

Hvidovre Kommune
Hvidovrevej 278
2650 Hvidovre

Indsendt via høringsportal

HØRINGSBREV MED INDSIGELSE MOD FORSLAG TIL LOKALPLAN 152

Som advokat for Grundejerforeningen Holmelunden (herefter "Grundejerforeningen") fremsendes hermed følgende høringsbrev med indsigelse mod vedtagelsen af forslag til Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A (herefter "Lokalplanen").

Grundejerforeningen omfatter ejendomme med indkørsel fra Holmelundsvej, herunder også ejendomme beliggende indenfor lokalplanområdet. Indledningsvis skal det fremhæves, at ingen af Grundejerforeningens medlemmer ønsker at være omfattet af Lokalplanen. Derimod ønskes det, at området bevares som det er i dag. En realisering af Lokalplanen vil ændre det bestående miljø i en særdeles negativ grad til stor ulempe for det omkringliggende område. Ejendommene Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A, hvis husstande er medlemmer af Grundejerforeningen, skal derfor udtages af Lokalplanen.

Indsigelsen retter sig desuden også mod forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021, der giver mulighed for åben-lave boliger i rammeområde 1C14, der vedrører blandt andet ejendommene Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A. Der ønskes således heller ingen ændring af kommuneplanrammen for disse ejendomme.

1 BAGGRUND

Lokalplanen omfatter Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A.

Grundejerforeningen består af alle parcelejere, der grænser op til Holmelundsvej, eller som har vejret til Holmelundsvej. Medlemmerne er Grundejerforeningen er således alle ejendomme med vejadgang til Holmelundsvej. Grundejerforeningen består således af Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A, som er omfattet af Lokalplanen, samt en række grundejere, der grænser direkte op til Lokalplanens område.

Grundejerforeningens medlemmer har således en *væsentlig* interesse i sagen.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser, hvilket i forhold til planretlige problemstillinger er vanskeligt og uforeneligt, hvis Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A bliver omfattet af et andet plangrundlag end de resterende medlemmer.

Det fremgår af Lokalplanen, at den er igangsat på baggrund af en konkret henvendelse fra en erhvervsdrivende, som ønsker at etablere sig i ejendommen på Hvidovrevej 59A. Derudover har Hvidovre Kommune haft dialog med ejeren af ejendommen på Landlystvej 44, der har ønsket en omdannelse af ejendommen.

Det er allerede derfor ikke planlægningsmæssig nødvendigt også at medtage Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A i Lokalplanen. Det forekommer derimod *meget usædvanligt*, at man fra politisk side vælger at lokalplanlægge for ejendomme, der ikke ønsker det. Lokalplanen går således *langt videre* end blot at imødekomme et ønske om at ændre plangrundlaget for Hvidovrevej 59A og Landlystvej 44. Hvis Lokalplanen vedtages med dens nuværende geografiske afgrænsning vil det åbne op for en meget vid mulighed for byfortætning som følge af Lokalplanens anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den udvikling, som Lokalplanen dermed åbner op for, vil skabe et byrum og -miljø, der ikke er særligt attraktivt til stor ulempe for ikke blot områdets beboere men også forretninger mv., hvilket vil være i fuldstændig strid med Lokalplanens formål.

Grundejerforeningen, herunder ejerne af Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A, er således bekymret for, at Lokalplanens formål om (i) at styrke mulighederne for forretnings- og byliv og (ii) at muliggøre ny bebyggelse, vil medføre betydelige gener for de omkringliggende beboere, herunder særligt trafikale gener, parkeringsproblemer og øgede støjgener.

Yderligere er Grundejerforeningen bekymret for, at Lokalplanen medfører, at området omkring Holmelundsvej ændrer karakter, og at Lokalplan vil påvirke det visuelle udtryk, som området har med de ældre murermestervillaer og relativt lave etageboliger. Det vil sige de karakteristika og kendetegn, der i dag skaber et godt bymiljø i bydelen.

Såfremt kommunen ønsker at fastholde, at Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A fortsat skal være omfattet af Lokalplan, fremsendes hermed nedenstående indsigelser og bemærkninger til Lokalplanens indhold.

2 TRAFIKALE, STØJ- OG LUGTGENER

Det er Grundejerforeningens opfattelse, at Lokalplanen vil medføre betydelige gener for Grundejerforeningens område i form af øget trafikale gener, herunder parkeringsproblemer, samt støj- og lugtgener.

Det fremgår af Lokalplanen, at det vurderes, at Lokalplanens nye muligheder for butikker vil afstedkomme en øget trafikale belastning, der vil være forholdsvis lille. Dette begrundes med, at der i bydelscentret allerede findes eksisterende detailhandel og butikker, samt at området ligger nær offentlige transportmuligheder.

Lokalplanen indeholder imidlertid ikke nogen vurdering af den trafikale belastning, som yderligere og højere boligbyggeri vil medføre for lokalplanområdet, og områderne der grænser op til Lokalplanen. Lokalplanen indeholder således ikke en vurdering af *den samlede kumulative påvirkning* fra øget trafik, som en realisering af Lokalplanen vil kunne medføre. Der skal under alle omstændigheder tages højde for den kumulative påvirkning i forbindelse med et områdes udvikling, jf. gældende nævnspraksis.

Lokalplanen forholder sig ligeledes ikke til de parkeringsmæssige udfordringer, som yderligere forretninger og højere etagebyggeri vil medføre. Parkering er på nuværende tidspunkt et generelt problem i området, som med Lokalplanen bare vil blive større. Parkeringsproblemer vil blive et vedvarende problem, og ikke blot i etablerings- og anlægsperioden.

Det fremgår videre af Lokalplanens § 9.1, at ny etageboligbebyggelse på Holmelundsvej 2A, Hvidovrevej 71, 73A og 73B skal ske fra Holmelundsvej efter principperne vist på kortbilag 2. Holmelundsvej er imidlertid en smal, blind vej, og Lokalplanen ses ikke at indeholde en vurdering af, hvilken påvirkning en øget trafikale belastning på Holmelundsvej vil kunne medføre.

Indkørsel fra Holmelundsvej til et stort etagebyggeri er trafikalt en stor udfordring, idet det vil medføre betydelig tung trafik i et allerede sårbart område, også når byggeriet er færdigetableret. Dette tydeliggør tillige, at Grundejerforeningens medlemmer har en betydelig interesse i lokalplanlægningen, der som nærmeste naboer vil opleve Lokalplanens påvirkninger på nærmeste hold.

Mange bløde trafikanter i form af både børn, ældre, handicappede mv. færdes ofte på Holmelundsvej. Indkørslen som vist på kortbilag 2 er beliggende lige over for det kommunale tilbud, Holmelunden, Holmelundsvej 1-3 og Holmelundsvej 5-7, der er et bofællesskab bestående af borgere mellem 18-65 år med nedsat funktionsevne. Beboerne kan i henhold til bofællesskabets hjemmeside være borgere, som er udviklingshæmmede, har fysiske og psykiske handicaps, har erhvervet sig hjerneskade, eller som har sociale udfordringer og lignende. Udover vejens beboere anvendes Holmelundsvej også som skolevej og trafikåre for børn, der skal gå eller cykle til Holmegårdsskolen via Holmelundsvej for derefter at krydse Hvidovrevej ved fodgængerfeltet. Lokalplanen er således hverken handicap-, ældre- eller børnevenlig snarere tværtimod.

Det gøres gældende, at en øget trafikalt belastning og øgede parkeringsproblemer, vil kunne medføre usikkerhed og farlige situationer for de bløde trafikanter i området. Således forekommer det ikke usandsynligt, at Holmelundsvej, hvis Lokalplanen realiseres, også i højere grad end i dag vil blive benyttet til parkering, hvilket vil medføre en nærliggende fare for sammenstød mellem bløde og hårde trafikanter og dermed personskaade.

Opmærksomheden henledes desuden på, at lokalplanområdet grænser op til skole, daginstitution og lignende, herunder Holmegårdsskolen beliggende Plovheldvej 8A med mere end 500 elever, Børnehuset Trekloveren beliggende Hvidovrevej 64, der er normeret til 34 vuggestuebørn og 86 børnehavebørn, Hvidovrevej 98, der i den nedlagte daginstitution huser ukrainske børnefamilier samt lægehuset på Hvidovrevej 100. Fælles er, at adgang til og fra de enkelte matrikler i langt de fleste tilfælde vil ske via Hvidovrevej og det område, hvor der ifølge Lokalplanen via Holmelundsvej skal skabes adgang til byggefeltet som vist på kortbilag 2. Hvis Lokalplanen realiseres, vil der i langt højere grad end i dag skabes en sammenblanding af motordrevne køretøjer, cyklister og fodgængere på Hvidovrevej ved Holmelundsvej.

Samlet set gøres det derfor gældende, at Lokalplanen har vidtrækkende trafikale konsekvenser for både Holmelundsvej og Hvidovrevej, hvilket kan have stor sikkerhedsmæssige konsekvenser for brugerne af vejnettet, uanset om der er tale om bilister, cyklister eller fodgængere. Der må som minimum overvejes en anden vejadgang end via Holmelundsvej.

Herudover skal det endvidere bemærkes, at en øget trafikalt belastning ydermere vil medføre en øget støj og støvpåvirkning for området og det tilstødende område, der således ikke alene dækker Grundejerforeningens medlemmer men en meget vid kreds af borgere.

Det bemærkes endvidere, at der ikke i Lokalplanen er taget stilling til, om nyt erhverv i området må benytte sig af udeservering. Yderligere etablering af butikker som muligvis vil kunne benytte sig af udeservering, vil kunne medføre yderligere og mere betydelig støj og lugtgener også som følge af mulige affaldsproblemer, hvilket ikke ønskes.

3 FREMTIDIGT BEBYGGELSESMOMFANG SAMT GENER SOM FØLGE HERAF

Indledningsvist skal det bemærkes, at Holmelundsvej 2A og Hvidovrevej 71 er gamle muremestervillaer, ligesom resten af boligerne på den ene side af Holmelundsvej. Herudover er den anden side af Holmelundsvej blandet etageboligbebyggelse med stor afstand imellem. Det vil derfor være en voldsom ændring i området, såfremt der tillades etageboligbebyggelse i op til tre etager på hhv. både Hvidovrevej 71 og

Holmelundsvej 2A. Der bør derfor indsættes en bestemmelse om, at der i delområde 1B alene må opføres bebyggelse i maksimalt to etager, om end de nævnte ejendomme principielt ønskes udtaget af Lokalplanen.

Etageboligbebyggelse med tre etager på blandt andet Hvidovrevej 71, 73A og 73B vil medføre betydelige indblik- og skyggegener for ikke blot Holmelundsvej 2A, men også for Holmelundsvej 4 og de øvrige naboer. De gener, som et højere etageboligbyggeri vil medføre på de omkringliggende ejendomme, har Lokalplanen imidlertid ikke taget stilling til. Det vurderes derfor, at en realisering af Lokalplanen vil indebære en væsentlig påvirkning, herunder også for ejendommene der ligger uden for Lokalplanens område.

Derudover er det i Lokalplanens § 6.13 bestemt, at altaner kun må etableres på den vestvendte facade. Denne bestemmelse omfatter imidlertid kun delområde 2B, hvorfor der ikke er nogen regulering af altanerne på eventuel ny etageboligbebyggelse i de andre delområder. Det gøres gældende, at Lokalplanen ligeledes bør indeholde bestemmelser om, at altaner i delområde 1B kun må etableres på den vestvendte facade. Dette ligeledes for at mindske de indbliksgener, som Lokalplanen vil kunne medføre.

Det bemærkes, at der i Lokalplanens § 5.26 er en bestemmelse, der gælder for hele planområdet, om, at der ikke må etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning. Det bemærkes, at der bør laves en tilsvarende bestemmelse for østvendte altaner.

Den byfortætning, der med Lokalplanens anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser lægges op til, vil skabe et byrum uden "luft" og grønne områder, hvilket som nævnt indledningsvis vil medføre, at området gøres mindre attraktivt, hvilket næppe er hensigten med Lokalplanen. Der er derfor i den grad behov for, at særligt Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser genovervejes, således bebyggelsens omfang mindskes, herunder ikke mindst i højden.

Lokalplanen indeholder kun i et *meget begrænset* omfang bestemmelser om beplantning i området og kun i relation til delområde 2B (Landlystvej), hvor der skal plantes bare 5 træer (§§ 8.7-8.8), og parkeringsarealet i tilknytning hertil (§ 9.7). Den øvrige del af lokalplanområdet skal tilsyneladende bestå af ejendomsblokke og asfalt. Planlægningen forekommer i bedste fald uambitiøs og i værste fald medfører planlægningen, at området forvandles til et område, hvor hverken det gode hverdagsliv eller mulighederne for attraktive og velbesøgte forretninger kan realiseres.

Ved opslag i CVR-registret kan det f.eks. konstateres, at caféen beliggende Hvidovrevej 57 som en del af centret (Hvidovre C), som er en af de mest attraktive grunde i Hvidovre til en café med udeservering, er under konkurs. Det er derfor ude af trit med virkeligheden at forestille sig, at Lokalplanen med det nuværende indhold kan *"udvikle bydelscentret (...) med henblik på at styrke mulighederne for forretnings- og byliv"* i overensstemmelse med Lokalplanens formål (§ 2, første dot). Med en så åbenlys byfortætning uden hensyntagen til blandt andet det eksisterende miljø, de trafikale og parkeringsmæssige udfordringer, som Lokalplanens realisering fører med sig (jf. afsnit 2), samt en total mangel på lokalplanbestemmelser, der sigter på at forskønne og begrønne området, vil Lokalplanens formål aldrig kunne opnås.

Hvis Hvidovre Kommune fra politisk side har et ønske om at skabe et attraktivt bydelscenter til gavn for hele Hvidovre, burde der sigtes mod at skabe faciliteter, der kan tiltrække beboere og kunder udefra. Dette sker ikke ved blot at planlægge for tæt bebyggelse uden attraktive og grønne opholdsarealer. Derimod skal der skabes bynære oaser og åndehuller, der lægger op til leg, aktivitet og udeliv f.eks. i form af en "super-legeplads" som f.eks. Dinosaur-legepladsen ved Terrassen i Kronen Vanløse, der på visionærvis løfter området til glæde for både de erhvervsdrivende, besøgende til centeret og Vanløses borgere i almindelighed.

4 LOKALPLANENS MILJØPÅVIRKNING AF OMRÅDET

Med en realisering af Lokalplanen vil særligt området omkring Holmelundsvej risikere at ændre mærkbar karakter. Holmelundsvej består på den ene side af ældre parcelhuse, herunder flere gamle murermestervillaer, og på den anden side blandet etageboligbebyggelse placeret med store afstande imellem. En nedrivning af henholdsvis Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A, som begge er ældre murermestervillaer, for herefter at opføre et stort etageboligbyggeri i tre etager, vil ændre på områdets karakter samt det udtryk, som området omkring Holmelundsvej giver udadtil. Dette vil være en enorm svækkelse af bydelens atmosfære.

Det bemærkes, at Hvidovrevej 71 i Lokalplanen er kategoriseret som en bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi 4. Det fremgår bl.a. af Lokalplanens § 7.2, at for bygninger på Hvidovrevej 71 skal det ved ændringer i bygningens ydre sikres, at bygningens oprindelige form samt det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer og - proportioner fastholdes. Herudover fremgår det af § 7.1, at ejendommen kun må nedrives, hvis det er en forudsætning for opførelse af en samlet randbebyggelse langs Hvidovrevej.

Nedrivningsforbuddet må alt andet lige være et udtryk for, at bebyggelsen på Hvidovrevej 71 er bevaringsværdig. Hvis man fra politisk side ønsker at bevare en bygning og værne om en kulturarv ved at udpege en bygning som bevaringsværdig, forekommer det særdeles usagligt at give mulighed for opførelse af et nyt etageboligbyggeri, der forudsætter at bebyggelsen på Hvidovrevej 71 nedrives.

Muligheden for at opføre etageboligbyggeriet indenfor delområdet skal derfor fjernes.

5 SAMMENFATTENDE

Afslutningsvis skal det bemærkes, at Grundejerforeningen hovedsageligt ønsker, at Hvidovrevej 71 og Holmelundsvej 2A udtages af Lokalplanen. Der er her tale om to ældre murermestervillaer, hvor den ene er bevaringsværdig, som er en del af Grundejerforeningen Holmelunden. Murermestervillaerne er en af hovedårsagerne til området særlige udtryk, som der er et stort ønske om bevares.

Såfremt Holmelundsvej 2A og Hvidovrevej 71 udtages af Lokalplanen ændrer det ikke på kommunens ønske om at styrke mulighederne for forretnings- og byliv og at muliggøre ny bebyggelse. Dette vil fortsat kunne lade sig gøre langs Hvidovrevej, på Landlystvej samt i bydelscentret, uden der samtidig vil ske en stor væsentlig påvirkning på området omkring Grundejerforeningen Holmelunden. Dog bør der i langt højere grad planlægges for grønne områder, der indbyder til leg, aktiviteter og udeliv til gavn for forretninger, besøgende, områdets beboere og borgerne i Hvidovre i almindelighed.

Det gøres i forlængelse heraf fortsat gældende, at kommunen i Lokalplanen skal forholde sig til og undersøge de betydelige gener bl.a. skygge- og indbliksgener, som etageboligbyggeri i tre etager på Holmelundsvej 2A Hvidovrevej 71, 73A og 73B, vil medføre.

Herudover skal kommunen i sin planlægning tage hensyn til betydningen af den øgede trafikale påvirkning af området samt alvorlige parkeringsproblemer, som Lokalplanen vil medføre. Dette ikke kun som følge af yderligere forretnings- og byliv, men også yderligere, højere og tættere etageboligbyggeri, der medfører en stigning i beboere i området. Den kumulative påvirkning *skal* undersøges.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller behov for uddybning, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Ventlig hilsen

Trine Trærup Rounkvist
Advokat
tol@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88919349