

# NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø  
Plan  
Byplanlægger:  
Emil Julius Hansen

Sagsnr.: 17/46849  
Doknr.: 105469/19

Dato: 05-04-2019/ejh

## **Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om ændret anvendelse af ejendommen Immerkær 42**

Den 27. november 2018 godkendte kommunalbestyrelsen administrationens udarbejdede høringsmateriale i forbindelse med den forudgående høring om ændring af anvendelse af ejendommen Immerkær 42 fra erhvervsområde til blandet byområde.

I forlængelse af dette besluttede kommunalbestyrelsen, at den forudgående høring fandt sted i perioden fra den 11. december 2018 til den 20. januar 2019. Der indkom i denne forbindelse 11 høringsvar.

Administrationen gør opmærksom på, at høringsvarene knytter fælles bemærkninger til det reviderede skitseprojekt på Svend Aagesens Allé. Eventuelle bemærkninger til den forudgående høring om igangsættelse af ny lokalplan for boligbebyggelse på Svend Aagesens Allé 10 indgår ikke her, men behandles i en særskilt sag.

Følgende har indsendt høringsvar:

1. Beboere på Vojensvej og sideveje v/ Jørgen Bo Nielsen, Vojensvej 55
2. SGH v/ Flemming J. Mikkelsen, Menelaos Boulevard 52
3. G/F Holmegaard v/ Peter Ulf Larsen, Hædersdalvej 54
4. Erik Kragh, Pia Cederval Andersen, Vojensvej 30
5. Klavs Klavsén og Lisbeth Hansen, Hædersdalvej 7
6. Sven Heckernmann og Heidi Flindt, Hædersdalvej 70
7. Enhedslisten Hvidovre v/ Hanne B. Larsen, Strandmarksvej 29
8. Niels og Marianne Bauerfeld, Hædersdalvej 11
9. Flemming W. Jensen, Hædersdalvej 2
10. Benny og Malene Nybro, Hædersdalvej 52
11. Niels og Grace Nørgaard, Hædersdalvej 36

I det efterfølgende gennemgås de væsentlige emner der går igen i de fremsendte høringsvar.

## **Administrationens overordnede bemærkninger til høringssvarene**

Et flertal af høringssvarene giver udtryk for, at der ikke skal ske en ændring af kommuneplanen. Andre høringssvar giver udtryk for, at det er positivt med udvikling af området.

Det er administrationens vurdering, at sagen om ændret anvendelse på Immerkær 42 smelter sammen med den særskilte sag på Svend Aagesens Allé. Flere høringssvar udtrykker bekymring om, at der gives tilsvarende byggemuligheder på Immerkær 42, som på Svend Aagesens Allé.

### **1. Ændret anvendelse af kommuneplanen**

Det fremgår kritisk af nogle høringssvar, at der ikke foreligger et konkret projekt, og dermed er det ikke muligt at tage stilling til spørgsmålet om ændret anvendelse.

#### **Administrationens bemærkninger**

Processen for ændringer af kommuneplanen stemmer overens med planloven. For at kunne ændre anvendelsen af ejendommen fra erhvervsformål til blandet byområde skal der først afholdes forudgående høring, hvor grundejere virksomhedsejere, naboer og andre interesserede mulighed for at kommentere på intentionerne med kommuneplantillægget og komme med forslag og ideer, der kan inddrages i den kommende planlægning for ejendommen.

Såfremt kommunalbestyrelsen godkender igangsættelsen af et planlægningsarbejde med et forslag til tillæg til Kommuneplan 2016, vil der være en yderligere høringsfase, når forslaget til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Administrationen vil foreslå, at eventuelle ændringer af de bygningsregulerende bestemmelser først vil blive fastlagt, når der foreligger et projekt for ny bebyggelsen på ejendommen.

### **2. Etageantal og bygningshøjde**

Høringssvar nr. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10 og 11 giver udtryk for, at der ikke skal gives tilsvarende byggemuligheder på Immerkær 42 i forhold til etageantal og bygningshøjde som på Svend Aagesens Allé 10.

Det fremgår af høringssvar nr. 1 og 9, at etageantallet ikke må overstige 2 etager. Høringssvar nr. 2 og 10 giver udtryk for, at etageantallet ikke må overstige 3 etager.

### **Administrationens bemærkninger**

Denne forudgående høring omhandler udelukkende den ændrede anvendelse fra erhvervsområde til blandet byområde i kommuneplanen, der skal give mulighed for en bredere anvendelse, herunder boligformål, ikke genererende erhvervsformål og offentlige formål.

Aktuelt er der med Byplanvedtægt 16 mulighed for at opføre maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Kommuneplanen udpeger desuden ejendommen Immerkær 42 som stationsnært kerneområde, hvor større virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv, større besøgsintensive institutioner af regional betydning, tæt boligbebyggelse og butikker skal fortrinsvis placeres i de stationsnære kerneområder. Dette er i forlængelse af princippet om stationsnærhed som beskrevet i Fingerplan 2019, der fastlægger de statslige interesser i planlægningen i hovedstadsområdet.

Området omkring Rødovre Station, som Immerkær 42 er en del af, fremtræder i dag som et sammensat byområde med forskellige bygningstyper, højder, funktioner og udseende. Der findes både åben/lav boliger i fortrinsvis 1 ½ etage og etageboliger i 3-16 etager. Der findes desuden en række større bygninger til erhverv og detailhandel i 1-2 etager.

I forlængelse af ovenstående er det administrationens vurdering, at ændring af kommuneplanrammens generelle anvendelse fra erhvervsområde til blandet byområde stemmer overens med intentionerne i de stationsnære kerneområder i kommuneplanen. Kommuneplanen er udtryk for kommunalbestyrelsens intentioner med planlægningen i Hvidovre Kommune.

Administrationen foreslår desuden, at der først tages stilling til en eventuel ændring af kommuneplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, når der foreligger et konkret projekt for ny bebyggelse på ejendommen.

### **3. Gener fra indblik**

Høringssvar nr. 1, 6, 8, 9, 10, 11 forventer indbliksgener fra den fremtidige bebyggelse på ejendommen.

### **Administrationens bemærkninger**

Det er administrationens vurdering, at indbliksgener har en subjektiv karakter. Følelsen af at blive iagttaget i haver/huse/lejligheder kan være til stede i mange forskellige sammenhænge og situationer. Der foreligger ikke

et konkret projekt, og dermed har administrationen ikke mulighed for at vurdere, om der er mulighed for indbliksgener. Det er i øvrigt administrationens bemærkning, at det kan være svært helt at undgå muligheden for indblik fra et potentielt byggeri til de tilstødende naboer. De bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen foreslås ikke ændret i kommuneplanen på nuværende tidspunkt. Det er desuden administrationens vurdering, at der ikke er større sandsynlighed og mulighed for indbliksgener ved ændring af ejendommens generelle anvendelse.

#### **4. Gener fra slagskygge**

Høringssvar nr. 1 og 9 indeholder bekymringer om, at et muligt byggeri på ejendommen kan give slagskygger, der kan mindske solindfald og visuelle blik mod himlen.

#### **Administrationens bemærkninger**

Ejendommen Immerkær 42 er beliggende syd for jernbanedæmningen, nord for enfamiliehusene langs med Hædersdalvej. Det er administrationens vurdering, at opførelse af nyt byggeri inden for de gældende rammer kun i et meget begrænset omfang, vil kunne medføre slagskygger for de tilstødende ejendomme på Hædersdalvej og Vojensvej.

#### **5. Støj og vibrationer fra jernbanen**

Høringssvar nr. 1, 5, 6, 7, 8, 9 og 11 påpeger, at ejendommen Immerkær 42 er belastet af støj og/eller vibrationer fra jernbaneaktiviteten mod nord og derfor er uegnet til boligformål. Et par af høringssvarene anbefaler, at der opføres stokbebyggelse i 2-3 etager, som kan mindske støjbelastningen i området.

#### **Administrationens bemærkninger**

Af Miljøstyrelsens støjkort fra 2017 fremgår det, at store dele af ejendommen på Immerkær 42 er belastet med støj fra jernbanen på 65-70 dB Lden i en højde af 4 m, hvorimod støjbelastningen er en smule mindre tættere på terræn (60-65 dB Lden). Dele af ejendommen er ligeledes belastet med støj (55-60 dB Lden), der ligger inden for de tilladte grænseværdier.

Dermed er den vejledende grænseværdi på 64 dB Lden for belastning med støj fra jernbane for boliger og udendørs opholdsarealer med stor sandsynlighed overskredet. Idet der ikke foreligger et konkret projekt, er det svært at vurdere, om grænseværdien kan overholdes ved opførelse af byggeri. De bebyggelsesregulerende bestemmelser tillader aktuelt byggeri i 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Støjbelastede arealer, dvs. arealer der er belastet med mere end de vejledende grænseværdier må, ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Den forudgående høring handler kun om at ændre anvendelsen af ejendommen fra erhvervsformål til blandet byområde.

Ændring af kommuneplanen skal vurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Tillæg til Kommuneplan 2016 vil der blive gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Her vil støj og vibrationer indgå i screeningen.

## **6. Gener fra støj fra boligbebyggelse**

Høringssvar nr. 2, 3, 5, 6, 9 og 11 indeholder bekymringer om støjgener, hvis ejendommen anvendes til boligformål.

Høringssvar nr. 10 giver udtryk over for, at opførelse af nybyggeri vil kunne fungere som læskærme for støj i kvarteret. Der anbefales byggeri i 2 til 3 etager.

### **Administrationens bemærkninger**

Det er ikke administrationens umiddelbare vurdering, at den foreslåede ændring af kommuneplanrammen vil resultere i en væsentlig større belastning med trafik og trafikstøj sammenlignet med ejendommens nuværende anvendelse som erhvervsområde.

Ændring af kommuneplanen skal vurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til Tillæg til Kommuneplan 2016 vil der blive gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Her vil trafik og trafikstøj indgå i screeningen.