

# Hvidbog over hørings svar vedr. revideret forslag til Lokalplan 341 for den nordlige del af Strandmarkskvarteret

## NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø  
Plan

Byplanlægger:  
Christian Stilling

Sagsnr.: 20/31249  
Doknr.: 17074/21

Dato: 20-01-2021/fdn

Den 15. december 2020 besluttede kommunalbestyrelsen at sende et revideret forslag til Lokalplan 341 i offentlig høring i perioden 21. december 2020 til 18. januar 2021.

Der er i løbet af høringsperioden modtaget ni hørings svar, og efter udløbet af fristen er der modtaget to hørings svar, som ikke behandles (nr. 10 og 11). Alle hørings svarene kan læses i deres helhed i bilaget "Samlede hørings svar".

Følgende har indsendt hørings svar, adresser er flere steder udeladt efter ønsker fra afsender.

1. T. Hansen og B. Jørgensen
2. Kaare Leif Olsen og Helle Bjarnø Jørgensen, Beringgårdsvej 1 d, 2650 Hvidovre
3. Helsingør Stiftsøvrigheden, Hestemøllestræde 3a, 3000 Helsingør
4. Simon Mortensen, Stentoftevej 53, 2650 Hvidovre
5. Kirill Kongstad
6. Mark Poulsen og Elisabeth Rasmussen, Schradersvej 20, 2650 Hvidovre
7. Søren Jønsson
8. Jan D. Nielsen
9. Tor Selmer Ottens, Kærstykkevej 20, 2650 Hvidovre
10. S. Kumar, Lodsvej, 2650 Hvidovre
11. Rasmus Avnskjold

Hørings svarene vil her blive gennemgået enten enkeltvis eller samlet, hvis de berører de samme temaer.

Ligesom ved høringen af det oprindelige forslag til Lokalplan 341, omhandler de fleste hørings svar bebyggelsens omfang, herunder særligt størrelse af kviste, etageantal og bygnings højde.

I hørings svaret fra Helsingør stiftsøvrighed (nr. 3) vurderes det, at det reviderede forslag til Lokalplan 341 ikke påvirker Strandmarkskirken negativt. Dette hørings svar behandles derfor ikke yderligere.

---

## **Bebyggelsens udseende – tagets udformning og kviste**

Flere af høringssvarene er positive overfor, at der er foretaget ændringer i forhold til antallet af etager og den maksimale højde, men efterspørger yderligere regulering af kviste, samt at 1½ plans huse skal opføres uden trempel (nr. 1, 7, 8). Begge dele med henvisning til at et byggeri i 1½ etage med saddeltag, lav taghældning, trempel og kviste kan medføre indblik.

### **Administrationens bemærkninger**

I behandlingen af det reviderede forslag til lokalplan 341 på kommunalbestyrelsesmødet den 15. december, blev der stemt om, hvorvidt kommunalbestyrelsen ønskede at forbyde kviste. Det var der ikke flertal for.

Yderligere regulering af tagenes udformning med hensyn til taghældning, trempel og kviste, gør det vanskeligt at opnå en ordentlig udnyttelse af tagetagen.

Når det tillades at bygge i 1½ plan, giver det bedre mulighed for en god udnyttelse af tagetagen og bedre lysindfald at tillade etablering af kviste i sædvanligt omfang. Med sædvanligt omfang menes at kviste maksimalt må udgøre halvdelen af tagfladens bredde, målt i hver tagflade for sig. Overstiges dette regnes bebyggelsen som værende i to fulde etager.

I det reviderede forslag betyder ordlyden af § 5.2, som kommunalbestyrelsen vedtog, at 1½ etage kun er tilladt, hvis taget udføres som sadeltag. Sadeltage har tagryggen placeret centralt i bygningens længderetning. I området er der flere huse i 1½ etage, der er udført med andre tagformer, hvilket er med til at give det varierede udtryk, som søges fastholdt gennem lokalplanen. Lokalplanen bør kunne tillade opførelse af huse med andre tagformer end sadeltag f.eks. valmet tag, mansardtag, pulntag (med ensidig taghældning) eller med asymmetrisk tag. Bestemmelsens formulering betyder derudover, at det er uklart om huse i 1 etage kan opføres med andet end saddeltag.

### **Administrationens anbefalinger**

Administration foreslår, at det tillades at opføre andre former for tage end sadeltage ved byggeri i både 1 og 1½ etage ved at § 5.2 ændres til:

”Etageantallet må ikke overstige 1½ etage.”

Administrationen foreslår, at der indføres en note i forbindelse med § 5.2 med følgende ordlyd:

”1½ etage forstås som én etage med udnyttet tagetage. Kviste kan udføres i sædvanligt omfang. Det betyder at den samlede længde af kviste må, regnet i hver tagflade for sig, ikke være større end tagfladens halve længde.”

## **Bebyggelsens omfang – etageantal og bygningshøjde**

Flere indsigere mener det er positivt, at den maksimalt tilladte højde er nedsat fra 8,5 m til 7,5, samt at det maksimale antal etager er nedsat fra 2 til 1½ i det reviderede forslag (nr. 1, 7, 8). Argumenterne for at denne begrænsning er positiv er, at byggeri i 2 eller 1½ etage, er generende for deres naboer, pga. indkig samt skygge- og udsigtsgener.

En af indsigerne mener at indskrænkningen af muligheden for at bygge i op til 8,5 m og i to etager bør fjernes (nr. 4). Det påpeges at "indbliksgener", som er et af argumenterne, der bruges til at foreslå indskrænkningen, ikke kan undgås, selv ved bebyggelse i et plan.

Derudover påpeges det også, at det er en væsentlig indskrænkning for dem der har købt et hus i området, med tanker om at bygge ud. Dette skyldes, at den hidtil gældende byplanvedtægt tillod byggeri i to etager i en højde på op til 8,5 m. Indsiger foreslår, at man fastholder den hidtidige mulighed for at bygge i en højde på op til 8,5 m.

En enkelt indsiger støtter op omkring det reviderede forslag med henvisning til at de i over et år, har afventet byggetilladelse og derfor ønsker forslaget vedtaget hurtigst muligt (nr. 5).

## **Administrationens bemærkninger**

Det er korrekt, at der i forhold til det hidtil gældende er tale om en begrænsning af byggemulighederne såvel i forhold til det tilladte etageantal som den maksimale bygningshøjde. Men denne afvejning er allerede foretaget af kommunalbestyrelsen den 15. december 2020, og desuden vurderes det, at de fleste byggeønsker vil kunne indfries inden for de nye bestemmelser omkring maksimal bygningshøjde og etageantal.

Der bør dog ikke foretages yderligere indskrænkning af bygningshøjden, som det efterspørges i flere af høringssvarene, da en yderligere indskrænkning af den maksimalt tilladte bygningshøjde betyder ringere mulighed for at bygge en tidssvarende bolig med effektiv udnyttelse af tagetagen til beboelse.

## **Administrationens anbefalinger**

Høringssvarene giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen

## **Matrikulære forhold**

I et høringssvar (nr. 7) foreslås det at ændre minimumsgrundstørrelserne for dobbelthuse (lodret skel) og tofamiliehuse (vandret skel). Ifølge indsiger bør der ikke være forskel på minimumsstørrelserne af grundene, da der fremover kun tillades bebyggelse i 1½ etage.

## **Administrationens bemærkninger**

Der er i § 4.2 fastsat en højere grundstørrelse på mindst 800 m<sup>2</sup> for tofamiliehuse (vandret skel) end ved kravet ved udstykning af enfamiliehuse på mindst 600 m<sup>2</sup> jf. § 4.1. Det skyldes, at der skal være plads til det øgede behov for friareal og parkering, som to familier har.

For udstykning af dobbelthuse (lodret skel) er kravet til grundstørrelsen mindst 450 m<sup>2</sup> for den enkelte ejendom jf. § 4.3. Heri er ikke medregnet areal til adgangsvej.

Grundstørrelserne for huse med henholdsvis lodret og vandret skel er fastsat i kommuneplanens retningslinjer. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og de fastlagte grundstørrelser i lokalplanen kan derfor ikke overskride, hvad der er fastsat i kommuneplanen.

Ønsker indsigere at dette ændres, kan der indsendes et høringssvar i forbindelse med høringen af næste kommuneplan.

## **Administrationens anbefalinger**

Høringssvaret giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

## **Klimahensyn**

I et enkelt høringssvar påpeges det at den øgede bebyggelsesprocent vil medføre at et større areal af grunden kan befæstes (nr. 7). Derfor foreslås det at man af hensyn til klimaet og naturen indfører en maksimal befæstelsesgrad -og/eller en øget vandafledningsafgift som stiger proportional med befæstelsesgraden.

## **Administrationens bemærkninger**

Emnet blev også behandlet i opsamlingen af høringssvarene, der indkom i forbindelse med den første høring af lokalplansforslaget. I den opsamling kan der læses en uddybet forklaring.

Som det er beskrevet i lokalplanens redegørelse, kan en enkelt indsats ikke stå alene, og det er derfor sammenhængen og de samlede initiativer, der skal løse udfordringerne med oversvømmelser som følge af skybrud i lokalplanens område.

Den kommende Kommuneplan 2021 vil på baggrund af nye beregninger indeholde en mere detaljeret udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse, lige som den vil indeholde retningslinjer for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse mv. i de udpegede områder.

Det vil den gøre på baggrund af en ny, opdateret og detaljeret Skybrudsplan, der er på vej til snarlig politisk behandling. Når den nye kommuneplan med et opdateret grundlag for udpegning af oversvømmelsestruede områder er vedtaget, kan der opstilles bestemmelser for klimatilpasning i efterfølgende lokalplaner.

Når den overordnede planlægning derved er på plads, kan det derfor overvejes at lave en supplerende temalokalplan om klimatilpasning for alle de oversvømmelsestruede områder i kommunen.

### **Administrationens anbefalinger**

Høringssvaret giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

### **Byggelinjer og ubebyggede arealer**

Et høringssvar udtrykker, at det bør præciseres, hvad der menes når der skrives at byggelinjer overvejende har et æstetisk formål (nr. 6). I høringssvaret kædes levende hegn sammen med det æstetiske formål med byggelinjerne og det udtrykkes, at det er uklart, hvad ubebyggede arealer betyder og hvem bestemmelsen gælder for.

### **Administrationens bemærkninger**

Byggelinjerne i lokalplanen er fastlagt ud fra æstetiske hensyn for at sikre områdets åbne og grønne karakter. Dette bør fremgå tydeligere af redegørelsen.

Byggelinjerne regulerer placeringen af bebyggelse og ikke om der etableres levende hegn.

Lokalplanens § 8.1 fastsætter, at hegn langs vej eller sti skal være levende hegn. Hegn skal holdes på egen grund og det er derfor ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der er tale om. Hegn mellem de enkelte parceller reguleres ikke i lokalplanen. Der må derfor etableres såvel faste som levende hegn i naboskel efter reglerne i hegnsloven.

### **Administrationens anbefalinger**

Administrationen anbefaler at ordet "overvejende" fjernes fra afsnittet om byggelinjer i redegørelsen på side 8, 1. spalte.

### **Parkering**

Et høringssvar foreslår at der gives mulighed for to overkørsler, hvis det ikke er muligt at anlægge en 6 m bred overkørsel på grund af den eksisterende bebyggelse på grunden (nr. 9).

## **Administrationens bemærkninger**

Af vejtekniske og færdselsmæssige årsager er det ikke hensigtsmæssigt at tillade mere end én overkørsel per parcel. Bestemmelsen er indført i overensstemmelse med den gældende lovgivning og den praksis der eksisterer i Hvidovre.

Herudover vil flere overkørsler per parcel skabe et mere fragmenteret udtryk, der vil modarbejde det grønne udtryk man igennem lokalplanerne forsøger at bevare.

## **Administrationens anbefalinger**

Høringssvaret giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.