desuden forventer man at udskifte taget til det oprindelige skifertag, såfremt der er økonomi til dette.

Har bemærkninger til de viste kort over trafikstøjen. Projektet kan formentlig ikke overholde støjgrænsen på 58 dB for en altan på 1. sal af den nye bygning. Man vil søge om dispensation for dette ved byggeansøgningen.

Man vurderer, at den nye bygning på Bytoften 29 ikke kan overholde lokalplanens § 5.3 om det skrå højdegrænseplan mod syd. Da den nye tilbygning skal opføres på eksisterende kælder, er det ikke muligt at flytte bygningens placering.

Det samme gælder i forhold til en manglende overholdelse af kravet i lokalplanens § 5.3 om en maksimal husdybde på 8 m.

Man ønsker mulighed for også at anvende vinduer med en overflade af aluminium/træ eller i rent aluminium.

Man ønsker ikke at anvende fyldningsdøre, som krævet i lokalplanens § 6.5, da dette vil være i modstrid med husets karakter.

Man beskriver, at afkast fra de tekniske installationer opføres i let konstruktion, ikke i murede skorstene jævnfør lokalplanens § 6.10.

Endelig ønsker man at etablere altaner/balkoner til brug for grupperum på første sal af den nye tilbygning på Bytoften 29.

**Administrationens bemærkninger:**

En SAVE-registrering vil altid være et øjebliksbillede og desuden i et vist omfang afhænge af registrantens faglige fokus. Registreringen nævner, at vinduerne trænger til renovering eller udskiftning. Dette gælder uanset, om der er økonomi til en udskiftning eller ej.

Reguleringen af bebyggelsens afstand til naboskel i § 5.3 er tiltænkt for fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse, men ikke for institutionsbyggeri og lignende, jævnfør Bygningsreglement 2018, § 177. Det anbefales, at dette tydeliggøres ved en tilføjelse til § 5.3.

Tilbygningen vil få en husdybde på ca. 12,5 m på grund af genanvendelsen af kælderens under den eksisterende bygning på Bytoften 29. Det anbefales, at det tilføjes i § 5.5, at den maksimale husdybde ikke gælder for nybyggeri inden for byggefeltet i delområde 1 (Bytoften 29).

Lokalplanen fastlægger i § 6.4, at udvendige døre og vinduer skal behandles med maling af karakter som oliemaling i hvid, sort eller jordfarver. Der er således hverken mulighed for at vinduerne får en overflade af ubehandlet træ eller umalet aluminium. Dette bør efter administrationens vurdering fastholdes pga. områdets karakter og ikke mindst sammenbygningen med den bevaringsværdige bygning på Bytoften 29.

Bestemmelsen i § 6.5 fastlægger, at udvendige døre, som er synlige fra offentlig vej, skal udføres som fyldningsdøre eventuelt som dobbeltdøre eller halvdøre. Denne bestemmelse er en af flere, der skal sikre, at nybyggeri i området, og særligt langs Hvidovregade, opføres som bygninger med landsbykarakter. Hvis der skal gælde særlige regler for denne bygnings udseende, bør dette ske som dispensation fra lokalplanen med henvisning til bebyggelsens særlige karakter og anvendelse.

Efter administrationens vurdering er afkast fra ventilation og lignende ikke omfattet af bestemmelsen for skorstene fra brændeovne og lignende. Sådanne skorstene skal efter lokalplanens § 6.10 opmures med traditionel krone og udmunde i og centreret over kippen. De skal desuden udføres i samme materialer og med samme overflade som bygningens ydermure.

Lokalplanen fastlægger i § 6.11, at der ikke må udføres nogen form for altaner og balkoner. Det anbefales, at denne bestemmelse udelukkende kommer til at gælde for bebyggelse langs Hvidovregade. Dette vil give mulighed for at etablere altaner på boligbebyggelsen på Bytoften 14-20, på den nye institutionsbygning på Bytoften 29 mv., men ikke på bygninger langs den historiske Hvidovregade.

#### **Administrationens anbefalinger:**

Det anbefales, at der tilføjes en ny og mere præcis bestemmelse om det skrå højdegrænseplan, som hidtil nævnt i § 5.3, med følgende ordlyd: "For fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse gælder, at uanset den i § 5.3 angivne bygningshøjde, må bygningens højde ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti. Antenner, hvis højeste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, gavltrekanter, tagudhæng, tagkviste, skorstenspiber og ventilationshætter er undtaget for denne bestemmelse."

Det anbefales, at § 5.5 gives følgende ordlyd:

"Ny bebyggelse i delområde 1 skal opføres inden for det på planbilag 5 viste byggefelt. Denne bebyggelse må højst gives en husdybde på 13 m, heri ikke indregnet altaner, karnapper og mindre overdækninger."

Det anbefales, at § 6.11 gives følgende ordlyd:

"Der må ikke etableres nogen form for altaner eller balkoner på bygninger langs Hvidovregade, dvs. på matr.nr.ne 9gn, 10pg og 71."

Det bemærkes, at der i lokalplanforslaget er to bestemmelser benævnt § 5.3. Dette bør naturligvis ændres ved redigering af den endelige plan.

Lokalplanens planbilag 3 og 5 er beklageligvis ikke forsynet med angivne mål og afstande på byggefelterne. For at skabe bedre retssikkerhed for grundejerne og entydighed ved administrationen af lokalplanen anbefales det, at sådanne mål og afstande indskrives i byggefelterne og deres afstande til skel i de nævnte planbilag.

## **8. HOFOR, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S**

HOFOR har en spildevandledning langs vestsiden af Hvidovregade under de byggefelter, der fremgår af planbilag 3. Ledningen tager spildevand fra de eksisterende bygninger på de to ejendomme. Ledningen må ikke overbygges, hvorfor den enten skal omlægges eller også skal byggefelterne forskydes mod vest. Hvis kommunen ønsker at omlægge ledningen bør det undersøges, om der er den nødvendige plads til rådighed i vejen.

Man bemærker, at ledningen på nuværende tidspunkt ligger på gæsteprincippet under vej, og da en omlægning ikke vil skyldes vejformål, må HOFOR ikke bekoste en eventuel omlægning.

### **Administrationens bemærkninger:**

Efter nærmere dialog med HOFOR er det blevet klarlagt, at spildevandsledningen ligger i Hvidovregade – og dermed ligger på vejarealet – men tangerer skellet mellem Hvidovregade og ejendommen på Hvidovregade 28. Byggefelterne som vist på planbilag 3 ligger i sin helhed på privat grund, men i en afstand af kun 1 m fra vejskellet.

Administrationen har derfor udbedt sig oplysninger om den mindste tilladte afstand mellem ledningen og ny bebyggelse. HOFOR har oplyst, at man gerne ser en vandret afstand på mindst 1 m til ledningernes yderside. I tilfælde af at ledningen skal udskiftes eller repareres, skal der være mulighed for at grave ned til ledningen og udskifte den under lovlige arbejdsforhold, hvorfor 1 m på hver side af ledningen er minimum.

### **Administrationens anbefalinger:**

Det anbefales, at byggefelterne og den tilhørende bebyggelseszone til facade på ejendommene matr.nr. 9gn og 10pg, som vist på planbilag 3, rykkes væk fra Hvidovregade, så der opnås en afstand på 2 m fra denne.

Den på planbilag 3 viste bebyggelseszone til facade langs Hvidovregade er hverken indføjet i en bestemmelse eller målsat. Derfor anbefales det desuden, at der i § 5.4 tilføjes følgende tekst: ”Langs Hvidovregade skal ny bebyggelse placeres med facade eller gavl inden for en 2 m bred bebyggelseszone til facade, som vist på planbilag 3.”

## **9. Susanne Greiersen og Michael Danielsen, Bytoften 4, 2650 Hvidovre**

Spørger, om projektet vil betyde, at der nedlægges parkeringspladser på Bytoften. Man kæmper som gale om de få parkeringspladser, der på nuværende tidspunkt findes på Bytoften, så en nedlæggelse af pladser vil være noget nær en katastrofe.

Spørger desuden til, om Andelsboligforeningen Bytoftens igangværende altanprojekt påvirkes af projektet. Altanprojektet vil give foreningens boliger et kæmpe løft og vil medvirke til at fastholde en blandet beboersammensætning i andelsboligforeningen.

Er imod byggeplanerne i tilfælde af negative svar på disse spørgsmål.

### **Administrationens bemærkninger:**

Se bemærkningerne til høringssvar nr. 6

### **Administrationens anbefalinger:**

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