

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 19-08-2019

Mødedato Mandag d. 19. august 2019 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Kristina E. Young, Charlotte Munch, Benthe Viola Holm, Finn Gerdes, René Langhorn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering om stadfæstelse af afslag på lovliggørende dispensation fra Lokalplan 139.....	5
Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, Agermosen 6.....	7
Drøftelse af mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej.....	10
Godkendelse af dispensationsansøgning fra bestemmelse om vejbyggelinje i Byplanvedtægt 15 på l	13
Beslutning om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til overskridelse af bebyggelsesgrad, Bjergagerv	15
Godkendelse af sag om ansøgning om dispensation til oprensning af regnvandsbassin ved Strøbyho	19
Beslutning om forslag til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej..	22
Beslutning om godkendelse af projekt for ungdomsboliger på Hvidovrevej 80 og igangsættelse af n	25
Vedtægtsændring for FD Hvidovre.....	29
Eventuelt.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Fælles studietur Bygge- og Planudvalget/Teknik- og Miljøudvalget
- Invitation til konference om bofællesskaber og nye boformer
- Invitation fra KL til klimakonferencer i efteråret 2019
- Affaldsvolde på genbrugspladsen
- Ren Natur og udvælgelse til projektet
- Oprydning og skraldespande ved vindmøllerne på Holmen
- Status på Fonagrunnen
- Jordstykke Perlevej/Krebsevej/Hvidovre Strandvej

Bilag

Invitation til konference om bofællesskaber og nye boformer

Invitation fra KL til klimakonferencer i efteråret 2019

Besvarelse af spørgsmål om bjerg af plast på AV Miljø

Status på Gungevej 17 (Fonagrunnen)

Notat om Hvidovre Strandvej/ Perlevej

Punkt 3: Orientering om stadfæstelse af afslag på lovliggørende dispensation fra Lokalplan 139

16/21872

Beslutningstema

Planklagenævnet har den 15. juli 2019 stadfæstet Hvidovre Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. Dispensationsansøgningen omhandlede en terrasseoverdækning, teknikrum og udhus på Hovager 18, der samlet oversteg lokalplanens maksimale byggemulighed med ca. 4 m².

Bygge- og Planudvalget bliver her orienteret om Planklagenævnets afgørelse, hvor kommunens afslag fastholdes.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hovager 18 er omfattet af Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. På opførelsestidspunktet for ejendommens bygninger, var ejendommen omfattet af Lokalplan 129. Begge lokalplaner giver mulighed for at opføre et kolonihavehus på 57 m². Der må desuden etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen højst udgør 30 m².

Ejendommen er bebygget med:

- et kolonihavehus på 57 m²
- et teknikrum på 1,5 m²
- en overdækket terrasse på 22,8 m²
- et skur på 10 m²

Det samlede areal for øvrig bebyggelse udgør 34,3 m².

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 5. april 2017 en dispensationsansøgning til lovliggørelse af bebyggelsen på Hovager 18. Udvalget besluttede ikke at meddele dispensation.

Administrationen sendte den 28. april 2017 påbud efter planloven til ejendommens ejer. Påbuddet omhandlede lovliggørelse af bebyggelsen således, at overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer ikke har en tagflade/bebygget areal på mere end 30 m².

Ejer klagede den 29. maj 2017 til Planklagenævnet over kommunens afslag på dispensation. Planklagenævnet meddelte den 15. juli 2019, at nævnet ikke kan give medhold i klagen og stadfæster kommunens afslag.

Administrationen vil snarest genfremsende påbud om fysisk lovliggørelse med en fornyet frist.

Politiske beslutninger og aftaler

Dispensationsansøgningen blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget den 5. april 2017, punkt 7.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse i klagesag vedrørende kolonihavehus på Hovager 18

Punkt 4: Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, Agermosen 6

19/18342

Beslutningstema

Ejer har søgt om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. Ansøgningen omfatter dispensation til at bibeholde et kolonihavehus på 58,6 m² og et udhus/teknikrum på 7,5 m², der er placeret inden for vejbyggelinjen mod Agermosen.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til at overskride kolonihavehusets bebyggede areal
2. at godkende, at der meddeles dispensation til at bibeholde eksisterende udhus/teknikrum inden for vejbyggelinjen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Ad 1. og 2. godkendt.

Et enigt udvalg ønsker at sende et brev til "Dansk Ejendomsmæglerforening", hvor foreningen opfordres til at gøre deres medlemmer i Hvidovre opmærksomme på, at ejere af kolonihaver skal overholde gældende lokalplaner og de særlige regler for bebyggelsesprocenter og benyttelse af disse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Agermosen 6 er bebygget med:

- Kolonihavehus: 58,6 m²
- Overdækket areal sammenbygget med kolonihavehuset: 9,4 m²
- Knast/teknikrum sammenbygget med kolonihavehuset: 3 m²
- Udhus/teknikrum inden for vejbyggelinje: 7,5 m²

Kolonihavehuset med det overdækkede areal og udhuset/teknikrummet er opført i 2009. Knasten/teknikrummet på kolonihavehuset er opført i 2012/13. Al bebyggelse var på opførelsestidspunktet omfattet af Lokalplan 129. Nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse foretaget efter den 4. oktober 2016 skal ske i henhold til Lokalplan 139.

Kolonihavehuset

Administrationen har opmålt kolonihavehuset til at være 58,6 m². Kolonihavehuset overskrider dermed det maksimale bebyggede areal med 1,6 m².

Ejer købte ejendommen i april 2015, hvor kolonihavehuset og øvrig bebyggelse var opført. Ejer oplyser, at størrelsen på kolonihavehuset er opgjort til 57 m² i BBR, salgsannoncen, slutseddel og skøde.

Ejer oplyser, at der er vandbårent gulvvarme i hele huset, og vurderer, at hvis der skal fjernes noget af huset, vil der vil være behov for delvist nyt fundament og ændring af hele varmeinstallationen. Ejer har indhentet tilbud på dette fra to forskellige firmaer, og har fået mundtligt tilbud på, at det vil koste omkring 175.000 kr. - 200.000 kr. Dertil kommer omkostninger for ombygning af kolonihavehuset.

Vurdering af dispensationsmulighed til overskridelse af bygningsstørrelse

Den maksimale størrelse på kolonihavehuset er fastsat i lokalplanens formål, § 2. Det fremgår heraf, at ”Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre kolonihavehuse med tilhørende overdækninger, udhuse, drivhuse mv. i begrænset omfang på de enkelte haveparceller. Det bebyggede areal på hver ejendom må således ikke overstige 57 m² for kolonihavehuse, og de overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer må tilsammen højst have en taghøjde / bebygget areal på 30 m² pr. ejendom.”

De maksimale muligheder for bebyggelsens omfang er også fastsat i lokalplanens § 5.1 og § 5.2.

Lokalplanens formål udgør én del af planens principper, som der ikke kan dispenseres fra, jf. planlovens § 19, stk. 1. Denne begrænsning af dispensationskompetencen er indsat i planloven for at sikre, at lokalplanlægningen ikke gøres illusorisk.

Administrationen vurderer, at kommunen ikke har hjemmel til at meddele dispensation fra lokalplanens maksimale bebyggelsesmuligheder.

Vurdering af om overskridelsen af kolonihavehusets størrelse er af underordnet betydning

Ifølge planlovens § 51, stk. 5 skal kommunen foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, med mindre forholdet har underordnet betydning. Om et forhold har underordnet betydning – og dermed ikke kræves lovliggjort – skal bedømmes ud fra en ganske snæver målestok, jf. den kommenterede planlov, side 768.

Administrationen vurderer, at en overskridelse på 1,6 m² af det maksimale bebyggede areal ikke kan betragtes som en bagatel af underordnet betydning. Kommunen har jf. ovenfor ikke mulighed for at meddele dispensation, og forholdet skal derfor søges lovliggjort fysisk.

Udhus/teknikbygning

Ejer oplyser, at han ikke var informeret om at udhuset/teknikrummet var placeret ulovligt, da han købte ejendommen. Udhuset er noteret i BBR, og ejer gik ud fra at det dermed var lovligt. Bygningen indeholder en luft til vand-varmepumpe, der bruges til opvarmning af kolonihavehuset. Ejer har indhentet et skriftligt tilbud på omkostningerne ved at flytte udhuset, herunder ændringer i teknikken. Det vurderes at koste 325.000 kr.

Vurdering af proportionalitet for fysisk lovliggørelse af udhus/teknikrum

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. I en sag om lovliggørelse skal kommunen derfor anvende det mindst

indgribende middel.

Princippet kan føre til, at det kan være udelukket at kræve lovliggørelse, f.eks. hvis et krav om lovliggørelse vil være uforholdsmæssigt indgribende i forhold til det resultat, der opnås og de hensyn, der varetages med den pågældende lokalplanbestemmelse.

Hensynet til at undgå eller begrænse værdispild er som udgangspunkt sagligt, men står i modsætning til retshåndhævelsen, som normalt må veje tungt. Ved vurderingen af, hvilken vægt hensynet til retshåndhævelsen skal have indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning.

Administrationen vurderer, at proportionalitetshensynet vejer så tungt, at kommunen kan se sig nødsaget til at meddele dispensation til at bibeholde udhuset/teknikbygningen inden for vejbyggelinjen.

Administrationen har ikke kendskab til andre ejendomme i Grundejerforeningen Præstemosen, hvor der er opført en lignende teknikbygning inden for vejbyggelinjen, og vurderer at en dispensation til at bibeholde bygningen ikke vil danne grundlag for præcedens.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen behandlede den 23. februar 2016, punkt 32, ”Valg af lovliggørelsesmodel for ulovligt opført byggeri i kolonihaveområdet Præstemosen”. Lukket sag.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 6. april 2016, punkt 23, ”Handleplan for rettidig og fysisk lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen”. Lukket sag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. januar 2018.

Høring

Administrationen har foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 20 i perioden den 6. juni – 21. juni 2019. Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Bilag

Luftfotos af Agermosen 6

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139, Agermosen 6

Fotos af udhus-teknikrum, Agermosen 6

Tilbud på flytning af luft-vand installation, Agermosen 6

Punkt 5: Drøftelse af mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej

19/24169

Beslutningstema

En grundejer har ikke mulighed for frit at bebygge sin grund, idet en lov, et bygningsreglement, en lokalplan eller byplanvedtægt eller en servitut kan fastsætte rammerne for et kommende byggeri.

I langt de fleste af Hvidovres lokalplaner og byplanvedtægter for parcelhusområder findes der bestemmelser om byggelinjer, som kræver at bebyggelse holdes i en vis afstand fra vejen. Det er som udgangspunkt muligt at dispensere fra afstandskravet, og dermed tillade bebyggelse tættere på vejen.

Hvidovre Kommune oplever et større og større pres fra grundejerne til at få lov til at bebygge byggelinjearealet. Der ønskes både at bygge beboelse på arealet, og carporte, garager og skure.

Før et byggelinjepålagt areal kan bebygges, skal der enten indhentes dispensation hertil, eller tinglyses en nedrivningsdeklaration som nogle byplanvedtægter foreskriver. I hver sag skal der foretages en konkret individuel vurdering af ansøgningen. Der er tale om en skønsbestemmelse.

Udvalget skal drøfte mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre Kommune.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at drøfte mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre Kommune.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Drøftet.

Et enigt udvalg ønsker at fastholde de nuværende vejbyggelinjer, der står i vedtægterne. Såfremt der gives en dispensation, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune modtager mange dispensationsansøgninger i forhold til, at grundejerne ønsker at placere beboelse, eller garager, carporte og skure, på det areal der efter en lokalplan eller byplanvedtægt skal friholdes for bebyggelse.

Det fremgår af Hvidovre Kortet, at der i Hvidovre på nuværende tidspunkt findes et ikke ubetydeligt antal bygninger opført på udlagt byggelinjeareal.

Byplanvedtægter Hvidovre og Avedøre

Byplanvedtægterne er typisk fra 1960'erne og 70'erne. Der gælder aktuelt 19 byplanvedtægter inklusive tillæg i Hvidovre og 16 inklusive tillæg i Avedøre.

Byggelinjer fastlagt i byplanvedtægterne er sket med udgangspunkt i muligheden for at fastholde en nem udvidelse af vejen, og for at sikre at vejens tarv. Dvs. at de skal holdes i en forsvarlig stand efter trafikens art og størrelse. Byggelinjer i Hvidovre Kommunes byplanvedtægter, ses ikke at være fastlagt for at opnå et bestemt vejbillede.

Byplanvedtægterne for Avedøre er lavet af Glostrup kommunalbestyrelse, og har en lidt anden opbygning end byplanvedtægterne vedtaget af Hvidovre kommunalbestyrelse. Byggelinjerne er dog fortsat fastsat i bestemmelserne vedrørende vejen, og derfor ligeledes begrundet med sikre muligheden for nem udvidelse, samt vejens tarv.

Lokalplaner

Der gælder aktuelt 121 lokalplaner i Hvidovre Kommune.

Når Hvidovre Kommune i de seneste år har vedtaget nye lokalplaner til erstatning for gamle byplanvedtægter i parcelhusområderne, er byggelinjerne som udgangspunkt blevet fastholdt, dog nu begrundet med et ønske om at fastholde et bestemt vejbillede. For at gøre det lettere for grundejerne og administrationen er byggelinjerne i lokalplanerne fastlagt i forhold til vejskellet, og ikke vejmidten.

Drøftelse

Udvalget skal drøfte mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre Kommune.

Dispensationer for bebyggelse af byggelinjearealet mod vej kan alene gives efter en konkret individuel vurdering. Tilladelser og afslag skal begrundes. En dispensation er således et skøn, og der er forbud mod at sætte skøn under regel. Drøftelsen skal derfor ikke udmunde i retningslinjer.

Som udgangspunkt vil der for alle typer bygninger omfattet af byggeloven kunne søges om dispensation til en placering ud over byggelinjen mod vej. Det er eksempelvis:

- En garage
- En carport
- Et skur (lukket bygning til cykler eller redskaber)
- En fritliggende udestue
- Et nyt hus på en ryddet grund
- Tilbygninger hvor ingen dele af den nuværende bebyggelse ligger på byggelinjearealer
- Tilbygning hvor noget af den eksisterende bebyggelse er på byggelinjearealet, og hvor tilbygningen vil have en tilsvarende andel ud på arealet (tilbygning på siden af huset).

Hidtidig administration

Tidligere er der administreret forholdsvis restriktivt i forhold til at give dispensation til at bygge ud over byggelinjen efter de gamle byplanvedtægter. Efterhånden som der er lavet nye lokalplaner, er der i dialog med grundejerforeningerne åbnet op for, at der typisk kan opføres en åben carport 2 meter fra vejskel, mens boliger, skure, garager mv. skal placeres bag byggelinjen. Dette er sket for at sikre et åbent og grønt vejbillede og at parkeringen af bilerne foregår på egen grund.

I de tilfælde, at der ikke findes en lokalplan eller byplanvedtægt for en grund, er det jr. Bygningsreglementet 2018 tilladt at bygge alle bygninger indtil 2,50 meter fra skel.

Konsekvenser

Byggelinjearealet er som beskrevet enten fastlagt med henblik på at sikre et bestemt vejbillede, eller af hensyn til vejens udvidelse og vedligehold.

I de tilfælde, hvor byggelinjen er udlagt af hensyn til vejens udvidelse og vedligehold, vil en evt. tilladelse til at bebygge arealet, kunne fordyre en ekspropriation, eller gøre det overordentlig vanskeligt at gennemføre en ekspropriation. En ekspropriation kunne eksempelvis komme på tale ved et klimatilpasningsprojekt. I nogle byplanvedtægter er det tilladt, at der opføres eksempelvis en carport på byggelinjearealet, mod at der tinglyses en nedrivningsdeklaration. En nedrivningsdeklaration kan formuleres således, at kommunen friholdes for udgifter hvis det senere viser sig, at vejen skal udvides, og evt. bygninger derfor skal fjernes.

I forhold til de lokalplaner, hvor formålet med arealet er at fastholde et bestemt vejbillede, vil en dispensation på nogle få cm muligvis ikke betyde det store, imens bebyggelse på flere meter på arealet, sandsynligvis vil ændre det samlede billede.

Det skal bemærkes, at de eksisterende bygninger som er placeret på et byggelinjeareal i dag, både omfatter lovlige, og ulovlig bebyggelse.

Mange ansøgere begrundet deres dispensationsansøgning med, at vejen eksempelvis alligevel er blind, eller har vej bump, og derfor formentlig ikke skal udvides, eller at placeringen er den mest ideelle i forhold til udnyttelse af den resterende grund.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 19, lovekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 6: Godkendelse af dispensationsansøgning fra bestemmelse om vejbyggelinje i Byplanvedtægt 15 på Kvistgårdsvej 12

18/35106

Beslutningstema

Administrationen oplever en stigning i dispensationsansøgninger til overskridelse af vejbyggelinjer. Hidtil har praksis i kommunen været efter en konkret og individuel vurdering at give afslag til overskridelse af vejbyggelinjer med undtagelse af åbne carporte, hvor der er dispenseret fra bestemmelsen om vejbyggelinjer, hvis carporten placeres 2 m fra vejskel.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til, at vejbyggelinjen overskrides til opførelse af bolig.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt 15, § 3, litra A, stk. 1, nr. 12 til, at vejbyggelinjen overskrides på Kvistgårdsvej 12.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-06-2019

Sagen udsat.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Ad 1. godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 21. februar 2017 modtaget en dispensationsansøgning om opførelse af en tilbygning, der overskrider vejbyggelinjen mod Asminderødvej, tidligere Grønholtvej.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 15, der i § 3, litra A, stk. 1, nr. 12 anfører, at:

- Grønholtvej har en fremtidig byggelinjeafstand fra vejmidte på 10,00 m.
- Grønholtvej har en bredde på 10,04 m.

Det vil sige, at vejbyggelinjen ligger 4,98 m inde på Kvistgårdsvej 12 målt fra vejskel mod Asminderødvej, tidligere Grønholtvej.

Der ansøges om opførelse af en tilbygning i en afstand af 1,008 m fra vejskel.

Administrationen vurderer, at en overskridelse af vejbyggelinjen på 3,972 m svarende til 79,8 % vil have en væsentlig betydning for områdets karakter. Overskridelsen af vejbyggelinjen vil vanskeliggøre en fremtidig vejudvidelse.

På baggrund af ovenstående indstiller administrationen, at der ikke meddeles dispensation til overskridelse af vejbyggelinjen i forhold til det ansøgte projekt.

Administrationen har den 24. marts 2017 givet afslag på dispensationsansøgningen om opførelse af en tilbygning, der overskrider vejbyggelinjen mod Asminderødvej. Sagen genbehandles af kommunen, idet afslaget på dispensationsansøgningen af den 24. marts 2017 blev påklaget til Planklagenævnet. Den 10. oktober 2018 traf Planklagenævnet afgørelse, hvor de ophævede kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling. Planklagenævnets begrundelse for deres afgørelse var:

1. at kommunen havde hjemmel til at meddele dispensation, hvorfor kommunen skulle vurdere, om den ønskede at dispensere
2. at kommunen skulle begrunde sit afslag, idet afgørelsen var til ugunst for parten i sagen

Administrationen skal gøre opmærksom på, at byggeriet er omfattet af Bygningsreglement 2015, der i kapitel 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2 anfører, at "Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m." Således bemærker administrationen, at en dispensation fra Byplanvedtægt 15, § 3, litra A, stk. 1, nr. 12 ikke nødvendigvis vil medføre en byggetilladelse, idet byggeriet stadig er i strid med Bygningsreglement 2015, kapitel 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2, hvorfor kommunen skal foretage en helhedsvurdering, jf. Bygningsreglement 2015, kapitel 2.3, hvis dispensation til overskridelse af vejbyggelinjen opnås.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byggeriet er omfattet af Byplanvedtægt 15 og Bygningsreglement 2015 [BR 15]. Der kan meddeles dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018.

Høring

Administrationen vurderer, at det ikke er nødvendigt at foretage naboorientering eller partshøring i sagen.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen miljømæssige konsekvenser.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse modtaget den 21. februar 2017

Punkt 7: Beslutning om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til overskridelse af bebyggelsesgrad, Bjergagervej 35

19/23096

Beslutningstema

Milton Huse har på vegne af ejerne ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at overskride den maksimale bebyggelsesgrad, det vil sige forholdet mellem det bebyggede areal og grundarealet. Byplanvedtægten tillader højst en bebyggelsesgrad på 0,20 mens ansøger ønsker en bebyggelsesgrad på 0,27.

Udvalget skal tage stilling til, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at overskride bebyggelsesgraden på 0,20.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

For: Gruppe O, Liste H og Gruppe V.

Imod: Gruppe A.

Ad 1. godkendt.

Jævnfør Styrelseslovens § 23, begærer Gruppe A sagen i kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Center for Plan- og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der er den 20. juni 2019 meddelt afslag på en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med garage med et bebygget areal på 250 m² på Bjergagervej 35.

Ansøger ønsker nu at reducere garagen i projektet, så der i stedet er et bebygget areal på 249 m². Administrationen har således, den 15. juli 2019, modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus i én etage med et bebygget areal på 192 m² og en integreret garage med et bebygget areal på 57 m² - i alt et bebygget areal på 249 m². Ansøgningen er vedlagt som bilag "Ansøgning om byggetilladelse og dispensation, indsendt 15. juli 2019".

Som led i denne byggeansøgning er der desuden ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 5, stk. 1. Denne bestemmelse fastlægger, at bebyggelsesgraden ikke må overstige 1/5 af nettogrundarealet. Bygningshøjden fastsættes i samme bestemmelse til højst ét beboelseslag med udnyttet tagetage.

Grunden har et areal på 919 m². Det bebyggede areal må således ikke overstige 183 m².

Det ønskede enfamiliehus med garage medfører en overbebyggelse med 66 m² og giver en resulterende bebyggelsesgrad på 0,27.

I dispensationsansøgningen anføres det, at byplanvedtægten er fra 1958 og at det ansøgte byggeri ikke er i strid med nutidens krav til byggeri, idet gældende Bygningsreglement 2018 (BR18) tillader en bebyggelsesprocent på 30 samt et fradrag for garager mv. på indtil 50 m².

Mulighed for dispensation

Kommunen kan meddele dispensation til en større bebyggelsesgrad end angivet i byplanvedtægten, såfremt der er særlige planmæssige forhold, der kan begrunde dette.

I givet tilfælde er grundlaget for at opnå dispensation betinget af, at byggeriet overholder byggeretten, jf. BR18, §§ 168 – 186, dvs., at det opfylder gældende afstands- og højdeforhold mv., og at de ubebyggede arealer kan indrettes i overensstemmelse med BR18, §§ 393 – 402, dvs., at der indrettes tilfredsstillende udendørs opholdsarealer og parkering mv. på ejendommen.

Endvidere er det en betingelse, at karakteren af det kvarter, som byplanvedtægten søger at skabe, eller tilstræber at fastholde, ikke ændres. Den fastlagte/tilstræbte karakter af kvarteret er fritliggende villabebyggelser i én etage eller én etage med udnyttet tagetage, med et lille bebygget areal og relativt store udendørs friarealer.

Administrationens vurdering

Administrationen har foretaget en konkret og samlet vurdering i forhold til de hensyn, som byplanvedtægten skal varetage.

Til det bebyggede areal skal medregnes samtlige bygninger på ejendommen, herunder overdækninger, udhuse, drivhuse, legehuse mv. der måtte ønskes opført i fremtiden. Opførelse af en udnyttet tagetage vil derimod ikke øge bebyggelsesgraden. Intentionerne med at regulere via en bebyggelsesgrad er således, at tilskynde ejerne til at bygge i højden for derved at sikre, at mest muligt af grundens areal kan anvendes til udendørs friarealer og fornøden parkering.

Med en bebyggelsesgrad på 0,20 vil det være muligt at opføre et ganske betydeligt etageareal. I det aktuelle tilfælde vil det være muligt at opføre byggeri med et bebygget areal på 183 m².

Idet byplanvedtægtens § 5, stk. 1, åbner mulighed for at opføre en udnyttet tagetage vil der afhængigt af den valgte tagkonstruktion kunne indrettes et betydeligt etageareal i en udnyttet tagetage. En tagetage har typisk et etageareal, der svarer til ca. 80 % af stueetagens areal. Med et bebygget areal på 183 m² kan der teoretisk opføres ca. 146 m² i en tagetage, dvs. et maksimalt bolig- og garageareal på i alt 329 m².

Administrationen vurderer, at overskridelsen af det bebyggede areal på 66 m² er væsentlig i forhold til det tilladte i byplanvedtægten, hvorfor den alene vil kunne godkendes, såfremt der foreligger særlige planmæssige forhold, der kan begrunde det, at byggeretten, jf. BR18, §§ 168 – 186, er overholdt, og at opholdsarealerne er tilfredsstillende både i omfang og med hensyn til at være solbeskinnede mv. Endvidere indgår det i kommunens vurdering, at der skal sikres passende parkering på ejendommen.

I vurderingen af om opholdsarealerne er tilfredsstillende lægges der vægt på arealets størrelse og udformning. Der lægges vægt på, om arealet er opdelt på flere delarealer, og om de enkelte delarealer reelt har en størrelse, der gør dem egnede til opholdsarealer. Færdselsarealer og parkeringsarealer kan ikke indgå som en del af opholdsarealet, når det vurderes, om opholdsarealet er tilfredsstillende.

Passende parkering vurderes at være opfyldt ved anlæggelse af en p-plads og udlæg af en p-plads.

Der lægges vægt på, at der på store grunde er større friarealer end på små grunde, da dette er af afgørende betydning for karakteren af byggeriet.

Efter en samlet vurdering anbefaler administrationen, at der ikke dispenseres fra byplanvedtægtens bestemmelse om maksimal bebyggelsesgrad som ansøgt.

I den konkrete vurdering indgår følgende:

- at der ikke er oplyst særlige planmæssigt relevante forhold på ejendommen, som kan begrunde en dispensation.
- at det inden for byplanvedtægtens rammer vil være muligt at bebygge ejendommen med et boligareal, der er tidssvarende.
- at ejendommen med det ansøgte projekt ikke vil have tilfredsstillende opholdsarealer. Administrationen vurderer, at grundens areal langs bygningens nordfacade har en bredde, der ikke er egnet for ophold. Ligeledes kan en stor del af arealet øst for bygningen ikke anses tilfredsstillende som opholdsareal, idet arealet ønskes anvendt til parkering og overkørsel. Dette efterlader grunden med et begrænset samlet areal på ejendommens vestlige side og syd for bygningen. Arealet vurderes ikke at være tilfredsstillende i forhold til grundens størrelse og byggeriets omfang.
- at karakteren af det kvarter, som byplanvedtægten søger at skabe, eller tilstræber at fastholde, er under stærkt pres, hvorfor der som betingelse for dispensation til en større bebyggelsesgrad end umiddelbart tilladt skal være tale om en bebyggelse, som ikke virker dominerende på ejendommen i forhold til den tilstræbte karakter. Det ansøgte projekt vurderes at være dominerende i forhold til den tilstræbte karakter.

I dispensationsansøgningen anføres det, at byplanvedtægten er fra 1958 og at det ansøgte byggeri ikke er i strid med nutidens krav til byggeri jævnfør BR18. Uanset hvornår en byplanvedtægt er vedtaget, er det bestemmelserne heri, der er gældende indtil, der vedtages en ny lokalplan eller at lokalplanen aflyses.

Bestemmelsen om bebyggelsesgrad i gældende byplanvedtægt tilsidesættes ikke af bestemmelserne om byggeret i BR18, dette følger af § 166, der fastlægger at kapitel 8 ("byggeretten") i BR18 ikke gælder, hvis en byplanvedtægt fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

Afvigelse fra byplanvedtægtens bestemmelse om bebyggelsesgrad tilsidesætter derved byggeretten i BR18 vedrørende bebyggelsesprocent. I relation til, at det ansøgte byggeri ikke er i strid med nutidens krav til byggeri skal det bemærkes, at bestemmelserne om byggeret i BR18 ikke er kravsbestemmelser, men fastlægger en umiddelbart ret – en byggeret.

Det er ligeledes administrationens vurdering, at bebyggelsesgraden, som fastsat i byplanvedtægten ikke er utidssvarende, men sikrer, at kvarteret fremstår som et hyggeligt og harmonisk villakvarter.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018. Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18) nr. 1615 af 13. december 2017 med senere ændringer. Byplanvedtægt H9.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 20 på nuværende tidspunkt. Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet to uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen, samt naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse og dispensation, indsendt 15. juli 2019

Punkt 8: Godkendelse af sag om ansøgning om dispensation til oprensning af regnvandsbassin ved Strøbyholm, matr.nr.68, Avedøre, Avedøre By

19/16708

Beslutningstema

Thomas Aabling Vandmiljø har på vegne af HOFOR A/S ansøgt om tilladelse til at oprense regnvandsbassinet ved Strøbyholm.

Bassinet er en beskyttet naturtype, der er omfattet af bestemmelser om beskyttede naturtyper i Naturbeskyttelseslovens §3 og en oprensning kræver en dispensation.

Bygge- og Planudvalget skal derfor træffe afgørelse om hvorvidt der skal gives dispensation til oprensningen efter Naturbeskyttelseslovens §65.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at der meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 stk 1, til oprensning af regnvandsbassin ved Strøbyholm beliggende på matr.nr. 68, Avedøre, Avedøre By som anført i vedhæftede bilag ”Udkast til Afgørelse om dispensation”.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Ad 1. godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet sagsfremstillingen.

Thomas Aabling Vandmiljø har på vegne af HOFOR A/S ansøgt om at oprense et regnvandsbassin, da der er et behov for at sikre et fortsat volumen til tilbageholdelse af regnvand og sediment. Bassinet indeholder ifølge ansøgningen i dag i gennemsnit 30 cm sediment, og bassinet er dermed ca. halvt fyldt op af sediment.

Bassinet er beliggende ved Strøbyholm på matr.nr. 68, Avedøre, Avedøre By og fungerer som et regnvandsbassin, som modtager og opstøver vand fra de omkringliggende tage og veje.

Formålet med oprensningen er derfor ifølge ansøgningen at sikre et fortsat volumen til opsamling af vand, og særligt, at genskabe plads til fortsat rensning af vandet, der sker ved bundfældning af partikler, der tilstrømmer fra tage og veje. Formålet er endvidere at sikre et fortsat naturligt plante- og dyreliv i bassinet.

Bassinet er kunstigt anlagt, godt 450m², ligger dybt i terrænet, er indhegnet og fremstår tilgroet. Bassinet er dermed alene på grund af størrelsen beskyttet efter bestemmelserne om beskyttede naturtyper i Naturbeskyttelseslovens § 3. En oprensning kræver dermed en dispensation i henhold til dispensationsbestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 65.

Der er gennemført en besigtigelse ved Amphi Consult v. Lars Briggs hvori det vurderes, at en oprensning vil kunne bidrage både til bassinets funktion som rensningsforanstaltning og til bassinet egne naturværdier (vedlagt som bilag ”Vurdering af naturtilstand og konsekvenser af oprensning af regnvandsbassin på Kettevej 30 (Strøbyholm)”).

Selve oprensningen af bassinet vil foregå ved at pumpe vandet af bassinet til udløb, og grave sedimentet op. Sedimentet køres direkte til kontrolleret afvanding/deponi, da sedimentet i bassinet er forurenet med olie i klasse 4 (værste klasse), cadmium, bly og zink i klasse 3, samt nikkel i klasse 2. Forureningen formodes at stamme fra oplandets aktiviteter, særligt trafik på vejene, som bassinet modtager regnvand fra. Forureningen er på niveau med det, som normalt findes i andre regnvandsbassiner i trafikerede byområder.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at der meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 til at oprense regnvandsbassinet for sediment.

Det anbefales at dispensationen gives på følgende vilkår:

- at der foreligger accept fra ejer, Grundejerforeningen Byholmene,
- at oprensningen af hensyn til plante- og dyrelivet i bassinet skal foretages indenfor perioden 15. august - 1. marts,
- at kun grene og blade, slam og mudder, må oprenses og den faste bund ikke beskadiges, da bassinet så kan blive ”utæt”,
- at det opgravede materiale grundet indhold af miljøskadelige stoffer skal behandles og håndteres som forurenet jord,
- at der ikke må plantes træer eller buske på bredarealet,
- at der ikke må foretages udsåning af græsser eller andre frøblandinger på brinkerne,
- at tilkørselsstederne skal reableres efter oprensningen

Udkast til afgørelse om dispensation er vedlagt som bilag ”Udkast til afgørelse om dispensation”.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 420 af den 13. marts 2019, kan kommunen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1 om at der ikke må foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m².

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag, fordi der ikke er oplysninger i sagen, der er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse, som den pågældende part ikke er bekendt med, indgår i behandlingen af denne sag.

Miljømæssige konsekvenser

Oprrensningen forventes af forbedre vandkvaliteten i regnvandsbassinet og mindske belastningen af de nedstrøms vandområder Harrestrup Å og Kalveboderne.

Bilag

Vurdering af naturtilstand og konsekvenser af oprensning af regnvandsbassin på Kettevej 30 (Strøbyholm)

Udkast til Afgørelse om dispensation

Punkt 9: Beslutning om forslag til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej

19/20476

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til en lokalplan, der skal fastlægge anvendelsen af arealerne langs den sydlige side af Avedøre Tværvej til forskellige typer friarealer, institutioner og tekniske anlæg. Lokalplanen skal desuden give mulighed for at udstykke nogle af institutionsbygningerne i området.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil anbefale over for Kommunalbestyrelsen at godkende forslaget til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej, så lokalplanforslaget kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende Forslag til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der ikke skal afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Ad 1.-4. anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Området for Lokalplan 468 omfatter Avedøre Stationsbys friarealer, der ligger mellem Avedøre Tværvej og den nordlige del af bebyggelsen i Bymuren. Området er afgrænset af Avedøre Tværvej, mod øst af Byvej, mod syd af bebyggelse Byporten i Avedøre Stationsby og mod vest af områderne omkring Vestvolden.

Området fungerer som grønt friareal for bebyggelsen Byporten i Avedøre Stationsby, Afdeling Nord. Området rummer også en række institutioner, foreninger, rekreative aktiviteter mv.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse og disponering som friareal til Avedøre Stationsby med mulighed for institutioner, tekniske anlæg og fælles aktiviteter. Formålet med lokalplanen er endvidere at muliggøre en udstykning af enkelte institutionsbygninger.

Baggrunden for lokalplanen er, at Avedøre Boligselskab, Afdeling Nord ønsker at udstykke bygningerne på Avedøre Tværvej 5 og 77 som selvstændige ejendomme. En udstykning af disse bygninger vil være i strid med anvendelsesbestemmelsen i Tillæg 1 til Byplanvedtægt A11, fra hvilken der ikke kan dispenseres.

Ønsket om at udstykke de to ejendomme stammer fra aftalen om frikøb af hjemfaldsdeklarationen, som kommunalbestyrelsen indgik den 21. august 2013 med de almene boligselskaber for boligerne i Avedøre Stationsby. Udstykningen er en konsekvens af frikøbsaftalen, idet boligorganisationerne ikke har hjemmel til at frikøbe institutioner.

Udstykningen skal ske, før hjemfaldsdeklarationen kan aflyses på de boligafdelinger, som institutionerne i dag er en del af. Lokalplanen skal derfor muliggøre udstykning af Avedøre Tværvej 5 og 77, men også sikre det fornødne plangrundlag for etablering af bedre og nye rammer for institutioner og beboerdrevne aktiviteter i området samt for at muliggøre klimatilpasning af området.

Det er hensigten, at de grønne friarealer, som i dag er præget af store klippede græsplæner, får større biodiversitet og mulighed for lokal afledning af regnvand. I lokalplanen gives der derfor mulighed for, at der kan etableres nye former for beplantning, som giver området en mere varieret beplantning, forskellige rekreative landskabsoplevelser og mulighed for klimatilpasning i form af regnbede. Konkret udpeger lokalplanen en række landskabsområder med hver deres identitet og beplantning.

Lokalplanens område har hidtil været omfattet af Byplanvedtægt A11 samt Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægte A11. Begge planer gælder for hele Avedøre Stationsby.

I Byplanvedtægt A 11 fastlægges områdets anvendelse og den overordnede placering af bebyggelsen. I det senere Tillæg 1 til Byplanvedtægt 11 A blev det fastlagt, at bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med tillæggets kortbilag. Arealerne langs Avedøre Tværvej har været udlagt til ubebygget område. Eksisterende lovlig bebyggelse og anvendelse har dog kunnet fortsætte som hidtil.

Byplanvedtægt A 11 med tilhørende Tillæg nr. 1 ophæves for det område, som er omfattet af Lokalplan 468 ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, den 4. januar 2017, punkt 5, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for dele af Avedøre Stationsbys friarealer, nærmere betegnet for arealerne mellem Avedøre Tværvej og bebyggelsen i Bymuren.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Et lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5.

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Lokalplanforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 2. september 2019 til den 1. oktober 2019. Under høringsperioden anbefales det, at der blive afholdt borgermøde.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Administrationen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 og 2.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Bilag

Forslag til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej

Punkt 10: Beslutning om godkendelse af projekt for ungdomsboliger på Hvidovrevej 80 og igangsættelse af nyt plangrundlag

18/15226

Beslutningstema

Topdanmark Ejendom og Baunsøe Ejendomme har fremsendt anmodning om lokalplan for opførelse af ungdomsboliger på Hvidovrevej 80.

Projektet kan ikke opføres inden for den gældende Lokalplan 121, og er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1A1. Vedtagelsen af en ny lokalplan, der skal muliggøre den ønskede bebyggelse, forudsætter derfor tillige et tillæg til Kommuneplan 2016.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man ud fra skitseprojektet vil igangsætte udarbejdelsen af et tillæg til Kommuneplan 2016 med ændrede bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen på Hvidovrevej 80.

Bygge- og Planudvalget skal efterfølgende tage stilling til, om man vil igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommen til erstatning for den gældende Lokalplan 121.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der igangsættes et planlægningsarbejde med udarbejdelsen af et forslag til tillæg til Kommuneplan 2016 for ejendommen på Hvidovrevej 80.
2. at godkende, at forslaget til kommuneplantillægget indeholder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: En maksimal bebyggelsesprocent på 110, et maksimalt etageantal på 4, samt en maksimal bebyggelseshøjde på 15 meter.

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

3. at godkende, at arbejdet med en ny lokalplan for ejendommen på Hvidovrevej 80 igangsættes.
4. at godkende, at lokalplanen sker med udgangspunkt i indholdet af skitseprojektet med mulighed for mindre justeringer.
5. at anmode, at bygherre yder kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jævnfør planlovens § 13, stk. 3.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-08-2019

Ad 1.

For: Gruppe A, F, O, C og V.

Imod: Gruppe Ø, idet Gruppe Ø ikke ønsker, at kommuneplanen skal ændres.

Økonomiudvalget godkendte, at der igangsættes et planlægningsarbejde med udarbejdelsen af et forslag til tillæg til Kommuneplan 2016 for ejendommen på Hvidovrevej 80.

Ad 2.

For: Gruppe A, F, O, C og V.

Imod: Gruppe Ø, idet Gruppe Ø ikke ønsker, at kommuneplanen skal ændres.

Økonomiudvalget godkendte, at forslaget til kommuneplantillægget indeholder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: en maksimal bebyggelsesprocent på 110, et maksimalt etageantal på 4, samt en maksimal bebyggelseshøjde på 15 meter.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Ad 3.-5. anbefales godkendt.

Liste H ønsker notat om de økonomiske aspekter ved henholdsvis familie- og ungdomsboliger.

Liste H ønsker notat om eksisterende og planlagte ungdomsboliger i kommunen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Topdanmark Ejendom og Baunsøe Ejendomme har anmodet om igangsættelse af ny lokalplan da projektet ikke kan opføres inden for den gældende Lokalplan 121, og er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1A1.

Lars Gitz Architects har for Topdanmark Ejendom og Baunsøe Ejendomme udarbejdet et skitseprojekt for opførelse af ca. 124 ungdomsboliger på Hvidovrevej 80, vedlagt som bilag ”Ungdomsboliger i Hvidovre”.

I dag anvendes ejendommen af erhvervsvirksomheder inden for kontor- og serviceerhverv samt små produktionsenheder inden for fødevarerproduktion og værksteder.

Projektbeskrivelse

Byudviklingskonsortiet ønsker, at den tidligere fabrik på Hvidovrevej 80 skal omdannes til mindre ungdomsboliger, der varierer i størrelse og indretningsmuligheder. Visionen er at udvikle området med ambitionen om at skabe et levende by- og ungdomsmiljø. Bebyggelsens friarealer bliver desuden omdannet til parklignende haveanlæg med mulighed for rekreativ udfoldelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden kommer til at bestå af vandskuret eller filset facade i hvid med opsprossede vinduer. Tage skal enten udformes så de syner flade, eller der skal være mulighed for saddetag med en maksimal taghældning på 10 grader. Der er mulighed for at tage kan fremstå som grønne tage, beplantet med sedum og lignende.

Boligpolitik

Efter ungdomsboligloven kan staten give tilsagn om tilskud til bygherrer til etablering af støttede private ungdomsboliger ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse. Udlejeren skal udleje ledige boliger til unge uddannelsessøgende. Udvekslingsstudenter har fortrinsret til 10 % af de ledige boliger pr. år.

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at der er tale om studieboliger, men det er ikke beskrevet nærmere, om der er tale om støttede ungdomsboliger eller ej.

Lokalplaner kan generelt ikke sikre, at boliger benyttes af bestemte persongrupper - heller ikke til unge. Hvis det skal sikres, at bebyggelsen på Hvidovrevej 80 udelukkende anvendes til beboelse for unge, forudsætter dette, at der bliver tale om støttede ungdomsboliger, eller at ejer lader tinglyse en servitut om beboelse for unge på ejendommen. En servitut, som Hvidovre Kommune skal have påtaleret til. I en sådan servitut kan det også fastlægges, om beboelsen skal være for alle unge under en bestemt alder eller udelukkende for unge under uddannelse.

Projektoplægget stemmer i øvrigt overens med kommunalbestyrelsens principper for boligudvikling og lever op til mange af de krav, som boligpolitikken indeholder. Projektet understøtter boligpolitikens vision om at skabe et varieret og mangfoldigt boligudbud.

Gældende plangrundlag

Ejendommen på Hvidovrevej 80 er omfattet af Lokalplan 121.

Lokalplanen fastlægger ejendommens anvendelse til erhvervsformål i form af lettere industri, værksteder, offentlig og privat service, kontorformål og kursusvirksomhed. Efter lokalplanen må bebyggelse kun opføres i 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m og med en maksimal bebyggelsesprocent på 95.

I Kommuneplan 2016 udgør ejendommen rammeområde 1A1, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: boligområde i form af etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 95
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 12 m
- Stationsnært kerneområde

Bebyggelsesprocenten i projektet er beregnet til 110, hvilket overstiger kommuneplanens ramme på maksimalt 95. Den maksimale bygningshøjde og antal etager skal desuden øges til 15 meter og maksimalt 4 etager for at kunne gøre projektet muligt.

Ny kommune- og lokalplanlægning

Administrationen foreslår, at der igangsættes en ny lokalplanlægning og tillæg til kommuneplanen. Lokalplanen skal tage udgangspunkt i indholdet af skitseprojektet med mulighed for mindre justeringer.

Administrationen anbefaler, at der er elementer i skitseprojektet, der skal drøftes og kvalificeres, for at skabe bedre muligheder for byliv og attraktive mødesteder. Kvalificering af projektet skal tage udgangspunkt i administrationens vurdering af skitseprojektet, som er vedlagt som bilag, ”Vurdering af projekt om ungdomsboliger på Hvidovrevej 80”.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13 – 16 i Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018 med senere ændringer.

Planlovens § 23 c fastlægger, at ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, kan kommunalbestyrelsen undlade at gennemføre en forudgående høring, uanset at ændringen i kommuneplanen ikke er indeholdt i en planstrategi.

Høring

Der er ingen høring i denne fase af kommune- og lokalplanlægningen.

Bilag

Vurdering af projekt om ungdomsboliger på Hvidovrevej 80

Ungdomsboliger i Hvidovre

Punkt 11: Vedtægtsændring for FD Hvidovre

19/20931

Beslutningstema

Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre a.m.b.a. (herefter selskabet) har på sit repræsentantskabsmøde den 27. maj 2019 enstemmigt godkendt en vedtægtsændring, for at tydeliggøre at bestyrelsen er beslutningsdygtig, selvom en eller flere valggruppe(r) ikke er repræsenteret i bestyrelsen.

Den pågældende vedtægtsændring kræver godkendelse af Bygge- og Planudvalget.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende repræsentantskabet for FD HVIDOVRE Ambas ændring af § 7, stk. 1 i ”Vedtægter for Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre A.m.b.a.” af den 27. maj 2019, jf. vedlagte bilag ”Vedtægtsændring for FD HVIDOVRE AMBA med markeringer”.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre a.m.b.a. (herefter selskabet) har på sit repræsentantskabsmøde den 27. maj 2019 enstemmigt godkendt en vedtægtsændring.

Vedtægtsændringen kræver godkendelse Kommunalbestyrelsen for at træde i kraft, når kommunen har stillet garanti for selskabets gæld.

Det fremgår af DELEGATIONSPLAN FOR HVIDOVRE KOMMUNE 2019-2022 (side 13), at beslutninger om godkendelse af sådanne vedtægtsændringer træffes af Bygge- og Planudvalget.

Følgende er tilføjet i ”Vedtægter for Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre A.m.b.a.” § 7, stk. 1:

”Såfremt en valggruppe ikke er repræsenteret i eller ikke har foretaget valg til

bestyrelsen, er bestyrelsen fuldt beslutningsdygtig, så længe antallet af

bestyrelsesmedlemmer gør bestyrelsen beslutningsdygtig, jf. § 8, stk. 2.”

Vedtægtsændringen er markeret med gult på side 10 i vedlagte bilag ”Vedtægtsændring for FD HVIDOVRE Amba med markeringer”.

Selskabet oplyser ved brev af den 6. juni 2019 (vedlagt som bilag: ”Brev af den 6. juni 2019 fra FD Hvidovre Amba”), at begrundelsen for vedtægtsændringen er, at der har været rejst tvivl om bestyrelsens beslutningsdygtighed, såfremt en valggruppe ikke er repræsenteret i bestyrelsen, og at det med forslaget bliver tydeliggjort, at bestyrelsen er beslutningsdygtig, selvom en eller flere valggruppe(r) ikke er repræsenteret i bestyrelsen.

Det er administrationens vurdering, at vedtægtsændringen ikke har nogen reel juridisk betydning, og at vedtægtsændringen således udelukkende er udtryk for et fortolkningsbidrag i relation til ”Vedtægter for Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre A.m.b.a.” (FD HVIDOVRE Ambas vedtægter) § 8, stk. 2 om bestyrelsens beslutningsdygtighed. Der er efter administrationens vurdering intet forkert i dette fortolkningsbidrag. Administrationen indstiller derfor til, at Bygge- og Planudvalget godkender denne vedtægtsændring.

Vedtægtsændringen har ingen betydning for bestyrelsens sammensætning og medfører ikke ændringer for selskabet.

Den pågældende vedtægtsændring er - efter administrationens vurdering på baggrund af selskabets vedtægter og de foreliggende oplysninger - lovligt og gyldigt vedtaget af andelsselskabets repræsentantskab, og kræver godkendelse af Bygge- og Planudvalget for at træde i kraft, når kommunen har stillet garanti for selskabets gæld.

Administrationen har til orientering ligeledes vedlagt en udgave af de ændrede vedtægter uden gul markering (vedlagt som bilag ” ”Vedtægter

for Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre A.m.b.a.” (FD HVIDOVRE Ambas vedtægter) af den 27. maj 2019”).

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lov om varmforsyning, LBK. 64 af 21/1 2019.

Hvidovre Kommune har stillet garanti for selskabets gæld, hvorfor vedtægtsændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Det fremgår af DELEGATIONSPLAN FOR HVIDOVRE KOMMUNE 2019-2022 (side 13), at Kommunalbestyrelsen har uddelegeret beslutninger om godkendelse af vedtægtsændringer for varmforsyningsselskaber til Bygge- og Planudvalget.

Høring

Der er ikke krav om høring i denne sag.

Bilag

2019 0606 Anmodning til Hvidovre Kommune om godkendelse af vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer for FD Hvidovre Amba - med markeringer

Vedtægtsændringer for FD Hvidovre Amba - uden markeringer

Punkt 12: Eventuelt

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19-08-2019

Liste H spurgte til, hvorvidt det er muligt at tjekke C/O adresser i kolonihaveområder. Administrationen svarede.

Gruppe V spurgte til status på tomme huse på Strandbovej og Hvidovregade.

Gruppe V spurgte til HOFOR og hvorvidt de skal rydde op/genetablere asfalt efter endt arbejde. Administrationen svarede.

Gruppe A spurgte til sagsbehandlingstid på byggesag på Strandbovej. Administrationen svarede.