

# **REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 09-09-2019**

**Møtedato** Mandag d. 09. september 2019 kl. 10:00

**Møtested** Hvidovre

**Deltakere** René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina E. Young (Kansellering)

## **Innholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2020.....	5
Anmodning om igangsættelse af ny lokalplan for Knud Larsens Byggecenter, Gammel Køge Lande	7
Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 til ombygning af kolonihavehus, Agermosen 36, Præ	12
Beslutning om landzonetilladelse til arrangementer på Byvej 55, Avedøre.....	14
Eventuelt.....	18

# **Sak 1: Godkendelse af dagsorden**

18/36318

**Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019**

Godkendt.

## **Sak 2: Meddelelser**

18/36318

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019**

Taget til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

- Status på tomme huse på Strandbovej og Hvidovregade.
- Henvendelse til ejendomsmæglere om formidling af kolonihavehuse.

#### **Vedlegg**

Henvendelse til ejendomsmæglere om formidling af kolonihavehuse

## **Sak 3: Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2020**

19/15699

### **Beslutningstema**

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, hvor og hvornår de ordinære møder i Bygge- og Planudvalget skal afholdes i 2020.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2020 afholdes på følgende dage kl. 10.00:

- mandag den 13. januar 2020
- mandag den 3. februar 2020
- mandag den 9. marts 2020
- mandag den 30. marts 2020
- mandag den 11. maj 2020
- mandag den 8. juni 2020
- mandag den 17. august (budgetmøde)
- mandag den 7. september 2020
- mandag den 5. oktober 2020
- mandag den 9. november 2020
- mandag den 30. november 2020

2. at godkende, at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2020 afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019**

Ad 1-2. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte dato og klokkeslæt for Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2020, og at møderne afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Bygge- og Planudvalgets ordinære møder afholdes som udgangspunkt en gang om måneden, dog med undtagelse af juli måned.

Udkast til den samlede mødeplan for 2020 er vedlagt som bilag.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Ingen bemærkninger.

### **Økonomiske konsekvenser**

Udgifter forbundet med møderne afholdes indenfor den allerede afsatte økonomiske ramme.

## **Retsgrundlag**

Efter styrelseslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019

træffer hvert af de stående udvalg årligt en beslutning om, hvor og hvornår de ordinære udvalgsmøder skal afholdes. Efter § 20, stk. 1, 3. pkt., skal møderne afholdes i så god tid inden møder i kommunalbestyrelsen, at eventuelle udvalgserklæringer kan udsendes til kommunalbestyrelsens medlemmer senest fire hverdage før møder i kommunalbestyrelsen, jf. samme lovs § 8, stk. 4.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Vedlegg**

Mødeplan 2020 - UDKAST

## **Sak 4: Anmodning om igangsættelse af ny lokalplan for Knud Larsens Byggecenter, Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4**

18/30032

### **Beslutningstema**

Knud Larsens Byggecenter ansøger om, at vi sætter lokalplanarbejdet mv. i gang for deres ejendom, Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4. Lokalplanen skal sikre virksomhedens fremtidige drift, blandt andet ved at øge bebyggelsesgraden og udlægge et større byggefelt.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan og, i givet fald, beslutte principperne for indholdet i denne lokalplan.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der hæver den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 4E5.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for ejendommene på Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4
2. at godkende, at lokalplanen får et principielt indhold, som dette fremgår af sagsfremstillingen
3. at forlange, at grundejer yder kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jævnfør planlovens § 13, stk. 3.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der øger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent fra 30 til 40 samt butikkens maksimale størrelse.

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018**

Ad 1.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 3.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 19-11-2018**

Gruppe O bad om notat om lovliggørelse af forholdene inden kommunalbestyrelsens møde.

Ad 4.

For: Gruppe A og V.

Gruppe F, O, C og Ø afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

### **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 27-11-2018**

Sagen udsættes.

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 14-01-2019**

Ad 1-3. Anbefales ikke godkendt.

Et enigt udvalg stiller forslag om, at Knud Larsen kommer med dokumentation for sine påstande, hvorefter sagen genbehandles. Herudover ønsker udvalget, at grunden på Søvangsvej 4 sammatruleres med erhvervsejendommen på Gammel Køge Landevej, og at grunden på Søvangsvej ryddes, så den nuværende byggeprocent reduceres.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 21-01-2019**

Sagen tilbagesendes til Bygge- og Planudvalget med henblik på nye oplysninger, jævnfør udvalgets beslutning.

## **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019**

Ad 1-3. Anbefales godkendt.

### **Supplerende sagsfremstilling**

I forlængelse af Bygge- og Planudvalgets beslutning af 14. januar 2019 og Økonomiudvalgets beslutning af 21. januar 2019, har Knud Larsen Byggecenter A/S, den 14. maj 2019, fremsendt en supplerende redegørelse. Redegørelsen er vedlagt som bilaget "Brev af 14. maj 2019 fra Knud Larsen Byggecenter A/S"

I denne redegørelse beskriver ejer sin opfattelse af arealforholdene på stedet, herunder at åbne overdækninger ikke skal medregnes. Efter BR18, § 455, stk. 1, skal etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager. For åbne overdækninger skal kun medregnes den del af arealet, der overstiger 25 % af bebyggelsens øvrige etageareal ved erhvervsbebyggelser, jf. § 455, stk. 4.

Administrationen har udarbejdet en revideret arealopgørelse jf. beregningsreglerne i BR18, se bilaget "Arealopgørelse". På de aktuelle ejendomme skal ingen af de åbne overdækninger medregnes i bebyggelsesprocenten. Den reelle bebyggelsesprocent for de to ejendomme under ét er af administrationen beregnet til 32,7.

Det skal bemærkes, at de bygninger, der er nævnt som værende opført uden byggetilladelse i arealopgørelsen, er placeret uden for byggefelt 1, jf. Lokalplan 439, § 7.4.

I redegørelsen begrundet ejer pladsbehovet til de allerede opførte og fremtidige bygninger med nødvendige arealer til returordning af mineraluld, overdækket opbevaring af trykimprægneret og forarbejdet træ, adskillelse af certificeret og ikke-certificeret træ, samt arbejdsmiljøet ved flytning af gipsplader.

Ejer redegør ikke for det tidligere fremførte udsagn om, at byggemarkedet forventes at skulle modtage rester af byggematerialer såsom afskær af gipsplader som følge af et kommende EU-direktiv. Administrationen har heller ikke kunnet eftervise, at et sådan krav er undervejs.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I brev af 12. september 2018, se bilag "Lokalplanændring", anmoder Klaus S. Hansen på vegne af Knud Larsens Byggecenter om, at Hvidovre Kommune påbegynder udarbejdelse af ny lokalplan, der sikrer virksomhedens fremtidige drift.

Virksomheden udtaler i skrivelsen, at den nugældende lokalplans bebyggelsesprocent er fuldt udnyttet, og at virksomhedens drift møder udefrakommende krav mht. miljø og arbejdsmiljø. At skulle imødekomme disse krav vil kræve yderligere byggeri på ejendommen i form af overdækninger og lignende.

Fremover forventer Knud Larsen Byggecenter følgende udefra kommende krav/planer:

- Modtagelse af byggepladsrestmaterialer såsom gipsafskær. Disse materialer skal midlertidigt stå under tag ifølge et kommende EU-direktiv,

- Overdækning af trykimprægneret træ står pt. under åben himmel og skal på sigt under tag, for at hindre nedsivning til grundvand,
- Overdækning/brandsikrede mindre bygninger for opbevaring af gasflasker,
- Overdækning af kundekørearealer, samt
- Nyt større vindfang på administrations- og butikbygningen af hensyn til arbejdsmiljøet i kontordelen.

#### Tidligere sagsforløb og status

Hvidovre Kommune har 24. februar 2016 meddelt Knud Larsens Byggecenter dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocenten med 0,9. Dispensation gives under hensyn til, at grundens overbebyggelse mindskes fra 2,5 % til 0,9 %. Bebyggelsesprocenten bliver herefter 30,9.

Hvidovre Kommune modtog 19. december 2016 endnu en dispensationsansøgning fra Knud Larsens Byggecenter om lovliggørelse af en nylig indrettet 1. sal. Dispensationsansøgningen blev den 8. februar 2017 behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, der besluttede at meddele afslag på dispensationsansøgningen.

Status er, at tømmerhandelen i dag har 4.877 m<sup>2</sup> bebyggelse på deres ejendom og en bebyggelsesprocent på 34,7. Bebyggelsen omfatter blandt andet to bygninger med et samlet etageareal på ca. 850 m<sup>2</sup> opført uden for lokalplanens byggefelt og uden byggetilladelse.

#### Gældende plangrundlag

Den nugældende Lokalplan 439, Område til erhvervsformål ved Gammel Køge Landevej, er fra 1998 og omfatter Gammel Køge Landevej 515-537, som udlægges til tømmerhandel med tilhørende oplags- og handelsvirksomhed. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 og bygningshøjde må maksimalt være 8,5 meter.

For ejendommen Søvangsvej 4 gælder Byplanvedtægt A15 fra 1976, hvori ejendommen udlægges til industriområde, nærmere bestemt mindre industri-, værksteds-, og lagervirksomhed, samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af nettogrundarealet.

I Kommuneplan 2016 udgør de nævnte ejendomme rammeområde 4E5, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Område navn: Gl. Køge Landevej 515-531

Generel anvendelse: Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Butikker med særligt pladskrævende varer

Max bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 1½

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Butiksstørrelsen må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

Anmodningen om ny lokalplan vil også kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2016. I kommuneplantillægget hæves bebyggelsesprocenten fra 30 til 40 og butikkens tilladte størrelse øges fra i dag, hvor den maksimalt må være 5.000 m<sup>2</sup>, til fremover at kunne være maksimalt 5.600 m<sup>2</sup>. Økonomiudvalget skal tage stilling til påtænkte ændringer i kommuneplanen.

### Ny lokalplanlægning

Administrationen foreslår, at der igangsættes en ny lokalplanlægning og tillæg til kommuneplan. Lokalplanen bør omfatte ejendommene på Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4, matr.nr. 6g og 6m Avedøre By, Avedøre. Afgrænsningen af lokalplanen er vist i bilaget "Forslag til afgrænsning af lokalplan".

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til tømmerhandel med tilhørende oplags- og handelsvirksomhed. Bebyggelsesprocenten hæves til 40 for at imødekomme tømmerhandelens anmodning. Den maksimale bygningshøjde fastholdes til 8,5 m.

Tømmerhandelen foreslår, at lokalplanen udlægger et stort byggefelt, men administrationen anbefaler at bebyggelsens placering i stedet reguleres med byggelinjer langs veje og naboskel.

Den eksisterende lokalplans bestemmelser om beplantningsbælter bør fastholdes.

### **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 16. april 2018.

### **Høring**

Der er ingen høring i denne fase af lokalplanlægningen.

### **Vedlegg**

Lokalplanændring

Forslag til afgrænsning af lokalplan

Besvarelse af spørgsmål om forholdene på Gl. Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4

Brev af 14. maj 2019 fra Knud Larsen Byggecenter A/S

Arealopgørelse

Eksisterende forhold - luftfoto 7. maj 2018

# Sak 5: Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 til ombygning af kolonihavehus, Agermosen 36, Præstemosen

19/20090

## Beslutningstema

Ejer har søgt om dispensation fra Lokalplan 139 til at ombygge sit kolonihavehus til et kolonihavehus på 57 m<sup>2</sup>, et skur på 30 m<sup>2</sup> og et overdækket areal på 11 m<sup>2</sup>. Kolonihavehuset, der i dag er på 98 m<sup>2</sup>, vil efter ombygningen ikke overholde lokalplanens bestemmelser om maksimale byggemuligheder.

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

## Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at der ikke meddeles dispensation til overskridelse af det bebyggede areal.

## Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Agermosen 36 er bebygget med:

- Kolonihavehus: 98 m<sup>2</sup>
- Lukket vindfang: 3 m<sup>2</sup>
- Udhus: 20 m<sup>2</sup>

Ejer ønsker at nedrive vindfanget og udhuset. Kolonihavehuset ønskes opdelt i et kolonihavehus på 57 m<sup>2</sup> og et skur på 30 m<sup>2</sup>. Opdelingen sker ved at etablere en åben gennemgang i det eksisterende kolonihavehus, så der ikke er fællesvæg mellem kolonihavehuset og skuret. Gennemgangen vil udgøre 11 m<sup>2</sup> og være overdækket af det eksisterende tag.

Det fremgår af ansøgningen, at der vil være ca. 120 cm afstand mellem de to bygninger. Ejer skriver, at der ”med et normalt tagudhæng på 50 cm på hvert hus, kun vil være maksimalt 20 cm afstand mellem de to tagflader”. ”Det taget i betragtning sammenholdt med de forholdsvis store omkostninger der er forbundet med at ændre tagkonstruktionen gør, at jeg ønsker at søge dispensation, så jeg kan lade tagfladen være”.

Administrationen vurderer, at den ansøgte ombygning ikke resulterer i en fysisk adskillelse af kolonihavehus og skur, fordi de har fælles tagflade og tagkonstruktion. Det ansøgte resulterer i én bygning, der er opdelt i et kolonihavehus og et skur med et overdækket areal i mellem.

Efter ombygningen vil ejendommen være bebygget med et kolonihavehus på 57 m<sup>2</sup> samt et skur og et overdækket areal, der tilsammen udgør 41 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra §§ 2.1 og 5.1 om de maksimale bebyggelsesmuligheder og fra § 5.2 hvoraf det fremgår, at småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, ikke må sammenbygges med selve kolonihavehuset.

Dispensation til overskridelse af bygningsstørrelse

I henhold til § 2.1 i lokalplanens formål må overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal tilsammen højst udgøre 30 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens formål udgør en del af planens principper, som der ikke kan dispenseres fra, jf. § 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 om overskridelsen er af underordnet betydning

Ifølge planloven 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.

Administrationen vurderer, at en overskridelse på 11 m<sup>2</sup> af det maksimale bebyggede areal for øvrig bebyggelse ikke kan betragtes som en bagatel af underordnet betydning. Kommunen har jf. ovenfor ikke mulighed for at meddele dispensation. Kolonihavehuset skal derfor lovliggøres fysisk på anden måde end ansøgt og i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 139.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Bygge- og Planudvalget besluttede på mødet den 11. juni 2019, punkt 6, at meddele afslag på ansøgning om dispensation til sammenbygning af skur og kolonihavehus på Agermosen 36.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Planlovens §§ 19, 20 og 51, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen.

## **Høring**

Den ansøgte dispensation har ikke været sendt til naboorientering, fordi administrationen vurderer, at sagen er af underordnet betydning for de omkringboende. Hvis det påtænkes at meddele dispensation til det ansøgte, skal der ske en forudgående naboorientering inden dispensationen kan meddeles.

## **Vedlegg**

Agermosen 36 - ansøgning om dispensation

Agermosen 36, tegning til ansøgning

# Sak 6: Beslutning om landzonetilladelse til arrangementer på Byvej 55, Avedøre

19/16139

## Beslutningstema

Administrationen har modtaget to ansøgninger om landzonetilladelse fra henholdsvis Nordlund Vingård, der dyrker og producerer vin, og Slowburn Brewing Co-op, der er et mikrobryggeri. De to virksomheder ønsker at afholde arrangementer i forbindelse med deres vin- og ølproduktion. De to ansøgninger er fremsendt uafhængigt af hinanden.

Udvalget skal beslutte om der skal meddeles landzonetilladelse og i givet fald på hvilke vilkår.

## Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at der meddeles landzonetilladelse at afholde 5-10 arrangementer om året for op til 80 gæster ad gangen på Nordlund Vingård
  - a. landzonetilladelsen meddeles på vilkår om
    - i. at arrangementer sker i tidsrummet kl. 17-22
    - ii. at formålet med arrangementerne er knyttet til vinproduktionen på Byvej 55, dvs. at de ikke må have karakter af selskabslokaler
    - iii. at der ikke er tidsmæssigt sammenfald med andre større arrangementer på Byvej 55
    - iv. at al parkering sker på ejendommen Byvej 55
  
2. at godkende at der meddeles landzonetilladelse til at afholde 6 arrangementer i sommerhalvåret for op til 150 gæster ad gangen på Slowburn Brewing Co-op
  - a. landzonetilladelsen meddeles på vilkår om
    - i. at arrangementerne sker i tidsrummet kl. 13-22
    - ii. at formålet med arrangementerne er knyttet til ølbryggeriet på Byvej 55, dvs. at de ikke må have karakter af festlokaler
    - iii. at der ikke er tidsmæssigt sammenfald med andre større arrangementer på Byvej 55
    - iv. at al parkering sker på ejendommen Byvej 55

## Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019

Ad 1-2. Godkendt.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Byvej 55 ligger i landzonen og indgår i kommunens grønne struktur. Ejendommen er udlagt som økologisk forbindelse i Den Grønne Kile i Kommuneplan 2016.

Ejendommen ligger i den indre grønne kile i Fingerplan 2019. I henhold til Fingerplanen skal de grønne kiler som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål, som boliger, erhverv og andre bymæssige formål. Af fingerplanens § 18, stk. 7 fremgår det, at kommunen kan lokalplanlægge for ændret anvendelse af eksisterende bygninger, forudsat at en ændret anvendelse af bygningerne ikke medfører en væsentlig forøget trafikbelastning og støj samt behov for nye vejanlæg.

Beliggenheden i en grøn kile betyder, at den almene tilgængelighed til kilearealerne ikke må hindres ved hegning eller anden form for landskabelige ændringer, og at der ikke sker en væsentlig forøget trafikbelastning og støj som følge af den ændrede planlægning.

#### Ansøgning fra Nordlund Vingård

Hvidovre Kommune meddelte den 10. oktober 2006 landzonetilladelse til Dansk Vin Center, der på det tidspunkt lejede de pågældende bygninger og de tilstødende arealer på Byvej 55. Kommunen meddelte landzonetilladelse til

- at afholde 2-3 årlige vinmesser i form af éndagsarrangementer, hvor også en del af udenomsarealerne anvendes (marker, drivhuse, terrasser m.m.) og hvor besøgstallet ligger mellem 250 og 1.000 gæster pr. gang.

Kommunen besluttede samtidig ikke at meddele landzone til

- at afholde selskaber (benyttelse af centrets faciliteter til konferencer og udlejning som festlokaler) som der ligeledes var søgt om landzonetilladelse til.

Nordlund Vingård ønsker at udvide aktiviteterne og søger om landzonetilladelse til at afholde festarrangementer som reception, personaletur/virksomhedsbesøg, konfirmation, bryllup, fødselsdage o.l. Arrangementerne afholdes i samarbejde med firmaer, f.eks. en kok der laver mad til Nordlund vine med siddende servering i drivhuset. Ansøger ønsker at øge viden om Nordlund Vingård og vinen, og vise at man kan drikke dansk økologisk vin til mad.

Af ansøgningen fremgår det, at det vil dreje sig om 5-10 weekender i perioden fra maj – september. Der forventes at være i gennemsnit 50 gæster, dog med et max antal på 80 gæster. Gæsterne vil opholde sig i virksomhedens bygninger, drivhus og grusområdet øst herfor. Arrangementerne vil blive afholdt i tidsrummet fra kl. 17 – kl. 00, eventuelt kl. 02. Der vil blive spillet dæmpet musik. Der er mulighed for parkering på ejendommen ved indgangen til Nordlund Vingård.

#### Ansøgning fra Slowburn Brewing Co-op

Slowburn Brewing Co-op er et nyopstartet mikrobryggeri på Byvej 55, der har indrettet sig i samme lokaler som et tidligere bryggeri. I forbindelse med ølbryggeriet ønsker Slowburn Brewing Co-op at invitere til smagninger, rundvisninger og sociale arrangementer.

Indendørs vil der blive opstillet en bar med servering af øl fra bryggeriet samt mulighed for at købe øl med hjem. Da lokalerne indendørs har begrænset plads, vil de desuden benytte udendørsarealerne til opstilling af borde, bænke og telt. De ønsker at kunne tilbyde hjemmelavet mad fra grill eller invitere en food truck/gadekøkken til arrangementerne.

Slowburn Brewing Co-op ønsker at afholde op til 6 arrangementer om året i sommerhalvåret. De vil blive afholdt fredag, lørdag eller søndag. De forventer max at have 150 gæster, og dette vil måske kun ske til en større sommerfest. Andre arrangementer vil måske trække omkring 100 gæster.

De vil gerne afholde arrangementerne i tidsrummet kl. 13 – kl. 00. Støjniveauet forventes ikke at overstige 70 dB, når der spilles musik i og omkring lokalet.

De forventer, at mange af gæsterne vil ankomme via cykel og offentlig transport. På kortbilaget til ansøgningen er markeret parkeringsmuligheder inde på ejendommen Byvej 55 og langs Byvej. Det fremgår af ansøgningen, at de vil sørge for, at gæsterne parkerer inde på grunden først for at minimere antallet af biler langs med Byvej.

#### Indkomne bemærkninger under naboorientering og partshøring

Birte Pedersen og Erik Sunddal, Storegade 30 om begge ansøgninger: Udtrykker forbehold overfor udvidelsen af arrangementer på Byvej 55 med op til 16 arrangementer yderligere. De skriver, at de i forvejen er rigeligt belastet af støj fra fodboldkampe på Avedøre Stadion bane 1 og diverse fester fra Avedøre IF-klubhus på Byvej 54, Hvidovre FC klubhus på Storegade 20 samt Avedøre Landsbylaugs fælleshus på Storegade 20. De protesterer derfor mod tilladelsen, selv om de godt kan forstå den enkelte ansøgers ønsker.

#### Helle Clausen, Storegade 33 om ansøgning fra

- Nordlund Vingård: Synes at 10 arrangementer er for meget, da virksomheden i forvejen har tilladelse til tre årlige vinmesser. Hun foreslår, at der gives tilladelse til at afholde max 6 yderligere arrangementer, og de skal afholdes i tidsrummet kl. 12 – kl. 00.
- Slowburn Brewing Co-op: Synes at antal arrangementer er ok, hvis de bliver fordelt over hele året.
- Om begge ansøgninger: Al musik skal foregå indendørs og for lukkede vinduer og døre og må ikke være til gene for naboerne. Dernæst må der kun spilles musik i maksimalt 5 timer for hvert arrangement.

Administrationen videresendte hørings svarene til de to ansøgere i overensstemmelse med forvaltningslovens § 19 om partshøring.

Nordlund Vingård har i partshøringen skrevet, at hun er alene om at drive vingården, passe vinmarkerne, lave rundvisninger og middage med Nordlunds vine. Det vil derfor være fysisk umuligt at have arrangementer hver weekend. Ansøger gør opmærksom på, at de nævnte arrangementer, der bliver afholdt i de tre nærliggende selskabslokaler, afviger meget fra arrangementer på Nordlund Vingård. Der vil kun være lidt baggrundsmusik i form af en lille højttaler eller en musikant med en guitar. Al baggrundsmusik vil foregå indendørs og for lukkede vinduer og døre og vil ikke være til gene for naboerne.

Slowburn Brewing Co-op har i partshøringen skrevet, at hun er indstillet på at reducere antallet af arrangementer fra 6 til 4, og de vil ligge i månederne april- september. Ydermere vil de begrænse åbningstiden til at slutte kl. 22 i stedet for kl. 24. Deres højttalere vil maksimalt resultere i 45 dB og deres events vil sjældent vare længere end 5 timer.

Slowburn Brewing Co-op skriver desuden ”Nordlund Vingaard har søgt om landzonetilladelse samtidig med os. Vi er naboer, og vores forhold til hende og hendes projekt er meget vigtigt for os. Derfor vil vi gerne bede om, at hvis I vurderer at de to ansøgninger tilsammen resulterer i for mange arrangementer og for stor belastning, så vil vi gerne trække vores ansøgning tilbage til fordel for Nordlund, så hun bliver sikret sin landzonetilladelse

#### Administrationens vurdering og begrundelse for de indstillede vilkår

Administrationen vurderer, at det er muligt at udvide de to virksomheders aktiviteter inden for de planmæssige rammer i Kommuneplan 2016 og Fingerplan 2019. Under hensyn til de givne planbestemmelser og planlovens landzonebestemmelser vurderer administrationen, at det er relevant at stille vilkår om, at alle arrangementer skal være knyttet til de to virksomheders henholdsvis vin- og ølproduktion. Det skyldes, at anvendelse af bygningerne til fester, selskaber og lignende arrangementer har et bymæssigt formål, som den grønne kile og landzonen som udgangspunkt skal friholdes for.

Administrationen vurderer desuden, at de to landzonetilladelser bør gives på vilkår om et afgrænset tidsrum for arrangementerne, at der ikke er sammenfald med andre større arrangementer på ejendommen og at al parkering sker på egen grund. Disse vilkår stilles for at minimere eventuelle gener for omkringboende.

Planloven kan ikke fastsætte vilkår for støj, og eventuelle støjgener vil blive reguleret efter miljøbeskyttelseslovgivningen. Det ansøgte forudsætter desuden alkoholbevilling efter restaurationsloven.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 27. september 2006, punkt 5,

- at meddele landzonetilladelse til afholdelse af vinmesser i Dansk Vin Center ApS's faciliteter på ejendommen matr.nr. 8cs Avedøre By, Avedøre, beliggende Byvej 55, som ansøgt
- at der ikke meddeles landzonetilladelse til afholdelse af selskaber (benyttelse af centrets faciliteter til konferencer og udlejning som selskabslokaler).

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Planlovens § 35, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. januar 2018.

Forvaltningslovens § 19, Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadens planlægning

Kommuneplan 2016 for Hvidovre Kommune

## **Høring**

Administrationen har foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4 i perioden den 10. juli – 24. juli 2019. Administrationen har i høringsperioden modtaget to hørings svar fra i alt tre personer.

## **Vedlegg**

Ansøgning om landzonetilladelse, Nordlund Vingård, Byvej 55

Ansøgning om landzonetilladelse, Slowburn Brewing Co-op

Ansøgning om landzonetilladelse, Slowburn Brewing Co-op, Kortbilag

Høringssvar fra ejere af Storegade 30

Høringssvar fra ejer af Storegade 33

Svar på partshøring, Nordlund Vingård, Byvej 55

Svar på partshøring, Slowburn Brewing Co-op

## **Sak 7: Eventuelt**

18/36318

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-09-2019**

Finn Gerdes (A) spurgte til beløb på kommunens arbejdsgaranti.

Finn Gerdes (A) spurgte til notat på overskridelse af bebyggelsesprocent de seneste 3 år i Hvidovre Kommune.

Charlotte Munch (V) spurgte til kabler i Kystengen.

Arne Bech (H) spurgte til nabohøringer og kommunens brug af dem. Administrationen svarede.