

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Plan
Byplanlægger:
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 19/11390
Doknr.: 149891/19

Dato: 28-05-2019/cjb
Rettet 02-10-2019/cjb

Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om ændring af en del af rammeområde 3C7

Den 26. marts 2019 besluttede kommunalbestyrelsen at sende ændring af anvendelse samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser for en del af rammeområde 3C7, svarende til ejendommene Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362, i forudgående høring, jævnfør planlovens § 23c.

Materialet var i høring hos ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i perioden 1.-29. april 2019. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 19 hørings svar.

Følgende har indsendt hørings svar:

1. Mariann Catre og Kenneth Pedersen, Ajax Alle 24
2. Falastin og Adam Hannestad, Ajax Alle 20
3. Dannie Nielsen, Hectors Alle 11
4. Jannik Wede og Louise Andersen, Ajax Alle 43
5. Anette og Henrik Farnø, Ajax Alle 11
6. Lasse Knudsen, Ajax Alle 9
7. Kenneth og Ulla Rasmussen, Ajax Alle 13
8. Jonas og Gertie Bjørch, Hectors Alle 13
9. Janni og Christian Janfelt, Hectors Alle 10
10. Allan og Annika Dilling, Nestors Alle 27
11. Carsten Jelund, Ajax Alle 3
12. Unni N. Iwanczuk, Pagteroldvej 36
13. Peter O. Lundqvist, Nestors Alle 7 (på vegne af 8 husstande på Nestors Alle og Achilles Alle)
14. Sidsel Kloppenburg, Paris Boulevard 17
15. Karina Nielsen, Aktæons Alle 34
16. Kaj Hansen, Ajax Alle 26
17. G/F Stenshavegaard v/ Jens Kistrup, Paris Boulevard 3
18. Thomas Christensen, Achilles Alle 14B
19. Hvidovre Aftenskoleråd v/ Connie Wilhjelm, Hvidovrevej 438, 1. tv., 2650 Hvidovre

Et flertal af hørings svarene (nr. 1, 2, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18) er positive over for udvikling og fornyelse af ejendommene Hvidovrevej 432-438 samt Gammel Køge Landevej 362. Samtidig er alle hørings svar med undtagelse af nr. 19 kritiske overfor den foreslåede ændring af etageantallet til 20 og bygningshøjden til 80 m.

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

FYSISKE FORHOLD

Etagetantal og bygningshøjde

Næsten samtlige høringsvar anser den foreslåede mulighed for 20 etager og en bygningshøjde på 80 m for at være ude af proportioner med det omgivende byområde. Her lægges der især vægt på, at de tilstødende områder med åben-lave og tæt-lave boliger er i maksimalt 2 etager. Det er opfattelsen, at en bygning på 20 etager ikke vil passe ind og skæmme området samt forringe naboernes udsigt.

Nogle høringsvar (nr. 2, 4, 5, 10, 12) giver udtryk for, at en bebyggelse i 9-10 etager, som skitseret på illustrationen på høringsmaterialets side 3, kunne være acceptabel. Andre indsigere (nr. 1, 8, 18) ønsker at fastholde den mulighed for bebyggelse på 3 etager og 13 m bygningshøjde det nuværende rammeområde 3C7 giver. Enkelte (nr. 6, 13) foreslår, at etageantallet begrænses til 5-6 etager.

Administrationens bemærkninger

Området ved Friheden Station er på flere måder sammensat, herunder hvad angår funktioner, bygningstypologier og højder, og er samtidig præget af store vejarealer.

Mod vest grænser de omtalte ejendomme således op til et område med fortrinsvis åben-lave boliger i 1-1½ etage, dog med en kantbebyggelse af primært etageboliger i 3-4 etager langs med Gammel Køge Landevej. Nord for banedæmningen findes der både åben-lave boliger i maksimalt 2 etager samt etageboliger i op til 7 etager. Her ligger også Dansborgskolen, der sammen med Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter mod sydvest udgør de store offentlige funktioner i stationsområdet.

Øst for Hvidovrevej 432-438 ligger et stort byrum med stationsforpladsen samt bilparkering længere mod øst. Dertil kommer Hvidovrevejs og Gammel Køge Landevejs brede vejbaner.

Disse store trafikarealer bliver mod syd afgrænset af en kontorbygning i 2 etager og Boligselskabet Frihedens boliger, der varierer i højde fra 2 til 4 etager. Syd herfor ligger Frihedens Butikcenter med et boligårn i 12 etager. Det bemærkes, at det med den netop vedtagne Lokalplan 338 er muligt at opføre et yderligere boligårn på 10 etager i butikscenterets nordvestlige hjørne, nær krydset Hvidovrevej/Gammel Køge Landevej.

I forlængelse af ovenstående vurderer administrationen, at der med en bebyggelse i op til 10-12 etager ikke vil være tale om en væsentlig ændring i forhold til eksisterende bebyggelse i stationsområdet.

En bygning på 20 etager vurderes at adskille sig væsentligt fra eksisterende bebyggelse i stationsområdet, da den vil være synlig på stor afstand. Den vil kunne ses i bybilledet mange steder i Hvidovre Kommune, fra de tilstødende nabokommuner og fra havet, sådan som det er tilfældet med for eksempel Avedøreværket og Rebæk Søpark nr. 3 i dag.

Administrationens anbefaling

Det anbefales, at man ved fastsættelse af maksimalt etageantal og maksimal bygningshøjde for det nye rammeområde orienterer sig ved den eksisterende bebyggelse i stationsområdet. Dermed vil det maksimale etageantal være 12 etager og den maksimale bygningshøjde 40 m.

Slagskygge

Mere end halvdelen af indsigerne (nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18) forventer, at en bygning med de foreslåede muligheder for højde og etageantal vil give generende slagskygger for mange ejendomme i området og nedsætte brugsværdien af deres haver.

Administrationens bemærkninger

En bygning med en højde på 80 m vurderes at resultere i en slagskygge der om morgenen og formiddagen vil kunne påvirke ejendomme mod vest og nordvest ved Ajax Alle og Nestors Alle.

Midt på dagen, når skyggen er kortest på grund af solindfaldets stejle vinkel, forventes skyggen ved sommersonhverv at holde sig syd for banedæmningen, mens den ved jævndøgn kan påvirke institutionen på Nestors Alle 3.

Omkring vintersolhverv kan skyggen i løbet af dagen ramme i Grækerkvarteret så langt nord som Odysseus Alle og Menelaos Alle. Den vil ligeledes kunne påvirke Hvidovrebo's etageboliger ved Frihedens Station og den sydlige del af Risbjergkvarteret mod nordøst. Det skal dog bemærkes, at på grund af få soltimer i vinterhalvåret, begrænset brug af uderum og sammenfald med skygger fra eksisterende bygninger, hegn, beplantning og lignende, vil forskellen ikke nødvendigvis opleves alle steder.

Om eftermiddagen vil skyggen passere Friheden Station, stationsforpladsen og vejarealerne ved Gammel Køge Landevej.

I de sene eftermiddagstimer vil der kunne forekomme skyggedannelse på boligerne ved Lille Friheden og i aftentimerne ved sommersonhverv så langt syd på som i Strandvangskvarteret. I sidstnævnte tilfælde forventes i vist omfang et sammenfald med eksisterende slagskygger.

Til sammenligning vurderes skyggen fra en bygning i 10-12 etager og med en bygningshøjde på 40 m at påvirke langt færre ejendomme i sommerhalvåret. I vinterperioden forventes dens skygge ligeledes at ramme ejendomme udenfor det umiddelbare nærområde, dog med de forbehold for sammenfald med eksisterende slagskygger som nævnt tidligere.

Hvilke ejendomme der vil blive påvirket af skygge, hvornår og hvor længe vil afhænge af bygningens præcise placering og udformning. Det er derfor administrationens vurdering, at forholdene omkring skyggedannelse fra en fremtidig bebyggelse bør belyses yderligere ved skyggediagrammer i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for et konkret projekt.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.

Indbliksgener

Næsten halvdelen af høringssvarene (nr. 3, 5, 7, 8, 13, 14, 15, 18) indeholder bemærkninger om, at bebyggelse med den foreslåede højde på 80 m vil afstedkomme indbliksgener for beboerne i området og påvirke muligheden for privatliv i haverum.

Administrationens bemærkninger

Det vurderes, at der fra en bygning i 20 etager vil være mulighed for næsten uhindret udsyn i alle retninger, omtrent fra fjerde etage, svarende til en højde af ca. 12 m over terræn. Dette da få af de tilstødende bygninger er højere og man befinder sig over jernbanedæmningens niveau. Etagerne herover vil samtidig opleves som en forskel i forhold til de nuværende muligheder for indblik fra den eksisterende bygning på Hvidovrevej 438, på fire etager og 15 meters højde.

Dels må der således forventes muligheden for indblik i et større antal haver på den østlige del af Ajax Allé og blandt haveboligerne nord for jernbanelegemet.

Samtidig er der ved indbliksgener tale om et subjektivt fænomen, hvorfor man må forvente, at en del naboer vil føle sig iagttaget. Dette uagtet, at deres ejendom ligger i en afstand fra Hvidovrevej 432, så det ikke er muligt med det blotte øje at iagttage beboernes liv i haven. Dette understreges blandt andet af bemærkningen om brug af kikkert blandt beboerne af en 20-etagers bygning i høringssvar nr. 5. Effekten vil formodentlig blive forstærket af, at sådan en bygning vil være synlig i store dele af Grækerkvarteret. Til sammenligning må det antages, at der allerede i dag er mulighed for indblik i et større antal haver i Grækerkvarteret fra etageboligerne øst for Hvidovrevej.

I sidste ende vil bebyggelsens udformning og placering samt antal, størrelse og placering af vinduer og eventuelle opholdsarealer som altaner og tagterrasser være afgørende for hvor meget mulighed for indblik til naboejendommene der er.

Uanset ovenstående forhold gælder det, at muligheden for indblik i haverne mod nord og nordvest vil blive reduceret ved at placere den højeste del af bygningen længst væk fra disse og tættest på krydset Hvidovrevej/Gammel Køge Landevej.

Administrationens anbefaling

Det anbefales, at der under bemærkninger til det nye rammeområde indskrives, at en fremtidig bebyggelse skal udformes således, at de højeste bygningsdele er beliggende i områdets sydøstlige hjørne og bygningshøjden nedtrappes mod områdets vestlige afgrænsning, så det svarer til de højeste eksisterende nabobygninger her.

Friarealer og byrum

Enkelte høringssvar (nr. 5, 12) påpeger, at den foreslåede høje udnyttelse af ejendommene vil betyde et utilstrækkeligt friareal til ophold for brugere og beboere af en fremtidig bebyggelse. Der spekuleres derfor på, hvorvidt de fremtidige brugere/beboere vil benytte stationsområdets eksisterende byrum til ophold. Der efterspørges gode og trygge byrum i stationsområdet.

Administrationens bemærkninger

Kommuneplan 2016 stiller ingen krav til omfanget af friarealer i forbindelse med byggeri til etageboliger, offentlige formål eller kontor- og serviceerhverv. Derfor vil der skulle foretages en vurdering af behovet for friarealer i forbindelse med lokalplanlægningen for et konkret projekt.

Administrationen vurderer, at man i forbindelse med den videre planlægning bør se på de tilstødende offentlige arealer og muligheden for at øge deres rekreative kvaliteter og brugsværdi til glæde for alle brugere af området.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.

Bebyggelsestæthed

Høringssvar nr. 11 og 18 er af den opfattelse, at den foreslåede ændring vil resultere i en for tæt bebyggelse i forhold til det eksisterende byområde.

Administrationens bemærkninger

Det fremgår af administrationens bemærkninger vedrørende etageantal og bygningshøjder, at der ved stationsområdet er tale om et meget sammensat område. Dette gælder også for bebyggelsestætheden, der varierer mellem 30 % for åben-lave boliger og 125 % for ramme 3C3 for Frihedens Butikscenter.

De omtalte ejendomme er i Kommuneplan 2016 udpeget som fortætningsområde i det stationsnære kerneområde ved Friheden Station. I disse områder skal der ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og aktiviteter for at få mere liv og flere aktiviteter i byen. Fortætningsområderne skal kunne rumme en blanding af forskellige byfunktioner, herunder større kontorprægede virksomheder med mange ansatte, større institutioner med mange besøgende, samt tæt boligbyggeri.

Dette ligger i forlængelse af Fingerplan 2019's intentioner om, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Det bemærkes dog, at en bebyggelsesprocent på 400, som foreslået i høringsmaterialet, vurderes at være en markant forøgelse af bebyggelsestætheden. Dette gælder både i forhold til den eksisterende udnyttelse af arealerne omkring Friheden Station og i sammenligning med lignende stationsnære byggerier i andre dele af hovedstadsområdet.

Administrationens anbefaling

Det anbefales, at den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes, så den dels tager højde for en reduktion af etageantallet, som anbefalet foroven, og dels er sammenligneligt med fortætning af andre stationsområder i hovedstadsområdet. Det anbefales således, at den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 300.

Anvendelse

Der er i flere høringssvar (nr. 2, 8, 15, 19) forslag til funktioner som der ønskes mulighed for i det nye rammeområde. Der nævnes blandt andet galleri og udstilling, diverse restaurationer og detailhandel samt fortsat mulighed for undervisning.

Administrationens bemærkninger

Med de i høringsmaterialet foreslåede muligheder for anvendelse som centerområde og med en specifik anvendelse som omfatter etageboliger, kontor- og serviceerhverv samt detailhandel og offentlige formål, vurderer administrationen, at alle i høringssvarene foreslåede anvendelser vil kunne rummes i det nye rammeområde. Den specifikke anvendelse kunne dog præciseres yderligere.

Administrationens anbefaling

Det anbefales, at den specifikke anvendelse præciseres til at omfatte muligheden for publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration.

MILJØFORHOLD

Vindforhold

En gruppe indsigere (nr. 4, 5, 8, 12, 16, 18) er bekymret for, at en bygning i den foreslåede højde vil resultere i ændrede vindforhold og gener fra blæst i nærmiljøet.

Administrationens bemærkninger

Der er erfaringer med, at bygninger der er væsentlig højere end bebyggelsen omkring dem kan påvirke vindforhold i deres nærmiljø, f.eks. med turbulens. I denne sammenhæng er bygningens placering og udformning afgørende, for hvordan den kan påvirke vindforhold i nærmiljøet og i forhold til naboerne.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget vil dette skulle screenes for sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet, jævnfør § 8, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Klimatiske forhold som påvirkning af vindforhold vil indgå i

denne screening. Hvis screeningen konkluderer, at planen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, vil der blive udarbejdet en miljøvurdering af planen efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

En eventuel senere lokalplan for et konkret byggeri vil ligeledes skulle screenes efter miljøvurderingsloven.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.

Trafik

Nogle af høringssvarene (nr. 4, 5, 7, 8, 10, 16, 18) forventer, at en bebyggelse med en tæthed som foreslået i høringsmaterialet vil føre til væsentlig mere trafik. Dette forventes at skabe gener for naboerne ved forøget trængsel, parkering og støjbelastning fra vejtrafik samt forringet trafiksikkerhed på de omkringliggende veje.

Administrationens bemærkninger

Uanset beliggenheden ved station og busterminal må det forventes, at en bebyggelse med en højere tæthed end det eksisterende vil afstedkomme en øget færdsel med personer og køretøjer i området. Dertil kommer at, vejarealerne omkring krydset Hvidovrevej/ Gammel Køge Landevej allerede på nuværende tidspunkt er meget trafikeret.

Kommuneplantillægget vil blive screenet for sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet i overensstemmelse med § 8, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planens påvirkning af trafikale forhold, herunder trafiksikkerhed og støj fra vejtrafik, vil indgå i denne screening. Hvis screeningen konkluderer, at planen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, vil der blive udarbejdet en miljøvurdering af planen efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

Omfanget af parkeringsarealer reguleres af retningslinje 3.2.3 i Kommuneplan 2016. Denne fastsætter, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund efter følgende normer:

- Mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boligformål. I områder til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse kan der dog efter konkret vurdering etableres op til 2 parkeringspladser pr. boligenhed
- Mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til serviceerhverv
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til butikker, institutioner og fritidsformål.

Dette vil blive indarbejdet i en eventuel lokalplan for et konkret projekt.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.

Støj fra banen

Høringssvar nr. 10 er bekymret for, hvorvidt en mulig ny bebyggelse vil kunne resultere i en ændret udbredelse af støj fra jernbanen til gene for beboerne i området.

Administrationens bemærkninger

Det fremgår af Miljøstyrelsens støjkort fra 2017, at ejendommene Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362 er belastet med støj fra både vej- og jernbanetrafik, der med stor sandsynlighed overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor vil blandt andet belastningen af området med støj fra jernbanen indgå i screeningen af kommuneplantillægget efter § 8, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Hvis screeningen konkluderer, at planen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, vil der blive udarbejdet en miljøvurdering af planen efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.

JURIDISKE FORHOLD**Ejendomsværdi**

En række høringssvar (nr. 8, 13, 16, 18) udtrykker bekymring om, at ejendomsværdien i området vil falde som følge af en bebyggelse med den i høringsmaterialet beskrevne tæthed og højde. Indsigerne ønsker i givet fald at blive kompenseret for dette.

Administrationens bemærkninger

Administrationen har ikke grundlag for at vurdere udviklingen af ejendomsværdier i området. Det bemærkes i øvrigt, at der ved kommuneplanlægning – som ved al anden fysisk planlægning - er tale om erstatningsfri regulering af den private ejendomsret.

Administrationens anbefaling

Høringssvarenes bemærkninger om ovenstående emne giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillæggets indhold.
