

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 15-06-2020

Mødedato Mandag d. 15. juni 2020 kl. 16:30

Mødested Hvidovre

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

Innholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for en skole på Gungevej 1 og 2.....	5
Beslutning - Midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj til ops	8
Beslutning - Igangsættelse af nyt plangrundlag for by- og naturområde øst for Byvej.....	11
Eventuelt.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Ingen meddelelser.

Punkt 3: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for en skole på Gungevej 1 og 2

20/18295

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 238 for en skole på Gungevej 1 og 2. De to ejendomme er i dag omfattet af Lokalplan 232 og i Kommuneplan 2016 udlagt til erhverv.

I tilknytning til lokalplansforslaget er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2016.

Lokalplan 238 og Tillæg nr. 10 til Kommuneplan skal gøre det muligt at ændre anvendelsen fra erhverv til offentligt formål som skole. Kommuneplantillægget behandles som en særskilt sag.

Lokalplansforslaget har været fremlagt i otte ugers offentlig høring i perioden 3. april – 31. maj 2020. I denne periode er der indkommet tre høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om lokalplanen kan vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 238 for en skole på Gungevej 1 og 2 vedtages endeligt.
2. at godkende, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen tilføjes en ny § 5.5 med følgende ordlyd: ”Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 1 m. Inden for en afstand af 5 m fra naboskel må bebyggelsens højde over terræn ikke overstige 3,5 m.” §§ 5.5 og 5.6 ændres derved til §§ 5.6 og 5.7.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Ad 1.

For: Gruppe O, Liste H og Gruppe V.

Gruppe A afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dagsordenspunktet.

Hvidovre Privatskole ønsker at reovere og ombygge de eksisterende erhvervsbygninger på Gungevej 1 og 2 til skole. Til brug for dette er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 238, der vedlægges som bilag ”Forslag til Lokalplan 238”.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at ejendommene kan anvendes til skole ved at ændre anvendelsen fra erhvervsområde til offentligt formål som skole.

Et andet formål med lokalplanen er at sikre den ydre fremtræden, der ønskes fremadrettet, og som skal præge udtrykket for den videre udvikling af nærområdet.

Endelig sikres et grønt udtryk langs Høvedstensvej ved at stille krav om levende hegn langs ejendommenes skel mod vej.

Som led i planlægningsarbejdet er der udarbejdet en trafikanalyse, der både vurderer de eksisterende trafikale forhold og beskriver, hvordan der skabes trygge forhold for børnene som skal færdes omkring den nye skole.

Trafikanalysen anbefaler, bl.a. for at øge trafiksikkerheden og reducere konflikter mellem de krydsende fodgængere, cyklister og bilister, at der etableres en hastighedsdæmpende hævet flade i krydsområdet. Dette signalerer, at bilisterne kører i et område hvor skolebørn færdes, og at de skal være særligt opmærksomme. Den hastighedsdæmpende hævede flade foreslås at omfatte vejarealet mellem de to skolebygninger.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning fra Hvidovre Privatskole om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Aftalen indeholder trafiksanering/fartdæmpning på Høvedstensvej og Gungevej langs lokalplanområdet, som udgangspunkt ved forlængelse af eksisterende 30 km/t zone med ekstra fartdæmpere i form af f.eks. asfaltbump, vejindsnævring og hævet flade i T-krydset mellem Høvedstensvej og Gungevej. Udbygningsaftalen vedlægges som bilag til sagen ”udbygningsaftale”.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet tre høringssvar i perioden. Der er kommet høringssvar fra Bestyrelsen for Folkekirkens Kirkegårde i Hvidovre (Risbjerg Kirkegård), Hvidovreforeningernes Genbrugshal og Skolebestyrelsen på Gungehusskolen. Høringssvarene er vedlagt som bilag ”Høringssvar fra høring af Lokalplan 238”.

Risbjerg Kirkegård er bekymret for antallet af parkeringspladser inden for lokalplanområdet, da de mener der i forvejen er en udfordring især ved Gungehusskolen, hvor besøgende til skolen bruger kirkegårdens parkeringspladser.

Hvidovreforeningernes Genbrugshal er bekymret for, om driften af genbrugshallen kan fortsætte uhindret. Der peges i denne forbindelse på flere udfordringer ved at der etableres en skole, derudover foreslår man at Hvidovre Kommune finder en ny placering til en genbrugshal.

Skolebestyrelsen på Gungehusskolen er bekymret for den trafikale situation ved at to skoler bliver placeret ved siden af hinanden. Man peger på, at der allerede i dag er store trafikale udfordringer, særligt om morgenen. Der efterlyses derfor en faglig vurdering af, om det er hensigtsmæssigt at placere to skoler lige ved siden af hinanden.

Administrationens anbefalinger

Administrationen har udarbejdet et notat der gennemgår høringssvarene i vedlagte bilag ” Gennemgang af bemærkninger til høring af Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2”.

Administrationen anbefaler at vedtage lokalplanen endeligt med en enkelt tilføjelse vedrørende bebyggelsens afstand og højde i forhold til naboskel.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. marts 2020, punkt 8, at fremlægge forslag til Lokalplan 238 i offentlig høring i otte uger

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, og offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter §§ 24-27.

Høring

Lokalplansforslaget har været i offentlig høring i perioden 3. april til 31. maj 2020.

I denne periode er der indkommet tre høringssvar.

Bilag

Høringssvar til Lokalplan 238

Gennemgang af bemærkninger til høring af lokalplan 238 for en skole på Gungevej 1 og 2

Forslag til Lokalplan 238

Udbygningsaftale

Punkt 4: Beslutning - Midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj til opstilling af pavilloner

20/18548

Beslutningstema

Hvidovre Privatskole ønsker mulighed for at opstille pavilloner til undervisningsbrug på grusbanen ved Strandmarkens Fritidscenter. Opstillingen af pavillonerne forudsætter, at der forinden meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Udvalget skal tage stilling til, om man vil godkende, at administrationen meddeler midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen indtil udgangen af 2020 under forudsætning af, at Slots- og Kulturstyrelsen ikke har indvendinger mod det ansøgte.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at administrationen meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til at etablere pavilloner til undervisningsbrug inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj indtil udgangen af 2020, under forudsætning af, at Slots- og Kulturstyrelsen ikke har indvendinger mod det ansøgte.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Ad 1.

For: Gruppe O, Liste H og Gruppe V.

Imod: Gruppe A.

Godkendt.

Gruppe A gør brug af standsningsretten og begærer sagen i kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dagsordenspunktet.

Hvidovre Privatskole skal fraflytte den tidligere Sønderkærskole den 30. juni 2020. Imidlertid kan man ikke have de kommende skolebygninger på Gungevej 1 og 2 klar til brug før en gang i efteråret. Derfor ønsker privatskolen mulighed for at opstille midlertidige pavilloner til undervisningsbrug på et af kommunens arealer, mens ombygningsarbejderne på Gungevej foregår.

Privatskolen ønsker at råde over et areal på ca. 3.000 m², hvorpå man vil opstille 18 moduler med klasseværelser mv. i en etage.

Administrationen har peget på den nordlige ende af grusbanen ved Strandmarkens Fritidscenter, matr.nr. 25b Hvidovre By, Strandmark, idet der forventes meget begrænset brug af arealet i den kommende periode. Grusbanen ligger ud til Hvidovrevej bag klubhuset på Hvidovre Enghavevej 6.

Arealet er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. I Kommuneplan 2016 ligger arealet inden for rammeområde 3D13. Området er planlagt anvendt til offentlige formål. Plangrundlaget forhindrer således ikke at arealet anvendes til opstilling af pavilloner til undervisning.

Imidlertid ligger hovedparten af grusbanen inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra forbuddet mod at ændre tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Bestemmelsen i loven bør derfor forvaltes restriktivt. Det forudsætter desuden, at Slots- og Kulturstyrelsen forinden har haft mulighed for at komme med udtalelser til et konkret projekt.

Formålet med beskyttelseslinjerne er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med beskyttelseslinjerne. Det fremgår også, at beskyttelsen skal sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved beskyttede fortidsminder.

I fuldt udbyggede byområder skal fortidsmindebeskyttelseslinjerne sikre en kontrol med byggeri op til det pågældende fortidsminde, så den etablerede sammenhæng mellem bebyggelsesstrukturen og fortidsmindet, samt fortidsmindets synlighed og betydning i forhold til det omgivende ofte historiske bylandskab, kan fastholdes.

Gravhøjen Simonshøj er fra oldtiden. Den måler ca. 1,40 x 16-18 m med flad top. Skov – og Naturstyrelsen beskrev i 1988 den som værende bevokset med velplejet, tætklippet græs. Beliggende i velplejet græsplæne, omgivet af trådhegn til alle sider, mod vest, nord og øst suppleret af levende hegn. Afgrænser anlægget mod varmecentral (V), boligkompleks (N), plæne (Ø) og sportsplads ved skole (S). Ikke synderligt seværdig, men offentligt tilgængelig.

I denne sag er der ikke tale om at ændre på terrænet, så eventuelle kulturhistoriske levn vil ikke lide overlast. Grusbanen er i dag omgivet af et højt trådhegn, og langs banens øst- og vestlige langsider er arealet desuden afskærmet med trærækker. Der er desuden tale om en kortvarig, midlertidig opstilling af pavilloner i en etage på arealet. Ud fra dette er det administrationens vurdering, at der bør meddeles en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune i denne sag. Udlejningen af den kommunale ejendom behandles i en anden sag.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, samt § 65, stk. 2, lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018.

Høring

Kommunens afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsen af afgørelsen. En tilladelse må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Bilag

Hvidovre Privatskole pavilloner tegningsbilag

Dispensationsansøgning af 10. juni 2020 - fortidsmindebeskyttelseslinjen

Punkt 5: Beslutning - Igangsættelse af nyt plangrundlag for by- og naturområde øst for Byvej

19/12881

Beslutningstema

Fingerplan 2019 indeholder en mulighed for, at Hvidovre Kommune kan udvikle et område i Den Grønne Kile øst for Byvej og nord for Brostykkevej til et nyt bolig- og naturområde.

En gruppe udviklere har efter dialog med administrationen udarbejdet en helhedsplan for et nyt bolig- og naturområde på tre tidligere gartneri- og landbrugsejendomme øst for Byvej.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om man vil igangsætte udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2016, der kan indfri de i Fingerplan 2019 beskrevne muligheder, om man vil igangsætte lokalplanlægningen for området, og om lokalplanen skal basere sig på helhedsplanen.

Indstilling

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

1. at godkende, at der igangsættes en lokalplan for et nyt bolig- og naturområde øst for Byvej.
2. at godkende, at lokalplanen baseres på de grundlæggende principper i den fremsendte helhedsplan.
3. at godkende, at lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

4. at godkende, at der igangsættes et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør den i Fingerplan 2019 indeholdte mulighed for udvikling af området til by- og naturområde.
5. at godkende, at tillæg til Kommuneplan 2016 afgrænses som vist på bilag 2.
6. at kommuneplantillægget kommer til at indeholde to nye rammeområder for boligformål med tilhørende kollektive anlæg, hvor det nordlige rammeområde gives en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området under ét og mulighed for bebyggelse i højst 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m, og hvor det sydlige rammeområde gives en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for området under ét og mulighed for bebyggelse i højst 4 etager og en bygningshøjde på 15 m.

Beslutning i Økonomiudvalget den 15-06-2020

Ad 4. Anbefales godkendt.

Ad 5. Anbefales godkendt.

Ad 6. Borgmesteren stillede ændringsforslag om, at der på det sydlige rammeområde gives mulighed for bebyggelse i højst 3 etager. Bygningshøjden konsekvensrettes i forhold til dette.

Ændringsforslaget godkendt.

Anbefales godkendt med det stillede ændringsforslag.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Ad 1.-3. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 giver mulighed for, at tre nedlagte gartneri- og landbrugsejendomme i Den Grønne Kile øst for Byvej kan inddrages til byudvikling og naturgenopretning. Planlægningen skal være gennemført inden fire år fra ikrafttrædelsen af Fingerplanen, den 29. marts 2019.

Området omfatter ejendommene matr.nr. 8b, 8z, 8dc og 8dd, Avedøre By, Avedøre.

Omkring 100.700 m² grundareal kan udvikles til boligområder i tæt samspil og kontakt med et helt nyt offentligt naturområde på ca. 261.000 m², der også skal forbinde de eksisterende byområder i Hvidovre med de rekreative områder ved Vestvolden.

Årstiderne Arkitekter har for ejendomsudviklerne CASA og Stender udarbejdet en helhedsplan til belysning af, hvordan området øst for Byvej kan udvikles med boliger og naturområde. Der er efter deadline fremsendt den seneste reviderede helhedsplan og denne er vedlagt som bilag ”Helhedsplan Gartnerhaven”. Der gøres opmærksom på, at helhedsplanen indeholder mindre justeringer i forhold til det i sagsfremstillingen beskrevne.

I overensstemmelse med Fingerplanen er bebyggelsen placeret i to områder; et nordligt område ved Byvej 83E og et sydligt ved Brostykkevej 190 og 212. Imellem de to områder omdannes landbrugsjorden til natur, der også slynger sig ind mellem de nye bebyggelser. Boligerne får derved optimal kontakt til det store rekreative landskab. Til gengæld er de private haver minimerede. Bygningerne er tænkt i 1-4 etager, hvor de højeste placeres i kanten af området og gøres lavere ind mod naturområdet. Naturområdet skal være varieret med forskellige naturtyper. Håndteringen af regnvandet på terræn skal bidrage til biodiversitet og oplevelser.

I det nordlige delområde arbejdes der med en bebyggelsesprocent på 40, svarende til et bruttoetageareal på ca. 8.800 m², og i det sydlige delområde en bebyggelsesprocent på 57, svarende til omtrent 44.200 m² i bruttoetageareal.

Udviklerne foreslår, at der gives mulighed for at opføre ca. 605 nye boliger i hele området, fordelt på 85 tæt-lave boliger og 520 etageboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil i så fald blive ca. 88 m².

Det foreslås, at de grundlæggende principper i helhedsplanen danner udgangspunktet for udarbejdelsen af en lokalplan. Det konkrete indhold i lokalplanen vil kunne fastlægges efterfølgende på baggrund af dialog mellem udviklerne og Hvidovre Kommune, samt input fra den borgerinddragelsesproces, som blev besluttet i Økonomiudvalgets den 2. marts 2020.

Arealerne der jævnfør Fingerplan 2019 udtages af de indre grønne kiler og overføres til henholdsvis byområde og grønt område til almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområde 4F9 og en del af 4D17. Det foreslås, at området udskilles i nye rammeområder, og at den resterende del af rammeområde 4D17 nedlægges, så de berørte arealer i stedet omfattes af rammeområde 4F9.

Rammernes nuværende indhold er beskrevet herunder:

- Område nr. 4F9
 - Område navn Byvej Øst
 - Generel anvendelse Rekreativt område
 - Specifik anvendelse Rekreativt grønt område, nyttehaver, fritidsanlæg
 - Max. Bebyggelsesprocent -
 - Max. antal etager 1
 - Max. bygningshøjde (m) 6
 - Bemærkninger Kun bebyggelse til områdets brug og drift
-
- Område nr. 4D17
 - Område navn Byvej Øst
 - Generel anvendelse Offentligt område
 - Specifik anvendelse Idrætsanlæg, fritidsformål med tilhørende bygninger
 - Max. Bebyggelsesprocent -
 - Max. antal etager 1½
 - Max. bygningshøjde (m) 8,5
 - Bemærkninger Kun bebyggelse til områdets brug og drift

Planlovens § 13 bestemmer, at en lokalplan ikke må stride mod den gældende kommuneplan, hvorfor det er nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2016.

Lokalplan og kommuneplantillæg foreslås givet samme afgrænsning, svarende til de områder, der har fået nye udviklingsmuligheder i Fingerplanen. Kommuneplantillægget vil dermed opdele området i tre nye rammeområder – to til bebyggelse og et til naturområde. Den foreslåede afgrænsning er vist på bilag ”Forslag til afgrænsning af ny lokalplan og tillæg til kommuneplan”.

Som ved lokalplanlægningen vil rammernes indhold i princippet tage udgangspunkt i den fremsendte helhedsplan, hvorved konkret anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser herefter vil udformes i dialog med udviklerne og borgerne.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 28. maj 2019, punkt 16, at planlægningen af et nyt natur- og boligområde øst for Byvej skulle indarbejdes i Planstrategi 2019 med henblik på efterfølgende indarbejdelse i den kommende Kommuneplan 2020.

Økonomiudvalget godkendte, den 2. marts 2020, pkt. 6, at administrationen iværksætter en proces for inddragelse af borgere og interessenter forud for den formelle planlægning af det fremtidige by- og naturområde øst for Byvej.

Økonomiske konsekvenser

På grundlag af helhedsplanens indhold har administrationen foretaget et estimat over den forventede tilflytning til det nye byområde og fremskrevet befolkningsprognosen for Hvidovre Kommune på denne baggrund. I forlængelse heraf er det vurderet hvilke direkte konsekvenser de nye boliger vil få for forskellige kommunale serviceområder og om det ændrer deres økonomiske forudsætninger. Vurderingen er vedhæftet som bilag ”Notat om kommunaløkonomiske konsekvenser af helhedsplanen for by- og naturområde øst for Byvej”.

Det rekreative areal på 261.000 m² etableres på baggrund af et projekt, som udarbejdes af kommunen i samarbejde med borgere og politikere. Etableringsudgifterne til arealet betales af de tre lodsejere. Den fremtidige drift af området anbefales betalt af kommunen. Den endelige stillingtagen til etablering af det rekreative areal, udgifter mv. fremstilles i en kommende sag.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i planloven, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes efter § 23c i samme lov.

Høring

Forslag til lokalplaner og tillæg til kommuneplan skal fremlægges i offentlig høring efter planlovens §§ 24-26.

Bilag

Bilag 2 - Forslag til afgrænsning af ny lokalplan og tillæg til kommuneplan

Helhedsplan Gartnerhaven

Vurdering af kommunale effekter af nyt boligområde i den grønne kile

Punkt 6: Eventuelt

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 15-06-2020

Gruppe V spurgte til beplantning i skel ved Snedkerhaven.

Gruppe A spurgte til bebyggelsesprocenten ved Stentoftevej 60. Administrationen svarede, at bebyggelsesprocenten er 26,5.

Gruppe A spurgte til udeservering ved Hvidovrevej 136.

Gruppe A spurgte til totalskadet bil ved Avedøre Havnevej.