

REFERAT By- og Planudvalget d. 13-11-2023

Mødedato Mandag d. 13. november 2023 kl. 16:00

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 - høringssvar til høring over udkast til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglemen	5
Beslutning - Håndtering af regnvand i parcel- og rækkehusområderne.....	7
Beslutning - Dispensation fra lokalplan 472 til nedrivning af bevaringsværdige bygninger Brostykk	12
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slette	15
Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen.....	18
Eventuelt.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Administrationen orienterede om

Bliskær 14

Politianmeldelser

Esajasskolen

Sagsfremstilling

- Bliskær 14
- Politianmeldelser
- Esajasskolen

Punkt 3: Beslutning - hørings svar til høring over udkast til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18)

23/25446

Beslutningstema

Social- og Boligstyrelsen har fremsendt høring over udkast til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18) (vedlagt som bilag "Hørings svar Hvidovre Kommune").

Styrelsens frist for afgivelse af hørings svar er 25. oktober 2023. Hvidovre Kommune har fremsendt hørings svar med forbehold for politisk godkendelse i By- og Planudvalget.

By- og Planudvalget skal godkende Hvidovre Kommunes hørings svar.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende hørings svar fra Hvidovre Kommune til høring over udkast til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18).

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget høring over Social- og Boligstyrelsens udkast til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18).

Forslaget til ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement, indeholder dels ændringer af teknisk og præciserende karakter og andre af mere væsentlig karakter.

Administrationen finder, at der er to ændringer vedrørende bekendtgørelsens §36, der har så væsentlig karakter, at Hvidovre Kommune bør opfordre til, at de ikke bliver gennemført. Den første væsentlige ændring vil fjerne kommunernes hjemmel til at kontrollere forudsætningerne for indplacering af byggeriet i brand- og konstruktionsklasse (klasse 2-4), før der kan gives byggetilladelse. Den anden væsentlige ændring i bekendtgørelsens §36 fjerner kommunernes hjemmel til at påse, hvorvidt byggeriet i de nævnte klasser er indsatstaktisk traditionelt, hvilket omhandler redningsberedskabets indsatsmuligheder.

Social- og Boligstyrelsen begrundes ændringen af §36 med, at de brand- og konstruktionsmæssige forhold varetages via certificeringsordningen, og vurderer at ændringen vil være en lempelse for kommunernes sagsbehandling i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse for byggearbejder i brand- og konstruktionsklasse 2-4.

Det er dog administrationens erfaring, at det, trods certificeringsordningen, ikke er alle byggeansøgninger, der på ansøgningstidspunktet er indplaceret i den nødvendige brand- og konstruktionsklasse. Byggeri i klasse 1 kræver ikke dokumentation godkendt af certificerede rådgivere. Byggeri i klasse 2-4 kræver dokumentation godkendt af certificerede rådgiver, hvor højere klasse fordrer stigende dokumentationskrav. Det er ikke unormalt, at der efter dialog mellem ansøger og byggemyndighed sker ændringer af indplacering undervejs i byggesagsbehandlingen.

Dette vil ikke være muligt, hvis bekendtgørelsesændringen gennemføres. Da administrationen har erfaring for, at ansøger, i sager hvor indplaceringen ændres, typisk har indplaceret et byggeri i en mindre krævende brand- og konstruktionsklasse, end administrationen vurderer, er nødvendigt, vil ændringen kunne have betydning for personsikkerheden i fremtidige bygninger.

Administrationen vurderer på baggrund heraf, at den lempelse af byggesagsbehandlingen ændringen måtte medføre, som anført af Social- og Boligstyrelsen, ikke står mål med den personsikkerhedsmæssige betydning det kan få, såfremt bygningen ikke er indplaceret i den nødvendige brand- og konstruktionsklasse.

Administrationen indstiller på baggrund heraf, at kommunen afgiver vedlagte høringssvar herom til Social- og Boligstyrelsen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Høringen vedrører ændring af den gældende Bekendtgørelse af den 12. december 2019 nr. 1399 om bygningsreglement 2018.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Høringssvar Hvidovre Kommune

Punkt 4: Beslutning - Håndtering af regnvand i parcel- og rækkehusområderne

23/25400

Beslutningstema

Med vedtagelsen af Spildevandsplan 2023 er der opstillet regler for maksimal afløbskoefficient på ejendomme i kommunen.

Der kan derfor nu skabes det planlægningsmæssige grundlag for at indføre bestemmelser om befæstelsesgraden i kommune- og lokalplanlægningen. Spørgsmålet er derfor om, og i givet fald hvordan, udvalget ønsker en sådan regulering.

Håndtering af regnvand i parcel- og rækkehusområderne kan nemlig ske på flere måder. Administrationen lægger derfor op til en drøftelse af, om det skal ske gennem kommuneplantillæg og temalokalplan, en mindskelse af byggemulighederne på terræn, eller gennem nudging som informationskampagner mv.

By- og Planudvalget skal drøfte de tre nævnte handlingsmuligheder og ud fra dette give administrationen en retning for hvilken model, der skal arbejdes videre med.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at drøfte de tre skitserede handlingsmuligheder for håndtering af regnvand i parcel- og rækkehusområderne med henblik på valg af model.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Drøftet, udvalget besluttede, at der udarbejdes en ny sag med flere modeller.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af Spildevandsplan 2023 er der blandt andet opstillet nye retningslinjer for den maksimale afløbskoefficient for ejendomme i kommunen. Afløbskoefficienten er et udtryk for hvor meget regnvand, som grundejeren har ret til at lede direkte til offentlig kloak.

Afløbskoefficienten skal bruges, når der skal udstedes en ny tilslutningstilladelse. Dette er tilfældet for ejendomme, der ikke tidligere har været sluttet til offentlig kloak, eller når der sker væsentlige ændringer i ejendommenes spildevandsmængde eller -sammensætning. Dermed ledes der ikke mere regnvand til kloakkerne end de kan klare. På den måde reduceres risikoen for oversvømmelser i forbindelse med regn og skybrud. I de tilfælde hvor en ejendom befæstes ud over afløbskoefficienten, skal der etableres en foranstaltning, som forsinker regnvandet på ejendommen så meget, at afledningen svarer til den tilladte afløbsret.

De nye byudviklingsområder øst for Byvej og ved Tårnfalkevej vil derfor være omfattet af afløbskoefficienterne gennem nye tilslutningstilladelser. Mens der ved byggeri af almindeligt omfang på fx eksisterende parcelhusgrunde ikke skal udstedes en ny tilslutningstilladelse.

Områdebetegnelse	Bebyggelsestype	Afløbskoefficient
Lav bebyggelse	Fortrinsvist bebygget med bygninger i 1 og 2 etager, herunder parcel- og rækkehuse, mindre etageboligbebyggelser, skoler, daginstitutioner mv.	0,30
Høj bebyggelse	Fortrinsvist bebygget med bygninger over 2 etager, herunder boligblokke og -karréer, serviceerhverv, skoler, serviceerhverv mv.	0,35
Erhverv	Fortrinsvist bebygget med fabrikker, håndværks-ejendomme, indkøbscentre mv.	0,60

Fordi spildevandsplanen har fastlagt konkrete afløbskoefficienter, er der nu hjemmel via et tillæg til kommuneplanen til at lade lokalplanerne regulere, hvor meget befæstet areal den enkelte grundejer må have.

Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget summen af det bebyggede areal og arealer med navnlig hård belægning udgør af den pågældende grunds areal. Ved udregningen af den samlede befæstelsesgrad anvendes følgende tætheder i befæstelsen for de enkelte flader:

- 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, fx asfalt, beton eller flisebelægninger med tætte fuger
- 0,8 for belægninger med gennemtrængelige fuger
- 0,6 for grusbelægninger
- 0,1 for havearealer uden belægning.

En grundejer, som befæster sin ejendom ud over afløbskoefficienten, skal forsinke regnvand på ejendommen, så afledningen svarer til det tilladte afløb. Forsinkelsen kan etableres som fx rørbassin, regnbed eller faskine.

Både de tilladte afløbsmængder fra en ejendom og den konkrete befæstelsesgrad fastlægges ved nærmere beregninger. Beregningsmetoderne er belyst i et notat, der er vedlagt sagen (vedlagt som bilag "Beregning af afløbsret, befæstede arealer, befæstelsesgrad og forsinkelsesbehov").

Udvalget har tidligere efterspurgt en regulering af befæstelsesgraden på ejendomme i parcelhusområderne.

Med vedtagelsen af en bestemt afløbskoefficient kan der nu skabes det planlægningsmæssige grundlag for at indføre bestemmelser om befæstelsesgraden i kommune- og lokalplanlægningen. Spørgsmålet er derfor om, og i givet fald hvordan, udvalget ønsker en sådan regulering.

Eksempler på befæstelsesgrader

Administrationen har gennemført en lille stikprøveundersøgelse af otte repræsentative ejendommers befæstelsesgrader. Undersøgelsen viser, at ingen af udvalgte ejendomme kan overholde en befæstelsesgrad på henholdsvis 0,30 eller 0,35. Langt fra endda, da de ligger på en befæstelsesgrad på mellem 0,40 og 0,74.

Hvis ejerne af disse ejendomme skulle kunne overholde afløbskoefficienten, vil det derfor være nødvendigt at forsinke regnvandsafledningen på ejendommen ved at etablere lavninger, regnbede eller regnvandstanke i stort omfang. Dette er naturligvis vanskeligt at gøre på ejendomme med eksisterende bebyggelse og haver.

De hidtil gældende byggemuligheder på parcelhus- og rækkehusejendomme er desuden større end det, som afløbskoefficienterne giver mulighed for, medmindre der etableres væsentlige forsinkelsesforanstaltninger.

Kommunalbestyrelsen har således igangsat arbejdet med nye lokalplaner for parcelhusområderne, hvor det tillades at opføre boliger af mere tidssvarende størrelser. Her gives der mulighed for at opføre bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Den tilsvarende tilladte bebyggelsesprocent for rækkehusbebyggelser er typisk på 40. Ved beregningen af bebyggelsesprocenten skal arealet af sekundær bebyggelse som udhuse, carporte, overdækninger m.v. først medregnes, når disse tilsammen overstiger 50 m².

For en helt almindelig parcelhusgrund på 700 m² betyder de nye plangrundlag fx, at der kan opføres en bolig i én etage på 210 m² samt 50 m² sekundær bebyggelse, i alt 260 m², svarende til en bebyggelsesgrad på op til 0,37 (dvs. bygningernes samlede "fodaftrek"). Ved udregningen af ejendommens befæstelsesgrad skal der desuden tillægges de forskellige arealer alt efter deres gennemtrængelighed for vand. Det kan fx være 50 m² adgangs- og parkeringsareal med fast belægning og de resterende 310 m² haveareal uden belægning. I dette eksempel resulterer det i en befæstelsesgrad på 0,47. Altså væsentligt over spildevandsplanens grænse på 0,30.

Forskellige handlingsmuligheder

Model 1: Kommuneplantillæg og temalokalplan

Der kan udarbejdes og vedtages et tillæg til Kommuneplan 2021, der opstiller retningslinjer for de maksimale befæstelsesgrader i de forskellige typer byområder. De konkrete befæstelsesgrader tager afsæt i afløbskoefficienter, der er indeholdt i Spildevandsplan 2023.

Ud fra nye retningslinjer i kommuneplanen udarbejdes og vedtages en temalokalplan for maksimal befæstelsesgrad i områder med parcel- og rækkehusbebyggelse. En sådan temalokalplan vil omfatte 10.217 ejendomme (fordelt på 6.993 parcelhuse og 3.224 rækkehuse mv.).

Hvis det politiske ønske om en maksimal befæstelsesgrad også udspringer af ønsket om at fastholde haveboligområdernes grønne præg, vil der være mulighed for at fastlægge generelle bestemmelser om hegning og anden beplantning i den samme temalokalplan.

Som bekendt er der ikke handlepligt over for indholdet i en lokalplan, og der gælder det samme for bestemmelser i en temalokalplan. Det er således først, når der skal ske ændringer på en ejendom, at man skal følge planens indhold.

Ud fra stikprøveundersøgelsen vurderer administrationen, at det pga. den lave afløbskoefficient fremover stort set ikke vil være muligt at opføre tilbygninger til kommunens parcel- og rækkehuse eller at lægge faste belægninger på disse ejendomme, medmindre der samtidig etableres foranstaltninger til forsinkelse af regnvandet på ejendommene.

Det vurderes i den forbindelse at være en administrativ udfordring, at ejerne ikke skal søge om tilladelse til at lægge fliser, ligesom en del småbygninger kan opføres uden byggetilladelse. Så håndhævelsen af en temalokalplan med bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader vil være udfordret.

Derfor må det også nærmere vurderes og følges, hvor mange ekstra ressourcer, der skal afsættes i administrationen til håndhævelse af temalokalplanen og behandling af dispensationsansøgninger.

Model 2: Mindskelse af byggemulighederne på terræn

Uanset at de fleste nyere lokalplaner for parcelhusområderne indeholder mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 30, så er der med Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården et eksempel på, at tætheden er reguleret anderledes. Denne lokalplan fastlægger, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30 for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, mens bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for bebyggelse i én og to etager.

Man kunne i de kommende lokalplaner for parcelhusområderne fx kun tillade en bebyggelsesprocent på 20 eller 25 for bebyggelse i én etage, mens bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage eller i to etager kunne opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Forholdet er nemt at regulere, da opførelse af ny bebyggelse, herunder tilbygninger, forudsætter en byggetilladelse.

Indsatsen vil betyde, at bygningernes ”fodaftryk” på ejendommene bliver mindre for ny bebyggelse, og at større dele af de enkelte ejendomme derfor forbliver ubebyggede. Det er dog ikke en hindring for, at ejerne kan vælge belægning med fx fliser eller klinker på store dele af ejendommen.

Model 3: Informationskampagner mv.

Der findes allerede megen tilgængelig information om, hvordan grundejerne kan klimatilpasse deres ejendom. Administrationen kunne arbejde med nudging og styrket information til borgere og virksomheder om klimatilpasning af bygninger og friarealer.

På kommunens hjemmeside findes allerede forslag til, hvordan grundejerne kan arbejde med klimatilpasningsløsninger – både de små ændringer, der kan gøres med det samme, og større ændringer, der kræver en del. Alle eksemplerne har til formål at fastholde eller forsinke regnvand på ejendommene.

Det samme gælder hos fx Videnscentret Bolius og en række kommercielle parter, der har konkrete ideer til permeable fliser og belægninger samt regnvandsbede, som nedsætter risikoen for oversvømmelse og belastning af kloakkerne.

Men grundejerne opsøger ikke nødvendigvis sådanne hjemmesider. Især hvis de ikke står over for at skulle etablere nye anlæg på ejendommene.

Derfor er nudging i form af informationskampagner, konkrete samarbejder med grundejerforeninger, udstillingshaver mv. nødvendige, hvis man skal have grundejernes medvirken til at gøre en forskel. Til gengæld er ændringspotentialt stort - også i de eksisterende byområder - når et emne får vind i sejlet. Det kunne senest ses i projektet "Vild med vilje".

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. juni 2023, punkt 21, at Spildevandsplan 2023 vedtages endeligt med de ændringer, som høringsvarene i høringsperioden til Spildevandsplan 2023 har givet anledning til.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 15, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, fastlægger at en lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetage af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening. Efter stk. 2, punkt 10, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Beregning af afløbsret, befæstede arealer, befæstelsesgrad og forsinkelsesbehov

BPU_13-11-2023_oplæg regnvandshåndtering

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra lokalplan 472 til nedrivning af bevaringsværdige bygninger Brostykkevej 190

23/23318

Beslutningstema

Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej omfatter den nuværende ejendom Brostykkevej 190 - 190C. En realisering af lokalplanens natur- og byudvikling vil forudsætte, at alle bygninger på ejendommen nedrives. I den forbindelse har Hvidovre Kommune modtaget ansøgning om tilladelse til at nedrive stuehuset og den trelængede staldbygning.

Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021 og i den gældende Lokalplan 472. Begge bygninger har SAVE-værdi 3 (høj bevaringsværdi). Derfor forudsætter nedrivningen en dispensation fra lokalplanen.

Under udarbejdelsen af Lokalplan 472 har administrationen vurderet, at de bevaringsværdige bygninger ikke har en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til dem ved udvikling af natur- og byområdet øst for Byvej.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 472 til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 472 til nedrivning af stuehuset og den trelængede staldbygning på Brostykkevej 190.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

For: Gruppe A, F, Liste H, Gruppe Æ

Imod: Gruppe C, O,

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 7. juli 2023 modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af de bevaringsværdige bygninger på Brostykkevej 190 (vedlagt som bilag ”Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger ved Brostykkevej 190”).

Baggrunden for nedrivningsansøgningen er et behov for at skabe plads for at kunne realisere det nye natur- og byområde som er muliggjort med Lokalplan 472. Lokalplanens delområde IIB med tilhørende bebyggelse og veje er planlagt

placeret hvor de bevaringsværdige bygninger ligger på nuværende tidspunkt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej. Ejendommen Brostykkevej 190 ligger i det planlagte delområde IIB, der er udlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

Bygningerne på Brostykkevej 190 er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdige med SAVE-værdi på 3, og er derfor også optaget som bevaringsværdige i lokalplanen. Da de bevaringsværdige bygninger på Brostykkevej 190 er omfattet af et forbud mod nedrivning i §7.1 i Lokalplan 472, kræver det en dispensation fra lokalplanen at nedrive bygningerne.

Der er dog ikke opstillet bevarende bestemmelser for bygningerne, fordi de forudsættes nedrevet, hvis lokalplanens muligheder bliver realiseret.

De bevaringsværdige bygninger

Stuehuset er opført i røde mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Det bebyggede areal er 151 m² med en udnyttet tagetage på 123 m². Bygningen er opført i år 1900 og senest ombygget i 1997.

Den trelængede landbrugsbygning består af 668 m² lade og staldbygning samt 111 m² beboelse til de ansatte. Bygningen er opført i pudsede mursten med tag af fibercement herunder asbest og anvendelsen har været træning og opstaldning af heste. Bygningen er opført i år 1900 og senest ombygget i 1955.

SAVE-vurderingen af bygningerne lægger særlig vægt på bygningernes kulturhistoriske værdi, idet ejendommen er med til at afspejle en del af Hvidovres

kulturhistorie med landbrugsdrift og gartnerivirksomhed, og markerer overgangen fra by til land.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at bygningernes kulturhistoriske værdi ikke er tilstrækkelig til, at der tages særligt hensyn til dem ved udvikling af natur- og byområdet øst for Byvej. Årsagen er dels den forringede tilstandsværdi siden registreringen i 2001, og dels at den tidligere fritliggende placering i landskabet vil blive udvisket til ukendelighed, når bygningerne bliver omgivet af bymæssig bebyggelse i op til tre etager. Derfor anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til nedrivning af bygningerne.

Dispensationen fra lokalplanens §7.1 skal vedlægges afgørelse på ansøgning om nedrivningstilladelse efter bygge-loven for Brostykkevej 190. Afgørelse om nedrivningstilladelse afventer dog afgørelse i sag om miljøvurdering af det samlede byudviklingsprojekt Øst for Byvej.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. august 2023, punkt 25, den endelige vedtagelse af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplaner efter planlovens § 19 med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller principiel karakter. Administrationen vurderer, at dispensationer til nedrivning af bevaringsværdige bygninger har særlig bevågenhed.

Høring

Ansøgningen om dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning har været sendt i naboorientering i perioden fra den 11. september 2023 til den 25. september 2023. Orienteringen har været sendt til de nærmeste naboer, samt til Kroppedal Museum, Forstadsmuseet og Hvidovre Lokalhistoriske Selskab efter reglerne i Planlovens § 20, stk. 1. Der er ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen

Sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen

Miljømæssige konsekvenser

Ingen

Bilag

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger ved Brostykkevej 190

Bemærkninger fra Hvidovre Lokalhistorisk Selskab

Punkt 6: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej

23/18020

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej, der skal erstatte den gældende Lokalplan 431 for området.

Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 2. juni til 30. juni 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet høringssvar til lokalplansforslaget fra en borger på Stavnsbjergvej, Kroppedal Museum, Vejdirektoratet og Hvidovre Fjernvarmeselskab (HFS).

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

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - a) at der i redegørelsen bliver tilføjet afsnittet ”Vejbyggelinjer”, der bliver indsat på side 15 umiddelbart før ”Tinglyste dokumenter”. Der indsættes følgende tekst ”Der er langs Holbækmotorvejen tinglyste vejbyggelinjer. Vejbyggelinjen på matr.nr. 49 Avedøre By, Avedøre er pålagt i en afstand af 20 m fra vejskel. Vejbyggelinjen på matr.nr. 50 og 51a er pålagt i en afstand af 50 m fra vejmidten. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Holbækmotorvejen og påtaleberettiget i forhold til de tinglyste vejbyggelinjer.”
 - b) at der i redegørelsen under afsnittet ”Tinglyste dokumenter” tilføjes tinglyst dokument af den 19. marts 1975 om vejbyggelinje langs Holbækmotorvejen.
 - c) at størrelsen af de enkelte byggefelter til solcelleanlæg og det samlede omfang af disse byggefelter omtales i redegørelsen på side 6 under afsnittet ”Bebyggelsens omfang og placering”.
 - d) at der tilføjes en bestemmelse som ny § 8.6 med teksten ”I delområde 3 må der omkring solcelleanlægget etableres levende hegn suppleret med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når det er fuldt udvokset – der må dog ikke anvendes trådhegn med en større højde end 2,0 m. Det levende hegn skal have en dybde på minimum 0,5 m og skal beplantes med hjemmehørende arter, der er karakteristiske for området, og som vil dække et eventuelt opsat trådhegn”.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Ad 1 a – d. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 475 omfatter den nordligste del af Avedøresletten langs Holbækmotorvejen. Størstedelen af arealet bliver anvendt af Hvidovre Avedøre Rideklub. Den østlige del af området anvendes til nyttehaver og i den vestlige del er Ringstedbanen anlagt. Området er omfattet af Lokalplan 431, der bliver afløst i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 475.

Lokalplan 475 er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et vedvarende energianlæg til kollektiv varmforsyning for 270 husstande i Avedøre Landsby og boligområderne nord for Kettevej. Energianlægget omfatter etablering af solceller på støjvolden mod motorvejen og et produktionsanlæg (varmepumper) til fjernvarme vest for nyttehaverne. Lokalplanen tilpasser desuden den rekreative anvendelse efter anlæggelsen af København – Ringstedbanen.

Lokalplanens formål er at sikre, at energianlægget bliver tilpasset områdets beskyttelsesinteresser, rekreative værdi og offentlighedens tilgængelighed. Det er desuden et formål at sikre områdets karakter som rekreativt område med ridecenter, nyttehaver og støjvold, at området disponeres under hensyntagen til bebyggelsen i Avedøre Landsby, og at området anvendes under hensyntagen til fredningsbestemmelserne for Vestvoldsfredningen.

Det lokalplanlagte område er ejet af Hvidovre Kommune. Anvendelse og leje af kommunale arealer skal ske på markedsvilkår.

Indkomne hørings svar

Der er modtaget i alt fire hørings svar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 475. Hørings svarene er indsendt af en borger på Stavnsbjergvej, Kroppedal Museum, Vejdirektoratet og EBO Consult A/S på vegne af Hvidovre Fjernvarmeselskab Amba.

De indsendte hørings svar er blevet behandlet i en hvidbog (vedlagt som bilag ”Hvidbog over hørings svar til Lokalplan 475”). Hvidbogen er opbygget ved først at bringe et resumé af hvert hørings svar, efterfulgt af administrationens kommentarer og eventuelle anbefalinger om ændringer til lokalplanen.

Hørings svaret fra Vejdirektoratet giver administrationen anledning til at foreslå, at der indsættes et nyt afsnit i redegørelsen om vejbyggelinjer langs Holbækmotorvejen. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at der er to tinglyste dokumenter om vejbyggelinje langs Holbækmotorvejen. Det ene tinglyste dokument er ikke nævnt i afsnittet ”Tinglyste dokumenter” i lokalplansforslagets redegørelse. Dokumentet er – tilsyneladende ved en fejl - ikke tinglyst på matriklerne inden for lokalplansforslagets afgrænsning og bliver derfor ikke vist ved søgning i Tingbogsattesten. Administrationen vil tage kontakt til Vejdirektoratet herom.

Hørings svaret fra EBO Consult A/S giver administrationen anledning til at foreslå, at der bliver redegjort for størrelsen af de udlagte byggefelter til solcelleanlæg, og der bliver givet mulighed for at etablere hegn omkring solcelleanlægget. Hvidovre Fjernvarmeselskab oplyser, at forsikrings selskaberne kræver, at der etableres sikkerhedsforanstaltninger mod

tyveri af solceller, når de står på terræn. Administrationen vurderer, at eventuel hegning skal tilpasses områdets beskyttelsesinteresser og rekreative værdi som fastsat i lokalplansforslagets formål

De konkrete forslag til ændringer fremgår af indstillingen ovenfor. Der vil derudover ske enkelte redaktionelle ændringer, der ikke har betydning for lokalplanens indhold.

Øvrige planforhold

Der er i tilknytning til Lokalplan 475 udarbejdet Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget udvider anvendelsesmulighederne for rammeområde 4F8 til også at omfatte tekniske anlæg, energiforsyningsanlæg for områdets lokale forsyning.

Vedtagelsen af Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021 sker i en separat sag.

Der er modtaget to høringssvar til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021. Høringssvarene er fra henholdsvis Miljøstyrelsen og Kirkeministeren v/ Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Høringssvaret i form af en indsigelse fra Kirkeministeren vedrører både forslaget til Lokalplan 475 og det tilhørende forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021. Indsigelsen, der har betydning som et veto, er efterfølgende blevet ophævet. Eftersom indsigelsen omhandler muligheden for at planlægge for energianlæg i den grønne kile jf. Fingerplan 2019, behandles dette høringssvar i sagen vedrørende kommuneplantillægget.

Lokalplan 475 er i sin helhed omfattet af Vestvoldsfredningen. Fredningsnævnet besluttede den 26. juni 2023 at meddele dispensation til etablering af solcelleanlæg og teknikbygning som beskrevet i det materiale, der er sendt til Fredningsnævnet. Dispensationen er meddelt på vilkår af at arbejdsarealer og anlægsarealer bliver bragt tilbage til samme tilstand som før anlægsarbejdets opstart for så vidt angår terræn og vegetation.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. maj 2023, punkt 20, at fremlægge forslag til Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej i offentlig høring i fire uger med afholdelse af borgermøde i høringsperioden. Det blev desuden besluttet, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

Høring

Forslag til Lokalplan 475 for energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. juni – 30. juni 2023. I denne periode er der indkommet fire høringssvar til videre behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 475 for et energianlæg ved rideskolen på Avedøre Slettevej

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 475

Hvidbog over høringssvar til Lokalplan 475

Punkt 7: Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen

18/30735

Beslutningstema

Administrationen orienterer om status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelsen i Præstemosen. Den foregående status blev givet i oktober 2022.

Administrationen har siden oktober 2022 igangsat 46 sager og afsluttet 32 sager i Præstemosen. Der er pt. ingen sager, der afventer igangsættelse. Af områdets 295 ejendomme er 250 ejendomme nu med lovlig/lovliggjort bebyggelse og der er 45 igangværende sager. Der kan desuden registreres en nedgang i nybyggeri, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen skal tage orienteringen om status til efterretning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen om status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Anbefales taget til efterretning.

Udvalget ønskede et notat over bopælsregistreringen og muligheder for kontrol.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kolonihaveområdet Præstemosen er omfattet af Lokalplan 139, hvor der er 295 ejendomme. Der må på hver ejendom opføres et kolonihavehus på maksimalt 57 m². Derudover må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m².

Der er pt. 250 ejendomme i Præstemosen med lovlig eller lovliggjort bebyggelse og i alt 45 ejendomme med ulovlig bebyggelse. Antallet af ejendomme med ulovligt fast hegn mod vej indgår ikke i opgørelsen.

Status for antal sager

01.12.2020 01.08.2021 03.01.2022 01.09.2022 01.09.2023

Afsluttede sager 1) 70 80 88 103 135

Igangværende sager	44	46	41	31	45
Afventer igangsættelse	60	49	47	46	0

1) Summeret antal. Sager afsluttet ved påbud, opmåling eller anden sagsbehandling.

Administrationen har igangsat 46 sager i løbet af de seneste 12 måneder og har afsluttet 31 sager. Det samlede antal ejendomme med ulovlig bebyggelse er nedbragt fra 77 til 45 ejendomme. Der er i dag ingen sager, der afventer igangsættelse. Der forventes et antal nye lovliggørelsessager, når resultatet af droneopmålingen i foråret 2023 er analyseret.

Brug af dronedata

Administrationen har igen i år opmålt bygningerne i Præstemosen med drone. Opmålingen blev foretaget den 16. marts 2023. Dronen opmåler bygningernes størrelse og afstand til skel. Den efterfølgende databehandling kan vise ændringer/nybyggeri ved at sammenligne med tidligere års opmåling.

Den årlige opmåling giver mulighed for at administrationen kan vurdere byggeri, der er opført inden for det seneste år og igangsætte en eventuel lovliggørelsessag. Vi har siden 2016 foretaget en årlig opmåling af bygningerne i Præstemosen.

Administrationen deltog i november på Kortdage 2022, der er geodatabranchens årlige konference. På konferencen holdt vi oplæg om brug af drone som et redskab ved håndhævelse af ulovligt byggeri i kolonihaveområder. Hvidovre er den kommune, der har mest erfaring på det område. Vi fortalte om vores metode med at anvende resultaterne fra opmålingerne med drone til at gennemføre målrettede fysiske tilsyn. De årlige opmålinger muliggør en rettidig og kvalificeret kontakt til ejer.

Effekt af indsatsen om håndhævelse af Lokalplan 139

Der har siden 2016 været afsat 1 årsværk til at lovliggøre ulovligt byggeri i kommunens kolonihaveområder. Indsatsen har haft fokus på Præstemosen, hvor andelen af ulovligt byggeri var størst.

Data fra dronens årlige opmålinger viser, at nybyggeri i dag overholder lokalplanens bestemmelser i højere grad end tidligere. I de første tre indsatsår (2016-2019) blev der årligt opført omkring 15 kolonihavehuse, der var større end 57 m². I 2019-2021 var antallet halveret, og i opmålingen i 2022 blev der registreret 2 nyopførte kolonihavehuse større end 57 m².

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2014, punkt 8, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016, punkt 32, at lovliggøre ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovliggørelse af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Administrationen har løbende afgivet status til Kommunalbestyrelsen for lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Seneste status blev givet på Kommunalbestyrelsens møde den 25. oktober 2022, punkt 20.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Der anvendes et årsværk af Center for Plan og Miljøs budget til lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne.

Retsgrundlag

Det fremgår af planlovens § 51, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af bestemmelser i lokalplaner samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes.

Lovbekendtgørelse nr. 790 af den 21. juni 2007 om kolonihaver.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 8: Eventuelt

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-11-2023

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandvangsvej 44. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandvangsvej 48. Administrationen svarede på mødet.

Kristina E. Young (H) spurgte til Tranevej 32. Administrationen svarede på mødet.

Kristina E. Young (H) spurgte til at få uddybet beregningen af boligstøtte ved studieboliger. Administration udarbejder notat.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til bodegaerne og værtshuse, som fylder på vejarealerne. Administrationen udarbejdet notat.

Søren Friis Trebbien (C) spurgte til, om det fremover kunne anføres i sagsfremstillingerne, hvis der var bygninger, der var bevaringsværdige. Administrationen svarede på mødet.