

# Hørings svar - forslag til lokalplan nr. 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej i offentlig høring

NPV A/S og rådgiverteamet ønsker først og fremmest, at takke Hvidovre Kommune for en konstruktiv proces vedr. udarbejdelse af lokalplanforslag 476. Vi ser meget frem til at påbegynde udviklingen af den nye bydel - Fuglekvarteret.

Vi har dog et par bemærkninger til bestemmelserne om boligstørrelser, som vi mener skal justeres, for at vi kan gennemføre projektet. Vi mindes ikke at den dialog vi har haft, har skullet udmønte sig i de formuleringer, der er kommet frem, og kommer hermed med forslag til tilpasninger, der kan gøre sagen operativ både for os og for jer som kommune.

## **§ 5.1 Fordelingen af arealer på byggefelter.**

I processen med fastlæggelse af bebyggelsens omfang blev vi enige om, at vi ville være ret præcise i forhold til, hvor mange m<sup>2</sup>, der kan bygges i hvert byggefelt. Efter vi er gået mere detaljeret i gang med projektet, har vi dog erfaret, at det kan være svært at ramme de meget præcise tal.

Vi vil derfor foreslå, at vi laver en § 5.2 der beskriver, at vi kan få lov til, med kommunens tilladelse, at hvert byggefelt kan variere +/- 100 m<sup>2</sup> og at disse m<sup>2</sup> kan flyttes mellem felterne, dog således, at vi samlet ikke overstiger den for området gældende bebyggelsesprocent, og ej heller kompromittere de retningslinjer der er for bygningshøjder, bygningsdybder samt byggefelternes placering generelt.

Vi kan styre det ved, at vi i takt med, vi søger byggetilladelse, har et fælles regneark, der holder styr på arealerne, og som, om nødvendigt, tinglyses undervejs.

Vi kan evt. arbejde med, at man ikke kan flytte arealer mellem delområderne.

## § 5.11 vedr. gennemsnits boligstørrelser og § 5.12 vedr. variation i boligstørrelserne

I processen har vi været helt afklaret om, at der i kommuneplanen er et krav om, at man skal overholde en gennemsnitsstørrelse for boligerne på 72 m<sup>2</sup> eller have et gennemsnitligt boligareal på mindst 80 m<sup>2</sup>, hvor 20% af boligerne skal have et boligareal over 100 m<sup>2</sup>

Fra kommuneplanen:

### 1.3.1

*Nye bebyggelser med etageboliger skal enten:*

- *have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m<sup>2</sup>,*

*eller*

- *have et gennemsnitligt boligareal på mindst 80 m<sup>2</sup>, hvor 20 % af boligerne har et boligareal over 100 m<sup>2</sup>.*

*Der skal for den enkelte bebyggelse til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Der tages i forbindelse med lokalplanlægning stilling til, hvilken af de foroven beskrevne gennemsnitlige boligstørrelser, der skal gælde for det enkelte område.*

*Såfremt bebyggelsen indrettes som bofællesskab med en større andel af indendørs fællesarealer, kan den gennemsnitlige boligstørrelse reduceres.*

NPV er enige i kravet om en gennemsnitlig boligstørrelse på 72 m<sup>2</sup>, og at der skal sikres variation i boligstørrelserne, som fastlagt i § 5.12. Men vi kan på ingen måde overholde at den variation sker pr. bebyggelse, som der står i lokalplanforslaget.

Det er ikke muligt byggeteknisk at lave så stor variation i lejlighedsstørrelserne i en opgang, uden det skaber store udfordringer med dagslys, rumfordelinger/størrelser, teknik osv. Vi har også byggefelter, der er så små, at det vil blive rodet arkitektonisk at skabe bebyggelser, der har så store variationer i størrelser og dermed i udtrykket på facaden.

Vi skaber med Fuglekvarteret et varieret boligområde, hvor der etableres skønne udeområder, hvor de forskellige målgrupper mødes. Der er ikke tale om, at vi isolerer de ældre fra de unge og familierne fra de enlige – tvært imod er det sådan, at alle bebyggelser orienterer sig mod fælles grønne områder, der har tilbud til alle målgrupper og dermed også understøtter den sociale bæredygtighed, som er en af hjørnestenene i vores visionsoplæg.

Vi anerkender Hvidovre Kommunes ønske om at undgå, at f.eks. alle store boliger opføres inden for ét delområde, hvorved diversiteten i boligudbuddet reduceres. Hertil bemærkes, at de kommercielle mekanismer sikrer, at vi ikke vil forringe betingelserne for de næste byggefelter ved at bygge alle store eller alle små boliger isoleret.

Vi vil foreslå at vi løser det således, at man skal overholde gennemsnitsstørrelsen på 72 m<sup>2</sup> for delområde 1, 2 og 3 samlet og delområde 4 for sig. Det tinglyses så, så man har et simpelt og operationelt system, hvor man kan starte med enten at lave store eller små boliger uden at

kompromittere det overordnede billede. Med tinglysningen har I som kommune sikkerhed for, at lokalplanens krav bliver opfyldt under et for hvert delområde.

Vi foreslår derfor, at § 5.11 justeres sådan:

*5.11*

*Inden for delområderne 1, 2 og 3 under ét skal bebyggelsen som helhed have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen sikres ved tinglysning om, at bebyggelserne under ét skal opfylde kravet.*

*5.12*

*Indenfor delområde 4 skal gennemsnitsboligstørrelsen være mindst 72 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen sikres ved tinglysning om, at bebyggelserne under ét skal opfylde kravet.*

Den anden del af kommuneplanens retningslinjer for, at der etableres variation i boligstørrelserne, foreslår vi imødekommet således:

*Ny 5.13*

*Der skal for byudviklingsområdet til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Det betyder konkret at*

- *Højst 30% af boligerne må være 65 m<sup>2</sup> eller derunder*
- *Mindst 10% af boligerne skal være 95 m<sup>2</sup> eller derover*

Vi håber på jeres forståelse for vores ændringsforslag og for, at vi efterfølgende skal kunne arbejde med lokalplanens retningslinjer – enkelt og operationelt – og med fokus på at kunne skabe et på alle måder bæredygtigt boligområde til gavn for både områdets beboere og for kommunen som helhed.

Med venlig hilsen

Jacob Sahlin Olesen  
NPV A/S