

REFERAT By- og Planudvalget d. 14-03-2022

Mødedato Mandag d. 14. marts 2022 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Trebbien
(Afbud), Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Introduktion til plansystemet.....	5
Beslutning - Dispensation til byggeri i to etager på Glimvej 37.....	7
Beslutning - Dispensation fra Byplanvedtægt H9 vedr. bebyggelse i skel og placering af mindre bet	10
Beslutning - behandling af høringssvar til forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.....	12
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for Langhusene på Mellemvangsvej.....	16
Eventuelt.....	19
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidov	20
Genoptagelse af dispensationssag.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Centerchef for Plan og Miljø orienterede om status på byggeri Hvidovre Strandvej 16A.

Centerchef Plan og Miljø orienterede om status på byggesagsbehandlingen i Hvidovre Kommune.

Præsentation af ny leder for Byg i Center for Plan og Miljø – Mette Justesen.

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om politi anmeldelser
- Status om Hvidovre Strandvej 47B
- Orientering om foredrag om biodiversitet – Naturhistorisk Museum Aarhus
- Orientering fra formandens træffetid

Punkt 3: Orientering - Introduktion til plansystemet

22/4191

Beslutningstema

Lokalplanlægning bliver en væsentlig opgave for By- og Planudvalget til realisering af kommuneplanens intentioner om byudvikling samt realisering af private og kommunale byggeønsker.

Lokalplanerne udgør en del af plansystemet, som administrationen derfor vil introducere til på udvalgs mødet.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget,

1. at tage orienteringen om introduktion til plansystemet til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Den fysiske planlægning reguleres af planloven, der fordeler ansvaret for planlægningen i Danmark mellem indenrigs- og boligministeren og de 98 kommunalbestyrelser.

Staten fastlægger de overordnede retningslinjer for planlægningen, mens det er kommunernes opgave at omsætte de overordnede retningslinjer til faktisk fysisk planlægning gennem kommuneplaner og lokalplaner.

De overordnede, statslige retningslinjer fastlægges navnlig i planloven samt en række landsplandirektiver, herunder Fingerplanen – Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning.

Kommunalbestyrelsen skal i løbet af den første halvdel af valgperioden vedtage og offentliggøre en planstrategi, der blandt andet indeholder kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen. Med strategien beslutter kommunalbestyrelsen også, i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling såvel i byerne som i det åbne land. Kommuneplanen formidler som den eneste sammenhængende fysiske plantype kommunalbestyrelsens prioriteringer i relation til arealanvendelsen i kommunen. Efter planloven gælder kommuneplanen løbende 12 år frem i tiden.

Kommunalbestyrelsen kan til en hver tid udarbejde og vedtage en lokalplan. Nogle byggerier kan være omfattet af lokalplanpligt.

Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være så præcist og entydigt formulerede, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og dem som skal administrere bestemmelserne, hvad der gælder. Lokalplaner har som den eneste plantype retsvirkning over for ejere og brugere inden for det enkelte lokalplansområde.

Planloven er en rammelovgivning på den måde, at planloven og landsplandirektiverne sætter rammerne for kommuneplanlægningen, og kommuneplanen sætter så rammerne for lokalplanlægningen.

På udvalgsrådet vil administrationen gennemgå plansystemet nærmere.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

BPU - Introduktion til plansystemet

Punkt 4: Beslutning - Dispensation til byggeri i to etager på Glimvej 37

21/19684

Beslutningstema

Ejer af Glimvej 37 har ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt H15 til at ombygge eksisterende valmtag til et mansardtag. Ombygning til mansardtag vil få bebyggelsen til at fremstå i to fulde etager samt udvide etagearealet. Byplanvedtægten tillader højst ét beboelseslag med udnyttede tagetage.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H15 som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H15, § 5, stk. 2a, til at ombygge eksisterende uudnyttede tagetage på Glimvej 37 som ansøgt.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 1.

For: Gruppe C, F, Liste H og Gruppe V.

Imod: Gruppe A og O. Gruppe O stemmer imod med en bemærkning om, at der maksimalt skal bygges i 1 ½ etage i området. Gruppe A stemmer imod med en bemærkning om, at de ønsker, at der hurtigst muligt bliver lavet en ny lokalplan for området.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge eksisterende tagetage. Taget ønskes ombygges fra et valmtag til et mansardtag. Ombygningen vil få bebyggelsen til at fremstå i to fulde etager.

Derudover ønsker ejer at opføre en tilbygning med udnyttet kælder. Med det ansøgte vil fremtidigt stueplan udgøre 113 m² og 1.sal 85 m². Det ansøgte, vil overskride Byplanvedtægt § 5A stk. 1, som fastsætter bebyggelsesgraden til 1/5 og udnyttelsesgraden til 0,25. Det ansøgte vil få en bebyggelsesgrad på 0,209 og en udnyttelsesgrad på 0,26.

Jf. Kommuneplanrammen kan ejendommen bebygges med 30%. Fremtidig bebyggelsesprocent vil udgøre 29 og overholder dermed kommuneplanrammen for området. Administrationen har i delegationsplanen fået kompetence til at meddele dispensation til overskridelse af bebyggelses- og udnyttelsesgraden, hvorfor udvalget ikke skal tage stilling til denne del.

Byggeriet kræver derudover en dispensation fra gældende Byplanvedtægt H15, § 5, stk. 2a, som foreskriver, at byggeri inden for byplanområdet alene må etableres som bolig i én etage med udnyttet tagetage.

Den administrative praksis ved vurdering af etageantallet er knyttet til det traditionelle enfamiliehus med højt sadeltag og evt. kælder. Denne hustype findes i tusindvis over hele landet, og det er denne type hus, der er tænkt på, når der i byplanvedtægten tales om, at der i et område kan bygges i én etage med udnyttet tagetage.

Administrationen vurderer, at det ansøgte fremstår som to fulde etager set fra alle facader. Et mansardtag har altid været at betragte som en fuld etage.

En trempelhøjde på 1 m vurderes som den maximale indvendige højde, målt fra overkant gulv til overkant trempelrem, såfremt bygningen skal fremstå med tagetage og ikke en fuld 1. sal jf. byggehåndbog for myndigheder. Set fra nabogrunden skal en etage, for at blive betragtet som tagetage, også have karakter af tag, dvs. være skrånende bort fra nabogrunden - vige tilbage, så nabogrunden får udsyn. Det er de lodrette flader på mansardtage, som skaber karakteren af en fuld etage. Udsnit af ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag "Tegningsmateriale facader".

Administrationen har besigtiget området i forbindelse med sagsbehandlingen og kan konstatere, at parcelhusene i området består både af klassiske etplanshuse samt etplanshuse med udnyttet tagetage. Derudover vurderes flere af parcelhusene i området at være i to fulde etager.

Ansøgers begrundelse for dispensation

Ansøger fremfører, at ønsket om at ombygge taget fra et valmtag til mansardtag, samt udvidelse af stueetage med kælder, vil give en bedre udnyttelse af beboelsesbygningen.

Naboorientering

Administrationen har foretaget en naboorientering af de nærmeste naboer; Glimvej 32, 34, 35 og 39 og Tureby Alle 36, 38 og 40, samt hos grundejerforeningen Risbjerggårds Villaby.

Der er indkommet bemærkninger, der vedlægges som bilag "Svar fra Glimvej 32". Herudover vedlægges matrikelkort over området som bilag "Glimvej- matrikelkort".

Der er bl.a. kommet følgende bemærkninger fra ejerne af naboejendommene:

- Øgede indbliksgener fra en retning, hvor det hidtil har være forskånet
- Fjerne en del af udsynet til himlen fra forhaven og være med til at skabe en tranghedsfølelse

Ovenstående har ikke givet administrationen anledning til at fremsende bemærkningerne i partshøring til ejer af Glimvej 37. Det er administrationens vurdering, at de fremførte bemærkninger fra naboen, hvad angår skyggegener samt øget indbliksgener, ikke ville kunne forventes betydelig anderledes med et klassisk enfamiliehus med sadeltag og udnyttet tagetage, som det er tilladt at bygge på grunden uden dispensation. Glimvej 32 er beliggende på den anden side af Glimvej og byggeriet overholder byplanvedtægten bestemmelser om maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Endvidere er byggeriet placeret 16 meter fra Glimvej 32's vejskel. Derfor vurderes det, at den udsigt, som eventuelt må forsvinde som følge af den øgede bygningshøjde, ligger inden for hvad der må forventes i et parcelhusområde.

I forholdt til bekymringen om øgede indbliksgener, ville der på et ét plans hus med udnyttet tagetage også kunne etableres vinduer i gavltrekanter. Derudover vurderes det, at højden hvori vinduerne er placeret er rimelig i forhold til afstanden til huset og opholdsarealer på Glimvej 32.

I et parcelhusområde som dette må det forventes, at der er lidt indblik fra de omkringliggende naboer. Plangrundlaget og byggerettens regler sikrer, at disse gener ikke er over den naboretlige tålegrænse.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at denne til- og ombygning vil passe ind i området. Som beskrevet ovenfor består området i dag af blandet boligbebyggelse i form af parcelhuse i ét plan, ét plan med udnyttet tagetage og bebyggelse i to plan. Det er administrationens vurdering, at dette projekt vil understøtte karakteren som parcelhusområde med blandet bebyggelse, som allerede er til stede i området i dag.

Indsigelserne fra naboerne på Glimvej 32 er inddraget i vurderingen af, om byggeriet er hensigtsmæssigt for de omkringliggende naboer. Administrationen vurderer, at i et område som dette med blandet bebyggelse vil denne ombygning ikke bidrage til skygge- eller indbliksgener, som ligger ud over, hvad der er forventeligt.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation til det ansøgte projekt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byplanvedtægt H15, Område ved Idrætsvej, Brostykkevej, Sydkærvej og Karise Alle.

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Høring

Der er foretaget naboorientering i perioden 25. november – 10. december 2021 efter reglerne i planlovens § 20. Svar fra Glimvej 32 er vedlagt som bilag.

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra Byplanvedtægt H9 vedr. bebyggelse i skel og placering af mindre bebyggelse indenfor byggelinje

21/29322

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til opførelse af skure direkte i skel samt placering af affaldscontainere på byggelinjearealet, som angivet i Byplanvedtægt H9, i forbindelse med opførelse af et etagebyggeri i 3 etager med 9 lejligheder på Gammel Køge Landevej 330, 2650 Hvidovre.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 7.3 hvormed der opføres 6 skure direkte i skel mod naboejendomme med et samlet areal på 32,1 m².
2. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 9.2, hvormed der etableres affaldscontainere på arealet mellem byggelinje og vejskel.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 1.-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har den 27. september 2021 modtaget en byggeansøgning med supplerende materialer i perioden 7. oktober 2021. Se bilag "Samlet projektmateriale". Det er et byggeprojekt på Gammel Køge Landevej 330, 2650 Hvidovre.

Det fremgår dernæst af Byplanvedtægt H9, § 7.3, at garager og udhuse på intet punkt må være opført nærmere skel end punktets højde over almindeligt terræn.

Yderligere fremgår det af Byplanvedtægt H9, § 9.2, at der er fastsat en byggelinje, hvoraf det fremgår at der på arealet mellem vejskel og byggelinje kun må anlægges have, parkeringsplads, fortov og fornødne garager, hvis kommunalbestyrelsen godkender dette.

Der er ansøgt om opførelse af et etagebyggeri i tre etager på i alt 659,7 m², hvor der indrettes 9 lejligheder. Bygningen bliver 11,8 m højt målt fra naturligt terræn. Bygningen udføres med facadebeklædning i teglsten samt tagbeklædning i teglsten. Hver lejlighed forsynes med en altan. Bygningen opføres 200 mm fra vestlige skel og 490 mm fra østlige skel.

Der er ansøgt om opstilling af affaldscontainere placeret mellem byggelinjen og vejskel, for at give renovationsbilen lettere adgang til dem. Der placeres en batteriboks, en 140 L container til madaffald, en 660 L container til småt brandbart, en 600 L container til pap, en 600 L container til plast samt 4 stk. 240 L containere til porcelæn, papir, metal og glas. Omkring containerne opstilles der en afskærmning (uden tag), som er 1,8 m høj, for at afskærme indblik til containerne fra vejen.

Til hver af de 9 lejligheder opføres et skur. 6 af disse er placeret direkte i skel mod øst og nord. Skurene vil have en højde af 2,5 m, hvormed byggeretten i forhold til højde overholdes, jævnfør Bygningsreglementet 2018. Ansøger har valgt denne placering, da skurene ønskes opført på et separat område for sig i forhold til resten af ejendommen. Ansøger mener ikke, at skurene vil være til gene for naboejendommen mod nord og øst.

Administrationens vurdering

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

Det fremgår af Byplanvedtægten § 4.4, at området skal udtrykke en karakter af boligkvarter med beboelsesejendomme.

Administrationen vurderer, at opførelse af 6 skure direkte i skel med en højde på 2,5 m ikke vil være til væsentlig gene for naboejendommen mod nord og øst, idet bygningerne er små af størrelse og ikke skygger eller er i nærheden af beboelsesbygninger på naboejendommene.

I forhold til affaldscontainerne, vurderer administrationen, at etablering af disse på den sydlige del af matriklen, giver bedst adgang for renovationsbiler til affaldscontainerne. Det er vurderet at affaldscontainerne ikke giver væsentlig indblik-, skygge eller lugtgener til nabogrunden mod øst.

Det vurderes ligeledes at en dispensation fra de nævnte bestemmelser i Byplanvedtægten ikke er i strid med planlovens § 19, idet dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Det skal bemærkes at Bygge- og Planudvalget den 12. april 2021 har godkendt dispensation til Byplanvedtægt H9, § 7.3 og § 9.2 i lignende sag på naboejendommen, Gammel Køge Landevej 328, 2650 Hvidovre, hvor der blev opført 7 skure direkte i skel mod nord og vest samt placering af affaldsgård mellem byggelinjen og vejskel.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Retsgrundlag

Byggeprojektet er omfattet af Byplanvedtægt H9 og Bygningsreglementet 2018 [BR 18].

Høring

Sagen har været sendt i naboorientering i forhold til opførelse af 6 skure i skel mod nord og øst samt etablering af affaldscontainere mellem byggelinje og vejskel, jævnfør planloven § 20, stk. 1, fra den 10. november 2021 til og med 24. november 2021. I denne periode har administrationen ikke modtaget bemærkninger fra naboerne. Se Bilag ”Høringsbrev” for at se høringsbrevet.

Bilag

Høringsbrev

Samlet projektmateriale

Punkt 6: Beslutning - behandling af hørings svar til forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

21/5644

Beslutningstema

Forslag til Lokalplan 469 har været i høring fra den 6. november 2020 til den 21. februar 2021. Der blev indsendt 22 hørings svar fra 17 forskellige afsendere. Hørings svarerne peger i mange retninger lige fra byggemulighed på Østre Messegade 2, småbygninger, affaldshåndtering, hække, parkering, biodiversitet og karakteren af udearealerne, bevaringsværdierne, delområder, den demokratiske proces og til mere generelle kommentarer.

Der er navnlig stor modstand mod byggemuligheden på Østre Messegade 2 og mod lokalplanforslagets tilgang til bevaring af området i forhold til etablering af småbygninger og biodiversitet.

Administrationen vurderer efter høringen og flere møder med repræsentanter fra beboerne, at der skal væsentlige ændringer til i lokalplanen, før denne giver mening for beboerne i forhold til problemstillingerne nævnt ovenfor. Administrationen anbefaler derfor, at der sker en revision og fornyet offentlig høring af lokalplansforslaget.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til den videre proces for forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.

Indstilling

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

1. at godkende, at hvidbogen med behandling af de indkomne hørings svar tages til efterretning.
2. at godkende, at der udarbejdes et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren med ændringer, som beskrevet i hvidbogen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 1.-2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. november 2020 til den 21. februar 2021. Lokalplansforslaget vedlægges som bilag "Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren".

I forbindelse med høringen er der indkommet 22 hørings svar fra 17 forskellige afsendere. De indkomne hørings svar vedlægges som bilag "Samlede hørings svar til forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren".

Avedørelejren er et unikt sted i Hvidovre Kommune, hvor det er lykkedes at omdanne et nedlagt militæranlæg til et blandet byområde med mange kvaliteter. Det giver området et særpræg og en historisk karakter, der er vigtig at værne om, for at området også i fremtiden vil være et helt særligt sted. Det kræver en præcis lokalplan og nogle aktive beboere, der arbejder for at bevare stedets kvaliteter.

Avedørelejren er ydermere udpeget i Kommuneplan 2021 som bevaringsværdigt kulturmiljø. Derfor er Lokalplan 469 overvejende en bevarende lokalplan, der kan sikre områdets kvaliteter mange år frem samtidig med, at den tilføjer nogle muligheder i balance med områdets bevaringsværdier.

I høringssvarene er det imidlertid kommet frem, at der er en massiv utilfredshed omkring en række forhold i Avedørelejren og med lokalplansforslaget. Derfor er der tre muligheder for lokalplansforslaget. Det kan vedtages trods modstanden, det kan frafalde, så Lokalplan 430 og 442 fortsætter som plangrundlag, eller man kan gentænke lokalplansforslaget ud fra ny viden og input fra høringssvarene og dialogen med grundejerforeningens repræsentanter.

Administrationen vil anbefale det sidste, da det giver mening at gentænke nogle nødvendige funktioner for området som helhed f.eks. affaldshåndteringen og mulighederne for biodiversitet og hække/hegning. Det vil skabe større ejerskab blandt beboerne for at sikre områdets kvaliteter samt sikre en robusthed i mulighederne for at drive området.

I høringsperioden blev der afholdt et møde med følgegruppen, et møde med alle formændene i Avedørelejren samt et hybridt borgermøde. Der har siden høringens afslutning været afholdt tre møder med følgegruppen om ændringsforslag vedrørende hække, hegning og affaldshåndtering. Administrationen har siden høringen arbejdet på at finde løsninger, der kan løse de fremsatte problemstillinger samtidig med, at områdets særlige karakter bevares.

Administrationen vil anbefale en række ændringer, som er oplyst herunder og er nærmere beskrevet i bilaget "Hvidbog over høringssvar vedr. forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren".

1. Byggemulighed på Østre Messegade 2:

Der er så massiv modstand i indsigelserne mod det foreslåede nybyggeri ved Østre Messegade 2, at det bør besluttes, om denne mulighed for en ny bygning skal fastholdes eller ej. Det er fortsat administrationens faglige vurdering, at etablering af en mindre boligbebyggelse med op til to boliger ved siden af huset på Østre Messegade 2 kunne være et godt bidrag til udviklingen af Avedørelejren, både i forhold til bebyggelsens størrelse, placering og udformning. Men især fordi det ville gøre det muligt at åbne denne del af Avedørelejren for hele områdets beboere. Dette er imidlertid næsten uimodsagt en udvikling, som beboerne i området ikke ønsker at deltage i – heller ikke i forhold til at lade de ubebyggede arealer indgå i Avedørelejrens fælles friarealer. Administrationen anbefaler på denne baggrund at udtage byggemuligheden fra lokalplanen for at sikre et ejerskab til lokalplanen i området. Det skal nævnes, at ejeren af Østre Messegade 2 ønsker at fastholde byggemuligheden.

2. Småbygninger og affaldshåndtering:

Det anbefales at skabe bedre muligheder for affaldshåndteringen. Der pågår et grundigt samarbejde i administrationen for at gentænke og finde en helhedsløsning for affaldshåndteringen, som både møder tekniske krav, bevaringsværdierne i området, og som giver mening rent funktionelt for beboerne. Der bliver skitseret på en struktur med placeringer til affaldsøer i passende antal og størrelser, som skal være fastmonterede stationære containere i en bestemt grå farve eller nedgravede molokker. Affaldsløsningerne bør afskærmes med bøgehække. Der udestår dog at få lavet nærmere beregninger på antallet af affaldsøer, og hvorvidt de skal/kan være nedgravede, idet der er mange nedgravede ledninger mv. i Avedørelejren.

3. Hække og hegning:

Det anbefales overordnet at fastholde bestemmelserne for hække og hegning, hvor der dog er mulighed for bøgehække og hegn i nogle tilfælde. Administrationen vurderer, at de grønne, åbne og ubebyggede arealer, der møder bygningerne, er et stærkt og unikt træk ved bebyggelsesplanens bevaringsværdi. Men reglerne for hegning i Lokalplan 430 har ikke været håndhævet af Hvidovre Kommune i 20 år, hvilket har resulteret i en meget blandet sammensætning af selvopfundne løsninger af hegning og hække. Administrationen vil anbefale, at der tillades bøgehæk, rødmalet stakit i træ og smedejernshegn i nogle bestemte tilfælde og situationer. Administrationen vurderer, at dette vil give Grundejerforeningen Avedørelejren nogle hensigtsmæssige redskaber til at rette op på en uheldig udvikling.

4. Parkering:

En del af de skitserede placeringer for affaldsøer er placeret på eksisterende parkeringsareal – både i lokalplansforslaget og i skitserne til et revideret lokalplansforslag. Dette betyder nedlæggelse af et antal

parkeringspladser, der i forvejen er en mangelvare i området. Derfor foreslås det, at der udlægges et areal ved Grønningen med mulighed for etablering af op til 20 parkeringspladser.

5. Biodiversitet og karakteren af udearealerne:

Det anbefales at muliggøre mere biodiversitet i området ved at ændre restriktionerne for karakteren af udearealerne, så der stilles krav til træsorter, og til hvor der skal være ubebygget med enten græs- eller engarealer. Således at lokalplansforslaget tegner de store linjer.

6. Delområde:

Det anbefales at forenkle lokalplansforslaget yderligere og reducere antallet af delområder til to, et for vandværket og et for det samlede boligområde, således at området betragtes som en helhed. Området bør i højere grad administreres som et område bestående af bevaringsværdige bygninger og nyere bygninger, hvortil der hver især er knyttet forskellige bestemmelser.

7. Diverse:

Administrationen er blevet gjort opmærksom på enkelte konkrete fejl i forslaget, som skal rettes. Desuden skal et nyt lokalplansforslag opdateres i forhold til indholdet i den vedtagne Kommuneplan 2021.

De anbefalede ændringer til lokalplansforslaget er så omfattende, at det vil kræve en fornyet offentlig høring jf. planloven § 27, stk. 2.

Hvis der er politisk enighed om at ændre lokalplansforslaget som beskrevet, vil administrationen snarest muligt forelægge en ny beslutningssag om godkendelse af et revideret forslag til Lokalplan 469.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2020 at sende forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren i høring i 8 uger.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 1. november 2017 at igangsætte Lokalplan 469 for Avedørelejren.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Efter planlovens § 17 stk. 4 udløber de midlertidige retsvirkninger efter et år fra forslaget er sendt i høring. Forslaget blev sendt i høring den 6. november 2020, hvorfor de midlertidige retsvirkninger nu er udløbet. I dag gælder derfor de hidtil gældende Lokalplaner 430 og 442.

Høring

Forslaget til Lokalplan 469 for Avedørelejren har været i høring fra den 6. november 2020 til den 21. februar 2021. Høringen blev undervejs forlænget grundet udsættelsen af borgermødet pga. coronarestriktioner.

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 22 høringssvar fra 17 forskellige afsendere. Flere af dem er på vegne af boligforeninger. To høringssvar er underskrevet af 75 personer, hvor flere beboere er gået sammen om at gennemgå forslaget.

Administrationen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 469 udarbejdet en hvidbog, der giver et resumé af indholdet i høringssvaret og knyttet sine bemærkninger hertil. På baggrund af de indkomne høringssvar har administrationen vurderet, om det giver anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

Bilag

Samlede høringssvar til Lokalplansforslag 469 for Avedørelejren

Hvidbog overhøringssvar vedr. forslag til lokalplan 469

Forslag Lokalplan 469 Avedørelejren(høringsportal)

Punkt 7: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for Langhusene på Mellemvangsvej

22/1011

Beslutningstema

Boligselskabet Frihedens afdeling Langhusene har anmodet om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen, så der bliver mulighed for at opføre et fælleshus på 175 m² i én etage. Byggeønsket kan ikke godkendes efter den gældende Lokalplan 459, heller ikke ved dispensation fra lokalplanen.

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

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes ny lokalplanlægning for boligbebyggelsen Langhusene på Mellemvangsvej, matr.nr. 11a Avedøre.
2. at godkende, at lokalplanlægningen tager udgangspunkt i følgende principper:
 - a) Lokalplanen bør udelukkende omfatte boligbebyggelsen Langhusene på Mellemvangsvej, matr.nr. 11a Avedøre. Det vil sige, at Lokalplan 459 fortsat vil være gældende for plejecentret Dybenskærhave.
 - b) Lokalplanen skal angive et byggefelt til opførelse af et fælleshus på op til 200 m² i bebyggelsen
 - c) Lokalplanen bør i øvrigt bygge videre på områdets kvaliteter og strukturer, som disse er reguleret i Lokalplan 459
 - d) Lokalplanen bør udarbejdes i tæt dialog med boligafdelingen til sikring af, at byggefeltet til fælleshuset placeres med færrest mulige gener for beboerne.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 1. Godkendt.

Ad 2a-d. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Byens Byggerådgivning har den 15. december 2021 henvendt sig på vegne af Boligselskabet Frihedens afdeling Langhusene på Mellemvangsvej 1-120 med anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen. Ønsket er, at der bliver mulighed for at opføre et fælleshus på 175 m² i én etage. Tegninger af det ønskede fælleshus er vedlagt som bilag ”Bygningstegninger af fælleshus i Langhusene, dateret 10. maj 2021”.

Administrationen har tidligere givet afslag på en ansøgning om byggetilladelse til etablering af dette fælleshus, idet bygningen ønskedes placeret uden for byggefelterne jævnfør Lokalplan 459, § 5.3. Placering af ny bebyggelse på arealer, der er udlagt til opholdsarealer, strider mod planens principper. Derfor har man ikke kunnet behandle sagen som en dispensationssag. Byggeønsket overskred samtidig det maksimalt tilladte etageareal på 13.000 m², jævnfør § 5.3, idet nybyggeriet ville resultere i et samlet etageareal på 13.154 m².

Langhusene er som del af konceptet AlmenBolig+ blevet et godt eksempel på, hvordan man kan bygge billige almene boliger. Husene bliver derfor benyttet som udstillingsvindue for både KAB og Indenrigs- og Boligministeriet.

Administrationen vurderer, at tilføjelsen af et fælleshus til brug for beboerne i de 125 boliger i boligafdelingen vil sikre og øge bebyggelsens attraktivitet. Det anbefales derfor, at man imødekommer boligafdelingens ønske om et nyt plangrundlag.

Hvis udvalget beslutter at igangsætte en ny lokalplanlægning, anbefales det, at der tages udgangspunkt i følgende principper:

- Lokalplanen bør udelukkende omfatte boligbebyggelsen Langhusene på Mellemvangsvej, matr.nr. 11a Avedøre. Det vil sige, at Lokalplan 459 fortsat vil være gældende for plejecentret Dybenskærhave.
- Lokalplanen skal angive et byggefelt til opførelse af et fælleshus på op til 200 m² i bebyggelsen
- Lokalplanen bør i øvrigt bygge videre på områdets kvaliteter og strukturer, som disse er reguleret i Lokalplan 459
- Lokalplanen bør udarbejdes i tæt dialog med boligafdelingen til sikring af, at byggefeltet til fælleshuset placeres med færrest mulige gener for beboerne.

Kommuneplan 2021

Det skal bemærkes, at en ny lokalplan vil skulle overholde rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af rammerne for område 4B5, der udlægger området til boligformål. Der er opstillet følgende bestemmelser:

- Område nr.: 4B5
- Område navn: Dybenskær
- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse
- Max. bebyggelsesprocent: 40
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 12 m
- Bemærkninger: Stationsnært kerneområde. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

Med det ønskede fælleshus vil etagearealet øges til 13.154 m², hvilket resulterer i en bebyggelsesprocent på 30,2. Byggeønsket medfører således ikke behov for et tillæg til kommuneplanen.

Politiske beslutninger og aftaler

Lokalplan 459 blev vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 25. november 2014.

Økonomiske konsekvenser

Projektet er af KAB vurderet til at koste ca. 4,5 mio. kr. KAB oplyser desuden, at afdelingen kan egenfinansiere de 3 mio. Så en optagelse af realkreditlån på 1,5 mio. kr., vil kræve at kommunen stiller 100 % garanti for lånet.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens kapitel 5, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bygningstegninger af fælleshus i Langhusene, dateret 10. maj 2021

Lokalplan 459 for Langhusene og Dybenskærhave

Punkt 8: Eventuelt

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ingen bemærkninger.

Punkt 9: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade

21/37095

Supplerende beslutningstema

By- og Planudvalget anbefalede den 31. januar 2022 Kommunalbestyrelsen at vedtage Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade med ændringerne listet i punkterne a – e som de fremgik af indstillingen, samt ændringsforslaget til § 6.13 om vinduer i eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Beslutningen om at anbefale ændringsforslaget til § 6.13 fremgik ikke tydeligt af protokollen. Kommunalbestyrelsen forholdt sig derfor ikke til ændringsforslaget til § 6.13 på kommunalbestyrelsens møde den 22. februar 2022.

Sagen genfremstilles derfor på By- og Planudvalgets møde den 14. marts 2022, så ændringsforslaget til § 6.13 kan indstilles korrekt overfor Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse.

Supplerende indstilling

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

2. at godkende ændringsforslaget til § 6. 13 om vinduer i eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 2. Anbefales godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Grundet fejl i protokolleringen fra By og Planudvalget den 31. januar 2022 genfremstilles sagen på By- og Planudvalgets møde d. 14. marts 2022, så ændringsforslaget til § 6.13 kan indstilles korrekt overfor Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse.

Ændringsforslaget (vedlagt som bilag ”Ændringsforslag til § 6.13 i Lokalplan 148”) vedrører en præcisering i paragraffen, så bestemmelsen vedrører vinduer i både eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Supplerende økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er dels at sikre og videreudvikle landsbykarakteren i den lave bebyggelse langs Hvidovregade, dels at udvikle bylivet og anvendelsesmulighederne omkring torvet, der er et vigtigt knudepunkt på Hvidovrevej.

Forslaget til Lokalplan 148 har været fremlagt i otte ugers offentlig høring i perioden 8. oktober 2021 – 3. december 2021. I denne periode er der indkommet 19 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 By- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade vedtages endeligt, med følgende ændringer:

a) At der til § 5.10 tilføjes følgende sætning:

”På Hvidovregade 23, matr.nr. 15mp, skal ny bebyggelse opføres således, at facaden eller gavlen placeres i en afstand af min. 1 meter og maks. 3,5 meter fra skel mod vej.”.

b) At følgende punkt i § 7.6 med ordlyden:

”der må kun opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) på den nordvendte facade i en etage”

erstattes med et nyt punkt med ordlyden:

”der må kun opføres mindre overdækninger og tilbygninger som f.eks. vindfang og terrasseoverdækninger på den nordvendte facade i én etage. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre en tilbygning i form af en forlængelse af huset i østlig retning under forudsætning af, at en sådan tilbygning ikke vil skade bygningens bevaringsværdi ift. dens udformning, dimensioner, materialevalg og dominans.”

c) At afsnittet "Lokalplanens indhold", under punktet "Hvidovregade" på side 11 med ordlyden:

”For at landsbykarakteren langs Hvidovregade bevares og styrkes sikrer lokalplanen at:

- ejendomsstrukturen opretholdes og sammenlægning af ejendomme undgås
- nye bygninger bliver opført i samme skala og materialevalg, som den eksisterende bebyggelse – uden nødvendigvis at imitere eller ligne den historiske
- levende hegn højst bliver 1,6 m høje og at stakitter bliver 1 m høje.”

erstattes af følgende afsnit med ordlyden:

”For at landsbykarakteren langs Hvidovregade bevares og styrkes sikrer lokalplanen at:

- ejendomsstrukturen opretholdes og sammenlægning af ejendomme undgås
- nye bygninger bliver opført i samme skala og materialevalg, som den eksisterende bebyggelse på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse – uden nødvendigvis at imitere eller ligne den historiske
- levende hegn højst bliver 1,6 m høje og at stakitter bliver 1 m høje
- der opstilles bestemmelser om den ydre fremtræden af de bevaringsværdige bygninger.”

d) At der tilføjes standardvignetter i hele lokalplanen til illustration af bestemmelserne.

e) At følgende afsnit under § 5.10 ændres fra:

”Denne bestemmelse gælder ikke for koteletgrundene på Hvidovregade 1 og 7, matr.nr.ne 3be, 124c, 3ab og 124d, Hvidovre By, Hvidovre.”

til:

”Denne bestemmelse gælder ikke for koteletgrundene på Hvidovregade 1 og 7, matr.nr.ne 3be og 3ab, Hvidovre By, Hvidovre.”

Beslutning i By- og Planudvalget den 31-01-2022

Siden sagens fremstilling er der foreslået en ændring til § 6.13, som er vedhæftet. Ændringsforslaget skyldes, at lokalplanforslaget ikke regulerer opsætning af vinduer i nybyggeri, men kun i eksisterende bygninger.

Ad. 1a-e anbefales godkendt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-02-2022

Ad 1. a-e.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade vedtages endeligt, med følgende ændringer a-e.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Som tredje og sidste led i lokalplanlægningen til bevaring og udvikling af det gamle landsbyområde i Hvidovre har administrationen udarbejdet denne lokalplan (vedlagt som bilag ”Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade”), hvis formål er:

- at bevare og fremhæve landsbymiljøet langs Hvidovregade, særligt omkring det slyngede vejforløb og sammenhængen mellem vejen og de omkringliggende bygninger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger, samt sikre, at nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition for længehuse og indpasses i det eksisterende landsbymiljø,
- at aktivere ejendommene omkring Hvidovre Torv, blandt andet gennem etablering af flere typer publikumsorienterede serviceerhverv i bygningernes stueetage,
- at sikre en god helhedsvirkning i gadebilledet når der sker ændringer af bygningers facader og andre synlige bygningsdele og skiltning omkring Hvidovre Torv, og
- at sikre en visuel sammenhæng mellem Hvidovre Torv og de tilstødende bygningers stueetage.

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H3 samt Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Som ved de foregående lokalplaner for området langs Hvidovregade længere mod syd bliver de gamle byplanvedtægter erstattet af nye bevarende lokalplaner, der skal sikre det oprindelige landsbymiljø og fremme udviklingen omkring Hvidovre Torv som et attraktivt og levende byrum.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 19 høringssvar til det fremlagte forslag til lokalplan. Høringssvarene er samlet i ét dokument (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 148”).

Indholdet i høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse er opsamlet i hvidbogen (vedlagt som bilag ”Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 148”).

Høringssvarene vedrører følgende emner:

- Ny bebyggelse på Hvidovre Torv og bevaring af Hvidovregitteret
- Skitseforslag til ny bebyggelse fra Tegnestuen Arkitektfællesskabet
- Idéer til konkret indretning af Hvidovre Torv
- Typer af erhverv omkring Hvidovre Torv
- Parkerings- og trafikforhold
- Alkohol
- Hvidovregades gadeforløb og udseende
- Enkeltstående adresser i lokalplansområdet

Desuden har administrationen enkelte forslag til præciseringer og tilføjelser af illustrationer.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. september 2021, punkt 22, forslaget til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade. I samme forbindelse besluttede man at udtage skitseforslaget og den tilhørende beskrivelse af visionen for Hvidovre Torv fra lokalplansforslaget. Kommunalbestyrelsen ønskede i stedet, at emnet blev drøftet på borgermødet om lokalplanen, som start på en parallel, inddragende proces.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at lokalplansforslaget blev fremlagt i offentlig høring i 8 uger, og at der blev afholdt borgermøde i høringsperioden.

Endelig godkendte Kommunalbestyrelsen, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, og fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5.

Høring

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

Lokalplanen har været i høring fra den 8. oktober 2021 til den 3. december 2021. I den periode er der indkommet 19 høringssvar.

Der har været afholdt et fysisk borgermøde den 23. november 2021 med mulighed for digital deltagelse.

Bilag

Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 148

Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 148

Ændringsforslag til § 6.13 i Lokalplan 148

Punkt 10: Genoptagelse af dispensationssag

21/36776

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte om Administrationen skal genoptage sagen om dispensation til opførelse af en tagetage på Ege Allé 44. Administrationen meddelte den 23. november 2021 afslag på dispensation på grund af bygningshøjden og etageantallet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at der meddeles afslag på genoptagelse af dispensationssag på Ege Allé 44, idet projektet overskrider lokalplanens bestemmelser om etageantal.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-03-2022

Ad 1. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har den 1. december 2021 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 237. I ansøgningen er projektet én til én med et tidligere ansøgt projekt, som fik afslag på dispensation den 23. november 2021. Bygherre har efterfølgende præsenteret et nyt projekt den 3. marts 2022 (Bilag 2). Her overholdes højdebestemmelsen på 8,5 meter ved at udføre et mansardtag. Et mansardtag regnes som en fuld etage, hvilket betyder et samlet etageantal på tre etager. Det præsenterede projekt vil således ikke ændre på det forhold, at det vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Beskrivelse af det ansøgte projekt fra den 1. december 2021

Bygherre har den 1. december 2021 ansøgt om dispensation til opførelse af en tagetage på eksisterende enfamiliehus på Ege Allé 44 (Bilag: tegningsmateriale fra 1. december 2021). Oprindeligt var huset en bungalow med fuld kælder. I 2012 blev der givet byggetilladelse og dispensation til en tilbygning i to etager på 162 m². Huset har derfor i dag en form som et længehus.

Grunden har et skrående terræn og det betyder, at huset, set fra vejen, i dag er i ét plan. Fra haven og de omkringliggende ejendomme fremstår huset i dag i to etager, svarende til den byggetilladelse og dispensation, der blev givet til tilbygningen i 2012.

Siden byggetilladelsen og dispensation til tilbygningen blev givet, er der den 29. september 2020 vedtaget en ny lokalplan 237. Denne lokalplan fastsætter, at huse må bygges i to etager.

Det ansøgte projekt fra den 1. december 2021 ville kræve dispensation fra to bestemmelser i lokalplan 237.

- § 5.2 Etageantallet må ikke overstige to etager

- § 5.3 Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn

I lokalplanens formålsbestemmelse står der følgende:

at give mulighed for at opføre boliger i to etager med henblik på at mindske det bebyggede areal og derigennem sikre tilstrækkelige parkerings- og friarealer.

I anvendelsesbestemmelsen står der, at området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanrammen beskriver, at etageantallet maksimalt må være to og højden maks. 8,5 meter.

Traditionelt er åben-lav boligbebyggelse defineret ved at bebyggelsen er opført i maksimalt to etager.

I dispensationssagen fra 2012 har Hvidovre Kommune vurderet, at huset, som det fremstår i dag, er i to etager. Sagen blev behandlet i teknik- og miljøudvalget, da det på det tidspunkt kun var tilladt at opføre bebyggelse i ét plan med udnyttet tagetage. Ejer har ikke på det tidspunkt anfægtet vurderingen af, at byggeriet ville fremstå i to etager.

Af tegningsmaterialet, vedlagt ansøgningen fra den 1. december 2021, fremgår det, derudover at bygningshøjden på det ansøgte projekt på det højeste sted er 9,4 meter over terræn.

I det præsenterede projekt fra den 3. marts 2022 vil højdebestemmelsen på 8,5 meter (§5.3) være overholdt.

Vurdering af etageantal

Hverken i byggeloven eller planloven finder man en definition på begreberne "etage" og "etageantal", men i vejledningen til tidligere gældende bygningsvedtægter stod der "Som etage medregnes tagetage, mansardetage og kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over terræn".

Denne vejledning kan benyttes ved traditionelt byggeri, hvor der ikke er tvivl om hvorvidt der er tale om en tagetage eller mansardetage.

I det konkrete projekt ansøgt den 1. december 2021, er tagetagen formet i traditionel forstand, som et saddeltag med en 45 graders hældning.

Administrationens vurdering af projektet og begrundelse for oprindeligt afslag i november 2021

Det vurderes, at opførelse af den ansøgte tagetage vil ændre bebyggelsens udtryk til et hus i to etager med udnyttet tagetage på den del af bygningen, som blev opført efter byggetilladelsen fra 2012. Det fremgår af byggetilladelsen fra 2012, at den pågældende tilbygning er i to etager. Kælderen er fritlagt i en sådan grad, at den skal betragtes som en etage

og kan bruges til beboelse, derfor er bygningen i to etager set fra haven. Det betyder at opførelsen af en udnyttet tagetage vil bevirke, at byggeriet er mere end to etager.

Derudover har administrationen i afslaget også lagt vægt på, at det ansøgte projekt vil få en bygningshøjde på 9,4 meter, hvilket er 0,9 meter mere end lokalplanen tillader.

I begrundelsen for det oprindelige afslag er der derudover lagt vægt på, at grunden er på 1308 m², og der er god plads til at opføre en tilbygning som overholder lokalplanens bestemmelser, samt at boligen i forvejen er på 252 m² jf. BBR og derfor lever op til moderne familiers krav til størrelsen af en bolig.

Bygherre har præsenteret et nyt projekt den 3. marts 2022, (Bilag 2). Her overholdes højdebestemmelsen på 8,5 meter ved at udføre et mansardtag. Et mansardtag regnes, som en fuld etage og ændrer ikke på, at der stadig skal dispenseres. Det samlede etageantal bliver tre etager, hvilket vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Grundlag for at genoptage en dispensationssag

En kommune er forpligtet til at genoptage en sag, såfremt der ved anmodning om genoptagelse fremkommer nye væsentlige oplysninger, som med stor sandsynlighed ville have ført til en anden afgørelse, hvis disse oplysninger havde været tilgængelige inden afgørelsen i sagen, blev truffet. Der er også en forpligtelse til at genoptage en sag, såfremt der er fremkommet væsentlige, nye retlige forhold, det vil sige en væsentlig ændring af retsgrundlaget med tilbagevirkende kraft, eller hvis der er begået ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl.

Konsekvens ved genoptagelse af dispensationssagen

Udvalget kan fravige tidligere praksis ved at give mulighed for at bygge mere end to etager i parcelhusområder.

Dette vil kunne give samtlige husejere i parcelhusområdet mulighed at søge dispensation fra bestemmelsen om etageantallet i lokalplanen. Der er ikke forhold i denne konkrete sag, som kan forhindre, at en dispensation til dette projekt ikke vil kunne danne præcedens i lignende sager i fremtiden.

Inden der kan gives dispensation, vil det ansøgte projekt skulle i naboorientering hos naboer og grundejerforeningerne i området. De naboorienterede som kommer med bemærkninger, vil kunne påklage afgørelsen til planklagenævnet.

Såfremt Udvalget ønsker at arbejde videre med at give dispensation fra lokalplanen og den påklages af nabo, er der en risiko for, at Planklagenævnet vil vurdere, at det ansøgte er i strid med formål- og/eller anvendelsesbestemmerne. Det vil betyde at sagen vil blive hjemvist og at tilladelsen bortfalder.

Administrationen vurderer ikke, der er foretaget væsentlige sagsbehandlingsfejl, som Bygherre har fremført overfor udvalget. I forbindelse med et afslag på genoptagelse, vil bygherre modtage en ny afgørelse, som kan påklages, hvis Bygherre ønsker det.

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag på genoptagelse af dispensationssagen. At arbejde for en dispensation til det ansøgte projekt vil kunne danne præcedens for muligheden for at bygge i mere end to etager og dette vil på sigt kunne ændre på området karakter. Administrationen vurderer umiddelbart at en dispensation fra § 5.2 ligger på grænsen af hvad Udvalget har mulighed for at dispensere til. Lokalplanens formål- og anvendelsesbestemmelse er ikke formuleret med det formål at forhindre det ansøgte byggeri, men et byggeri i over to etager, bryder med den traditionelle forståelse af åben-lav boligbebyggelse. Det kan derfor ikke afvises, at planklagenævnet vil underkende afgørelse om dispensation, hvis den påklages af nabo.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplan 237 for et boligområde mellem Hvidovrevej og Vigerslevparken

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering i denne sag.

Bilag

Tegningsmateriale fra 1. december 2021

Tegningsmateriale fra 3. marts 2022