



Nielsen & Thomsen

ADVOKATER

hvidovre@hvidovre.dk

Hvidovre Kommune
Hvidovrevej 278
2650 Hvidovre

21. juni 2024
Sagsnr.: 44142

Nielsen & Thomsen
Advokatpartnerselskab

CVR-nr. 35 40 74 48

Advokat Dennis Asanovski
dan@ntadvokater.dk

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG OM ÆNDRING AF LOKALPLAN

I forlængelse af Hvidovre Kommunes ("**Kommunen**") orientering om offentlig høring af forslag til Lokalplan 152 ("**Lokalplanen**") og Tillæg nr. 5 til Kommuneplanen 2021 af 8. maj 2024, skal jeg hermed på vegne af min klient, A/B Hvidovregården ("**Andelsboligforeningen**"), fremkomme med bemærkninger.

Det fremgår af Kommunens høringsbrev af 8. maj 2024, at Lokalplanen giver mulighed for at omdanne ejendommen på Landlystvej 44, hvor der i dag er boliger og erhverv, så der i stedet kan opføres en ny etageboligbebyggelse i tre etager med ca. 12 boliger i overensstemmelse med et konkret projekt.

Af forslaget til Lokalplanen fremgår der en nærmere beskrivelse af projektet samt tegninger heraf.

Det bemærkes, at ejendommen Landlystvej 44, som er beliggende på matrikelnummer 3r, er naboejendommen til Andelsboligforeningens ejendom, som er beliggende på matrikelnummer 3af.

Det fremgår derudover af forslaget til Lokalplanen, at denne muliggør, at anvendelse af de områder som i bilag 1 er markeret som delområde 1A og 1B i bilag 1, kan omfatte butikker, caféer, restauranter mv.

Efter nærmere gennemgang af forslaget til Lokalplanen herunder projektet på Landlystvej 44, som Lokalplanen vil give mulighed for realisere, har Andelsboligforeningen følgende bemærkninger.

Indbliksgener

Det fremgår af Kommunens høringsbrev af 8. maj 2024 samt forslaget til Lokalplanen, at projektet vedrørende Landlystvej 44 drejer sig om en tre etagers bygning ("**Bygningen**"), hvor der på nuværende tidspunkt ligger bygninger bestående af henholdsvis to og én etage.



Det skal bemærkes, at Andelsboligforeningen generelt gør indsigelse mod, at forslaget til Lokalplanen muliggør, at bygningerne omfattet af Lokalplanen, kan blive højere end det, de er i dag.

Såfremt der bliver opført en bygning på tre etager på naboejendommen, vil det give væsentlige indbliksgener særligt for de af Andelsboligforeningens beboere, som har en andelslejlighed beliggende med vinduer ud mod bygningen. Af visualiseringen af bygningen, som den fremgår af forslaget til Lokalplanen, fremgår det, at bygningen vil blive opført tæt på Andelsboligforeningens ejendom, og at bygningens altaner, vil ligge ind mod Andelsboligforeningens ejendom

Det giver således både indbliksgener, for så vidt angår de enkelte andelshavers lejligheder, men også for så vidt angår Andelsboligforeningens fællesarealer.

Indbliksgener som Andelsboligforeningen og andelshaverne på nuværende tidspunkt ikke har, og aldrig har haft. Der er således andelshavere, som har købt en andelsbolig beliggende i Andelsboligforeningen, uden at der forelå lokalplaner, forslag til lokalplaner eller lignende, som beskrev risikoen for, at der ville blive opført en tre etagers bygning på Landlystvej bestående af beboelseslejligheder.

Udsyn og skygge

De andelshavere, som vil blive påvirket i forhold til indbliksgener, vil samtidig også opleve at bygningen vil blokere det udsyn, som de på nuværende tidspunkt har fra deres andelsbolig til det omkringliggende område. Et udsyn som andelshaverne selvsagt værdsætter.

Derudover vil bygningen også blokere for det naturlige lysindfald, samt sollys på altanerne, for så vidt angår nogle af de andelslejligheder, som ligger ud mod Landlystvej 44.

For så vidt angår både blokering af udsyn, dagslys og sollys på altanerne, gælder det også som ved indbliksgener, at andelshaverne, særligt de andelshavere, som har en andelsbolig beliggende ud mod Landlystvej 44, at de har købt andelsboligen, uden at der foreslå lokalplaner, forslag til lokalplaner eller lignende, som beskrev risikoen for, at der ville blive opført en tre etagers bygning på Landlystvej 44 bestående af beboelseslejligheder.

Derudover vil det være en værdiforringelse af Andelsboligforeningens ejendom, herunder de enkelte andelshaveres andelsbolig, at der opføres en bygning på naboejendommen, som medfører indbliksgener, blokering af udsyn, lysindfald og sollys på altanerne.

Støj- og trafikgener

Såfremt Lokalplanen bliver vedtaget, og projektet realiseres, vil det unægteligt være forbundet med støjgener for andelshaverne, at der skal opføres en tre etages bygningen på naboejendommen.

Andelsboligforeningen er opmærksomme på, at det ikke kan undgås, at der over tid, vil skulle foretages byggeprojekter på Andelsboligforeningens naboejendomme, og at Andelsboligforeningen må tåle dette til en vis grad. Det faktum, at der skal opføres en bygning på tre etager, vil selvsagt dog medføre flere og længerevarende støjgener under en byggeproces, end såfremt de eksisterende bygninger blot skulle renoveres, eller der skulle opføres nogle tilsvarende bygninger som de eksisterende.



Derudover vil 12 nye beboelseslejligheder i et område, hvor der lige nu primært er erhverv også medføre mere trafik i området, hvilket også vil være til gene for andelshaverne.

Det bemærkes, at det af forslaget til lokalplanen fremgår, at der vil blive etableret parkeringspladser, hvis der opføres ny bebyggelse eller etableres nyt butiksareal. Andelsboligforeningen er dog af den opfattelse, at der skal væsentlige parkeringsforhold til, før dette kan blive tilstrækkeligt. Der er på nuværende tidspunkt udfordringer i forhold til parkeringspladser, særligt fordi kommunen ikke tillader beboerlicens til Hvidovrevej.

Selvom der eksempelvis etableres parkeringspladser til eventuelle kommende beboere i den nye bygning på Landlystvej 44, vil der unægtelig være flere om de få parkeringsmuligheder, der allerede er. Det vil der, såfremt nogle beboere har flere biler, der er gæster osv.

Derudover vil eventuelle nye butikker, caféer og restauranter i delområde 1A og 1B også bidrage til øget trængsel på de eksisterende parkeringspladser, som på nuværende tidspunkt er en udfordring.

Områdets karakter

På nuværende tidspunkt består Landlystvej 44's naboer af, på den ene side Andelsboligforeningen, med en tre etagers bygning, og på den anden side en tre etagers bygning.

Det er foreningens opfattelse, at Landlystvej 44's nuværende bygninger, som blandt andet består af en bygning i ét plan, er godt for områdets karakter, således området ikke kommer til at bestå af en lang række tre etagers ejendomme.

Det er foreningens opfattelse, at det er positivt for områdets karakter, at de nuværende bygninger på Landlystvej 44, er bygninger, der er lavere end de omkringliggende, da det sikrer luft, lys og variation i bybilledet.

Vedrørende delområde 1A og 1B i bilag 1, er det Andelsboligforeningens opfattelse, at dette område ikke burde udlægges til butiks-, café- og restaurantområde, da der allerede ligger et butikscenter i området, som ikke er særligt velbesøgt. Derfor er det andelsboligforeningens opfattelse, at Kommunens klare prioritering bør være at optimere det eksisterende butikscenter i stedet for at udlægge flere områder til samme formål.

oo0oo

På baggrund af ovenstående gør A/B Hvidovregården således indsigelse i forhold til endelig vedtagelse af Lokalplan 152, som muliggør en realisering af projektet på Landlystvej 44, samt udlægning af delområde 1A og 1B til butiks-, café-, og restaurantsformål, som det er beskrevet i forslaget.

Andelsboligforeningen ser gerne, at Kommunen i stedet for overvejer muligheden for vedørende Landlystvej 44 at renovere de eksisterende bygninger, opfører nogle af samme størrelse, eller overvejer at reducere antallet af etager, som forslaget på nuværende tidspunkt lægger op til.

Derudover vil Andelsboligforeningen opfordre Kommunen til at optimere det allerede etablerede butikscenter, som har begrænsede besøgende, i stedet for at udlægge flere områder til samme formål.



Det skal afslutningsvis bemærkes, at informationsmødet om lokalplanen fandt sted den 19. juni 2024, hvilket ligger meget tæt på fristen for høringssvar den 23. juni 2024. Det er en meget begrænset periode, de som er omfattet af lokalplanen har, for at få information og derefter indlevere eventuelle høringssvar.

Med venlig hilsen


Sofie Boysen

Advokatfuldmægtig