

REFERAT By- og Planudvalget d. 07-10-2024

Mødedato Mandag d. 07. oktober 2024 kl. 15:30

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Booth	5
Orientering – behandling af lovliggørelsessager ved byggerier.....	8
Eventuelt.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-10-2024

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-10-2024

Administrationen orienterede om

- midlertidig retsvirkning i forbindelse med lokalplan 240 for Risbjerg.
- håndhævelse af lokalplan 473 Rækkehuse Engstrupgårds Ejerlaug.
- status for nye rækkehuse på hjørnet af Kребsevej/Strandholms Alle.
- henvendelse fra Strandby Alle 37.

Sagsfremstilling

- Orientering om midlertidig retsvirkning i forbindelse med lokalplan 240 for Risbjerg
- Orientering om håndhævelse af lokalplan 473 Rækkehuse Engstrupgårds Ejerlaug
- Orientering om status for nye rækkehuse på hjørnet af Kребsevej/Strandholms Alle
- Orientering om henvendelse fra Strandby Alle 37

Punkt 3: Beslutning - Forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej

24/19574

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 345, der omfatter ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B, Catherine Boothsvej 3-5, samt Bjergagervej 8.

Lokalplanen skal muliggøre at opføre en ny randbebyggelse placeret langs vejbyggelinjen på hjørnet mellem Bjergagervej og Catherine Boothsvej i to etager med udnyttet tagetage, samt skabe et nyt og opdateret plangrundlag for de andre ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 345 for et område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej, så dette kan fremlægges i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der i løbet af høringsperioden afholdes et traditionelt borgermøde.

Endelig skal Kommunalbestyrelsen godkende, at der ikke laves en miljøvurdering af lokalplanen.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej.
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget og det aktuelle skitseprojekt inden for lokalplansområdet.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-10-2024

Ad 1-4.

For: Gruppe F, C, Liste H og Gruppe O og Æ.

Imod: Gruppe A med henvisning til tidligere stillede ændringsforslag om, at ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 290 omfattes af de samme bestemmelser, som i lokalplan 239.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har med bistand fra Planværkstedet udarbejdet et forslag til Lokalplan 345 for et område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej”).

Lokalplanen omfatter ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B, Catherine Boothsvej 3-5, -samt Bjergagervej 8.

Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre opførelsen af en mindre etagebebyggelse med ca. 14 boliger på Gammel Køge Landevej 290. Ejerne af denne ejendom vil gennem et tilkøb af en del af vejarealet på Bjergagervej opføre en vinkelformet bygning i to etager med udnyttet tagetage på matrikel 16kz og en del af vejmatiklen på Bjergagervej. Bebyggelsen er givet en vinklet form for at afskærme bebyggelsens bagvedliggende friarealer – og det øvrige boligområde – mest muligt mod støj fra trafikken på Gammel Køge Landevej og sidevejene. Planforslaget giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i to etager med udnyttet tagetage, en maksimal bebyggelsesprocent på 80 og en maksimal bygningshøjde på 13 m. Der skal mindst udlægges areal til én parkeringsplads pr. bolig, som angivet i kommuneplanen, og der må ikke etableres tagterrasser. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser for bebyggelsens udseende, herunder de tilladte tag- og facadematerialer, samt for de ubebyggede arealer. Det sikres, at der fortsat er en offentlig stiforbindelse mellem Bjergagervej og Gammel Køge Landevej.

Lokalplanen skal desuden skabe et nyt og opdateret plangrundlag for de andre ejendomme i nærområdet, herunder opstille bevaringsbestemmelser for to bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Hovedparten af ejendommene i lokalplansområdet er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt på nuværende tidspunkt. Dog er ejendommene på Catherine Boothsvej 3-5, samt Bjergagervej 8 omfattet af henholdsvis ældre og uhensigtsmæssigt plangrundlag. Lokalplanen erstatter således Byplanvedtægt H9 for ejendommene på Catherine Boothsvej 3 og 5, samt Lokalplan 339 for en del af ejendommen på Bjergagervej 8.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for de gældende rammeområder 3B43, 3A1 og 3A2 i Kommuneplan 2021.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 17. april 2023, punkt 9:

- at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommene inden for det foreslåede afgrænsede område, dvs. for ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5
- at lokalplanen indeholder ændringsforslag fremsat af By- og Planudvalget med fokus på lejlighedernes størrelse, bebyggelsens omfang og udtryk, samt parkering i sammenhæng med bebyggelsen.
- At Hvidovre Kommune arbejder videre med at give tilladelse til at frasælge et stykke af Bjergagervej, så der er plads til at opføre bygningen med den forudsætning, at der stadig er en sti fra Bjergagervej til Gammel Køge Landevej, og plads til en vendeplads på Bjergagervej.

By- og Planudvalget godkendte den 2. oktober 2023, punkt 4, at det nye skitseforslag, dateret juli 2023, danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplansforslaget.

Økonomiske konsekvenser

En del af det offentlige vejareal med matr.nr. 7000fq af Hvidovre By, Strandmark, kaldet Bjergagervej, indgår i lokalplansområdet og forudsættes afhændet til byherre på projektet for Gammel Køge Landevej 290. Salget og de økonomiske konsekvenser behandles i en særskilt sag.

Som konsekvens af lokalplanens indeholdte byggemulighed på det frasolgte vejareal skal en del af drikkevandsledningen under fortovet på den vestlige side af Bjergagervej omlægges. Det er en forudsætning, at udvikler af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 dækker de hermed forbundne udgifter.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16 og kap. 6, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Forslag til lokalplaner skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger jf. planlovens § 24, stk. 5.

Det følger af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes.

Høring

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

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i givet fald at finde sted fra den 5. november til den 3. december 2024.

Miljømæssige konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag "Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 345 for område ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej").

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Det skyldes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og muliggør ændringer, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Derfor anbefales det, at der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Bilag

Lokalplan 345 for Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej

Miljøscreening af Lokalplan 345

Punkt 4: Orientering – behandling af lovliggørelsessager ved byggerier

24/19210

Beslutningstema

By- og Planudvalget orienteres om administrationens håndtering af lovliggørelsessager for parcel- og rækkehuse samt sekundær bebyggelse. Der er konstateret en stigning i antallet af lovliggørelsessager i forbindelse med Vurderingsstyrelsens anmodninger til husejere om at opdatere Bygge- og Boligregisteret (BBR) i overensstemmelse med BBR-loven. Administrationen behandler denne type af lovliggørelsessager på lige fod med andre typer af lovliggørelsessager.

By- og Planudvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-10-2024

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har gennem det seneste 1½ år oplevet en stigning i antallet af lovliggørelsessager for parcel- og rækkehuse samt sekundær bebyggelse. Stigningen vurderes blandt andet at skyldes, at Vurderingsstyrelsen skriftligt anmoder husejere om at opdatere Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med oplysninger om faktiske forhold på ejendommen i henhold til BBR-loven.

Udover lovliggørelsessager der har baggrund i Vurderingsstyrelsens kampagne, kan årsagerne til opstart af lovliggørelsessager for eksempel være:

- Klager, henvendelser med videre vedrørende den konkrete ejendom
- Administrationens gennemgang af ejendom i forbindelse med en byggeansøgning
- Almindelig BBR-indberetning fra ejer

I forlængelse af Vurderingsstyrelsens kampagne har Center for Plan og Miljø undersøgt nærmere, hvorvidt lovliggørelsessager, der er opstået med baggrund i Vurderingsstyrelsens anmodning til husejere, kan behandles anderledes end almindelige lovliggørelsessager.

Det er vurderingen, at der ikke kan skelnes mellem forskellige typer af lovliggørelsessager uanset baggrunden for deres opståen, da det vil kunne medføre forskelsbehandling og manglende overholdelse af lighedsprincippet.

Mængden af lovliggørelsessager kan afhænge af, hvornår Vurderingsstyrelsen udsender nye anmodninger, og det kan derfor ikke udelukkes, at der periodevis opbygges sagspukler for lovliggørelsessager. Sager, der opstår på baggrund af Vurderingsstyrelsens anmodninger, har ikke en specifik angivelse ved ejers BBR-registrering. Det er således først i

forbindelse med sagsbehandlingen, at ejer i nogle tilfælde anfører sammenhængen til anmodningen fra Vurderingsstyrelsen. Der er ikke afsat yderligere sagsbehandlingsressourcer i Center for Plan og Miljø til behandling af den øgede mængde lovliggørelsessager. Indsatsen for lovliggørelsessager indgår i den løbende ressourceplanlægning og balanceres i forhold til behandlingen af byggeansøgninger med servicemål.

Primo 2023, hvor Vurderingsstyrelsen startede med at sende breve ud til husejere, var der ca. 30 åbne lovliggørelsessager. Over det seneste 1½ år har sagsmængden for lovliggørelsessager varieret mellem 75 og 90 åbne sager, fordelt på igangværende sager og sager, der afventer opstart af sagsbehandling. Ultimo august 2024 afventer omkring 55 lovliggørelsessager opstart af sagsbehandling.

Det gælder for alle lovliggørelsessager, at sagen, fra dets opstart til afslutning, kan strække sig i op til 1 år, i nogle tilfælde længere, afhængig af dialogen med ejer/rådgiver, ejers villighed til at lovliggøre forhold, sagsmængde med videre.

Lovliggørelsessager omhandler typisk sekundær bebyggelse (carporte, garager, udhuse, overdækninger og drivhuse). Ved lovliggørelse af beboelsesbygninger er det oftest udestuer eller inddragelse af garager eller udhuse til beboelse, som er etableret uden forudgående tilladelse.

Når administrationen modtager nye indberetninger til BBR, undersøges det om den opførte bygning er umiddelbart lovlig. Såfremt bygningen er opført uden forudgående tilladelse efter enten byggeloven eller plangrundlaget, rettes der henvendelse til ejerne om, at de skal søge forholdet lovliggjort ved at indsende en ansøgning herom til bygningsmyndigheden. Der er følgende håndhævelsesmuligheder:

- Retlig lovliggørelse, hvilket betyder, at bebyggelsen kan bibeholdes i den nuværende form.
- Fysisk lovliggørelse, hvilket betyder, at bygningen skal fjernes.
- Kombination af fysisk og retlig lovliggørelse, hvor der skal ske en ændring af bygningen, for at den resterende del af bygningen kan bibeholdes. Det kan eksempelvis være at bygningen skal sænkes, hvis den er for høj, at noget af bygningen skal fjernes eller, at anvendelsen skal ændres.

Praksis ved behandling af lovliggørelsessager

For hver enkelt sag sker der en konkret vurdering af de enkelte forhold for ejendommen, der er relevante i forhold til sagsbehandlingen af lovliggørelsessagen.

Nogle lovliggørelsessager er af ren formel karakter. I disse sager er byggeretten og plangrundlaget overholdt, men der er ikke søgt om byggetilladelse. Disse kræver en bibeholdelsesdispensation (lovliggørende byggetilladelse).

Langt de fleste lovliggørelsessager er enten i strid med byggeretten og kræver en helhedsvurdering efter Bygningsreglementet 2018, eller er i strid med plangrundlaget og kræver en dispensation fra lokalplan/byplanvedtægt.

Administrationen har i længere tid administreret ansøgninger om dispensation i tråd med de bestemmelser, som er fastsat i de nyere lokalplaner, primært lokalplaner vedtaget efter 2020. Disse lokalplaner indeholder bestemmelser som stort set er enslydende med byggerettens bestemmelser.

Det har betydet, at der i udbredt grad er meddelt afslag på dispensation og på retlig lovliggørelse til bebyggelse, som ikke overholder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat af byggeretten. Dispensationer kan eksempelvis skyldes, at der skal lægges særlige forhold til grund for at kunne meddele dispensation, for eksempel en atypisk grundstørrelse/udformning eller grundens placering i lokalområdet.

Hensynet til præcedensdannelse vægtes højt i vurderingen af, om en bebyggelse kan opnå dispensation. Hvis ikke der er særlige forhold, som kan begrunde en dispensation, kan det betyde, at en dispensation vil gøre det sværere at håndhæve bestemmelsen fremadrettet på grund af lighedsprincippet.

Administrationen foretager altid en konkret vurdering af hver enkelt sag i overensstemmelse med forvaltningsretten. Her vurderes det, hvordan forholdene på grunden skal vægte, og det undersøges, hvorvidt der er eksempler på nævnsafgørelser, der kan indgå i forbindelse med sagsbehandlingen.

Handler lovliggørelsessagen for eksempel om overskridelse af længde i naboskel, indgår det i administrationens vurdering, om bebyggelsen er placeret i flere skel eller kun et skel, om bebyggelsen har været opført i en årrække, uden at det har generet naboer, og om det kun er længde i naboskel, der er overskredet, eller om noget af byggeriet også er for højt.

Ved lovliggørelse af byggeri på vejbyggelinjen vurderes type af bygning og fremtoning. Praksis er, at der kan gives dispensation til en carport/bygning til transportmidler uden sidebeklædning samt drivhuse opført 1 meter fra vejskel, hvilket svarer til bestemmelser i de nye lokalplaner. Derudover kan der dispenseres til drivhuse i vejbyggelinjen under opfyldelse af visse forudsætninger i tråd med jf. By- og Planudvalgets beslutning i september 2023.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget den 4. september 2023 punkt 3 [Beslutning - Praksis vedrørende bebyggelse på vejbyggelinjearealet](#).

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lov om planlægning (Planloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Byggeloven jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016.

Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18), jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, som senest ændret ved lov nr. 734 af 8. juni 2018.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag

Personalemæssige konsekvenser

Miljømæssige konsekvenser

Punkt 5: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-10-2024

Charlotte Munch (Æ) spurgte til en henvendelse fra nogle borgere vedr. Bjergagervej 37. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til byggetilladelsen på Nestors Allé. Det ses, at ejendommen er sat til salg i uoverensstemmelse med politikerens beslutning. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandbovej 12. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Hvidovre Strandvej 47 b. Er der noget nyt? Administrationen svarede på mødet.

Kristina E. Young (H) spurgte til Præstemosen kolonihave, Vesterskel 1, hvor der er opstillet en lang række skurvogne. Nabo fortalte, at det er fjernvarmen der sætter skurvogne op. Hvad er der givet tilladelse til? Administrationen svarede på mødet.

Anders Liltorp (A) spurgte til det opfølgende møde omkring Immerkær 42. Administrationen udarbejder et notat.