

Hvidovre Kommune
Center for Plan og Miljø
2650 Hvidovre
www.hvidovre.dk/Politik/Hoeringer-og-afgoerelser

Hvidovre, den 3. december 2021

Forslag til lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade Høringssvar fra Hvidovregade 7, matr. nr. 3ab, Hvidovre by

Som ejere af ovennævnte ejendom, der er omfattet af lokalplanforslag 148, skal vi herved fremsende vort høringssvar.

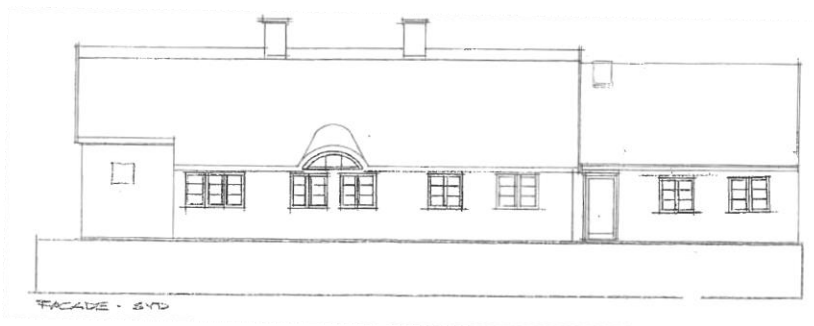
Generelt fremsætter vi indsigelse mod de byrder og begrænsninger som lokalplanforslaget pålægger os og vor ejendom og som vil indebære risiko for økonomisk tab og indskrænke vor ejendomsretlige handlefrihed qua udpegningen af vor ejendom som værende bevaringsværdig med de heraf følgende virkninger i henhold til lokalplanforslagets bestemmelser, herunder pkt. 7.1. og navnlig pkt. 7.6. Vi forbeholder os således ret til erstatning for økonomisk tab og mistede lovlige rettigheder.

Specifikt bemærkes, at det fremgår af forslaget, at profil af eksisterende hovedbygning skal have genkendelighed, og ikke må ændres. Hovedbygningen er placeret tilbageliggende på ejendommens grundareal skjult bag træer og naboejendommene til begge sider. Et udsnit af hovedbygningens sydvendte facade kan ses fra ejendommens adgangsparti, der i sig selv ligger tilbagetrukket fra Hvidovregade ("koteletgrund"). At bygningsprofilen ikke må ændres savner dermed begrundelse i den praktiske virkelighed, hvor ejendommens placering i gadebilledet må betegnes som sekundær.

Hovedbygningen er opført som længehus, som omtalt i forslagets §2, orienteret øst-vest, med smal husbredde og gennemlyste rum. For ejendommen gælder en bebyggelsesgrad på 30%. Ejendommen er erhvervet uden begrænsende byggefelter. Ændring af dette princip til kun at omfatte hovedbygningens nordside og kun i én etage (*er forslagets tekst desangående forstået korrekt?*) vil påføre nuværende og fremtidige ejere en betydelig udnyttelsesmæssig og dermed økonomisk begrænsning, der vil påvirke ejendommens handelsværdi negativt i analogi med en situation med en fredning af ejendommen. Fuld lovlig udnyttelse af et byggefelt begrænset til hovedbygningens nordside vil med en eksisterende de facto udnyttelsesgrad på 10% kræve opførelse af et massivt byggeri i én etage på 200 m², som selvsagt fuldstændigt vil udviske hovedbygningens genkendelighed. Udnyttelse af en erhvervet byggeret på 30% vil med et byggefelt begrænset til en placering nord for hovedbygningen medføre, at kvaliteten med gennemlyste rum forsvinder og vil være fremmed for hovedbygningens oprindelige byggestil som et længehus.

Begrænsning af byggeretten fordelt på byggefelter kan alene omfatte arealet direkte syd for hovedbygningens sydvendte facade af hensyn til forslagets ønske om genkendelighed af hovedbygningens oprindelige bygningsprofil. Ejendommen er mod vest begrænset af naboskel, medens ejendommens grundareal mod øst skal indgå i den samlede byggeret. Herved kan hovedbygningen tilbygges fra østvendt gavl med en nybygning således, at hovedbygningens profil kan genkendes, men også således, at længehusprincippet med gennemlyste rum kan videreføres i en nybygning.

Nedenfor ses et *eksempel* på en sådan nybygning, opført i forlængelse af hovedbygningens østvendte gavl, hvor der opnås samme transperens af såvel hovedbygning og nybygning, idet nybygningen i dette eksempel opføres med en profil som i forholdet mellem tag- og facadehøjde harmonerer med hovedbygningens profil, dog med en lidt lavere bygningshøjde og tilsvarende smallere bygningsbredde. En sådan nybygning kan fx udføres med pudset facade, medens tagbelægningen kan være tagpap med listedækning og ikke strå, netop af hensyn til den i forslaget ønskede genkendelighed af hovedbygningens profil.



Vi ser frem til at høre forvaltningens kommentarer til vores høringsvar.

Med venlig hilsen
Pia Stoltz
Jesper Rindholt
Hvidovregade 7
2650 Hvidovre
M: 21 61 90 27
jer@kubenman.dk