

Gennemgang af bemærkninger fra den offentlige høring af forslag til Lokalplan 239

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Plan
Byplanlægger:
Adam Øster Posselt

Sagsnr.: 20/38971
Doknr.: 7353/21

Dato: 27-01-2021/etb

Den 24. november 2020 besluttede kommunalbestyrelsen at sende forslag til Lokalplan 239 for offentlige formål på Bibliotekvej 50-52 i offentlig høring.

Forslaget har været i høring i perioden 2. december 2020 – 8. januar 2021, og der er i løbet af høringsperioden indkommet ti høringssvar. Et af høringssvarene er indsendt anonymt, og det har ikke været muligt at få oplyst et navn på indsiger. Derfor er høringssvaret ikke taget med i den endelige behandling.

Følgende har indsendt høringssvar:

1. Janni Sørensen, Bibliotekvej 41, 2650 Hvidovre
2. Michelle Helmundt
3. Glarmester Svensson
4. Sebastian Asbjørn Pedersen
5. Jens Lynge Larsen
6. PromotionMakers
7. Dennis & Heidi Saaby
8. Lejerbo Hvidovre, afdelingsbestyrelserne i afd. 47 og 52
9. HOFOR A/S

Størstedelen af de indkomne høringssvar udtrykker en bekymring over, at der placeres et rusmiddelcenter på Bibliotekvej. Bekymringerne omhandler primært dets placeringen i et boligkvarter, men også de potentielle afledte effekter, det kan have for det omkringliggende område, at der placeres et rusmiddelcenter på ejendommen.

To høringssvar kommenterer på den offentlige høring mens ét høringssvar har en række bemærkninger til selve indholdet i lokalplansforslaget

I det efterfølgende gennemgås høringssvarene enten enkeltvis, eller samlet, hvis de berører de samme temaer.

Rusmiddelcenterets placering

Som beskrevet udtrykker langt størstedelen af de indkomne hørings svar en bekymring over, at lokalplanen muliggør placeringen af et rusmiddelcenter på Bibliotekvej.

Flere af indsigelserne (nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7) kritiserer, at man planlægger at placere et rusmiddelcenter i et boligkvarter med mange børnefamilier og på en vej hvor mange børn og unge færdes til dagligt, på deres vej til og fra skole og diverse fritidstilbud.

Bekymringerne går først og fremmest på, om brugerne af rusmiddelcentret vil gøre det usikkert for børn og unge at færdes i kvarteret. Derfor opfordrer flere af indsigerne til, at der findes en anden placering til rusmiddelcentret, der ikke ligger tæt på boliger, skole og institutioner og tættere på offentlig transport.

En stor del af bekymringerne ved placeringen af et rusmiddelcenter på ejendommen, bunder i en frygt for de potentielle afledte effekter, denne placering kan have.

En af de bekymringer, der går igen i flere hørings svar (nr. 1, 3, 5, 6 og 7), handler om frygten for, at rusmiddelcentret vil medføre en stigning i indbrud og generelt bidrage til en øget kriminalitet i området. Et hørings svar (nr. 6) henviser i denne sammenhæng til en statistik fra 2018, hvor Hvidovre lå nummer ni på listen over flest indbrud målt pr. 1000 husstande. Hertil tilføjes det, at man bør arbejde på at minimere antallet af indbrud og gøre Hvidovre til en sikker kommune at bo og færdes i.

Et hørings svar (nr. 1) henviser til erfaringer fra behandlingstilbuddet tæt ved Hvidovre Station, hvor der ifølge indsiger har været udfordringer med utryghed og en stigende kriminalitet i nærområdet.

Flere indsigere (nr. 3, 5 og 7) mener, at ejendommen på Bibliotekvej burde bruges til andre formål, der passer bedre ind i et boligkvarter, og som vil kunne komme flere af byens borgere til gavn. Her foreslås ungdomsboliger eller almene boliger.

To hørings svar (nr. 1 og 7) henviser til, at placeringen af et rusmiddelcenter på ejendommen vil have en negativ indvirkning på huspriserne i området.

En indsiger (nr. 4) mener ikke, at Hvidovre Kommune har fulgt myndighedernes anbefalinger på misbrugsområdet, da det blev besluttet at placere rusmiddelcentret på Bibliotekvej. Indsiger henviser til anbefalinger fra KL og Socialstyrelsen om, at behandlingstilbud skal være tilgængelige både i forhold til afstand og transportmuligheder, men også set i et bredere perspektiv. Dette uddybes med, at tilbuddet skal være tilgængeligt dér hvor borgerne færdes, f.eks. nær et sundhedscenter, erhvervs- og produktionsskoler, arbejdspladser eller lignende. Slutteligt foreslår indsiger selv, at rusmiddelcentret placeres nær Hvidovre Hospital.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 47 og 52 i Lejerbo Hvidovre, der er en af de nærmeste naboer til ejendommen, giver i hørings svar nr. 8 udtryk for, at de finder planforslaget rimeligt. De mener beliggenheden er oplagt til nye tiltag, men udtrykker samtidig en forhåbning om, at rusmiddelcentret ikke vil have en generende påvirkning på deres udearealer i dagligdagen.

Administrationens bemærkninger:

Det rusmiddelcenter, Hvidovre Kommune ønsker at etablere på Bibliotekvej, er et rådgivnings- og behandlingstilbud for voksne borgere over 23 år, der har et lettere forbrug af rusmidler, og som kan modtage samtaler og gruppebaserede tilbud.

Det er vigtigt at påpege, at rusmiddelcentret ikke vil tilbyde såkaldt substitutionsbehandling, hvilket vil sige, at der ikke vil blive udleveret lægeordineret metadon eller lignende. Det er administrationens klare vurdering, at placeringen af et rusmiddelcenter på ejendommen ikke vil være til gene for naboerne, og i kraft af dets målgruppe, ikke vil påvirke børn og unges tryk i området.

Administrationen mener ikke der er grundlag for at forvente, at etableringen af det rusmiddelcenter vil betyde en stigning i kriminalitet eller føre til flere indbrud i området. Det vurderes heller ikke, at der er risiko for, at behandlingstilbuddet vil medføre salg af narkotika eller henkast af bruge kanyler eller lignende, som det beskrives i en indsigelse (nr. 1). Tilbuddet vil derimod kunne hjælpe med at forebygge, at borgere med et lettere misbrug ikke kommer ud i et sværere misbrug.

Der henvises til et behandlingstilbud tæt ved Hvidovre Station. Der er her tale om det private behandlingstilbud KABS, der har en meget anden målgruppe, med noget sværere misbrugsproblemer. Derfor er dette tilbud ikke sammenligneligt med det rusmiddelcenter, Hvidovre Kommune ønsker at etablere på Bibliotekvej.

Flere indsigere påpeger, at ejendommen burde benyttes til formål, der egner sig bedre til placeringen i et boligkvarter. Hertil skal det nævnes, at ejendommen, der ligger i et blandet bolig- og erhvervsområde, siden 1960'erne været udlagt til og huset forskellige offentlige formål. På nuværende tidspunkt vil det ikke give mening at bygge boliger på ejendommen, da ejendommen også kommer til at huse kommunens hjælpemiddeldepot og fordi der forsat skal drives vandværk på den ene halvdel af ejendommen.

Der er siden vedtagelsen af handleplanen for det voksenspecialiserede område blevet set på flere mulige lokationer, hvor Hvidovre Kommune kunne placere et rusmiddelcenter. Valget faldt på Bibliotekvej 52, fordi der er tale om en kommunal ejendom, med bygninger der ikke kræver den store ombygning og som allerede indeholder lokaler, der er velegnede til både individuelle samtaler og gruppesamtaler. Derudover er der tale om en central placering i Hvidovre, tæt på Hvidovre Rådhus og Sundhedscentret.

I forhold til offentlig transport kører der buslinjer fra både Hvidovre Rådhus og Arnold Nielsen Boulevard, og man kan således nå både Friheden St. og Hvidovre St. på mindre end 20 minutter.

Administrationen har ikke noget grundlag for at vurdere ejendomsprisernes udvikling eller interessen for køb af ejendomme i området. Herudover bemærkes det, at der ved lokalplanlægning – som ved al anden fysisk

planlægning – er tale om erstatningsfri regulering af den private ejendomsret.

Det understreges, at administrationen har fulgt myndighedernes anbefalinger, da man har skulle finde en placering til rusmiddelcentret. Administrationen er således enige i, at rusmiddelcentret skal være tilgængeligt for de borgere, der anvender dets tilbud. Derfor vurderes det også, at en placering på Bibliotekvej er fordelagtig, idet der som beskrevet er tale om en placering i gåafstand til både rådhus og sundhedscenter.

Det vurderes ikke at være relevant at placere rusmiddelcentret nær uddannelsesinstitutioner, fordi der er tale om en målgruppe af voksne mennesker over 23 år. Det er heller ikke muligt at placere tilbuddet nær målgruppens arbejdspladser, da disse vil være placeret på vidt forskellige steder.

Det forventes ikke, at rusmiddelcentrets målgruppe vil færdes hyppigt på Hvidovre Hospital, hvorfor en placering i nærheden af dette ikke vil være meningsfuld. Det skyldes, at målgruppen består af borgere med et lettere forbrug af rusmidler, og altså ikke af borgere i substitutionsbehandling.

Der forventes at blive afholdt et dialogmøde mellem Center for Handicap og Psykiatri og naboer og andre interesserede borgere, hvis lokalplanen vedtages endeligt. Her vil der blive fortalt mere om rusmiddelcentrets indhold og svaret på spørgsmål om eventuelle bekymringer.

Administrationens anbefalinger:

Hørings svarene giver ikke anledning til at foreslå ændringer til lokalplanen.

Den offentlige høring

Tre af indsigerne har kommentarer til den offentlige høring.

I høringssvar nr. 1 sættes spørgsmålstejn ved, hvorfor områdets beboere ikke har fået besked om planerne om et rusmiddelcenter før nu, hvis beslutningen blev truffet i 2016. Det problematiseres desuden, at det kun er få husstande, der er blevet orienteret via digital post om planerne for ejendommen.

I høringssvar nr. 4 rettes en stærk kritik af offentliggørelsen af høringen, der i indsigers optik ikke lever op til principperne for god forvaltningsskik. Dette begrundes med, at høringsbrevet ikke er blevet sendt til samtlige berørte borgere. Det understreges, at dette vil blive påklaget til højere myndighed, hvis lokalplanen vedtages endeligt.

Administrationens bemærkninger:

Det er korrekt, at kommunalbestyrelsen i 2016 vedtog en handleplan for det voksenspecialiserede område. Et af initiativerne i handleplanen var etableringen af eget rusmiddelcenter, så man kunne hjemtage behandlingen af og dialogen med borgere med misbrugsproblemer.

Beslutningen om at placere rusmiddelcenteret på Bibliotekvej blev dog først truffet af kommunalbestyrelsen i marts 2020 – og derfor er berørte borgere først blevet orienteret i forbindelse med den offentlige høring af forslaget til Lokalplan 239, der blandt andet har til formål at muliggøre denne placering.

Lokalplansforslaget er blevet offentliggjort i overensstemmelse med planlovens §§ 24-26 om offentlig bekendtgørelse af planforslag. Hvidovre Kommune er forpligtet til skriftligt at underrette ejere og brugere af ejendomme inden for det område, der berøres af planforslaget.

Derudover skal ejere af ejendomme uden for lokalplansområdet og lejerne i sådanne ejendomme underrettes i den udstrækning, hvor forslaget efter kommunens skøn har væsentlig betydning for dem.

Da der med lokalplanen kun er tale om en begrænset ændring af de tilladte offentlige anvendelser, og da der ikke gives mulighed for væsentligt nybyggeri, har administrationen vurderet, at det er de tilstødende ejendomme samt de allernærmeste boliger, der berøres væsentligt af planforslagets indhold – og derfor er disse blevet underrettet skriftligt.

Administrationen har underrettet ejere og lejere på ejendommene på Arnold Nielsens Boulevard 65-81, Bibliotekvej 39-55 og Sognegårds Allé 28-38.

Desuden er lokalplansforslaget blevet offentliggjort på høringsportalen på hvidovre.dk samt på plandata.dk.

Administrationens anbefalinger:

Høringssvarene giver ikke anledning til at foreslå ændringer til lokalplanen.

Øget trafik på Bibliotekvej

Lejerbo Hvidovre påpeger i deres indsigelse (nr. 8), at det kan give trafikale problemer på Bibliotekvej, der i forvejen er belastet af hurtigkørende biler, når der kommer nye arbejdspladser på Bibliotekvej 50-52. Derfor mener de, at det vil være givende, hvis der etableres vejbumper på Bibliotekvej.

Administrationens bemærkninger:

Lokalplanen kan ikke fastlægge udformningen af vejarealer beliggende uden for lokalplansområdet.

Administrationen har ikke foretaget trafikmålinger på Bibliotekvej mellem Arnold Nielsens Boulevard og Sognegårds Allé. Derfor er det bedste bud (baseret på en trafikmåling på Bibliotekvej mellem Sognegårds Allé og Claus Petersens Allé fra 2011), at biltrafikken på Bibliotekvej ud for lokalplanens område i dag ligger et sted mellem 1.200 og 1.500 køretøjer om dagen (årsdøgngennemsnit).

Det er svært at gisne om, hvordan trafikmængden vil ændres med den ændrede anvendelse i lokalplanens område. Der kan dog formodes en begrænset stigning i trafikken med tilkomsten af de nye arbejdspladser på ejendommen, dog med marginal effekt på den samlede trafik på Bibliotekvej. Det skal bemærkes, at ejendommene inden for

lokalplansområdet tidligere har huset Hvidovre Forsynings administrations- og driftspersonale.

Hvidovre Kommune har på nuværende tidspunkt ingen planer om vej bump eller anden form for trafiksanering på Bibliotekvej.

Administrationens anbefalinger:

Høringssvarene giver ikke anledning til at foreslå ændringer til lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Høringssvar nr. 9 indeholder en række konkrete kommentarer fra HOFOR A/S til lokalplansforslagets indhold. HOFOR ejer ejendommen på Bibliotekvej 50, matr.nr. 21g.

I høringssvaret gøres indledningsvist opmærksom på, at HOFOR er i gang med at blødgøre drikkevandet i hele deres forsyningsområde. HOFOR har på nuværende tidspunkt ikke afklaret den fremtidige vandforsyningsstruktur, herunder fremtiden for Hvidovre Vandværk – og dermed anvendelsen og udnyttelsen af ejendommen på Bibliotekvej 50. Der arbejdes på en afklaring i løbet af 2021.

HOFOR anbefaler, at Hvidovre Kommune ikke medtager deres ejendom i den kommende lokalplan. Det tilføjes, at såfremt HOFOR's arealer ikke kan udtages af lokalplansområdet, kan det blive nødvendigt at justere lokalplanen igen, når ejendommens anvendelse er blevet afklaret.

HOFOR vurderer, at følgende generelle forhold vil kunne besværliggøre den fremtidige vandværksdrift på ejendommen:

1. Der er begrænset plads på den eksisterende matrikel, hvilket begrænser mulighederne for at ombygge/bygge nyt.
2. Det kan være en barriere i forhold til bygningsindretning og driftsforhold af et fremtidigt vandværk at være begrænset af eksisterende bygningsmasse og krav til facadebevarelse, højde mv. HOFOR har valgt på alle øvrige værker at nybygge anlæggene.
3. Det er nødvendigt at have mulighed for at etablere kældere til rørføringer, pumpeanlæg m.m.
4. Kælder skal kunne sikres mod indtrængende vand, hvilket rejser spørgsmål om de ønskede nedsivningsanlæg på grunden.

Høringssvaret indeholder også bemærkninger til de følgende dele af lokalplansforslaget:

5. På side 11 oplystes en række servitutter med betydning for den igangværende lokalplanlægning. Opmærksomheden skal henledes på det forhold, at der mangler en servitut i listen. Servitut af 28. september 2020 løbenummer 1012269161.

6. § 7.2 om opretholdelse af facadeudtryk er modstridende med at bygge inden for byggefeltet udlagt i § 5.4, da en udbygning af eksisterende bygning må formodes at ændre den eksisterende facade. Bestemmelsen om bevarelse af facadeudtryk bør præciseres for bygningens facade mod nord og øst.
7. § 8.4 om udlægning af beplantningsbælte er ikke forenelig med den på ejendommen tinglyste servitut af 28. september 2020.
8. § 11.2 om nedsivning – i tilfælde af en eventuel udbygning af eksisterende vandværk vil det umiddelbart være umuligt at etablere nedsivningsanlæg på grund af eksisterende tekniske anlæg under terræn samt nødvendig beskyttelse af eksisterende kældre mv.

Administrationens bemærkninger:

Inden forslag til Lokalplan 239 blev sendt i offentlig høring, har der været dialog med HOFOR omkring muligheden for at udtage deres ejendom af lokalplanens område. Det blev i denne sammenhæng vurderet, at bestemmelserne i den gældende Byplanvedtægt H20 og forslag til Lokalplan 239 stort set giver de samme byggemuligheder, hvorfor det ikke giver mening af udtage ejendommen af lokalplanen.

Uanset hvilken plan ejendommen er omfattet af, vil et væsentligt større projekt på ejendommen med stor sandsynlighed være omfattet af lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2. Dette vil skulle behandles og vurderes i forhold til et konkret projekt, hvorefter der i givet fald vil skulle udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Ad. 1

HOFOR har selv godkendt udstykningen og frasalget af på ejendommen på Bibliotekvej 52, matr.nr. 21b, og har derfor været velvidende om ejendommens størrelse.

Ad. 2

Vandværksbygningen på Bibliotekvej 50 er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016 med SAVE-værdien 4. I overensstemmelse med kommuneplanen indeholder lokalplanen derfor bestemmelser om bygningens ydre fremtræden. Det betyder desuden, at bygningen fortsat ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Hvis HOFOR ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre nyt byggeri, skal der ansøges om tilladelse til at nedrive det eksisterende byggeri. Det følger af bygningsfredningslovens § 17.

Den maksimale bygningshøjde på ejendommen er fastlagt til 8,5 m i den gældende kommuneplanramme 2D15, der danner grundlaget for den kommende lokalplan. Hvis det skal være muligt at bygge højere end 8,5 m, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør, at der bygges højere.

Ad. 3

Lokalplanens område ligger inden for indsatsområde nr. 5 i Hvidovre Kommunes Klimatilpasningsstrategi 2014. Inden for dette område forventes udfordringer i området ved skybrud. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som har til formål at sikre nybyggeri mod skybrud, samt at udfordringer ved skybrud ikke øges i nærtliggende områder.

Lokalplanen sætter f.eks. krav til afværgeforanstaltninger ved øget befæstelse og terrænregulering, samt et forbud mod at etablere kælder i ny bebyggelse.

Administrationen vurderer, at det er et væsentligt behov for den fremtidige vandværksdrift, at der kan etableres kælder i ny bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om skybrudssikring af eksisterende kældernedgange ved renovering, og det bør også sikres, at kældre i ny bebyggelse sikres mod skybrud.

Ad. 4

Administrationen mener ikke, at det er modstridende både at skulle etablere regnvandsbassiner og sikre kældre mod indtrængende vand, da lokalplanen ikke fastlægger, hvor regnvandsbassinerne skal etableres.

Ad. 5

Det er korrekt, at servitut af 28. september 2020 løbenummer. 1012269161 ikke fremgår af listen over tinglyste dokumenter på lokalplanens side 11. Det skyldes, at den pågældende servitut er blevet tinglyst efter, at forslaget til Lokalplan 239 blev udarbejdet. Servitutten bør fremgå af listen.

Ad. 6

Administrationen mener ikke, at det er direkte modstridende med ønsket om at fastholde det oprindelige facadeudtryk, hvis der udbygges inden for det udlagte byggefelt. Byggefeltet er netop udlagt, fordi det skal være muligt at til- og udbygge på bagsiden af bygningen, hvor påvirkningen af bygningens oprindelige udtryk vurderes at være mindst.

Ad. 7

Administrationen har ikke været bekendt med den tinglyste servitut om ledningsanlæg, der ligger i jorden parallelt med det østlige skel på ejendommen.

Af den tinglyste servitut fremgår det, at arealerne i en afstand på 3 meter på hver side af ledningen ikke må overbygges eller terrænreguleres, og at der må ikke plantes træer og større buske på det, uden tilladelse fra HOFOR. Lokalplanen udlægger jf. § 8.4 et beplantningsbælte langs det østlige, sydlige og vestlige skel af ejendommen. Beplantningsbælterne skal bestå af træer, buske eller anden beplantning, der tillader nedsivning af regnvand. Dette beplantningsbælte langs det østlige skel er ikke foreneligt med den tinglyste servitut.

Ad. 8

Det er ikke muligt for administrationen at vurdere, hvilken betydning eventuel ny bebyggelse har for etableringen af nedsivningsbassiner jf. §11.2, så længe der ikke foreligger et konkret projekt.

Administrationens anbefalinger

På baggrund af de ovenstående indsigelser anbefaler administrationen følgende ændringer til Lokalplan 239:

- at § 5.6 om forbud mod kælder i ny bebyggelse udtages af lokalplanen.
- at sidste del af § 5.7 ændres til følgende: "Der skal ved nybyggeri og ombygning af eksisterende bebyggelse udføres skybrudssikring af kældre."
- at servitut af 28. september 2020 løbenummer 1012269161 tilføjes til listen over tinglyste dokumenter i lokalplanens redegørelse på side 11.
- at beplantningsbæltet beskrevet i § 8.4 og vist på planbilag 4 justeres, så det udelukkende går langs lokalplansområdets sydlige og vestlige skel.

De resterende kommentarer giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer til lokalplanen.