

# NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø  
Byplanlægger:  
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 17/30181

Dato: 29-01-2018/cjb

## **Forslag til Lokalplan 141, Hvidbog om indkomne høringssvar**

Forslag til Lokalplan 141 for boliger på Landlystvej 42 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. september 2017.

Lokalplanforslaget blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 10. oktober til den 4. december 2017.

Der er i perioden indkommet 13 høringssvar til lokalplanforslaget. I det følgende gives et resumé af disse høringssvar. Der gøres opmærksom, at hvor samme borger har indsendt mere end et høringssvar, gennemgås disse samlet.

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

Der gøres opmærksom på, at eventuelle bemærkninger til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016 ikke indgår i behandling af høringssvar til Lokalplan 141.

### **1. Karina Hamø, Holmelundsvej 2A, 2650 Hvidovre**

1. Indsiger er imod, at der med lokalplanen gives mulighed for et etageantal på maksimalt 4 etager og en bygningshøjde på op til 14 m. Ændringsforslag om at udarbejde en ny lokalplan med en bebyggelsesprocent på 50 og i en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Dette begrundes med, at tagterrasser og altaner i denne højde vil forringe udsigt og privatliv for indsiger ved indblikks – og skyggegener.
2. Det frygtes, at indsigers ejendomsværdi vil falde som følge heraf.
3. Der henvises til, at bebyggelsen ikke overholder det skrå højdegrænseplan.
4. Derudover forventer indsiger, at den nye bebyggelse i lokalplanområdet vil resultere i større støjgener for naboer i området – både under byggeriet og efterfølgende - samt øget risiko for brand, ulykke og indbrud.

5. Ligeledes forventes øget parkering og forringede trafikale forhold på Holmelundsvej at blive konsekvensen af det fremtidige byggeri.
6. Det ønskes fastholdt i planen, at belysning indenfor området ikke må medføre gener for naboerne og at vejudlæg i området placeres mindst 0,5 m fra naboskel.

### **Administrationens bemærkninger**

Ad 1. De i lokalplanforslaget indeholdte byggemuligheder, herunder etageantal og bygningshøjder, er udtryk for på den ene side udnyttelse af den maksimale bebyggelsesprocent på 80, som fastlagt i den gældende ramme 1E3 i Kommuneplan 2016, og på den anden side en intention om at sikre friarealer på terræn i umiddelbar nærhed af de fremtidige boliger.

For at reducere potentielle skyggepåvirkninger af og muligheden for indblik til de tilstødende haveboliger mod nord, er byggefelter for både etageboliger og rækkehuse placeret i en afstand af henholdsvis 22 og 11 m fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

Af skyggediagrammer, lokalplanens bilag 4, fremgår det, at de fremtidige bygningers skyggepåvirkning af ejendomme syd for Holmelundsvej kun forekommer i vintermånederne og primært for den sydligste del af ejendommene Holmelundsvej 4-18. Det bemærkes i denne sammenhæng, at skygger fra eksisterende beplantning og hegn ikke fremgår af diagrammerne. Det kan derfor ikke ses, om nogle af slagskyggerne fra den fremtidige bebyggelse rammer arealer der i forvejen ligger i skygge fra hegn, beplantning eller lignende.

Da Holmelundsvej 2A ikke støder direkte op til lokalplanområdet, men er beliggende i en afstand af 35 m herfra, er den ikke omfattet af skyggediagrammerne. Det er administrationens vurdering, at skyggepåvirkningen fra den fremtidige bebyggelse ikke vil være væsentlig her.

På grund af en afstand på 60 m fra den planlagte etageboligbebyggelse i byggefelt B til Holmelundsvej 2A, er det administrationens vurderingen, at muligheden for indblik vil være begrænset.

- Ad 2. Administrationen har intet grundlag for at vurdere den fremtidige udvikling af ejendomsværdien for ejendomme i eller omkring lokalplanområdet. Det er i øvrigt lokalplanlægningen uvedkommende, da der er tale om erstatningsfri regulering.
- Ad 3. Af BR18, § 166 fremgår det, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 8 - herunder det skrå højdegrænseplan – kan tilsidesættes af bestemmelser om de pågældende forhold i en

lokalplan. Dette underbygges af byggelovens § 7, stk. 3 og § 9, stk. 2.

Det skrå højdegrænseplan, som beskrevet i BR18, § 177, har til formål at regulere højde- og afstandsforhold for enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse, med henblik på at tage hensyn til naboen.

Dele af etageboligbebyggelsen (byggefelt A-D) vil, hvor de opføres i en højde af 10-14 m, ikke kunne overholde det skrå højdegrænseplan mod naboskel i øst og vest samt mod vejskel i syd. Arealerne langs skel på de tilstødende ejendomme - Landlystvej 34 (Rigspolitiets IT-afdeling) og Hvidovrevej 75-79 (Føtex) - anvendes til parkering. Da der tillige er tale om henholdsvis kontor erhverv og detailhandel, har administrationen vurderet, at disse situationer ikke vil medføre væsentlige gener.

Byggefelt B og E er placeret i en væsentlig større afstand fra naboskel mod nord end det skrå højdegrænseplan ville kræve. Jævnfør bygningsreglementets § 177, er det således muligt at opføre bebyggelse med en bygningshøjde på 8,5 m og 14 m i en afstand af henholdsvis 6 og 10 m fra skel. Byggefelt E og B ligger derimod 11 og 22 m fra det nordlige skel.

- Ad 4. Det er efter administrationens vurdering intet der taler for, at den planlagte bebyggelse vil udløse væsentlig større støjgener eller større risiko for brand, ulykke og indbrud i området sammenlignet med den nuværende anvendelse som erhverv.
- Ad 5. Lokalplanen stiller krav om, at parkering skal ske på egen grund. Der er ikke grundlag for at forvente, at boligerne vil medføre øget parkering på kvarterets veje. Parkeringsforhold udenfor lokalplanens område og på offentlig vej kan ikke reguleres af Lokalplan 141. Ulovlig parkering og parkeringskontrol er i øvrigt politiets ansvarsområde.
- Ad 6. Lokalplanens § 10.5 beskriver muligheden for at opsætte udendørs belysning, herunder, at denne ikke må medføre gener for naboer til lokalplanområdet.

### **Administrationens anbefalinger**

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

---

## **2. Anne-Mette Jensen, Holmelundsvej 14, 2650 Hvidovre**

1. Indsiger finder det bekymrende, at der skal anlægges en vej så tæt på hendes skel, da det forventes at medføre støj og udstødningsgas fra trafik på denne.

2. Den fremtidige bebyggelse forventes at medføre skyggegener i indsigers have.
3. Det frygtes, at placering af miljøstationen ved rækkehusene kan medføre lugtgener og rotter, ligesom det ønskes oplyst hvilke regler der gælder i forbindelse med renovation.
4. Der spørges til reglerne om hegn i skel og ejerforhold omkring de fremtidige boliger.
5. Afslutningsvis stilles spørgsmåls ved parkeringsforhold i lokalplanområdet og i de tilstødende kvarterer.
6. Der stilles spørgsmål til den planlagte bebyggelses brandsikkerhed.

### **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Det er administrationens vurdering, at trafik i forbindelse med fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil medføre en væsentlig øget belastning med støj og udstødningssgasser for de tilstødende ejendomme sammenlignet med øvrig boligbebyggelse og den nuværende erhvervsanvendelse.
- Ad 2. Jævnfør lokalplanforslagets bilag 4, vurderes den fremtidige bebyggelse ikke at medføre væsentlig skyggepåvirkning af Holmelundsvej 14 sammenlignet med i dag. For Holmelundsvej 10-18 lægges især vægt på eksisterende beplantning i skel i en højde af ca. 3 -10 m og den 6 m høje hal på ejendommen Landlystvej 42, skure og andet oplag beliggende i en afstand af omtrent 5 m fra skel til nordligt skel. Da rækkehusene vil blive opført i en afstand af mindst 11 m til skel og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, er det administrationens vurdering, at skyggepåvirkningen af Holmelundsvej 14 ikke øges i denne sammenhæng.
- Ad 3. Af lokalplanens side 6 fremgår det, at der ved placering af miljøstationer og lignende forhold omkring renovation skal tages hensyn til Hvidovre Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Miljøstationer kan jævnfør § 5.6 placeres udenfor byggefeltene og efter reglerne i bygningsreglementet herom. Forhold om indretning og drift reguleres ikke ved en lokalplan.
- Ad 4. Lokalplan 141 regulerer med § 7.3 at hegn i skel skal etableres som levende hegn. Herudover gælder hegnsloven.
- Lokalplanen kan ikke regulere for boligers ejerforhold.
- Ad 5. De i lokalplanens § 8.3 beskrevne parkeringskrav er i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning i de stationsnære kerneområder, som beskrevet med Kommuneplan 2016's retningslinje 3.2.3, og lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Med baggrund i den stationsnære beliggenhed er parkeringsdækningen reduceret i forhold til andre boligområder, der bliver reguleret efter den gældende kommuneplans retningslinje 3.5.11, der er baseret på en vurdering af, at parkeringsbehovet er mindre, når boliger ligger tæt på skinnebåren offentlig transport. Man har derfor i kommuneplanen ønsket at reducere parkeringsudlæggene i de stationsnære fortætningsområder.

Se desuden bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 6.

Ad 6. Forhold omkring brandsikkerhed, flugtveje og lignende bliver ikke reguleret i lokalplanen. De vil blive behandlet som del af byggesagsbehandlingen og i dialog med Beredskabet.

### **Administrationens anbefalinger**

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

---

### **3. Torben Krogh, Holmelundsvej 10, st., 2650 Hvidovre**

1. Indsiger stiller spørgsmål ved, hvorfor bebyggelsesprocenten for området bliver ændret fra 65 til 80.
2. Der ønskes redegjort for om den fremtidige bebyggelse overholder reglerne for brandsikkerhed.
3. Desuden ønskes der redegjort for indsigts- og skyggegener fra den fremtidige bebyggelse, ligesom man er modstander af et byggeri i 4 etagers højde og med en bebyggelsestæthed som i lokalplanforslaget.

### **Administrationens bemærkninger**

Ad 1. Lokalplanområdet er del af rammeområde 1E3, Landlystvej Nord, i Kommuneplan 2016, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 80. Den maksimale bebyggelsesprocent har været 80 for dette område siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009. Kommuneplanen er udtryk for Hvidovre Kommunes overordnede planlægning og indholdet af Lokalplan 141 skal være i overensstemmelse med denne.

Ad 2. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 6.

Ad 3. Den fremtidige bebyggelse vurderes ikke at forårsage en væsentlig ændring i forhold til skyggepåvirkning af Holmelundsvej 10 til sammenligning med en eksisterende situation med høj beplantning i skel og en lagerhal 5 m syd for skel.

Med en afstand på mindst 30 m fra etageboligerne i byggefelt B, vil der være en begrænset mulighed for indblik til Holmelundsvej 10

herfra. Omfanget vil afhænge af antal, størrelse og placering af vinduer og altaner/ tagterrasser på en fremtidig bygning. Muligheden for indblik fra rækkehuse i byggefelt E svarer til, hvad man må forvente mellem naboer i et område med haveboliger, set i lyset af de byggemuligheder bygningsreglementet giver for fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse.

Se i øvrigt bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 2.

#### **Administrationens anbefalinger**

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

---

#### **4. Beboerne på Holmelundsvej 8, 2650 Hvidovre**

Indsigelsen tager udgangspunkt i lokalplanforslaget og materiale udleveret i forbindelse med anmodning om aktindsigt af 21. september 2017.

1. Der spørges til, hvornår den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 1E3 er blevet ændret til 80 og om der er gennemført en høring af naboerne i denne forbindelse.
2. Indsiger ønsker redegjort for beregning af bebyggelsesprocenten i forhold til FB Gruppens skitseprojekt, herunder om parkeringskælderen indgår i denne.
3. Det diskuteres hvorvidt de nødvendige fælles friarealer kan placeres på terræn, i forhold til byggefelter, veje, stier, parkeringsarealer og private haver som vist på bebyggelsesplanen. Det frygtes, at der vil blive etableret store fælles tagterrasser, med indbliksgener for naboerne til følge.
4. Ovenstående overvejelser bruges som argument for en reduktion af den maksimale bebyggelsesprocent til 50, svarende til Lokalplan 119 og 124, der regulerer boligbebyggelsen umiddelbar øst for lokalplanområdet.
5. Det er indsigers holdning, at den planlagte bebyggelse, hvor den kan opføres i fire etager og i en maksimal højde af 14 m, er en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende bebyggelse i området. Det forventes at medføre gener for naboerne mod nord i form af indblik og ændret udsigt. Der henvises til høringssvarets bilag 3 og 7. Det foreslås at den maksimale bygningshøjde begrænses til 8,5 m.
6. Indsiger mener ikke, at lokalplanen i tilstrækkelig grad sikrer, at væsentlige skygge- og indbliksgener i forhold til de omkringliggende naboer undgås, som det er beskrevet i formålsbestemmelsen. Disse forhold ønskes belyst yderligere, blandt andet ved information om udformning og placering af vinduer, altaner og tagterrasser.

Indbliksgener, som forventes at forekomme i en højde på op til 15,8 m, beskrives med henvisning til Bilag 8 og 9. I forlængelse af dette ønskes det, at der ikke gives muligheder for nordvendte vinduer, udvendige altaner og tagterrasser. Derudover foreslås, at rækkehuse i byggefelt E kun må opføres i et plan og at altaner kun må udføres som indeliggende altaner.

7. Indsiger forventer, på baggrund af egne observationer af sol- og skyggeforhold ved Landlystvej 30 og ejendommene nord herfor, at der vil opstå skyggepåvirkning af hans ejendom i perioden august til maj. Det er ikke hans opfattelse, at planforslagets bilag 4 beskriver virkeligheden. Der ønskes udarbejdet et mere detaljeret skyggediagram af en uafhængig part og et nyt lokalplanforslag der sikrer gode sollysforhold for ejendomme på Holmelundsvej.
8. Indsiger er betænkelig ved støjbelastningen fra trafik i forbindelse med de fremtidige boliger og belastning af lokalplanområdets udearealer med vejstøj.
9. Det planlagte byggeri forventes også at påvirke vindforholdene i området, f.eks. ved turbulens. Dette ønskes belyst.
10. Indsiger stiller sig tvivlende i forhold til lokalplanens parkeringskrav og frygter det vil medføre øget parkering på de omkringliggende offentlige veje, herunder Holmelundsvej, hvis parkeringskapacitet vurderes fuldt udnyttet på nuværende tidspunkt, illustreret på Bilag 10. Der er vedlagt en liste med underskrifter fra borgere der erklærer sig enig i dette. Det foreslås, at parkeringskravet ændres til 1,25 parkeringspladser pr. bolig.
11. Indsiger er uforstående over for, at bygningsreglementets skrå højdegrænseplan tilsidesættes i lokalplanen.
12. Der er desuden bemærkninger om:
  - a) at der bør tages højde for kraftige regnskyl og der afvandes på egen grund.
  - b) placering af miljøstation på grund af lugt- og støjgener herfra.
  - c) blændingsgener fra belysning bør undgås.
  - d) forslag om at etablere beplantning langs det nordlige skel.
  - e) diverse forhold der anses for ikke at overholde den vedlagte vejledning om brandredningsarealer, Bilag 4.
  - f) forringelse af ejendomsværdien som følge af lokalplanen og skader på naboejendomme i forbindelse med det efterfølgende byggeri.
    - tidspunkt for afholdelse af borgermødet i forbindelse med lokalplanen.
    - høringsperioder for forslagene til Lokalplan 141 og Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016.

Der afsluttes med en opfordring om at forkaste Lokalplan 141 og Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016, for at udarbejde nye planer, der tager hensyn til indsigers ændringsforslag.

Som del af høringsvaret indgår Bilag 1-10 såvel som en liste med underskrifter i forbindelse med bemærkningerne om parkeringskrav i lokalplanen og fotografier taget på parkeringspladsen vest for lokalplanområdet i en afstand af henholdsvis 11 og 22 m fra naboskel mod nord og i en højde af 8, 11 og 14 m. Der er ligeledes knyttet underskrifter til disse.

### **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Den maksimale bebyggelsesprocent for det nuværende rammeområde 1E3, Landlystvej Nord, blev ændret fra 65 til 80 i forbindelse med Kommuneplan 2009. Forslaget til denne og alle ændringer heri var jævnfør planlovens regler herom i offentlig høring i perioden 13. januar til 10. marts 2010.
- Ad 2. Kommunen er ikke i besiddelse af et detaljeret arealregnskab for en fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet. Det vil være indeholdt som del af en eventuel byggeansøgning for et byggeri i lokalplanområdet, som vil blive behandlet efter det gældende bygningsreglement og de heri beskrevne regler for beregning af bruttoetageareal.
- Det bemærkes, at de af projektudvikler fremsendte principsnit viser en parkeringskælder hvis loft ligger mindre end 1,25 m over terræn, hvorfor kælderarealet jævnfør BR18, § 455, stk. 3, pkt. 1 ikke vil skulle medregnes i etagearealet. Derudover gøres opmærksom på BR18, § 455, stk. 4, pkt. 1, hvorefter kun den del af en garage, der overstiger 20 m<sup>2</sup> pr. bolig ved etageboligbebyggelser medregnes i etagearealet.
- Ad 3. Placering og udformning af en fremtidig bebyggelse, herunder placering af friarealer, parkering og lignende vil ligeledes fremgå af en byggeansøgning. Den vil skulle overholde lokalplanens bestemmelser herom. Bebyggelsesplanen, der er vist som forslaget planbilag 3, er en vejledende illustrationsplan.
- Det skal bemærkes, at en tagterrasse regnes for en etage. Således vil en eventuel tagterrasse formindske bygningers samlede potentielle boligareal og ligge i samme højde som en bygnings øverste etage. Indblik fra tagterrasser vil kunne svare til indblik fra 2. eller 3. sals højde, hvorved det dog er administrationens vurdering, at en tagterrasse, sammenlignet med et regulært boligareal, primært vil blive brugt til ophold i sommermånederne. Administrationen er ikke bekendt med, at bygherren skulle ønske at etablere tagterrasser.
- Ad 4. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 1.
- Ad 5. Med baggrund i den sammensatte karakter af bebyggelse omkring lokalplanområdet, heriblandt flere etageboligejendomme i tre etager, er det administrationens vurdering, at byggemulighederne beskrevet i lokalplanforslaget, heriblandt muligheden for fire etager i byggefelt B og C, ikke er en væsentlig ændring.



Fra etageboligerne i 2. og 3. sals højde i byggefelt B vil der være mulighed for indblik til nogle af haveboligerne syd for Holmelundsvej. Da eksisterende beplantning i skel begrænser denne, vil der primært være frit udsyn til ejendomme der udelukkende har faste hegn og mindre beplantning i skel, især Holmelundsvej 4-8 og i mindre grad Holmelundsvej 2A og 10 samt Hvidovrevej 71-73B. Omfanget vil i sidste ende også afhænge af antal, størrelse og placering af vinduer, altaner og tagterrasser.

- Ad 6. Muligheden for indblik fra lokalplanområdets bebyggelse til de tilstødende naboer mod nord er søgt begrænset ved placering af nye bygninger indenfor byggefelter i større afstand til det nordlige skel. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 2.

Da antal, størrelse og placering af vinduer og altaner/ tagterrasser på de fremtidige bygninger på nuværende tidspunkt er ukendt, har det været begrænset hvor meget muligheden for indblik kunne undersøges og illustreres i forbindelse med planforslaget. Typisk etableres ganske få og små vinduer i gavlene på etageboligbebyggelser.

Der vil ikke være mulighed for indblik mod nord fra delområde 1 i større højde end den maksimale bygningshøjde af 14 m. Dermed må de højder for indblik fra tag på bebyggelserne i byggefelt B og E, henholdsvis ca. 16 og 10 m som vist på fremsendte bilag 7 og 8, anses for at være misvisende. Se også bemærkninger til pkt. 3.

Ud fra de af bygherre fremsendte principsnit vil en person på 1,8 m højde stående på 2. eller 3. sal have et øjepunkt der ligger henholdsvis ca. 7,5 eller 10,5 m over terræn.

I forhold til rækkehuse i byggefelt E er et etageantal på 2 etager og en maksimal bygningshøjde med 8,5 m over terræn i overensstemmelse med de muligheder BR18, § 176 giver for enfamiliehuse og lignende bebyggelse. Desuden er byggefelt E placeret i en væsentlig større afstand fra det nordlige naboskel end påkrævet af BR18, § 177. Se eventuelt bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 4.

- Ad 7. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 2.

Det skal bemærkes, at der for Holmelundsvej 8's vedkommende gør sig særligt gældende, at boligen er placeret i en afstand af ca. 5,5 m fra ejendommens sydlige skel. Herved er den mere udsat for skyggepåvirkning i vinterhalvåret og muligheden for indblik end naboejendommene.

- Ad 8. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 1. Lokalplanområdets belastning med vejstøj fra Landlystvej beskrives på lokalplanens side 10. Det er vurderet, at planen ikke er i strid med planlovens § 15a og kommuneplanens retningslinje 5.12.1.

Ad 9. Det er administrationens vurdering, at den planlagte bebyggelse ikke vil resultere i væsentlig ændrede vindforhold i området, heriblandt for ejendomme syd for Holmelundsvej.

Ad 10. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 6 og nr. 2, pkt. 5.

Ad 11. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 4.

Ad 12.

- a. Som beskrevet på lokalplanforslagets side 10, viser kommunens regnvandsmodel, at der ikke er problemer med afledning af regnvand i lokalplanområdet. I øvrigt skal grundejer afvande på egen grund, reguleret ved byggeloven og jævnfør den gældende spildevandsplan.
- b. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 3.
- c. Se bemærkninger til nr. 1, pkt. 7.
- d. Da en lokalplan ikke kan medføre handlepligt, er det ikke muligt at pålægge grundejer fremtidig etablering af beplantning. Der kan kun reguleres for noget, når og hvis det bliver etableret. Således regulerer lokalplanforslagets § 7.3 for hegn langs skel. Det bemærkes, at lokalplanens bilag 3 er vejledende.
- e. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 6.
- f. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 3.

#### **Administrationens anbefalinger**

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

---

#### **5. Pia og Henrik Jensen, Holmelundsvej 18, 2650 Hvidovre**

Indsiger henviser til høringssvar nr. 4, som man er enig i.

#### **Administrationens bemærkninger**

Der henvises til bemærkninger til høringssvar nr. 4.

#### **Administrationens anbefalinger**

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

---

#### **6. Vestmar & Thorborg Advokatfirma v/ Ulrik Vestmar, Hvidovre Torv 9, 2650 Hvidovre**

1. Høringssvaret, der sendes på vegne af grundejerforeningen Holmelunden, indeholder et forslag om at ændre indholdet i Lokalplan 141, så den giver byggemuligheder som beskrevet i lokalplanerne 119 og 124. Især lægges der vægt på, at den

maksimale bygningshøjde og etageantallet ikke må overstige henholdsvis 8,5 m og 2 etager, ligesom der ikke gives mulighed for tagterrasser og en bebyggelsesprocent på mere end 50.

Disse ændringer begrundes med, at den planlagte bebyggelse forventes at afstedkomme indblik og skyggepåvirkning for grundejerforeningens medlemmer samt at man ønsker at fastholde områdets karakter.

2. Desuden kritiseres det planlagte parkeringskrav, der ønskes ændret til 1,25 pladser pr. lejlighed, lige som der ønskes større krav til friarealer.
3. Afslutningsvis foreslås det, at man ved træplantninger langs det nordlige skel minimerer muligheden for indblik til ejendomme nord for.

Der henvises i øvrigt til høringssvar nr. 4, som indsiger erklærer sig enig i.

### **Administrationens bemærkninger**

Ad 1. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 1 og 2; nr. 2, pkt. 2; nr. 3, pkt. 3 og nr. 4, pkt. 5, 6 og 7. Det bemærkes, at en stor del af grundejerforening Holmelundens medlemmer, navnlig ejendomme nord for Holmelundsvej og længst mod øst, bor i stor afstand til lokalplanområdet og dermed ikke skal forvente hverken muligheden for indblik, skyggepåvirkning eller andre potentielle gener i forbindelse med realisering af planens indhold.

Ad 2. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 5.

Ad 3. Se bemærkninger til høringssvar nr. 5, pkt. 12d.

### **Administrationens anbefalinger**

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

---

## **7. Per Nørklit, Landlystvej 33B, 2650 Hvidovre**

Høringssvaret indledes med diverse bemærkninger til borgermødet den 30. november 2017.

Indsiger savner sammenhæng og helhedsplanlægning i lokalplanforslaget, da han ikke er af den opfattelse, at afledte effekter fra planen er tilstrækkelig belyst. Samtidig ønskes der dialog og lydhørhed for borgernes bekymringer fra kommunens embedsværk og politikere.

1. Det bemærkes, at lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med den nuværende kommuneplanramme 1E3, lige som der stilles spørgsmål ved, om der har været en offentlig høring i forbindelse med ændring af bebyggelsesprocenten.

2. Indsiger stiller spørgsmål ved hvordan en stationsnær fortætning med bebyggelse defineres og bymiljøet forbedres her, hvilke byfunktioner der hhv. mangler/ ønskes og henviser til at passagerantallet i den kollektive trafik falder.
3. Derudover ønskes redegjort for baggrunden for opdelingen af lokalplanområdet i delområder med forskellige bebyggelsestyper, herunder i forhold til de tilstødende byområder.
4. Afslutningsvis ønskes redegjort for overvejelserne omkring vejadgang, parkering og trafikale forhold, herunder trafiksikkerheden, i og udenfor lokalplanområdet, såvel som de midlertidige kontorpavilloner på ejendommen Landlystvej 34.

Indsiger foreslår, at lokalplanarbejdet udskydes indtil der er udarbejdet en helhedsplan for Hvidovre Stationsområde, der blandt andet ikke indeholder muligheden for detailhandel på Føtex-ejendommen.

### **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Da lokalplanforslagets indhold ikke er i overensstemmelse med rammerne for kommuneplanens område 1E3, er der sideløbende udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016 jævnfør planlovens § 23 c. Tillægget har været i offentlig høring i perioden 8. september til 2. november 2017. Se også bemærkninger til nr. 4, pkt. 1.
- Ad 2. Byfortætning forstås ved lokalplanlægning som muligheden for at opføre yderligere bebyggelse i et allerede udbygget område ved at øge bebyggelsesprocent, etageantal eller bygningshøjde. Det fremgår af Kommuneplan 2016 hvor og i hvilket omfang Kommunalbestyrelsen ønsker byfortætning i Hvidovre Kommune. For nærværende lokalplanområde gør sig især gældende, at det ligger i en afstand af ca. 350 m fra Hvidovre Station og er udpeget som stationsnært kerneområde og fortætningsområde, hvor der kan placeres tæt boligbyggeri eller større virksomheder indenfor kontor- og serviceerhverv.

Denne mulighed for fortætning skal ses i forlængelse af Statens overordnede planlægning for hovedstadsområdet, Fingerplanen, der med princippet om stationsnærhed fastlægger en overordnet strategi for lokalisering af byfunktioner af intensiv karakter, det vil sige funktioner der medfører megen persontrafik, i umiddelbar nærhed af en station. Arealer placeret i en afstand af 1000 m fra en station betegnes som stationsnære, mens arealer der ligger indenfor en gangafstand på 600 m fra en station defineres som stationsnært kerneområde. Kommuneplan 2016 indeholder en beskrivelse af disse arealer under kapitel 3.2.

Administrationen vurderer, at det er en ønskelig byfunktion at etablere en boligbebyggelse i et område der overvejende anvendes til boligformål. Ikke mindst set i lyset af, at en af de få

tilbageværende erhvervsvirksomheder, med alle dens nuværende og potentielle gener for naboerne, herved fraflytter Landlystvej 42.

Ad 3. Opdelingen af lokalplanområdet i delområder skal ses på baggrund af de to bygningstyper der planlægges for – etageboliger mod syd, i størst afstand fra haveboligerne ved Holmelundsvej, og rækkehuse mod nord. Opdelingen i delområder gør det tydeligt, hvilke bestemmelser der gælder hvor i lokalplanområdet, heriblandt vedrørende udstykning og grundstørrelser.

Den præcise afgrænsning mellem delområderne blev besluttet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. april 2017.

Ad 4. Der henvises til bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 5 og nr. 4, pkt. 3. Derudover gøres opmærksom på, at Center for Trafik og Ejendomme har været inddraget ved udarbejdelse af lokalplanforslaget vedrørende trafikale forhold, som for eksempel overkørsel til offentlig vej.

Kontorpavillonerne på Landlystvej 34 ligger udenfor lokalplanområdet og reguleres derfor ikke af nærværende planforslag. En eventuel ansøgning om forlængelse af den tidsbegrænsede tilladelse, vil blive behandlet som en separat sag.

### **Administrationens anbefalinger**

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

---

### **8. Irene og Bent Lind, Holmelundsvej 4, 2650 Hvidovre**

Indsiger har genfremsendt deres høringssvar til Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016, da man er af den opfattelse, at bemærkningerne heri også er relevante i forhold til lokalplanforslaget.

1. Der gives udtryk for, at bebyggelse i lokalplanforslaget ønskes begrænset til to etager, da især etageboligerne i byggefelt B med 4 etager og en eventuel tagterrasse forventes at give væsentlige indbliksgener. Der henvises til fotografier fremsendt som del af høringssvar nr. 4 og den naboretlige tålegrænse. Der lægges vægt på, at indsiger allerede oplever indsigtsgener fra alle andre tilstødende naboejendomme.
2. Derudover er indsiger kritisk overfor lokalplanens bilag 4 og forventer skyggepåvirkning af hans ejendom.
3. Det foreslås, at bebyggelsesprocenten for lokalplanen reduceres, da man ikke mener, at det er muligt at udlægge tilstrækkelige fri- og parkeringsarealer ved en bebyggelsesprocent på 80. Der henvises til eksisterende problemer med parkering på Holmelundsvej.
4. Indsiger forventer som følge af ovenstående en forringelse af ejendomsværdien.

## **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Se bemærkninger i høringssvar nr. 1, pkt. 1, vedrørende bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde, og nr. 4, pkt. 5 og 6, vedrørende indbliksgener.
- Ad 2. Se bemærkninger i høringssvar nr. 1, pkt. 2.
- Ad 3. Se bemærkninger i høringssvar nr. 4, pkt. 3 og nr. 1, pkt. 6.
- Ad 4. Se bemærkninger i høringssvar nr. 1, pkt. 3.

## **Administrationens anbefalinger**

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

---

## **9. Gröning Arkitekter Aps v/ Martin A. Dahlerup, Christian IX's gade 7, 1111 København K**

Ændringsforslag på vegne af FB Gruppen A/S og grundejer Landlystvej 42.

1. Det foreslås at ændre § 8.2, så vejareal, inklusive kørebane, parkerings- og vigepladser skal udlægges i mindst 5,0 m. Dette er en reduktion på 0,5 m i forhold til den nuværende bestemmelse. Der argumenteres for, at en mindre vejbredde vil sænke den gennemsnitlige hastighed på vejen.
2. Derudover ønskes byggefelt B på kortbilag 2 placeret, så det ligger i en afstand af 8,0 m fra naboskel. Dette beskrives som en udvidelse af byggefeltet med 0,8 m. Der argumenteres med, at dette skal sikre fornøftig bygningsbredde til de fremtidige lejligheder.

## **Administrationens bemærkninger**

1. Da den i lokalplanens § 8.2 fastlagte bredde på minimum 5,5 m skal kunne indeholde både kørebane og parkerings-/vigepladser, vurderer administrationen, at der ikke taler noget for at reducere den yderligere.
2. Administrationen vurderer, at byggefelt B med fordel kan forskydes mod det vestlige skel, så det ligger mere centralt på grunden og i nogenlunde ens afstand til begge naboejendomme. Blandt andet opfylder den resulterende afstand på 8 m mod det østlige skel dermed pladskravet til beredskabets drejestige. Denne justering vil dog ikke ændre byggefeltets dimensioner. På grund af den korte afstand til naboskel i både øst og vest og muligheden for 4 etager, er det ikke administrationens anbefaling, at bredden af byggefelt B øges og afstanden til naboskel reduceres.

## **Administrationens anbefalinger**

Administrationen vil i forbindelse med den endelige vedtagelse anbefale nogle rettelser til planens kortbilag 2, for at sikre, at de korrekte placeringer af byggefelter er vist. Her vil forskydningen af byggefelt B indgå.

---

## **10. Bo Knudsen og Sara Sejersen, Holmelundsvej 6, 2650 Hvidovre**

Indsigelsen omhandler den maksimale bebyggelsesprocent på 80 samt etageantal og bygningshøjde på henholdsvis 14 meter og 3-4 etager.

1. Indsiger forventer, at etageboligerne vil medføre indbliksgener i hans have, ligesom støjgener fra trafik i lokalplanområdet frygtes. Derudover forventes der skyggegener fra den fremtidige bebyggelse. Bygningshøjden ønskes ændret, så den ikke overstiger Samsøparkens.
2. Derudover kritiseres vejadgang og parkeringsdækningen i lokalplanområdet, såvel som brand- og redningsarealer.

### **Administrationens bemærkninger**

Ad 1. Samsøparken, beliggende Landlystvej 32-32F, er opført i 3 etager og i en højde af ca. 10 m. Se bemærkninger i høringssvar nr. 2, pkt. 1, vedrørende støj fra trafik; nr. 1, pkt. 2; nr. 3, pkt. 3 og nr. 4, pkt. 5 omkring henholdsvis skygger og indblik.

Ad 2. Se bemærkninger til høringssvar nr. 7, pkt. 3 og nr. 2, pkt. 6.

### **Administrationens anbefalinger**

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

---

## **11. Birgitte Ovesen, Holmelundsvej 12, 2650 Hvidovre**

1. Der protesteres mod de fremtidige etageboliger i 4 etager, da det forventes at både disse og rækkehusene vil resultere i indblik- og skyggegener i indsigers have. Indsiger mener ikke, at den foreliggende dokumentation af skyggepåvirkningen af naboer er tilstrækkelig.
2. Der henvises til, at det store flertal af etageboligbygninger i området kun er på 2 etager. Man er af den opfattelse, at det nye byggeri vil skæmme omgivelserne og ikke tager hensyn til det eksisterende miljø, især hvad angår bygningshøjden.
3. Der stilles spørgsmålstejn ved, om parkeringsdækningen indenfor lokalplanområdet er tilstrækkelig. Det forventes, at beboerne her ellers vil parkere ulovligt på de offentlige veje, herunder Holmelundsvej. Ifølge indsiger er der i dag problemer med parkering på Holmelundsvej, hvilket formodes at være resultat af mangel på

parkeringspladser i bebyggelsen nord for Holmelundsvej. Indsiger er i denne sammenhæng ikke enig i Kommuneplan 2016's intentioner om at reducere parkeringsdækningen i de stationsnære områder.

4. Indsiger tvivler på, om vejarealerne i lokalplanområdet giver tilstrækkelig adgang til redningskøretøjer samt tilstrækkelige brand- og redningsarealer. Adgangsvejen til rækkehusene vurderes at være for tæt på skel og trafikken her frygtes at medføre støj- og lysgener for de tilstødende haveboliger.

Overordnet anser indsiger ikke den planlagte bebyggelse som attraktive boliger, da den er for tæt bebygget og med for få parkeringspladser og friarealer. Derfor foreslås det, at bebyggelse på Landlystvej 42 nytænkes med en anvendelse som ældre- og ungdomsboliger og i forhold til ovenstående kommentarer.

#### **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Se bemærkninger i høringssvar nr. 1, pkt. 2 og nr. 4, pkt. 5. omkring henholdsvis skygger og indblik.
- Ad 2. Se bemærkninger til høringssvar nr. 4, pkt. 5.
- Ad 3. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 6 og nr. 2, pkt. 5.
- Ad 4. Se bemærkninger til høringssvar nr. 2, pkt. 1 og nr. 2, pkt. 6.

#### **Administrationens anbefalinger**

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

---

### **12. Anny Knoblauch og Hans Nielsen, Landlystvej 49, 2650 Hvidovre**

1. Indsiger er af den opfattelse, at det planlagte byggeri er for højt, både i forhold til en maksimal bygningshøjde på 8 og 14 m, da der vil være frit udsyn til flere af de tilstødende haver.
2. Derudover ser man et stort problem med parkeringspladser og parkering i området.

#### **Administrationens bemærkninger**

- Ad 1. Det er administrationens vurdering, at der er mulighed for indblik i mindre grad til haveboligerne syd for Landlystvej fra de planlagte etageboliger i lokalplanområdets sydlige del. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at disse ejendomme er beliggende ved et stort offentligt vejareal, hvorfra der i forvejen er omfattende mulighed for indblik.



I forhold til Landlystvej 49 bemærkes, at der er en afstand på mindst 60 m til etageboligerne. Se i øvrigt bemærkninger til nr. 4, pkt. 6.

Ad 2. Se bemærkninger til høringssvar nr. 1, pkt. 6 og nr. 2, pkt. 5.

#### **Administrationens anbefalinger**

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

---

### **13. Mette og Benjamin Crisp, Holmelundsvej 10, 1., 2650 Hvidovre**

1. Indsiger forventer, at den i lokalplanen udlagte bebyggelse vil have voldsom indvirkning på hans privatliv. Dette begrundes med, at indsiger forventer væsentlige indbliksgener fra etageboligerne og dermed et indskrænket privatliv i egen have samt en påvirkning af ejendommens værdi.
2. I stedet for fortætning med byggeri, ønskes der flere grønne områder. Det ønskes, at bebyggelse på Landlystvej 42 udformes med lavere højde og at der etableres beplantning eller lignende afskærmning i forhold til de tilstødende naboejendomme.

Derudover tilslutter indsiger sig indsigelse af den 24. november 2017, høringssvar nr. 4.

#### **Administrationens bemærkninger**

Ad 1. Se bemærkninger til nr. 3, pkt. 3 og nr. 4, pkt. 5. Det bemærkes, at afstanden imellem etageboligerne og indsigers ejendom er mindst 28 m, og at der i skel er eksisterende beplantning i en højde op til 10 m. Begge forhold vurderes at begrænse muligheden for indblik.

Ad 2. Se bemærkninger til nr. 1, pkt. 1 og nr. 4, pkt. 12d.

#### **Administrationens anbefalinger**

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