

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 11-11-2019

Mødedato Mandag d. 11. november 2019 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.....	5
Beslutning om ny lokalplan til afløsning af byplanvedtægter for Grækerkvarteret.....	9
Beslutning om Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstorv, Hvidovrevej 178-180.....	12
Beslutning om forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby.....	16
Beslutning om at udarbejde nyt plangrundlag for Gungevej 1 og 2 til skoleformål.....	19
Eventuelt.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36318

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

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36318

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

- Årlig cykeltur/bustur for Bygge- og Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget

Taget til efterretning.

Punkt 3: Beslutning om dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2

18/39003

Beslutningstema

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at opføre en etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.

Projektets gennemførelse forudsætter, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om maksimal udnyttelsesgrad, bebyggelsens afstand til Gammel Køge Landevej og Stillidsvej, samt bebyggelsens højde- og afstandsforhold til naboskel.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at meddele afslag på ansøgningen om dispensation med begrundelse i, at ejendommen er udnyttet for voldsomt, så der hverken kan etableres tilstrækkelige parkerings- eller friarealer, at overskridelsen af bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel er uacceptabel, samt at altanernes og affaldsgårdens overskridelser af byggelinjerne langs henholdsvis Stillidsvej og Gammel Køge Landevej er uhensigtsmæssige og vurderes at medføre risiko for trafikanterne på stedet.

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

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning fra HPD Byg om dispensation fra bestemmelser i Byplanvedtægt H9, så der kan opføres en etageboligbebyggelse i 3 etager med 20 mindre boliger på ejendommen. Ansøgningen vedlægges som bilag ” Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt, dateret 7. august 2019”.

Boligerne har et gennemsnitligt bruttoetageareal på knap 40 m². Der er tale om etværelses lejligheder med indbygget hems og depotrum i hver lejlighed.

Byggeprojektet omfatter et længehus i 3 etager, der placeres parallelt med Stillidsvej og forbindes med et trappe- og elevatortårn til nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316. Da der er begrænsede vinduer i gavlen mod Gammel Køge Landevej fremstår denne facade tung og lukket. På grund af de indbyggede hems og depotrum har bygningen større etagehøjder end nabobygningen, og vinduerne flugter således ikke hinanden. De to hovedfacader præges af altaner mod syd (mod Stillidsvej) og altangange på nordsiden. På gavlen mod vest vil man indrette en fælles altan i 2. sals højde.

I stueetagen forsynes lejlighederne med små terrasser. Alle de ubebyggede arealer forudsættes belagt med fliser eller græsarmeringssten i beton. På en del af arealet mellem bygningen og Gammel Køge Landevej ønskes indrettet en

affaldsgård, der indhegnes. Der er indtegnet parkering til tre biler på egen grund.

Af en tidligere snittegning fremgår det, at bygningen opføres med ydervægge af grå teglsten og træ/alu-vinduer, der er mørk gråsort (antracit) på ydersiden. Altanerne har fronter i galvaniseret stål. Taget beklædes med tagpap med listedækning.

En del af projektet er vedlagt som bilag "Samlede bygningstegninger".

Det ansøgte projekt overholder ikke byplanvedtægten på følgende punkter:

- § 7, stk. 5: Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,65.

Med et grundareal på 869 m² plus et tillægsareal på 25 % af dette, svarende til 217 m², er bruttogrundarealet på 1.086 m². Med en maksimal udnyttelsesgrad på 0,65 må der højst opføres 706 m² etageareal på grunden. Projektet rummer et etageareal på 792 m², dvs. en overskridelse med 86 m².

- § 7, stk. 1: Boligbebyggelsen skal placeres med facade eller gavl i byggelinjen mod Gammel Køge Landevej.

Denne byggelinje ligger ca. 12,24 m fra skel mod Gammel Køge Landevej. Dertil kommer en tilhørende hjørneafskæring. Bygningens afstand til skel / byggelinje langs Gammel Køge Landevej er ikke indskrevet på situationsplanen, men er opmålt til ca. 8,20 m.

Ansøger ønsker at placere bebyggelsens gavl i samme facadelinje som nabobebyggelsen på Gammel Køge Landevej 316, lige som der ønskes etableret fast opstilling og indhegning af affaldscontainere på byggelinjearealet.

- § 7, stk. 1: Afstanden mellem boligbebyggelsen og bagskel skal være mindst 1½ gange bebyggelsens højde, og tilsvarende skal afstanden mellem boligbebyggelsen og sideskel være mindst 1 gange bebyggelsens højde.

Overkant af glasværn på altangang mod Gammel Køge Landevej 316 er oplyst til at få en højde på 9,78 m over terræn. Afstanden mellem bygningen og naboskellet skal således være mindst 9,78 m. Bygningens afstand til naboskellet mod Gammel Køge Landevej 316 er oplyst til at være 4,72 m, men heri er ikke indregnet altangangen med en bredde på 1,30 m. Afstanden til naboskellet er således reelt kun 3,42 m.

Overkant af glasværn omkring tagterrassen er oplyst til 9,78 m over terræn. Afstanden til bagskellet (mod Dansvej 4) skal således være mindst 14,67 m. Denne afstand er på situationsplanen oplyst til 14,60 m.

- § 2, stk. 1: Der gælder en byggelinje på 10 m fra vejmidte langs Stillidsvej. Da vejen har en bredde på 10 m, ligger byggelinjen inde på grunden i en afstand af 5 m fra vejskel.

Selve bygningen ønskes placeret i en afstand på 5,20 m fra vejskel, men altaner på 1. og 2. sal ønskes givet en dybde på ca. 1,50 m, hvorfor disse rager ca. 1,30 m ud over byggelinjen mod Stillidsvej.

Administrationen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt H9. Dette begrundes i følgende forhold:

- Ejendommen søges udnyttet for voldsomt, svarende til en bebyggelsesprocent på 91, og dette forværres på grund af indretningen af mange små lejligheder på ejendommen. Der er derfor hverken mulighed for at etablere tilstrækkelige parkeringspladser eller friarealer på terræn på ejendommen.
- Bebyggelsens placering i forhold til naboskellet mod nord overskrides kraftigt, hvilket vil medføre utilstrækkelige dagslysforhold for boligerne i nabobebyggelsen. Da bygningsdelen nærmest naboskel er en altangang, vil der desuden være indblik fra 2. sals højde til nabobygningens lejligheder og altaner.
- Overskridelsen af byggelinjerne mod Stillidsvej og Gammel Køge Landevej med altaner og affaldsgård vurderes at påvirke boligområdets visuelle forhold negativt. Ejendommen ligger på grænsen mellem et grønt og åbent parcelhuskvarter og landevejens mere urbane randbebyggelse. Mod Stillidsvej bør ejendommen derfor respektere vejbyggelinjen, ikke mindst når der er tale om en højere bebyggelse end vanligt. Mod Gammel Køge Landevej bør forarealerne ikke anvendes til opstilling af affaldscontainere, men gives et ordentligt og indbydende præg, lige som affaldsgården vurderes at være problematisk af hensyn til oversigtsforholdene på stedet, når trafikanter skal svinge ud fra Stillidsvej.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Dispensationer fra en byplanvedtægt kan meddeles efter planlovens § 19, stk. 1, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Forud for meddelelse af en dispensation skal der gennemføres naboorientering efter planlovens § 20.

Høring

Der har været foretaget naboorientering i perioden 29. august – 12. september 2019. I løbet af denne periode indsendte tre naboer høringssvar, der vedlægges som bilag ”Samlede høringssvar fra naboorienteringen”.

Beboeren på Stillidsvej 2 er imod dispensation fra byplanvedtægten, navnlig af hensyn til de trafikale forhold.

Beboerne på Stillidsvej 3 er ligeledes imod dispensation fra byplanvedtægten med begrundelse i indbliksgener, en øget trafikbelastning på Stillidsvej, manglende parkeringsmuligheder på Stillidsvej 2, samt dårlige oversigtforhold ved udkørsel fra Stillidsvej til Gammel Køge Landevej på grund af byggeriets overskridelse af hjørneafskæringen.

Beboerne på Dansvej 15 er positive over for en realisering af byggeprojektet, da det vil erstatte det eksisterende byggeri og roderi på ejendommen. Man er tilfredse med, at der er indtænkt store træer i skellet mod naboerne på Stillidsvej 4, og ønsker at dette også kunne omfatte plantning af træer mellem Gammel Køge Landevej 316 og Dansvej 15.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt, dateret 7. august 2019

Samlede bygningstegninger

Samlede høringssvar fra naboorientering

Stillidsvej 2, foto

Punkt 4: Beslutning om ny lokalplan til afløsning af byplanvedtægter for Grækerkvarteret

19/25986

Beslutningstema

Boligkvarteret mellem Brostykkevej, Hvidovrevej, jernbanen og Avedøre Havnevej kaldes i daglig tale for Grækerkvarteret. Dette område er omfattet af Byplanvedtægt H14, og for ejendommene langs Hvidovrevej af Byplanvedtægt H10.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for parcelhusområdet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele Grækerkvarteret, med en afgrænsning som vist på bilaget "Forslag til lokalplanafgrænsning".
2. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2016
3. at godkende, at lokalplanen udarbejdes i dialog med grundejerforeningerne i området.

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

Ad 1. Godkendt.

Et enigt udvalg pointerede ønske om, at der skal være levende hegn, og at vi sikrer de 5 bevaringsværdige huse.

Ad 2. Godkendt.

Ad 3. Godkendt med bemærkning om, at borgermødet bliver kombineret med en workshop for interessenter.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en henvendelse fra en borger med ønske om udarbejdelse af en ny lokalplan til afløsning for den gældende Byplanvedtægt H14. Denne byplanvedtægt omfatter især et større parcelhusområde kaldet Grækerkvarteret, der ligger mellem Avedøre Havnevej, jernbanen mellem Køge og København, Hvidovrevej og Brostykkevej. Byplanvedtægt H14 er vedtaget i 1966, og Byplanvedtægt H10 er vedtaget i 1963.

Grækerkvarteret rummer ca. 750 parcelhusejendomme. Hovedparten af ejendommene er omfattet af en af områdets ni grundejerforeninger.

Henvendelsen er kommet fra en beboer på Catherine Boothsvej, der ikke har en aktiv grundejerforening for sin ejendom, hvorfor administrationen har valgt at kontakte alle grundejerforeninger i området for at kende deres holdning til en eventuel udarbejdelse af en ny lokalplan.

Af de ni grundejerforeninger har fire svaret på administrationens henvendelse. To af grundejerforeningerne er meget positive over for udarbejdelsen af en ny lokalplan, én er lidt positiv og én er negativ over for forslaget. Svarene vedlægges samlet som bilag "Svar fra grundejerforeningerne".

Det anbefales på denne baggrund, at der igangsættes et arbejde med en ny lokalplan for hele Grækerkvarteret, og at denne lokalplan gives en afgrænsning som vist på bilaget "Forslag til afgrænsning af ny lokalplan for Grækerkvarteret".

Området er i Kommuneplan 2016 udlagt til boligformål. Området er omfattet af rammeområde 3B41, der indeholder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Boligformål
- Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse
- Maksimal bebyggelsesprocent: 30
- Maksimalt etageantal: 2
- Maksimal bygningshøjde: 8,50 m
- Bemærkninger: Stationsnært område

Ud fra de gældende rammer i Kommuneplan 2016 vil forskellene mellem de gældende byplanvedtægter i området og en ny lokalplan kunne være følgende:

- En ny lokalplan vil ud over fritliggende parcelhuse kunne muliggøre etablering af dobbelthuse eller tofamiliehuse, hvis grundene er store nok til dette. Hertil kræves mindst et grundareal på 450 m² pr. bolig til dobbelthuse og mindst 800 m² til tofamiliehuse.
- Etageantallet kan ændres fra højst 1 etage med udnyttet tagetage til højst 2 etager.
- Byggemulighederne kan ændres fra en bebyggelsesgrad på højst 1/5 og en udnyttelsesgrad på højst 0,25 til en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelsesgraden regnes som forholdet mellem det bebyggede areal og grundarealet, mens udnyttelsesgraden regnes som forholdet mellem etagearealet og grundens areal plus tillægsarealet (som udgøres af halvdelen af vejarealet ud for grunden). I dag regner man med bebyggelsesprocent, som er forholdet mellem etageareal og grundareal angivet i procent.
- Der kan indføres bestemmelser om hegning og oplag.
- Der kan indføres bestemmelser til sikring af de fem bevaringsværdige bygninger i området.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, den 6. oktober 2010, at nye lokalplaner for parcelhusområderne gives en afgrænsning, der i princippet svarer til de pågældende grundejerforeningers, at nye lokalplaner for parcelhusområderne som udgangspunkt kun udarbejdes efter ønske fra grundejerforeningerne, samt at udarbejdelsen af de nye lokalplaner for parcelhusområderne tager afsæt i de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser.

På baggrund i tilbagemeldinger fra kommunens grundejerforeninger besluttede Teknik- og Miljøudvalget, den 8. august 2011, at der udarbejdes nye lokalplaner for parcelhusområderne, der omfattes af grundejerforeningerne Hvidovre Kirkeby, Landlyst, Toftegården, Ny Hvidovre, Bredevang og Nymarken, og at lokalplanerne udarbejdes i nævnte rækkefølge i samarbejde med repræsentanter for de pågældende grundejerforeninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Kommunalbestyrelsen har en ret til at udarbejde lokalplaner efter planlovens § 13, stk. 1, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Hvis det besluttes at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan, anbefales det, at denne bliver udarbejdet i tæt dialog med de berørte grundejerforeninger. Den formelle høring af et forslag til lokalplan skal ske i mindst fire uger efter planlovens § 24.

Bilag

Svar fra grundejerforeningerne

Forslag til afgrænsning af ny lokalplan for Grækerkvarteret

Punkt 5: Beslutning om Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180

19/28283

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan, der skal muliggøre en fortætning af ejendommen med Hvidovrevejs Butikstov gennem tilføjelse af nybyggeri med boliger, butikker og serviceerhverv og at regulere og forskønne den eksisterende bebyggelse.

På ejendommens sydlige del giver lokalplanen mulighed for at opføre en bebyggelse i 4-8 etager, og langs Dalumvej bliver der mulighed for at opføre bebyggelse i 3-4 etager. Lokalplanen skal sikre, at der etableres de nødvendige parkeringspladser og opholdsarealer til bebyggelsen, lige som der stilles krav til bebyggelsens udvendige udformning.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180, samt miljøvurderingen af lokalplansforslaget, så disse kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger.
3. at godkende, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af lokalplansforslaget.
4. at godkende, at den tilhørende miljøvurdering af lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

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

Ad 1 - 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan, der har til formål at muliggøre udvidelse af det eksisterende bydelscenter samt at opføre etageboliger, butikker, serviceerhverv og andre centerfunktioner på ejendommen. Lokalplansforslaget er vedlagt som bilag, "Forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs butikstov, Hvidovrevej 178-180".

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 125 for Hvidovrevejs Butikstov samt Lokalplan 001 for skilte og facader langs Hvidovrevej. Lokalplan 125 vil blive afløst af Lokalplan 144 ved dennes endelige vedtagelse.

Området består i dag af Hvidovrevejs Butikstov. I stueetagen findes bl.a. en dagligvarebutik og en række udvalgsvarebutikker og serviceerhverv. Ovenpå butikstorvet ligger der langs Hvidovrevej boliger i 3 etager. Nord for butikscenret ligger en apoteksbygning med en mindre forplads. Området indeholder herudover de tilhørende parkeringsarealer.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af etageboliger i 3 etager, mod øst af Hvidovrevej med butikker og boliger, ligeledes i 3 etager, mod syd af Allingvej og Holbækmotorvejen som ligger i en sænket korridor og mod vest af Dalumvej

og et bagved liggende parcelhusområde.

Baggrunden for lokalplanen er, at ejeren af butiks- og boligejendommen på Hvidovrevej 178-180, Hvidovrevejs Butikstov, ønsker mulighed for at udvikle ejendommen.

Lokalplanområdet kan anvendes til centerformål, herunder kontor, liberalt erhverv, serviceerhverv, restauranter, detailhandel og etageboliger.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i områdets sydlige del samt som tilbygning til den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal overvejende kunne opføres i op til 4 etager med en mulighed for at opføre ny bebyggelse i den sydlige del af ejendommen stigende fra 4 etager op til 8 etager samt mindre tilbygninger til den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at øge bebyggelsesprocenten fra 75 til 140, hvilket giver mulighed for at opføre op til 8.488 ekstra m², herunder op til 2.035 m² butiksareal. Bebyggelsen må have en højde på maksimalt 25 m. Ny bebyggelse skal placeres indenfor udlagte byggefeltter med angivne maksimale etageantal.

Ombygninger af eksisterende bebyggelse og nybyggeri mod Hvidovrevej skal opføres med åbne stueetager med visuel kontakt til gaden for at understøtte bylivet. Ny bebyggelse skal opføres i tegl, lys beton, træ eller glas. Bebyggelsen skal fremstå i røde, brune og grå nuancer samt hvid og/eller sort. Træ skal fremstå umalet.

Der muliggøres boligbebyggelse som en kombination af familieboliger og ungdomsboliger. Der er krav om lejlighedstørrelser og fordelingen herimellem samt til placeringen af fælles arealer og faciliteter for ungdomsboligerne.

I lokalplanen udlægges et nyt fælles friareal på terræn med et areal på ca. 1.400 m². Friarealet skal være offentligt tilgængeligt. Arealet består i dag af parkeringspladser, som flyttes til p-kælder og p-hus, og som således muliggør det nye fælles friareal centralt i lokalplanområdet. Byomdannelsen bidrager således positivt til bymiljøet ved etablering af yderligere friarealer til områdets brugere.

De øgede byggemuligheder i Lokalplan 144 forudsætter, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan 2016. Forslaget til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2016 behandles i en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 27. februar 2018, punkt 6, at igangsætte en detaljeret lokalplanlægning for ejendommene på Hvidovrevej 178-180 ud fra et tilrettet projekt, hvor bebyggelsen overvejende skal kunne opføres i op til 4 etager med en mulighed for at opføre ny bebyggelse i den sydlige del af ejendommen stigende fra 4 etager op til 8 etager.

Kommunalbestyrelsen godkendte ligeledes udarbejdelsen af et tillæg til Kommuneplan 2016 for rammeområde 1C3, hvor den maksimale bebyggelsesprocent øges fra 80 til 140, det maksimale etageantal øges fra 4 til 8, den maksimale bygningshøjde øges fra 16 til 25 m, og hvor rammen for nyt butiksareal øges fra 1.035 m² til 2.035 m² og det samlede butiksareal fra max. 7.000 m² til 8.000 m².

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

Det tilhørende forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2016 skal fremlægges i otte uger, eftersom det er udarbejdet på baggrund af en forudgående høring. Derfor anbefaler administrationen, at også lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 3. december 2019 til den 28. januar 2020. Under høringsperioden anbefales det, at der bliver afholdt et 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 lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkninger.

Administrationen har vurderet, at lokalplanen skal miljøvurderes, jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang og med en sådan beliggenhed, at forholdene bør miljøvurderes.

Miljøvurderingen er et særskilt dokument, der offentliggøres i forbindelse med høring af lokalplansforslaget. Miljøvurderingen er vedlagt som bilag, ”Miljøvurdering, Lokalplan 144, Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180”.

Miljøvurderingen af lokalplanen peger på, at byggeriets afstand til motorvejen og jernbanen København – Roskilde betyder, at både boliger og udearealer på ejendommen kan blive påvirket af banen og motorvejen. Påvirkningerne fra kan være luftforurening og støj fra motorvejen, samt vibrationer fra jernbanen.

Støj

Beregninger af facadestøjniveauer for det planlagte boligbyggeri og ungdomsboliger viser, at støjniveauerne ud mod vejene ligger langt over vejledende grænseværdi, idet der ses overskridelser på til 16 dB. Det vil således være nødvendigt med særligt støjafskærmende- og dæmpende facadeløsninger for disse boliger.

Støjniveauerne på boligernes tagterrasser er op til 66-68 dB nærmest terrassekanten, dvs. 8-10 dB over grænseværdien. Støjniveauerne på ungdomsboligernes tagterrasser er op til 62 dB nærmest terrassekanten, dvs. 4 dB over grænseværdien. For overholdelse af grænseværdien for udendørsstøjniveauer vil afskærmning langs terrassekanter ved boliger og ungdomsboliger i form af et tæt værn være nødvendig.

Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at det i det videre arbejde med projektering og godkendelse af nye boliger vil blive sikret at de vejledende grænseværdier for støj vil blive overholdt.

Vibrationer fra togtrafikken

De undersøgelser Banedanmark gennemførte i forbindelse med etablering af den nye jernbane viser, at i den aktuelle afstand fra tunnelen forventes strukturstøj og vibrationsniveauer, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det er anslået, at hvis støj og vibrationer skal dæmpes alene gennem afstanden vil være nødvendigt at placere bygningen i 20-25 meters afstand af sporene. Det er således nødvendigt at vibrationsdæmpe boligerne i forbindelse med projektering og opførelse af boligerne.

Hvis der i det videre arbejde med byggeri på arealet ud mod banelegemet indarbejdes afværgeforanstaltninger, vil nærheden til jernbanen ikke medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Vibrationsberegningerne er behæftet med en stor usikkerhed. Det må derfor anbefales at der i forbindelse med projekteringen af byggeriet udføres præcise målinger, og etableres afværgeforanstaltninger, således at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikres, at de vejledende grænseværdier for vibrationer vil blive overholdt.

Luftforurening

Den generelle luftforurening i området viser, at luftkvalitetskriterierne kan overholdes med god margen.

Skyggegener

Den nye bebyggelse vil i begrænset omfang medføre skyggekast i nærliggende boligområder. I sommerperioden vil bebyggelsen kun medføre meget begrænsede skyggekast i omgivelserne. Boligerne vest for Dalumvej vil blive udsat for skyggekast om morgenen om foråret og efteråret. Bebyggelsen øst for lokalplanområdet vil i meget begrænset omfang blive udsat for skygger fra den nye bebyggelse.

Miljørapporten konkluderer, at der på ovenstående baggrund ikke vurderes, at lokalplansforslaget vil medføre væsentlige påvirkninger af befolkningen og menneskers sundhed.

Bilag

Forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs butikstorv, Hvidovrevej 178-180

Miljøvurdering, Lokalplan 144, Hvidovrevejs Butikstorv, Hvidovrevej 178-180

Punkt 6: Beslutning om forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby

19/30094

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby, der skal overføre den vestlige del af Avedøre Landsby fra landzone til byzone, samt give mulighed for at anvende matr. 3a, Stevnsbogård til boligformål og offentlige formål. Ydermere viderefører Lokalplan 470 intentionerne fra Lokalplan 460, som er en bevarende lokalplan.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby, så lokalplansforslaget kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende Forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte 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 11-11-2019

Ad 1-4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund og formål med Lokalplan 470 for Avedøre Landsby

Kommunalbestyrelsen har besluttet at søge bebyggelserne i den vestlige del af Avedøre Landsby overført fra landzone til byzone og herefter udvikle området omkring Stevnsbogård med et mindre antal boliger.

Baggrunden for dette er, at der er i Fingerplan 2017 blev skabt mulighed for at overføre arealer i den vestlige del af Avedøre Landsby fra landzone til byzone, da området er taget ud af Fingerplanens bestemmelser om Den Grønne Kile.

Det primære formål med Lokalplan 470 er således at overføre bebyggelserne på ejendommene på Stavnsbjergvej 11 og 22, Avedørestræde 5, Storegade 10, Stevnsbovej 1 samt Smøgen 4, fra landzone til byzone.

Den eksisterende Lokalplan 460 for Avedøre Landsby udlægger området omkring Stevnsbogård til offentlige formål, nærmere betegnet til kulturelle institutioner og fritidsformål. Et andet formål er derfor at muliggøre, at der kan opføres boliger omkring Stevnsbogård.

Området er omfattet af Lokalplan 460 for Avedøre Landsby fra 2015, hvis formål blandt andet er at fastlægge de overordnede rammer for bevaring af Avedøre Landsby, samt at sikre at nyt, tidssvarende byggeri i landsbyen indpasses i det i særlige kulturmiljø.

Et tredje formål med Lokalplan 470 er derfor at videreføre intentionerne fra Lokalplan 460, så derfor er de bygningsregulerende og -bevarende bestemmelser indarbejdet.

Indhold i Lokalplan 470 for Avedøre Landsby

I udviklingen af arealerne ved Stevnsbogård er målet at finde den rigtige balance mellem bevaring og udvikling. I dialog og samarbejde med Forstadsmuseet og Avedøre Landsbylaug er der udarbejdet en retningsgivende bebyggelsesplan for placering af fremtidig boligbebyggelse omkring Stevnsbogård.

På Stevnsbogård muliggøres forskellige offentlige formål og boligformål som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse herunder bofællesskab samt fælleshus og lignende faciliteter. Syd for den oprindelige gård bliver der mulighed for at opføre ca. 15 nye boliger. Den gamle firlængede gård og den gamle ladebygning bevares, og kan anvendes til boligformål og offentlige formål, der kan indpasses mellem beboelsesbygninger.

Den nye bebyggelse på Stevnsbogård skal indpasses i den særlige landsbykarakter der er i Avedøre Landsby, der kommer til udtryk i områdets struktur og karakter. Der er i den retningsgivende bebyggelsesplan arbejdet med at fastholde bevaringsværdierne og de særlige træk på ejendommen. I bebyggelsesplanen er det tilstræbt at genskabe forløbet langs med staldlængen, når de gamle staldbygninger syd for den oprindelige gård, tillades nedrevet.

Området er belastet af støj fra henholdsvis Holbækmotorvejen nord for, og Motorring 3 vest for. Boligernes primære opholdsareal skal orienteres mod den støjmæssige skyggeside af boligerne. En støjanalyse har vist, at det i dette tilfælde betyder på den østlige side af bygningerne. Her kan et begrænset areal i tilknytning til boligerne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj i boligområder på Lden 58 dB, hvis der opsættes støjafskærmning ved og mellem boligerne. Lokalplanen indeholder derfor krav til støjafskærmning. Ydermere viser støjanalysen, at det ikke er muligt at sikre de fælles opholdsarealer. Støjanalysen viste ligeledes at området nord for Stevnsbogård ikke er egnet til boliger, da opholdsareal til boliger ikke kan overholde den vejledende støjgrænseværdi.

Kommuneplan 2016

Lokalplan er omfattet af rammeområderne 4B50, 4D1 og 4D3 i Kommuneplan 2016.

Der er i forbindelse med lokalplansforslaget udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2016, som skal overføre den vestlige del af Avedøre Landsby fra landzone til byzone, og fastlægge den fremtidige anvendelse af dette område til blandet byområde, herunder offentlige formål og boligformål. Kommuneplantillægget fastlægger også nye bebyggelsesregulerende rammer for det nye område 4A7 til blandet byområde.

Forslag til Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016 for nyt blandet byområde 4A7 mv. behandles som en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. marts 2019, punkt 6, at godkende gennemførelsen af forudgående høring om et tillæg til Kommuneplan 2016, der ændrer afgrænsningen mellem rammeområderne 4D1 og 4F6 samt ændrer anvendelse af rammeområde 4D1 til blandet byområde.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. juni 2019, punkt 10, at igangsætte udarbejdelsen af et Tillæg 7 til Kommuneplan 2016 på baggrund af forudgående høring om ændret anvendelse af rammeområde 4D1 til blandet byområde.

Bygge- og Planudvalget besluttede den 8. april 2019, punkt 10, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for den vestlige del af Avedøre Landsby, Stavnsbjergvej 11 og 22, Avedørestræde 5, Storegade 10, Stevnsbovej 1 samt Smøgen 4.

Efterfølgende besluttede Bygge- og Planudvalget den 11. juni 2019, punkt 10, en ændret afgrænsning af Lokalplan 470, som omfattede hele Avedøre Landsby.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Administrationen anbefaler, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger, da der er et kommuneplantillæg knyttet til lokalplansforslaget. Kommuneplantillægget skal fremlægges i otte uger, da dette er udarbejdet på baggrund af en forudgående høring.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 5. december 2019 til den 31. januar 2020.

Det vurderes ikke at være nødvendigt med et borgermøde, da der allerede har været dialog med Avedøre Landsbylaug under udarbejdelsen af lokalplansforslaget. Derudover er der ikke nogen naboer, der direkte bliver berørt af ændringerne på matr.nr. 3a ved Stevnsbogård.

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 lokalplansforslaget 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 screeningen 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 470 for Avedøre Landsby

Punkt 7: Beslutning om at udarbejde nyt plangrundlag for Gungevej 1 og 2 til skoleformål

19/32709

Beslutningstema

Hvidovre Privatskole ønsker, at der udarbejdes og vedtages et nyt plangrundlag, så de to erhvervsejendomme på Gungevej 1 og 2 kan ombygges og indrettes til skole. Ansøger har til hensigt at renovere de eksisterende bygninger og indrette skole i disse til op til 480 børn fordelt på 20 klasser.

Ejendommene er i dag planlagt anvendt til erhvervsformål jævnfør Lokalplan 232 samt Kommuneplan 2016.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan, der giver mulighed for at anvende ejendommene til offentlige formål, skole, og som regulerer ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der ændrer den planlagte anvendelse fra erhvervsformål til offentlige formål, og herunder at man gennemfører en forudgående høring af kommuneplanændringen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et nyt forslag til lokalplan for ejendommene på Gungevej 1 og 2
2. at godkende, at lokalplanen skal udlægge ejendommene til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen skal overholde de gældende rammer i kommuneplanen.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

3. at godkende, at der udarbejdes et debatoplæg til brug for den forudgående høring af et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør en anvendelse af ejendommene på Gungevej 1 og 2 til offentlige formål
4. at godkende, at der udarbejdes et udkast til kommuneplantillæg for ejendommene på Gungevej 1 og 2, hvori ejendommene udlægges til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og hvori de bebyggelsesregulerende bestemmelser viderefører de gældende rammer i kommuneplanen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Udsættes til Økonomiudvalgets møde den 18. november 2019.

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

Ad 1.

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at der udarbejdes en lokalplan for hele området.

For: Gruppe A

Imod: Gruppe O, V og Liste H

Ændringsforslaget blev ikke godkendt.

Ad 1.

For: Gruppe O, V og Liste H

Imod: Gruppe A

Godkendt.

Ad 2.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Privatskole hører i dag til på Sønderkærskolen, der lejes af Hvidovre Kommune. Lejemålet udløber sommeren 2020, hvor kommunen igen selv skal råde over bygningerne.

Kuben Management har på vegne af Hvidovre Privatskole ansøgt om udarbejdelse af et nyt plangrundlag for ejendommene på Gungevej 1 og 2, så der kan indrettes privatskole i de eksisterende bygninger på disse ejendomme. Ansøgningen er vedlagt som bilag "Ansøgning af 4. oktober 2019".

Den 3.199 m² store ejendom på Gungevej 1 rummer i dag en kontorbygning i to etager med et etageareal på 572 m² og en produktionsbygning i en etage med et etageareal på 937 m². Det samlede etageareal på 1.529 m² giver en bebyggelsesprocent på 48.

Ejendommen på Gungevej 2 har et grundareal på 4.336 m². Ejendommen rummer en lagerbygning med et etageareal på 1.406 m² og en kontorbygning i to etager med et etageareal på 887 m². Desuden rummer ejendommen en garagebygning og et antal opstillede containere, der forudsættes fjernet, hvis ejendommen skal anvendes til skole. Ifølge BBR har ejendommen en bebyggelsesprocent på 56.

Ansøger ønsker at renovere og indrette begge bygninger på Gungevej 1 samt kontorbygningen på Gungevej 2 til klasseværelser og lærerværelse, mens lagerbygningen på Gungevej 2 ønskes ombygget til sports- og gymnastikhal.

Ansøger ønsker at indrette de ubebyggede arealer til parkering for biler og cykler samt til mindre lege- og opholdsarealer. Vejadgangen til skolen og bilparkeringen foreslås udelukkende at ske på Gungevej 2, med tilkørsel fra Høvedstensvej og udkørsel Gungevej. Ansøger ønsker etablere en sikker krydsning på tværs af Gungevej mellem de to ejendomme, enten som en fodgængerovergang og/eller en chikane.

I Lokalplan 232 er ejendommene udlagt til erhverv. Der må indrettes fremstillings- og håndværksvirksomhed, lagervirksomhed, kontorvirksomhed, herunder offentlig administration, samt privat service som f.eks. engroshandel, liberalt erhverv, butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, rådgivningsvirksomhed, bureauer, medievirksomhed, klinikker, frisørsaloner, showrooms, cateringvirksomhed, take-away-madproduktion, fitnesscentre, undervisning, tankstation og lignende.

Der kan ikke dispenseres til indretning af skole på ejendommene, da anvendelsesbestemmelserne udgør en del af lokalplanens principielle indhold. En anvendelse af ejendommene til skole forudsætter derfor, at der forinden vedtages en ny lokalplan. En ny lokalplan må ikke stride mod kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

I Kommuneplan 2016 er ejendommene udlagt til erhvervsformål. Ejendommene ligger inden for rammeområde 2E4, der har følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Erhvervsområde
- Specifik anvendelse: Håndværksvirksomhed, engros- og lagervirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, kontor- og serviceerhverv og administration
- Max. bebyggelsesprocent: 60
- Max. etageantal: 3
- Max. bygningshøjde: 11 m
- Bemærkninger: Der må etableres detailhandel til salg af egne produkter, når den enkelte butik ikke overstiger 200 m² bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til nybyggeri og omdannelse til butikksformål må ikke overstige 400 m².

Ændringer af kommuneplanens hovedstruktur forudsætter, at der forinden gennemføres en forudgående høring, når ændringen ikke er indeholdt i en vedtaget planstrategi. I den forudgående høring indkalder kommunalbestyrelsen ideer og forslag til den forestående planlægning.

Administrationen foreslår, at der udarbejdes et debatoplæg til brug for den forudgående høring af et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør en anvendelse af ejendommene på Gungevej 1 og 2 til offentlige formål.

Administrationen foreslår desuden, at der udarbejdes et udkast til kommuneplantillæg og ny lokalplan for ejendommene på Gungevej 1 og 2, hvori ejendommene udlægges til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og hvori de bebyggelsesregulerende bestemmelser overholder de gældende rammer i kommuneplanen.

Efter BR18 skal man iagttage de gældende bestemmelser i bygningsreglementet ved ombygning af bebyggelse samt ved ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet. Ansøger oplyser, at man vil overholde BR18, men har ikke på nuværende tidspunkt redegjort nærmere for dette. Administrationen vil derfor anmode om en redegørelse, der sandsynliggør, at bygningerne rent faktisk kan indrettes til skole inden forslagene til kommuneplantillæg og lokalplansforslag forelægges til politisk behandling.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 232, den 26. august 2014, punkt 13.

Kommunalbestyrelsen vedtog Kommuneplan 2016, den 25. oktober 2016, punkt 5.

Til udmøntning af boligpolitikken har kommunalbestyrelsen, den 26. februar 2019, punkt 22, udpeget 16 områder, der skal undersøges nærmere med henblik på boligudvikling. Erhvervsområdet ved Gungevej/Høvedstensvej er et af disse områder.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13, 15 og 16, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Kommuneplantillæg og den tilhørende forudgående høring af kommuneplanændringen udarbejdes efter planlovens § 23c, samme lovbekendtgørelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Ansøgning af 4. oktober 2019

Kortbilag gældende planforhold Gungevej 1 og 2

Hvidovre Privatskole Beskrivelse af projekt Supplerende oplysninger

Hvidovre Privatskole Udkast til disponering af eks bygninger

Punkt 8: Eventuelt

18/36318

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

Gruppe A spurgte til pavilloner i Snedkerhaven.

Gruppe A spurgte til Tumlehuset. Administrationen svarede.

Gruppe A spurgte til antallet af afslag på dispensationer på byggeparceller i 2018 og 2019.

Liste H spurgte til dispensationer på byggesager og kriterierne for politisk behandling. Administrationen svarede.

Liste H spurgte til droneopmåling i Hvidovre Kommune. Administrationen svarede.

Gruppe V spurgte til status på tidslinje vedrørende sagen om Bjergagervej.

Gruppe O spurgte til status på og tidsplan for igangsættelse af By- og Lokalplaner.

Gruppe O spurgte til byggeri/lokalplan på Sølliljevej. Administrationen svarede.