

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Plan
Byplanlægger:
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 18/18381
Doknr.: 86149/19

Dato: 25-03-2019/cjb

Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om ny lokalplan for boligbebyggelse ved Svend Aagesens Allé 10

Den 26. september 2017 besluttede kommunalbestyrelsen at forkaste Lokalplan 136 for boliger på Kløverprisvej (nu Svend Aagesens Allé) på baggrund af de indkomne høringssvar. Samtidig blev det besluttet, at bygherre/ejer måtte komme med et nyt forslag med en lavere disponering, som tager højde for naboernes indsigelser.

Hvidovre Kommune modtog den 3. april 2018 en ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan på baggrund af et revideret skitseprojekt for boliger på ejendommen Svend Aagesens Allé 10 A-D fra den almene boligorganisationsadministration FA09. Forud for kommunalbestyrelsens beslutning om udarbejdelse af en ny lokalplan har der været afholdt en forudgående høring blandt ejere, beboere og brugere på og omkring ejendommen med henblik på at indsamle bemærkninger til projektet.

Materialet var udsendt i høring fra den 11. december 2018 til den 20. januar 2019. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 19 høringssvar omhandlende det nye boligprojekt på Svend Aagesens Allé 10 A-D. Et enkelt høringssvar indkom efter høringsfristens udløb og vil derfor ikke blive behandlet i denne forbindelse.

Der gøres opmærksom på, at eventuelle bemærkninger til den forudgående høring om ændret anvendelse af ejendommen Immerkær 42 ikke indgår her, men behandles i en særskilt sag.

Følgende har indsendt høringssvar:

1. Tina Jensen, Hædersdalvej 14
2. Claus Stenild, Kløverprisvej 42
3. Niels og Grace Nørgaard, Hædersdalvej 36
4. Gracelle og Thomas Olsen, Vojensvej 73
5. Benny og Malene Nybro, Hædersdalvej 52
6. Flemming W. Jensen, Hædersdalvej 2
7. Pia C. Andersen og Erik Kragh, Vojensvej 30
8. Niels og Marianne Bauerfeld, Hædersdalvej 11
9. Enhedslisten v/ Hanne B. Larsen, Strandmarksvej 29
10. Birgit og Lars Mikkelsen, Hædersdalvej 38
11. Sven Heckermann og Heidi Flindt, Hædersdalvej 70
12. Klavs Klavsén og Lisbeth Hansen, Hædersdalvej 7
13. Familien Stahl, Hædersdal 26

14. Laura Svaneklink, Hædersdalvej 15
15. Bjarne og Sofie N. Andersen, Hædersdalvej 10
16. Jon Lundshøj Møller, Hædersdalvej 6
17. G/F Holmegaard v/ Peter Ulf Larsen, Hædersdalvej 54
18. SGH v/ Flemming Mikkelsen, Menelaos Boulevard 52
19. Jørgen Bo Nielsen, Vojensvej 55

Samtlige høringssvar er kritiske overfor at udarbejde en ny lokalplan på baggrund af det foreliggende skitseprojekt.

Høringssvar nr. 3, 8, 11, 14, 15 og 17 giver udtryk for, at det reviderede skitseprojekt ikke i væsentlig grad tager hensyn til indsigernes bemærkninger i forbindelse med høringen af forslag til Lokalplan 136 i 2017.

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

FYSISKE FORHOLD

Etageantal og bygningshøjde

Et flertal af høringssvar (med undtagelse af nr. 9, 15 og 16) giver udtryk for, at det foreslåede byggeri er for højt i forhold til de omgivende bygninger og områdets karakter. Der henvises også til afledte gener for naboerne, som slagskygger, forringet udsigt og indbliksgener for de tilstødende haverum. Nogle høringssvar (nr. 2, 5, 14, 18) indeholder ændringsforslag om at reducere etageantallet til maksimalt 3 etager, mens andre (nr. 1, 4, 6, 7, 11) foreslår en yderligere reduktion til 2 eller 1½ etager og en maksimal bygningshøjde på 8 m.

Administrationens bemærkninger

Skitseprojektet fra FA09 er i overensstemmelse med det gældende rammeområde 1A5 i Kommuneplan 2016, der udlægger det til blandet bolig og erhverv som etagebolig, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål i maksimalt 5 etager, en maksimal højde af 18 m og med en maksimal bebyggelsesprocent på 145. Kommuneplanen er udtryk for kommunalbestyrelsens intentioner med planlægningen i Hvidovre Kommune.

Kommuneplanen udpeger desuden ejendommen Svend Aagesens Allé 10 A-D som stationsnært fortætningsområde, hvor større virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv, større besøgsintensive institutioner af regional betydning, tæt boligbebyggelse og butikker skal placeres. Dette er i forlængelse af princippet om stationsnærhed som beskrevet i Fingerplan 2017, der fastlægger de statslige interesser i planlægningen i hovedstadsområdet.

Området omkring Hvidovre Station, som Svend Aagesens Allé 10 A-D er en del af, fremstår i dag meget sammensat både hvad angår bygningstyper, højder og funktioner. Således findes der såvel åben-lave boliger i fortrinsvis 1½ etage og etageboliger i op til 3½ etager. Derudover er der en række større bygninger til erhverv og detailhandel i 2-3 etager og

med en bygningshøjde på 10 m eller derover, heriblandt butikscenteret Hvidovre C.

I forlængelse af ovenstående er det administrationens vurdering, at tilføjelse af bebyggelse der punktvis er i 5 etager, ikke er at betragte som en væsentlig ændring i forhold til de eksisterende bygningshøjder i området.

Gener fra indblik

Et flertal af hørings svar (nr. 3, 5-8, 10-12, 14, 17-19) forventer indbliksgener fra den fremtidige bebyggelse. Her fremhæves især 3.-5. etage og opholdsarealerne på 2. sal.

Nogle hørings svar (nr. 3, 5, 11, 14, 17) giver udtryk for, at de i skitseprojektet viste diskretionsskærme på facader og ved tagterrasser ikke i tilstrækkelig grad forhindrer indblik i haverne mod syd.

Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer, at den skitserede afskærmning foran vinduer og ved udearealerne på tag vil reducere muligheden for udblik herfra til haverne nord for Hædersdalsvej i væsentlig grad. Det fremgår af bemærkninger herom i hørings svarene, at indbliksgener har en subjektiv karakter, hvorved det ikke kun handler om muligheden og sandsynligheden for indblik, men også om naboernes følelse af at blive iagttaget i deres haver. Se i denne forbindelse især hørings svar nr. 5.

Man vil kunne optage bestemmelser i en lokalplan, der regulerer for vinduers antal og dimensioner samt dimensioner og udformning af afskærmning ved vinduer og et værn i forbindelse med tagterrasserne på 2. sal, som dette er beskrevet i skitseforslaget. Indvendige forhold i bygningen, som for eksempel placering af opholdsrum, kan ikke reguleres i en lokalplan.

Det er i øvrigt administrationens vurdering, at det ikke er muligt helt at undgå muligheden for indblik fra de nye boliger til de tilstødende naboer, når det samtidig skal sikres, at krav til dagslys og redningsåbninger i de fremtidige boliger skal opfyldes.

Det vurderes samtidig, at muligheden for indblik i haverne nord for banelegemet vil være begrænset, dels på grund af en afstand på mindst 45 m, dels på grund af den barriere den eksisterende jernbanedæmning, støjværn og beplantning udgør.

Afskærmende beplantning

Hørings svar nr. 5, 11 og 14 foreslår, at der i givet fald skal etableres et plantebælte eller fast skærm langs skel mod haverne i syd for at reducere indbliksgener.

Administrationens bemærkninger

Ved udarbejdelse af en lokalplan vil man kunne indarbejde bestemmelser om etablering af et beplantningsbælte langs med lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Dette kan stilles som krav i forbindelse med ibrugtagning.

Friarealer og parkeringspladser

Høringssvar nr. 2, 8, 11, 14, 15 og 17 har den holdning, at skitseprojektet ikke indeholder tilstrækkelige friarealer og parkeringspladser i forhold til antallet af nye boliger.

Administrationens bemærkninger

Ved udarbejdelse af en lokalplan vil denne skulle være i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2016. Den fastlægger med sin retningslinje 3.2.3 for parkering i de stationsnære fortætningsområder, at der skal etableres parkeringspladser til boligformål, så der er mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Der er ingen regler om omfanget af friarealer i forbindelse med etageboliger i kommuneplanen. Her vil der skulle foretages en konkret vurdering ved eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Terrænregulering og afvanding

Høringssvar nr. 3, 11 og 17 er bekymret over, hvordan terræn reguleres i forbindelse med skitseprojektet og hvordan afvanding håndteres.

Administrationens bemærkninger

Terrænet på ejendommen Svend Aagesens Allé 10 A-D stiger i dag med ca. 4 m fra øst mod vest og kan overordnet opdeles i to niveauer – et i øst med en kote på 7 – 8 og et i vest i kote 9,5 – 11. De to niveauer bindes sammen af et brat niveauspring på 1,5 m nord for ejendommene Hædersdalvej 24-26. På grund af den aktuelle terrænforskel til ejendommene nord for Hædersdalvej er der i dag en støttemur i ejendommens sydlige skel.

I det skitserede projekt tænkes terrænet ændret så stigningen på 4 m bliver mere jævnt fordelt og omtrent svarer til den stigning der i dag findes på villaejendommene nord for Hædersdalvej. Dette vil kræve en regulering, hvor terrænet hæves nord for Hædersdalvej 20-24 og 34-36, mens det sænkes nord for Hædersdalvej 26-30. Ved terrænregulering i naboskel vil man skulle overholde byggelovens § 12: "Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art."

For i lokalplanen at muliggøre det skitserede projekt vil man skulle fastsætte nogle niveauplaner. Det vil være i forhold til disse, at det vil være tilladt at regulere terrænet i mindre grad, f.eks. med 0,3 m.

Det er bygherres/grundejers ansvar, at overfladevand håndteres på egen grund ved nedsivning eller afledning til offentlig kloak.

Gener fra slagskygge

Høringssvar nr. 6, 7, 8, 11 og 19 indeholder bekymringer om, at det skitserede byggeri kan give slagskygger i deres haverum og dermed nedsætte deres brugsværdi.

Administrationens bemærkninger

Med sin beliggenhed syd for jernbanedæmningen og nord for enfamiliehusene langs med Hædersdalsvej, vurderer administrationen, at den foreslåede boligbebyggelse kun i begrænset omfang vil kunne medføre slagskygger for de tilstødende ejendomme.

For ejendomme mod syd vil der udelukkende kunne blive tale om de tidlige morgen- og sene aftentimer i en periode omkring sommersolhverv.

Ejendomme ved Vojensvej vurderes kun i meget begrænset grad at kunne blive ramt af slagskygger fra den nye bebyggelse, på grund af den store afstand (mindst 45 m) til den, og kun i vintermånederne, hvor brugen af haverne forventes at være begrænset.

I begge situationer vurderes der derudover at være sammenfald med skyggedannelse fra eksisterende beplantning i skel og syd for Vojensvej fra støjværn langs med jernbanelegemet.

MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer fra jernbanen

Et flertal af høringssvar (nr. 2, 3, 6-13, 15-17, 19) påpeger, at ejendommen Svend Aagesens Allé 10 er belastet af støj og/eller vibrationer fra jernbanelegemet mod nord og derfor er uegnet til boligformål.

Enkelte høringssvar er af den opfattelse, at det vil være i strid med gældende lovgivning, at planlægge for anvendelse til boligformål her. Der henvises blandt andet til Miljøstyrelsens vejledninger og en mindsteafstand for boliger til et jernbanelegeme på 50 m.

Administrationens bemærkninger

Af Miljøstyrelsens støjkort fra 2017 fremgår det, at en del af ejendommen Svend Aagesens Allé 10 A-D er belastet med støj fra jernbanen på 65-70 dB Lden. Dette er i en højde af 4 m, hvorimod støjbelastningen er mindre tættere på terræn (60-65 dB Lden). Dermed er den vejledende grænseværdi på 64 dB Lden for belastning med støj fra jernbane for boliger og udendørs opholdsarealer med stor sandsynlighed overskredet.

Til sammenligning kan der her nævnes, at der i forbindelse med forslag til Lokalplan 136 blev udarbejdet en støjregdegørelse, der konkluderede, at den vejledende grænseværdi kunne overholdes for størstedelen af udearealerne og de to nederste etager. Derimod vurderedes det, at 2. sal og etagerne herover på facaderne mod nord, øst og vest ikke ville kunne overholde de vejledende støjgrænseværdier.

Jævnfør planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om

etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. I forlængelse af dette vil der i en lokalplan for de skitserede boliger skulle indarbejdes bestemmelser der sikrer etablering af førnævnte afskærmningsforanstaltninger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 25.

Denne forudgående høring omhandler det skitserede projekts omfang og udseende, men har ikke til formål at belyse forhold omfattet af en eventuel miljøvurdering af lokalplanen. Det kan dog til sammenligning nævnes, at miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 136 for boliger på Kløverprisvej i 2017 vurderede, at komfortniveauet i forhold til vibrationer vil være overholdt i alle boliger, at der ikke var risiko for gener fra strukturlyd og at vibrationsniveauet var markant under niveauet for bygningssskadelige vibrationer.

Det bemærkes i denne sammenhæng, at den omtalte planlægningsmæssige mindsteafstand på 50 m mellem spormidte og boliger har til formål at undgå vibrationer. Hvis det kan dokumenteres at vibrationsniveauet kan overholdes, kan der dog bygges tættere ved sporet.

Eventuelle miljøgener, herunder støj og vibrationer fra jernbanen, vil indgå i screeningen af et lokalplanforslag, jf. § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Gener fra støj fra den fremtidige boligbebyggelse

Høringssvar nr. 3, 6, 8, 11, 12, 14, 17 og 18 indeholder bekymringer om støjgener fra de fremtidige boligernes udendørs friarealer, her især opholdsterrasser på 2. sal, såvel som fra biltrafik på færdselsarealerne.

Administrationens bemærkninger

Støj fra boligernes friarealer vurderes højest at svare til den støj der almindeligvis forekommer i private haver, som f.eks. i det omgivende parcelhuskvarter. Der vil være tale om tagterrasser for beboerne i ældre- og handicapboliger. Friarealerne på terræn er placeret mindst 12 m fra parcelhushaverne.

Eventuelle støjgener naboer imellem i boligområder er hverken omfattet af miljøbeskyttelsesloven eller planloven og vil dermed ikke kunne reguleres med lokalplanens bestemmelser.

Det er ikke administrationens umiddelbare vurdering, at den foreslåede boligbygning vil afstedkomme en væsentlig større belastning med trafik og trafikstøj sammenlignet med ejendommenes nuværende anvendelse som autoværksted og kontorhotel med tilhørende parkeringspladser samt vare- og ærindekørsel.

Trafik og trafikstøj vil i øvrigt indgå i screeningen af et lokalplanforslag, jf. § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Magnetfelter og partikelforurening fra jernbanen

Høringssvar nr. 2, 3, 8, 11, 12 og 17 påpeger, at ejendommen Svend Aagesens Allé 10 kan være påvirket af magnetfelter fra jernbanens køreledninger og/eller partikelforurening fra diesellokomotiver og derfor er uegnet til boligformål.

Administrationens bemærkninger

Hensynet til eventuelle miljøgener, herunder magnetfelter og partikelforurening, vil indgå i screeningen af et lokalplanforslag, jf. § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Hvis screeningen konkluderer, at lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet efter § 8, stk. 2, vil der blive gennemført en miljøvurdering af planen.

Denne forudgående høring omhandler det skitserede projekts omfang og udseende og har ikke til formål at belyse forhold omfattet af en eventuel miljøvurdering af lokalplanen. Det kan dog til sammenligning nævnes, at miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 136 for boliger på Kløverprisvej i 2017 vurderede, at der med stor sandsynlighed vil være et forhøjet partikelnedfald og forhøjede NOx værdier fra forbipasserende tog på de udendørs opholdsarealer i tilknytning til de planlagte boliger. Det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt ikke er fastsat grænseværdier for disse påvirkninger.

Samme miljøvurdering behandlede også hvorvidt der kan forventes en påvirkning fra det magnetfelt der dannes omkring jernbanens kørestrømsanlæg. Der tages udgangspunkt i et af WHO anbefalet forsigtighedsprincip, da der ikke findes dansk regulering på området. Miljøvurderingen konkluderede, at forsigtighedsprincippet døgn gennemsnit vil kunne overholdes på ejendommen, dog med en usikkerhed i forhold til bebyggelsens øverste etager, da disse vil være tættest på kørestrømsanlægget.

Støj i anlægsfasen

Høringssvar nr. 3 er bekymret for støjgener fra det skitserede byggeri i anlægsfasen.

Administrationens bemærkninger

Støjgener i anlægsfasen vil blive reguleret af Hvidovre Kommunes "Forskrift for begrænsning af gener fra støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter".

JURIDISKE FORHOLD

Foringelse af ejendommens værdi

Høringssvar nr. 2, 3, 10, 11, 13, 14 og 19 indeholder bekymringer om, at det skitserede boligbyggeri vil forringe værdien af de tilstødende ejendomme.

Administrationens bemærkninger

Administrationen har ikke grundlag for at vurdere udviklingen af ejendomsværdier i området. Det bemærkes dog, at der ved

lokalplanlægning – som ved al anden fysisk planlægning - er tale om erstatningsfri regulering af den private ejendomsret.

Mangelfuldt materiale

Høringssvar nr. 3, 4, 8, 15, 17 og 19 bemærker at det fremsendte skitseprojekt er mangelfuldt, primært fordi der sås tvivl om hvorvidt tegningsmaterialet er i korrekt målestok.

Administrationens bemærkninger

Det udsendte skitseprojekt er udarbejdet af Phoam Studio, der er arkitektrådgiver for FA09. Det er Phoam Studio der er ansvarligt for dets indhold, herunder målsætninger og koter på tegninger.

Der gøres opmærksom på, at dokumentet med skitseprojektet skal printes i formatet A3 for at være målfast i forhold til tegningers målestok. De indskrevne mål vil dog være uforandret uanset hvilket format materialet printes i.

Den naboretlige tålegrænse

Høringssvar nr. 3, 8, 10, 14 og 17 er af den opfattelse, at udarbejdelse af en lokalplan for det aktuelle skitseprojekt vil overskride den såkaldte naboretlige tålegrænse.

Administrationens bemærkninger

Den naboretlige tålegrænse er ikke fastlagt ved lov, men er en grundsætning udviklet i retspraksis. Den har til formål at regulere forholdet mellem ejere af fast ejendom. Da den naboretlige tålegrænse ikke består af nærmere definerede regler, vil den skulle vurderes af en domstol i den enkelte, konkrete sag. Ifølge praksis vil den naboretlige tålegrænse være overskredet, hvis der foreligger ulemper, der går ud over, hvad der må accepteres som følge af den almindelige samfundsudvikling.

Da der ved fysisk planlægning er tale om erstatningsfri regulering, vurderer administrationen i øvrigt, at spørgsmålet om den naboretlige tålegrænse er et forhold grundejerne og bygherre imellem og ikke grundejerne og Hvidovre Kommune imellem.

Det bemærkes, at det i givet fald vil påhvile klager at påvise væsentlige gener i forbindelse med f.eks. indblik eller skygge fra den nye bebyggelse og heraf afledt værditab.
