

DAGSORDEN By- og Planudvalget d. 15-05-2023

Mødedato Mandag d. 15. maj 2023 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis
Trebien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag 3

Punkt 7: Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag i Hvidovre Havn

23/8467

Beslutningstema

Center for Trafik og Ejendomme har ansøgt om at anvende en del af arealet bag nordmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af byggematerialer og jord i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen.

Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune. I denne forbindelse er der søgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden landzonetilladelse.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 og midlertidig landzonetilladelse samt dertilhørende vilkår.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. At godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 samt midlertidig landzonetilladelse til at anvende en del af arealerne bag nordmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til oplag af byggematerialer og jord som ansøgt.
2. At godkende, at den midlertidige dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelsen er gældende til og med den 31. december 2024.
3. At godkende, at landzonetilladelsen meddeles på vilkår om, at det berørte areal skal være retableret med græs, der er egnet til overdrevskaraktter, senest den 1. maj 2025.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen ved Center for Plan og Miljø har modtaget en ansøgning fra kommunens Center for Trafik og Ejendomme om at anvende en del af Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af byggematerialer og jord i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen (vedlagt som bilag "Ansøgning om oplag af jord og byggematerialer ved Hvidovre Havn"). I denne forbindelse er der søgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden tilladelse efter planlovens § 35 om ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzone, en såkaldt landzonetilladelse.

Af ansøgningen fremgår det, at et ubebygget areal på ca. 1.200 m², beliggende nord for havnebassinet, ønskes anvendt til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer (vedlagt som bilag "Kort over jorddeponi"). På arealet vil der blive placeret opgravet jord fra renoveringsarbejder på selve molen. Jorden skal genindbygges i molen efter renoveringen. Desuden vil der være oplag af træmaterialer, spuns og lignende til opbygning af den nye mole. Området ønskes indhegnet med byggepladshegn som vist på billedet (vedlagt som bilag "Foto af hegn"). Arealerne anvendes aktuelt som rekreativt område.

Der er ansøgt om en tidsbegrænset tilladelse til det ovenfor beskrevne frem til den 31. december af 2024.

Lokalplan 316 for Hvidovre Havn

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 316 for Hvidovre Havn, der med §§ 4.2 og 4.3 fastlægger anvendelsen for de pågældende arealer nord for havnebassinet til henholdsvis ”bådebroer, slæbesteder, klubhuse, værksteder, skure, kiosker, cafeteria, toiletbygninger, ophalerplads for kølbåde samt parkering” og ”bådebroer, slæbesteder, ophalerplads for joller samt rekreative områder”. Den ønskede anvendelse til oplag af jord og byggematerialer på ejendommens nordlige del vil derfor kræve en dispensation fra § 4.3.

Planlovens § 19 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Der er begrænsninger i muligheden for at meddele tidsbegrænsede dispensationer til anvendelser, der strider mod en lokalplans bestemmelser. En tidsbegrænset dispensation forudsætter, at der ikke er tale om anlæg mv., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Landzonetilladelse

Da ejendommen desuden er beliggende i landzone, kræves der i henhold til planlovens § 35 tilladelse til ændring af anvendelsen af de ubebyggede arealer, en såkaldt landzonetilladelse.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. I den aktuelle sag er det særlig relevant, at landzonebestemmelserne også har til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser. Før der meddeles landzonetilladelse, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Arealet har en afstand på 18 m, hvor det ligger nærmest Natura 2000-området i Kalveboderne (Vestamager og havet syd for). Natura 2000-området er udpeget bl.a. i forhold til at række andefugle (Lille skallesluger, Stor skallesluger) samt en række naturtyper deriblandt sandbanker. Det vurderes, at de ansøgte aktiviteter ikke vil have nogen påvirkning i forhold til udpegningsgrundlaget.

Kommunens administration af landzonebestemmelserne skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område, herunder Fingerplanen, lige som den skal understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning og overvejelser om kommunens udvikling.

Arealet ligger inden for de indre grønne kiler jævnfør landsplandirektivet Fingerplan 2019. Fingerplanen fastlægger blandt andet, at de grønne kiler forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål og for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

I Kommuneplan 2021 er arealet udlagt til rekreativt område. Det er omfattet af rammerne for område 3F6. Der kan her planlægges for større rekreativt område, lystbådehavn, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, havneerhvervsområde, publikumsorienterede serviceerhverv herunder butikker, kursusvirksomhed,

restaurationsvirksomhed, kioskfunktioner, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål med tilknytning til havnen, administration af særlig karakter, samt klublokaler med tilhørende værksteder til fritidsaktiviteter, samt parkering.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen som ansøgt. Det anbefales, at tilladelsen gives på vilkår om en tidsbegrænset ændret anvendelse og krav om retablering af arealet. Vilkårene skal sikre, at oplaget af jord og byggematerialer fjernes inden for en tidsfrist som ansøgt, og at arealet herefter bliver retableret med græs med overdrevskarakter.

Der er tale om ændring af et mindre, ubebygget areal i en midlertidig periode. Det ansøgte giver ikke mulighed for at foretage væsentlige anlægsarbejder og arealerne er tilsluttet nødvendig offentlig infrastruktur, herunder adgang til offentlig vej.

Derfor vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil resultere i en væsentlig større trafikal eller miljømæssig belastning af omgivelserne, sammenlignet med den nuværende anvendelse som rekreativt område.

Det vurderes heller ikke, at den ansøgte, midlertidige anvendelse vil medføre væsentlig påvirkning af det eksisterende landskab samt dyre- og planteliv i området. Det nærliggende Natura 2000- område vurderes således heller ikke at blive påvirket væsentligt.

Arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men det er administrationens vurdering, at forbuddet mod ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen ikke er gældende i denne sag. Årsagen er, at forbuddet ikke gælder for havneanlæg for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Endelig er den østlige del af Hvidovre Havn omfattet af fredningen af Kalvebod Kile. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området, medmindre de er umiddelbart tilladt i de andre bestemmelser i fredningskendelsen, tillades eller foretages af plejemyndigheden, eller tillades ved en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Fredningskendelsens fastlægger dog i § 3.6.4, at havneanlæg i Hvidovre Kommune med tilhørende landarealer er undtaget for fredningsbestemmelserne, så længe de anvendes til havneformål. Det midlertidige oplag er direkte knyttet til renoveringen af havnen, det vil sige til havneformål. Administrationen vurderer derfor, at det midlertidige oplag ikke strider mod fredningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2023, punkt 22, at renovering af molerne på Hvidovre Havn igangsættes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Efter Planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Efter Planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Efter § 35, stk. 4, gælder det for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, at der kun må meddeles tilladelse efter stk. 1, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning), jf. bekendtgørelse nr. 312 af den 28. marts 2019 med senere ændringer, fastlægger i § 18 en række hensyn, der skal iagttages ved planlægning i de indre grønne kiler og kystkiler.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022, må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Efter § 15b gælder forbuddet ikke for havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Høring

Ansøgningen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen har været i naboorientering i perioden 13. - 27. april 2023. Orienteringen er sendt til Dansk Ornitologisk Forening, Danmarks Naturfredningsforening, Hvidovre Roklub, Sejlklubben Suset, Hvidovre Søspejdere, Hvidovre Vinterbadere, Hvidovre Triathlon Club og Roklubben Knørrur efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4. og § 20.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag

Ansøgning om oplag af jord og byggematerialer ved Hvidovre Havn

Kort over jorddeponi

Foto af hegn