

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 161

Vedrørende Hvidovrevej 3, matr. 3ag

Til Rødovre Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til Forslag til Lokalplan 161 for så vidt angår Hvidovrevej 3, matr. 3ag.

Jeg vil indledningsvis understrege, at jeg grundlæggende har forståelse for kommunens ønske om at styre den fremtidige udvikling af området gennem lokalplanlægningen.

Min indsigelse handler derfor ikke om et ønske om at skabe mulighed for et større boligbyggeri, yderligere fortætning eller udstykning af ejendommen.

Min bekymring er derimod, at lokalplanforslaget efter min opfattelse går væsentligt længere end nødvendigt for Hvidovrevej 3 og samtidig fjerner nogle anvendelsesmuligheder, som har været en væsentlig del af grundlaget for mine dispositioner omkring ejendommen.

Jeg vil derfor anmode kommunen om at genoverveje Hvidovrevej 3's placering og bestemmelser i Lokalplan 161 – og særligt overveje, om delområde A helt bør udtages af lokalplanen.

1. Jeg ønsker ikke et større boligbyggeri eller udstykning

Det er vigtigt for mig at præcisere, hvad mit ønske konkret er.

Jeg ønsker ikke mulighed for et større lejlighedsbyggeri, yderligere fortætning af grunden eller udstykning af ejendommen.

Det, jeg ønsker bevaret, er muligheden for på et senere tidspunkt at ændre anvendelsen af den eksisterende bygning fra ren erhvervsanvendelse til en kombination af bolig og erhverv.

Det kunne eksempelvis være:

- én butik eller anden relevant erhvervsaktivitet,
- kombineret med én eller to boligenheder,

alt sammen inden for den eksisterende bygningsmasse.

Der er således væsentlig forskel på at åbne mulighed for et nyt større boligbyggeri og på at bevare muligheden for, at en eksisterende bygning på et senere tidspunkt kan anvendes mere fleksibelt.

Hvis kommunens overordnede formål er at forhindre yderligere fortætning, mener jeg derfor, at dette kan sikres gennem konkrete bestemmelser om eksempelvis antal boliger, bebyggelsesomfang og udstykning uden samtidig helt at fjerne boligmuligheden.

2. Hvilket konkret problem løser det at fjerne boligmuligheden?

Et af mine centrale spørgsmål til Lokalplan 161 er derfor:

Hvilket konkret planmæssigt problem løser det, at muligheden for én eller to boliger i den eksisterende bygning på Hvidovrevej 3 fjernes?

Jeg har forståelse for, at kommunen kan have betænkeligheder i forhold til eksempelvis grundens størrelse, byggelinjer, parkering, opholdsarealer og øvrige krav, som skal opfyldes ved etablering af boliger.

Men disse forhold vil under alle omstændigheder skulle vurderes konkret, hvis der på et tidspunkt indsendes en ansøgning om ændret anvendelse.

Jeg har derfor svært ved at se nødvendigheden af allerede gennem Lokalplan 161 permanent at afskære muligheden.

En begrænset omdannelse af den eksisterende bygning til én eller to boliger med fortsat erhverv er efter min opfattelse ikke det samme som den fortætning, som lokalplanen ellers synes at skulle regulere.

3. Hvidovrevej 3 har en særlig placering i lokalplanområdet

Hvidovrevej 3 behandles allerede særskilt i Lokalplan 161.

Matriklen ligger samtidig som den sidste ejendom i den nordlige ende af lokalplanområdet og har dermed en naturligt mere selvstændig placering end store dele af det øvrige område.

Ejendommen vil efter min vurdering heller ikke naturligt kunne indgå som en del af et større sammenhængende lejlighedsbyggeri med de øvrige matrikler i lokalplanområdet.

Det rejser derfor for mig et helt naturligt spørgsmål:

Hvorfor er Hvidovrevej 3 overhovedet nødvendig at medtage i Lokalplan 161?

Når ejendommen både geografisk og planmæssigt står relativt selvstændigt, og samtidig har fået sin egen særskilte regulering, forekommer det efter min opfattelse oplagt at overveje, om delområde A kan udtages af lokalplanen.

På den måde kan kommunen gennemføre de ønskede planmæssige ændringer for det øvrige område, uden samtidig at ændre de langsigtede anvendelsesmuligheder for Hvidovrevej 3.

4. Muligheden for senere omdannelse blev tidligere drøftet med kommunen

Muligheden for en fremtidig omdannelse af ejendommen fra ren erhvervsanvendelse til bolig kombineret med erhverv er ikke en idé, der først er opstået i forbindelse med Lokalplan 161.

Det var også et emne, jeg drøftede med kommunen i forbindelse med de tidligere samtaler om udviklingen omkring Damhustorvet og etableringen af Ismageriet.

For mig var den langsigtede fleksibilitet i Hvidovrevej 3 en del af det samlede billede.

Jeg traf således mine beslutninger omkring ejendommen i en forståelse af, at bygningen fortsat havde nogle forskellige langsigtede anvendelsesmuligheder.

Muligheden for på et tidspunkt selv at kunne flytte ind i en del af ejendommen, samtidig med at der fortsat kunne være butik eller anden erhvervsaktivitet i den øvrige del, har også indgået i mine egne langsigtede planer.

Det er med andre ord ikke et spekulativt boligprojekt.

Det handler om at bevare en rimelig fleksibilitet i anvendelsen af en eksisterende bygning gennem forskellige faser af både virksomhedens og mit eget liv.

5. Sammenhængen med udviklingen af Damhustorvet

Jeg mener samtidig, at historikken omkring Damhustorvet bør indgå væsentligt i kommunens vurdering.

Jeg har gennem en længere årrække været en meget aktiv samarbejdspartner for Rødovre Kommune i arbejdet med at skabe mere liv og aktivitet omkring Damhustorvet.

Det har ikke alene handlet om min egen forretning, men om at bidrage aktivt til den fælles vision om et mere levende torv med handel, aktiviteter og flere besøgende.

I forbindelse med etableringen af Ismageriet var det en forudsætning, at min specialbutik flyttede fra sin daværende placering på Damhustorvet.

For at der kunne skabes den nødvendige plads til Ismageriet, krævede det således, at jeg flyttede min butik til Hvidovrevej 3.

Flytningen til Hvidovrevej 3 var derfor ikke blot en mulighed, der tilfældigvis opstod.

Den var en konkret og nødvendig del af den rokade, som gjorde det muligt at skabe plads til Ismageriet og dermed bidrage til realiseringen af kommunens vision om et mere levende Damhustorv.

For mig var flytningen derfor heller ikke alene en almindelig forretningsmæssig beslutning.

Den blev truffet som en del af en større helhed og i forlængelse af den dialog og det samarbejde, der havde været med kommunen omkring udviklingen af området.

Hvidovrevej 3 gav i den forbindelse god mening som ny placering, fordi ejendommen ligger i naturlig forlængelse af Damhustorvet.

Min specialbutik kunne dermed fortsat bidrage med kundetrafik og aktivitet i området, samtidig med at der blev frigivet en central placering på selve torvet til Ismageriet.

Jeg mener derfor, at flytningen af min butik fra Damhustorvet til Hvidovrevej 3 bør ses som en konkret og væsentlig del af den samlede udvikling, der har været med til at gøre visionen om et mere levende Damhustorv mulig.

Gennem årene har jeg været stærkt engageret i denne udvikling og har bidraget aktivt til en række initiativer med det fælles mål at skabe mere aktivitet, handel og liv i området.

Udviklingen omkring Damhustorvet kan efter min opfattelse i høj grad betragtes som en lokal succeshistorie om samarbejde mellem kommunen, erhvervsdrivende og øvrige aktører.

Netop derfor vil det være særligt beklageligt, hvis konsekvensen for mig som en af de erhvervsdrivende, der meget aktivt har bidraget til realiseringen af kommunens vision, bliver, at min egen ejendom efterfølgende får væsentligt dårligere anvendelses- og udviklingsmuligheder end dem, der konkret blev drøftet med kommunen, og som havde væsentlig betydning for både min beslutning om at købe ejendommen på Hvidovrevej 3 og efterfølgende flytte min virksomhed dertil.

Jeg håber derfor, at kommunen også vil se Lokalplan 161 i lyset af denne historik og den samlede sammenhæng mellem udviklingen af Damhustorvet, flytningen af min virksomhed og erhvervelsen og anvendelsen af Hvidovrevej 3.

6. Specialdetailhandel bidrager til livet omkring Damhustorvet

Der er efter min opfattelse også en vigtig forskel på forskellige former for erhverv.

En specialdetailbutik eller anden publikumsorienteret virksomhed på Hvidovrevej 3 skaber kundestrømme og aktivitet og fungerer dermed som en naturlig forlængelse af handels- og bylivet omkring Damhustorvet.

Det er en anden funktion end eksempelvis et traditionelt kontor, en ejendomsmægler, tandlæge eller anden form for liberalt erhverv.

Det ene er naturligvis ikke mere legitimt end det andet, men i forhold til målet om at skabe liv omkring torvet er effekten ikke nødvendigvis den samme.

Hvis Lokalplan 161 fremadrettet begrænser ejendommen på en måde, hvor mulighederne for publikumsorienteret erhverv reduceres og ejendommen i praksis primært kan anvendes til liberalt erhverv, kan resultatet derfor efter min opfattelse være i modstrid med den udvikling af området, som vi gennem en årrække netop har forsøgt at understøtte.

7. Lokalplanen kan væsentligt reducere ejendommens marked

Der er samtidig en reel erhvervsøkonomisk problemstilling.

I dag driver jeg min egen specialbutik fra ejendommen.

Men ingen kan vide, hvordan detailhandel eller markedet udvikler sig på længere sigt.

Hvis markedsforholdene på et tidspunkt ændrer sig, således at det ikke længere er muligt eller økonomisk forsvarligt at drive min nuværende butik på adressen, vil jeg være afhængig af, at ejendommen fortsat har et rimeligt bredt anvendelsesområde.

Hvis Lokalplan 161 gennemføres med væsentligt snævrere anvendelsesmuligheder, vil kredsen af potentielle lejere og købere efter min vurdering blive reduceret betydeligt.

Denne problemstilling har jeg også drøftet med Thomas Riis fra EDC Erhverv, som har bekræftet, at en begrænsning af ejendommens anvendelsesmuligheder naturligt vil reducere markedet af potentielle lejere eller købere.

Det er derfor ikke alene en teoretisk planmæssig ændring.

Den kan få en konkret økonomisk konsekvens for ejendommens anvendelighed og omsættelighed.

8. Ejendommens hidtidige muligheder har haft betydning for mine dispositioner

Jeg har gennem årene disponeret ud fra de rammer og muligheder, som har været knyttet til ejendommen.

Det gælder både ved købet, ved flytningen af virksomheden og i mine langsigtede overvejelser omkring ejendommen.

Efter min forståelse har ejendommens hidtidige vurdering og dermed også den ejendomsbeskatning, jeg har betalt, været påvirket af de anvendelses- og udviklingsmuligheder, som ejendommen har haft.

Jeg mener derfor også, at det bør indgå i kommunens samlede vurdering, hvis en ny lokalplan reducerer disse muligheder væsentligt.

Jeg gør ikke gældende, at dette i sig selv giver en ubetinget ret til en bestemt fremtidig anvendelse, men jeg mener, at det understreger behovet for en konkret og proportional vurdering af, hvorfor mulighederne for netop denne ejendom skal begrænses.

9. Hvorfor ikke regulere det konkrete problem i stedet?

Hvis baggrunden for at ændre anvendelsesmulighederne for Hvidovrevej 3 er et ønske om at forhindre et fremtidigt større boligprojekt eller en væsentlig fortætning af ejendommen, vil jeg gerne understrege, at dette heller ikke er mit ønske.

Mit ønske er alene at bevare muligheden for en begrænset fremtidig anvendelsesændring inden for den eksisterende bygningsmasse, eksempelvis til én eller to boligenheder kombineret med fortsat erhverv.

Hvis kommunen vurderer, at der er et konkret planmæssigt problem, som skal løses for Hvidovrevej 3, mener jeg derfor, at det vil være mere proportionalt at regulere netop dette problem frem for helt at fjerne ejendommens hidtidige mulighed for bolig- og erhvervsanvendelse.

Det kunne eksempelvis ske ved at fastlægge, at:

- der ikke kan etableres et større lejlighedsbyggeri på ejendommen,
- en eventuel fremtidig boliganvendelse skal ske inden for den eksisterende bygningsmasse,
- der maksimalt kan etableres én eller to boligenheder kombineret med erhverv.

På den måde vil kommunen kunne sikre sig mod et større boligprojekt eller en uønsket fortætning, samtidig med at den fleksibilitet, som ejendommen hidtil har haft, og som tidligere har været drøftet konkret med kommunen, kan bevares.

Det forekommer efter min opfattelse som en mere målrettet og proportional løsning end helt at afskære muligheden for en fremtidig begrænset omdannelse af den eksisterende bygning.

10. Mine konkrete ønsker til den endelige Lokalplan 161

På denne baggrund skal jeg anmode Rødovre Kommune om primært at overveje, at Hvidovrevej 3 / delområde A udtages af Lokalplan 161, således at ejendommens hidtidige anvendelses- og udviklingsmuligheder ikke ændres som følge af den nye lokalplan.

Hvis kommunen ikke ønsker at udtage ejendommen, vil jeg subsidært anmode om, at bestemmelserne ændres, så der sikres:

1. fortsat mulighed for den eksisterende butik og anden relevant publikumsorienteret erhvervsanvendelse,
2. mulighed for på et senere tidspunkt at ændre anvendelsen af den eksisterende bygning til blandet bolig og erhverv,
3. mulighed for maksimalt én eller to boligenheder inden for den eksisterende bygningsmasse,
4. uden mulighed for etablering af et større boligbyggeri.

Jeg mener, at en sådan løsning både vil imødekomme kommunens ønske om at styre den fremtidige udvikling af området og samtidig tage rimeligt hensyn til Hvidovrevej 3's særlige placering, historik og hidtidige anvendelsesmuligheder.

Afslutning

Jeg håber derfor, at kommunen vil se nærmere på den konkrete situation for Hvidovrevej 3, inden Lokalplan 161 vedtages endeligt.

Jeg har stor forståelse for, at kommunen skal planlægge langsigtet og se på området som en helhed.

Men netop derfor mener jeg også, at det er vigtigt at spørge, om det er nødvendigt og proportionalt at ændre anvendelsesmulighederne for en enkelt ejendom, der ligger særskilt i den nordlige ende af lokalplanområdet, og som ikke naturligt indgår i et større samlet boligbyggeri.

For mig handler dette ikke om at opnå en ny byggeret eller mulighed for et større udviklingsprojekt.

Det handler først og fremmest om ikke at miste en eksisterende langsigtet fleksibilitet, som har haft betydning for mine dispositioner omkring ejendommen, og som også tidligere har været en del af dialogen med kommunen.

Samtidig håber jeg, at kommunen vil have den fælles historie omkring Damhustorvet med i betragtning.

Vi har gennem flere år arbejdet sammen om at skabe mere liv og aktivitet i området, og flytningen af min specialbutik til Hvidovrevej 3 var en væsentlig del af denne udvikling.

Det ville derfor være meget ærgerligt, hvis slutresultatet af denne positive udvikling blev, at jeg som følge af den nye lokalplan står tilbage med en ejendom, der er væsentligt mere begrænset end den, jeg købte og disponerede ud fra.

Jeg håber på den baggrund, at kommunen vil genoverveje bestemmelserne for Hvidovrevej 3 og finde en løsning, hvor hensynet til kommunens planlægning og hensynet til ejendommens eksisterende og langsigtede anvendelsesmuligheder kan gå hånd i hånd.

Med venlig hilsen

Christoffer Vitek

Floorballcentret / CVR-nr25649133

Vitek Hvidovrevej ApS / CVR-nr45336972