

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Byplanlægger:
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 17/30181

Dato: 20-03-2018/cjb

Ændringsforslag til Lokalplan 141, hvidbog over partshøring i marts 2018

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 141 for boliger på Landlystvej 42 indstillede Bygge- og Planudvalget et ændringsforslag, der ændrer etageantallet i byggefelter A og B. Ved den efterfølgende behandling i Kommunalbestyrelsen besluttedes det, at ændringsforslaget skulle sendes i partshøring førend at lokalplanen vedtages endeligt.

Der er foretaget partshøring blandt berørte borgere i perioden fra den 28. februar til den 14. marts 2018.

Der er indkommet 6 høringssvar under partshøringen. I det følgende gives et resumé af disse høringssvar. Der gøres opmærksom på, at der i høringssvar nr. 1 og 4 indgår breve fremsendt af de respektive indsigere til Kommunalbestyrelsen forud for dens møde den 27. februar.

Administrationens eventuelle bemærkninger er knyttet til de enkelte høringssvar.

1. Beboerne på Holmelundsvej 8, 2650 Hvidovre

Indsiger er positiv over ændringsforslaget, men forventer fortsat indbliksgener fra en bebyggelse i 3 etager i byggefelt B. Blandt andet fra vinduer i den nordvendte gavl.

Derfor foreslår man, at bebyggelse i byggefelt B helt eller delvis begrænses til 2 etager, mens bebyggelse i byggefelter A, C og D tillades opført i 4 etager. Derudover foreslås, at der ikke gives mulighed for at etablere vinduer i den nordvendte gavl eller at etablere tagterrasser i byggefelter B og E og at altaner kun må udføres som indeliggende altaner. Ligeledes ønskes krav om beplantning langs området nordlige skel.

Indsiger mener, at ændringsforslagets konsekvenser ikke er belyst tilstrækkeligt og henviser til indholdet i administrationens notat af 22. februar 2018. Det er indsigers opfattelse, at administrationen ikke kan vurdere konsekvenserne. Blandt andet er man kritisk i forhold til lokalplanens manglende regulering af afvanding i området.

Indsigelsen indeholder kommentarer til FB Gruppens skrivelse af 26. februar 2018.

Indsiger er kritisk i forhold til det materiale der har været grundlag for partshøringen og ønsker en fornyet høring af naboerne.

Man vedlægger fotodokumentation for at dokumentere de forventede indbliksgener fra den fremtidige bebyggelse.

Administrationens bemærkninger

Hvidbogen til den offentlige høring af lokalplanforslaget indeholder, i form af administrationens bemærkninger til de indsendte høringssvar, en vurdering af blandt andet den fremtidige bebyggelses mulighed for indblik til og skyggepåvirkning af ejendomme syd for Holmelundsvej.

Af administrationens notat af 22. februar 2018 fremgår det, at disse påvirkninger vurderes at blive mindre for ejendomme nord for lokalplanområdet ved en reduktion af etageantallet fra 4 til 3 i byggefelt B.

I forlængelse af partshøring vurderes det, at ændringsforslaget ikke ændrer disse forhold væsentligt. Således vil den fjerde etage i byggefelt B kun give en ændret skyggepåvirkning for ejendomme nord for lokalplanområdet i vinterhalvåret og midt på dagen. Se eventuelt bemærkninger til høringssvar nr. 4.

Samtidig vurderes muligheden for at opføre 4 etager i byggefelt A at medføre øget skyggepåvirkning og mulighed for indblik herfra til ejendomme vest for byggefeltet, primært Landlystvej 44, 46 og 46A.

Formuleringen om administrationens manglende evne til at vurdere ændringsforslagets konsekvenser, som beskrevet på notatets side 2, handler om en fremtidig bebyggelses detaljerede udformning og skal ses i sammenhæng med nødvendigheden af at høre berørte borgere, herunder grundejer og projektudvikler, jævnfør planlovens § 27, stk. 2.

Forhold om nedsivning beskrevet i samme notat handler om, at Teknik- og Miljøudvalget ved sin behandling af planforslaget ønskede at få belyst, hvorvidt det var muligt at nedsive regnvand i lokalplanområdet, for på denne måde at aflaste kloaksystemet. Det er således ikke udtryk for, at det ikke vurderes muligt at overholde kravet om at afvande på egen grund i området.

2. Beboeren på Landlystvej 46A, 2650 Hvidovre

Indsiger ønsker at etageantal i lokalplanområdet begrænses til 2, mens bygningshøjden ikke må overstige højden på Landlystvej 46A. Dette med baggrund i en forventning om, at den foreslåede etageboligbebyggelse i lokalplanområdet vil begrænse hans udsigt og medføre indsigtsgener, hvilket vil give en forringelse af hans ejendomsværdi.

Indsiger bemærker, at ændringsforslaget stiller borgerne på Holmelundsvej bedre på bekostning af beboerne i hans ejendom.

Administrationens bemærkninger

Det bemærkes, at Landlystvej 46A er opført i 3 etager og i en højde af ca. 11 m. Bygningen ligger i en afstand af 47 m fra byggefelt A.

3. Birgitte Gymoese Ovesen, Holmelundsvej 12, 2650 Hvidovre

Er positiv over ændringsforslaget, men ønsker dog, at dets konsekvenser bliver belyst yderligere, for at kunne vurdere dem.

Indsiger kommenterer på det af FB Gruppen fremsendte brev af 26. februar, hvis indhold hun er uenig i.

Der henvises til bemærkninger fremsendt under den offentlige høring af planforslaget og til ændringsforslag fremsendt af beboerne på Holmelundsvej 8.

Administrationens bemærkninger

Der henvises til administrationens bemærkninger i hvidbogen til den offentlige høring af lokalplanforslaget, samt til bemærkninger til høringssvar nr. 1.

4. FB Gruppen v/ Hans-Bo Hyldig, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby

Høringssvar fremsendt på vegne af projektudvikler, FB Gruppen A/S, og grundejer, Julius Nielsen & Søn Ejendomme A/S. Det ønskes, at lokalplanen vedtages i sin oprindelige form, med muligheden for 4 etager i byggefelt B og 3 etager i byggefelt A.

Dette fordi indsiger vurderer, med udgangspunkt i den med høringssvaret fremsendte dokumentation, at den fremtidige bebyggelses fjerde etage ikke vil medføre gener for naboerne nord for lokalplanområdet. Der henvises også til, at der ikke vil blive etableret vinduer i den nordvendte gavls fjerde etage i byggefelt B og at bebyggelses vinduer og altaner i øvrigt er orienteret mod øst og vest. Der bemærkes, at der ikke planlægges for tagterrasser indenfor byggefelter B og E.

Desuden argumenteres der for, at en fjerde etage i byggefelt A vil forringe dagslysforhold i boliger i byggefelter C og D, såvel som de tilhørende friarealer, det være som altaner og i gårdhaven mellem byggefelter A og C/D. Derudover forventes ændringsforslaget at medføre gener for områdets naboer mod syd og vest.

Sammen med indsigelsen er der fremsendt skyggediagrammer, hvor skyggen fra den fjerde etage er markeret med blå, diverse

principsnit og fotodokumentation der belyser den planlagte bebyggelses afstands- og højdeforhold i forhold til lokalplanområdets nordlige afgrænsning og ejendomme ved Holmelundsvej. Nogle af principsnittene tager udgangspunkt i de af beboerne på Holmelundsvej 8 tidligere fremsendte illustrationer (høringssvar nr. 4 i "Samlede høringssvar til Lokalplan 141").

Administrationens bemærkninger

Det bemærkes, at de fremsendte skyggediagrammer (bilag 2 i høringssvaret) viser, at den fjerde etages slagskygge primært påvirker ejendomme vest for lokalplanområdet og i mindre grad ejendomme øst for. Dette gælder både en fjerde etage i byggefelt A og B. Udelukkende midt på dagen i vinterhalvåret (her vist som den 21. december, kl. 12) vil en fjerde etage i byggefelt B påvirke ejendomme mod nord.

Det bemærkes ligeledes, at skygger fra beplantning og faste hegn ikke fremgår af skyggediagrammerne, hvorfor det ikke kan aflæses, om den fremtidige bebyggelses slagskygge påvirker arealer der i forvejen ligger i skygge fra hegn og beplantning.

Det fremgår også, at den fjerde etage i byggefelt A vil give en større skyggepåvirkning af vest-facaden i byggefelt C og D samt af friarealet mellem byggefelt A og C/D i sommerperioden (vist som den 21. juni, kl. 15).

På de fremsendte principsnit (bilag 1 i høringssvaret) fremgår højdekoter og afstand til det nordlige skel for de fremtidige boliger. Heraf kan ses, at de skitserede etageboliger i fire etager i byggefelt B tænkes opført i en højde af 13 m. Der vises også den forventede øjenhøjde på ca. 10-11 m for en person stående på altan på fjerde etage og det beskrives, at der ikke vil blive etableret tagterrasse her. Dette skal ses i sammenhæng med illustrationer fremsendt af beboerne på Holmelundsvej 8 under høringen af lokalplanforslaget, som viste ophold for personer i femte etages højde i byggefelt B, hvilket var misvisende i forhold til hvad lokalplanen giver mulighed for.

Af plantegninger der skal belyse indbliksmulighed fra den fremtidige bebyggelse til Holmelundsvej 8 (bilag 1 i høringssvaret) fremgår den skitserede planløsning for boligen på fjerde etage i byggefelt B. Heraf ses, at der ikke er vinduer i den nordvendte gavl, ligesom lejlighedens opholdsrum, vinduesflader og altan er orienteret mod øst og vest. Denne løsning vurderes af administrationen at give en meget begrænset mulighed for indblik til naboejendomme mod nord.

Hvis denne løsning med begrænset mulighed for indblik mod nord ønskes sikret, kan det gøres ved en bestemmelse der friholder den nordvendte gavl i byggefelt B for vinduer og altaner.

**5. Bo Knudsen og Sara Sejsersen,
Holmelundsvej 6, 2650 Hvidovre**

Er positiv over ændringsforslaget, men foreslår en yderligere reduktion af bebyggelse i lokalplanområdet til 2 etager.

Det foreslås også, at der ikke må etableres vinduer i den nordvendte gavl og at der etableres beplantning i skel.

Der efterlyses ligeledes en regulering af terrænændringer og en placering af skur til renovation mod Landlystvej.

Administrationens bemærkninger

Der henvises til lokalplanens § 7.4, hvorefter der ikke må ske terrænregulering nærmere skel end 1 m og i øvrigt ikke udover +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn.

6. Mette og Benjamin Crisp, Holmelundsvej 10, 1., 2650 Hvidovre

Er positiv over ændringsforslaget, forventer dog fortsat gener fra indblik og skyggepåvirkning fra bebyggelse i byggefelt B og E. Der er medsendt bilag, for at underbygge dette.

Indsiger frygter tab af privatsfære og ejendomsværdi og henviser til BR18's § 188 om helhedsvurdering.

Der stilles forslag om krav til etablering af beplantning i skel og henvises i øvrigt til eget høringssvar fremsendt under den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Administrationens bemærkninger

Det bemærkes, at det fremgår af BR18's § 166, at bestemmelserne i kapitel 8, herunder § 188, ikke gælder, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

I øvrigt henvises til administrationens bemærkninger i hvidbogen til den offentlige høring af lokalplanforslaget.