

8. oktober 2020

## **Grundejerforeningen Strandøres høringsvar til Forslag til Lokalplan 341 – Den nordlige del af Strandmarkskvarteret**

### Baggrund for høringsvar

Hvidovre Kommune, Plan og Miljø, havde den 19. maj 2020 inviteret formændene for grundejerforeningerne Strandøre og Lodsgården til et møde om udkastet til den kommende lokalplan som efter planen skal erstatte Byplanvedtægt H1. Mødets formål var i flg. byplanlægger, Christian Stilling, at give Plan og Miljø et indblik i vores kvarter, og give grundejerforeningerne muligheden for at gøre opmærksom på kvaliteter og særlige forhold og ønsker, som Plan og Miljø skal være opmærksomme på ved udarbejdelsen af en ny lokalplan. Begge repræsentanter for grundejerforeningerne havde mandat med fra deres respektive bestyrelser.

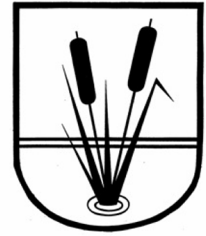
I mødet, der blev afholdt over Microsoft Teams, deltog Christian Stilling og Camilla Bjerregaard Kristensen, byplanlæggere i Hvidovre Kommune samt Jørgen Leth, formand for Strandøre Grundejerforening og Jan Nielsen, formand for Lodsgården Grundejerforening.

Ud over kommentarer til bebyggelsesprocenter og grundarealer vedrørte grundejerforeningernes væsentligste indvending på mødet lokalplanens forslag om at tillade opførelsen af 2 etagers boliger med maksimal byggehøjde på 8,5 m. Begge grundejerforeninger tog på det kraftigste afstand fra denne mulighed begrundet med 1) boliger i 2-etager er et angreb på privatlivets fred i form af gener, det forøgede indkig til nabogrunden vil give; 2) uønsket fortætning med ejendomme i 8,5 m højde, der med massive, skyggegivende, høje vægge vil nedsætte udsigten over områdets grønne arealer for naboer - en værdi, der er karakteristisk og unik for lokalplanens område; 3) værditab for naboejendom pga. pkt. 1) og 2).

Et andet væsentligt punkt fremført af grundejerforeningerne, var en opfordring til at lade lokalplanen begrænse befæstelsesgraden af fliser og asfalt. Dette for at kunne leve op til kommunens egen klimatilpassningsplan, der bl.a. ønsker at begrænse tilløbet af regnvand fra de enkelte parceller til de kommunale kloakker og forsinke regnvandet på de private grunde.

Det er med skuffelse og forundring at vi må konstatere, at ingen af vores indvendinger er indarbejdet i det forslag til Lokalplan 341, der er sendt i høring. Vi havde en begrundet forventning om, at vores meninger fra mødet var blevet indarbejdet i lokalplansforslaget

Der er vigtigt at påpege, at vi ikke ønsker at blive taget til indtægt for indholdet i det Forslag til Lokalplan 341, der er sendt i høring.



## Høringssvar fra Grundejerforeningen Strandøre

Hermed Strandøres indsigelser mod de enkelte punkter i lokalplansforslaget, vi finder væsentlige for udviklingen af vores område. Vi håber, at vores indsigelser bliver taget til efterretning, idet vi repræsenterer ca. 90% af borgerne i det område, lokalplanen vedrører.

### Vedr. § 2 Lokalplanens formål

*Formålet med lokalplanen er,*

- *at fastholde områdets karakter som et varieret område med åben-lav boligbebyggelse med et grønt præg – både langs vejene og i sammenhæng med Kystagerparken, Lodsparken og langs Papegøjestien.*
- *at øge byggemulighederne på den enkelte ejendom, så boligerne kan gives en størrelse, der modsvarer de nutidige behov*
- *at give mulighed for at opføre boliger i to etager med henblik på at mindske det bebyggede areal og derigennem sikre tilstrækkelige parkerings- og friarealer, samt at holde det befæstede areal på et minimum, af hensyn til udfordringer med overfladevand.*

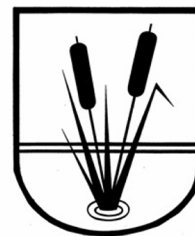
**Strandøres kommentar:** Strandøre bakker fuldt op om Lokalplanens formål, om at fastholde områdets karakter med åben-lav bebyggelse med grønt præg. En forøgelse af byggemulighederne inklusive muligheden for at opføre 2-etagers boliger i 8,5 m højde strider mod formålet i §2 om en "åben lav bebyggelse". Vi betragter Strandøres område som fuldt udbygget, og ser ingen grund til at udvide byggemulighederne på denne bekostning. Vi ønsker ikke en fortætning af boligmassen, og slet ikke at området får en mere bymæssig karakter. Vi påpeger hermed vigtigheden af, at Strandøre også i fremtiden med den nye lokalplan skal være karakteriseret som et område med "åben lav bebyggelse", hvor beboerne har glæde af områdets "grønne præg" og udsynet til de grønne områder. Opførelsen af flere boliger i såvel 1½ som 2-etager i 8,5 m højde vil være i modstrid med denne målsætning.

Vi ønsker, at hegn mod offentlig vej skal bestå af levende grønne planter.

### Vedr. § 3 Anvendelse

*3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, herunder også dobbelthuse, (dvs. med lodret lejlighedsskel), og tofamiliehuse (dvs. med vandret lejlighedsskel). Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.*

**Strandøres kommentar:** Strandøre støtter lokalplanens forslag om en åben-lav boligbebyggelse. Vi ser gerne at betingelserne for opførelse af dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og tofamiliehuse prioriteres, idet dette gør det muligt at opretholde en blandet beboersammensætning mht. alder og indkomst.



## Vedr. § 4 Udstykning

4.3 Ejendommen til sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel (dobbelthuse) skal have en grundstørrelse på mindst 450 m<sup>2</sup> pr. bolig, heri er ikke medregnet areal til adgangsvej.

**Strandøres kommentar:** Strandøre ser gerne her en grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> pr. bolig.

## Vedr. § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

**Strandøres kommentar:** Som også fremført på mødet mellem Strandøre og Center for Plan og Miljø den 19. maj ønsker Strandøre at øge byggemulighederne i et plan på den enkelte ejendom, så boligernes størrelse modsvarer de nutidige behov. Dette opnås ved at tillade en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom op til 30. Der bør være en opmærksomhed på, at garagearealer uden garageport i forbindelse med nybyggeri ikke tæller med i bebyggelsesprocent, men har en indvirkning på det samlede aftryk på grunden (fortætning).

### 5.2 Etageantallet må ikke overstige 2 etager.

**Strandøres kommentar:** Som fremført på mødet mellem Strandøre og Center for Plan og Miljø den 19. maj ønsker Strandøre ikke, at der kan gives tilladelse til at opføre flere huse i 2 etager med 8,5 m byggehøjde. Vi mener desuden, at byggehøjden for 1½ etage skal begrænses til 7 m.

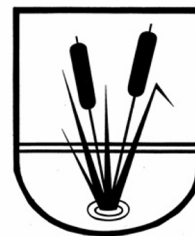
I forslaget til Lokalplanen 341, §2 defineres formålet bl.a. ved *”at fastholde områdets karakter som et varieret område med åben-lav boligbebyggelse med et grønt præg – både langs vejene og i sammenhæng med Kystagerparken, Lodsparken og langs Papegøjestien”*.

Strandøre er fuldstændig enige i formålet i §2. Vi ønsker netop med dette høringssvar at påpege, at den nye lokalplan 341 skal sikre at den nordlige del af Strandmarkskvarteret fortsat vil fremstå med en åben, **lav bebyggelse**. Vi betragter området som fuldt udbygget og ønsker ikke vores område fortættet af flere boliger med 8,5 m byggehøjde i 2 etager med de skyggeeffekter og tab af udsyn, det vil medføre. Byggeri i 2-etager med vinduer i lodrette vægge giver desuden mulighed for uønsket indkig til nabogrunde med forstyrrelse af privatlivet fred.

Uanset at der er et politisk ønske om at udnytte kommuneplanens rammer for at bygge højere end 1½ etage, mener Strandøre ikke dette bør muliggøres i den nordlige del af Strandmarkskvarteret, idet byggeri i såvel i 1½ som 2-etager i op til 8,5 højde vil hindre den karakteristiske og værdifulde udsigt og sammenhæng med de grønne områder i Kystagerparken, Lodsparken og Papegøjestien fra de eksisterende boliger.

Selvom § 5.4 forhindrer at bygge huse i to etager lige så tæt på naboskel som huse i 1 eller 1½ etage med udnyttet tagetage, vil 2 etagers byggeri uanset, hvor det ligger på grunden skygge for den frie udsigt til Kystagerparken, Lodsparken og Papegøjestien fra boliger i 1½ etage og derunder.

# Grundejerforeningen STRANDØRE



Som et af formålene i forslaget til Lokalplan 341 nævnes det, at boliger i to etager 1) vil mindske det bebyggede areal og derigennem sikre tilstrækkelige parkerings- og friarealer, 2) at holde det befæstede areal på et minimum, af hensyn til udfordringer med overfladevand.

Strandøre finder ikke argumentet om tilstrækkelige parkerings- og friarealer relevant for opførelsen af boliger i to etager. Argumentet om at holde det befæstede areal på et minimum er væsentligt af hensyn til at sikre tilstrækkelige arealer til nedsivning af overfladevand og om nødvendigt forsinke tilløbet til kommunal kloak. Boliger i 2-etager fremfor boliger i 1 eller 1½ etage har ingen nævneværdig effekt på dette problem. Vi mener derimod, at Lokalplan 341 bør fastsætte en begrænsning af befæstelsesgraden med impermeable underlag (fliser, asfalt etc.) til maksimalt 15% af den enkelte grund uden garagearealer, for derigennem at begrænse tilløbet af regnvand til den kommunale kloak. For helt at undgå impermeable underlag ser vi gerne indført en afgiftsregulering for brugen af impermeable, befæstede arealer. Dette vil motivere til at tænke bæredygtigt og være medvirkende til at begrænse det kommunale kloaksystem imod vand fra skybrud.

Vi mener, at et areal på op til 15% så rigeligt opfylder behovet for en sammenhængende terrasse. For hvad angår indkørsler vil det være op til den enkelte grundejer at finde alternative permeable løsninger som køreunderlag. Der er mange muligheder at vælge imellem. En sådan regulering er i overensstemmelse med anbefalingerne fra Hvidovre Kommunes Klimatilpasningsstrategi og de initiativer til klimasikring af Strandøre i 2017 med deltagelse af kommunen, rådgivere og borgerne. Formuleringen af Lokalplan 341 er en unik mulighed for at begrænse tilløb af regnvand til kommunal kloak fra privat befæstede arealer.

Undtagelsen for at overskride de 15% eller undgå afgifter vil være der, hvor regnvandet løber af til/nedsiver på egne græsarealer eller nedsiver gennem permeable belægninger.

5.3 Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn. Skorstene, antenner og mobilantennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

**Strandøres kommentar:** Strandøre ønsker under ingen omstændigheder nye huse med byggehøjde på 8,5 m over terræn, hverken som 2 eller 1½-etagers, da det giver nedsat udsyn fra og uønskede skyggeeffekter på nabogrundene og mulighed for indkig til naboer. Maksimal byggehøjde må ikke overskride 7 m over terræn.

På vegne af Grundejerforeningen Strandøre

Jørgen Leth, formand