

REFERAT By- og Planudvalget d. 13-03-2023

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

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Helhedsplan for Strandmarkens Fritidscenter - etageantal og udvidet byggefelt.....	5
Beslutning - Lokalplan for etageboligbebyggelse på Gl. Køge Landevej 290.....	11
Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Dryadevej 2.....	17
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården.....	20
Beslutning - Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug.....	24
Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 4A7 og 4B34 og igangsættelse af ny lokalplan	27
Beslutning - Tilbud om overdragelse af det kommende naturområde øst for Byvej samt status på lol	33
Beslutning - Drøftelse af erhvervsområder i Hvidovre Kommune.....	37
Eventuelt.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Godkendt med den ændring, at punkt 10 behandles før punkt 8.

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Ingen meddelelser.

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 3: Beslutning - Helhedsplan for Strandmarkens Fritidscenter - etageantal og udvidet byggefelt

23/2447

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. november 2021, at principgodkende funktionsformål og arealbehov for plejeboliger, daghjem, festsal, produktionskøkken, hjemme- og sygepleje, kultur- og fritidslokaler ifm. nyt byggeri ved Strandmarkens Fritidscenter (SFC). Endvidere godkendte Kommunalbestyrelsen at igangsætte en idé- og projektkonkurrence om en helhedsplan for SFC og det omkringliggende område med en åben konkurrence, hvor bygningerne kan bevares helt, delvist eller nedrives.

Ideen med helhedsplanen er at indpasse projektet med det omkringliggende område. Bebyggelser langs Hvidovrevej, Hvidovre Enghavevej og Strandmarksvej er opført efter kommuneplanens rammer med højst 4½ etage og opført med en maksimal bygningshøjde på 16 meter.

Ved udbud af konkurrence for helhedsplanen for SFC skal det fremgå af udbudsmaterialet, hvor på ejendommen, der kan opføres nye bygninger.

Forundersøgelser har vist, at der ligger store hovedspildevandsledninger ca. 20 meter inde på den vestlige del af matriklen.

Byggemulighederne er således begrænset af det overordnede ledningsnet (mod vest), fortidsmindebeskyttelseslinjen (mod nord), ligesom en fastholdelse af boldbanerne (mod øst) og evt. dele af de eksisterende bygninger fra Strandmarksskolen (mod syd) er med til at begrænse placeringen af ny bebyggelse i området.

Det endelige antal etager er afhængigt af omfanget af bevaring af de eksisterende bygninger og muligheden for at omlægge, reducere eller helt nedlægge boldbaner. Volumenstudier i bilagsmaterialet viser, at hvis alle de eksisterende bygninger bevares inden for det udlagte byggefelt, kan der forventes ny bebyggelse op til 10 etager.

Kommunalbestyrelsen bedes forud for igangsættelse af konkurrence for helhedsplanen, præcisere konkurrencekriterierne. Der skal derfor tages stilling til det maksimalt tilladte antal etager på nybyggeriet, omfanget af bevaringen af de eksisterende bygninger i form af hel eller delvis nedrivning, samt muligheden for udvidelse af byggefeltet med den konsekvens, at fodboldbaner omlægges, reduceres eller nedlægges.

Slutteligt bedes Kommunalbestyrelsen tage administrationens orientering om banefaciliteter og SAVE-bygninger til efterretning.

Indstilling

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

1. at præcisere Kommunalbestyrelsens beslutning om hvorvidt bygningerne kan bevares helt, delvist eller nedrives på det eksisterende byggefelt ved

a) at godkende delvis nedrivning af det eksisterende SFC, hvorved mulighed for bevaring af alle eksisterende bygninger begrænses. Ved denne beslutning bliver det forventede etageantal på nybyggeriet på 2-5 etager, enkelte op til 6 etager.

eller

b) at godkende, at det eksisterende SFC nedrives helt. Ved denne beslutning bliver det forventede etageantal på nybyggeriet på 2-3 etager.

eller

c) at godkende, at areal mod øst, som ligger uden for fortidsbeskyttelseslinjen og som starter 10 m fra vejskellet langs Strandmarksvej, inddrages til byggefelt, hvorved nybyggeri kan begrænses til 2-3 etager og med den konsekvens, at boldbanefaciliteter reduceres tilsvarende.

2. at tage orientering om banefaciliteter til foreningen Boldklubben Friheden til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Retur til administrationen med henblik på supplerende oplysninger inden sommerferien.

Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har i samarbejde med Center for Plan og Miljø og Center for Kultur og Fritid udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Kommunalbestyrelsen har principgodkendt funktionsformål og arealbehov for et nyt byggeri ved Strandmarkens Fritidscenter (SFC) samt godkendt, at der igangsættes en åben idé- og projektkonkurrence om en helhedsplan for SFC og de omkringliggende ubebyggede områder, hvor de eksisterende bygninger kan bevares helt, delvist eller nedrives.

For at konkurrenceprogrammet for helhedsplanen bedst muligt imødekommer Kommunalbestyrelsens ønsker til områdets udvikling, er der behov for at afstemme og præcisere konkurrencekriterierne.

For at kunne indpasse fremtidige bygninger med det omkringliggende område er der indbyrdes dilemmaer forbundet ved at opføre op til 18.200 m² bebyggelse. Der skal konkret tages stilling til, i hvilket omfang de eksisterende bygninger på SFC skal bevares, hvorvidt alle boldbaner kan bevares og om den eksisterende bygningshøjde i området på mellem 1 og 4½ etager skal respekteres.

Volumenstudier viser, at bevares alle eksisterende bygninger inden for det udlagte byggefelt, kan der forventes ny bebyggelse på helt op til 10 etager. Dette illustreres i det vedlagte bilag: "Fuld bevaring af eksisterende bygninger". Dette er en markant afvigelse fra både kommuneplanens rammer og fra eksisterende forhold.

Hvis en sådan etagehøjde skal undgås, skal der tages stilling til om,

- Funktioner på SFC reduceres, ved at der bygges færre end 18.200 m².

Konsekvensen bliver, at enten opføres der færre plejeboliger, daghjemmet reduceres, der bliver ikke plads til de ønskede foreninger og aftenskoler eller hjemmeplejens arbejdsforhold forringes.

- Eksisterende bygninger bevares helt, delvist eller nedrives
- Boldbaner bevares, nedlægges eller søges omlagt
- Etageantal skal holdes mellem 1-4½ etager/16 meter

Forudsætninger og dilemmaer ved indstillingspunkterne 1a), 1b) og 1c) afdækkes i følgende afsnit.

Forudsætninger og begrænsninger

Fortidsmindet Simonshøj

Simonshøj umiddelbart nord for ejendommen er beskyttet af fortidsbeskyttelseslinjen, der forløber i en radius af 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse. Formålet med fortidsbeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, herunder at sikre indsyn og udsyn fra fortidsminderne. Derudover skal der tages særligt hensyn til de arkæologiske lag, som findes i nærheden af beskyttede fortidsminder.

Der må som udgangspunkt ikke ske ændringer af arealerne inden for fortidsbeskyttelseslinjen. By- og Planudvalget kan i særlige tilfælde meddele dispensation. Slots- og Kulturstyrelsen samt fx museer og natur- og miljøorganisationer kan påklage kommunens dispensation til Natur- og Miljøklagenævnet.

Fodboldbaner inden for beskyttelseslinjen

Hvidovrekortets billedarkiv viser, at græsarealet mod øst og grusbanen mod syd samt stien mellem disse var udlagt inden Simonshøj i 1972 blev omfattet af fortidsmindebeskyttelsen. Derfor er græs- og grusbanerne samt stien med deres nuværende placeringer lovlige.

Der er imidlertid en restriktiv praksis på lovområdet baseret på klagenævnets afgørelser. Fredningsmyndighederne lægger blandt andet vægt på, at intakte eller uforstyrrede arealer inden for fortidsbeskyttelseslinjen skal friholdes for nye anlæg, bebyggelse, terrænregulering, vejanlæg mv. Frie områder inden for en delvist bebygget beskyttelseslinje skal friholdes for anlæg mv. Nye vej- og stiføringer skal holdes uden for beskyttelseslinjen. Endelig bør bygningen/anlægget placeres på en alternativ placering udenfor beskyttelseslinjen, hvis det er muligt.

Forsyningsledninger

HOFOR har en nord-sydgående hovedspildevandsledning og et parallelt rørbassin liggende ca. 20 meter inde på den vestlige del af grunden. Hvidovre Fjernvarme har en hovedledning og stikledning, der forsyner de eksisterende bygninger på Strandmarkens Fritidscenter. Vedlagt som bilag "Forsyningsledninger".

Omlægning af de nævnte HOFOR-ledninger er estimeret til en ekstraudgift for projektet på mellem 30 til 40 mio. kr., hvorfor administrationen ikke ser omlægningen som en farbar løsning.

Planforhold og bevaringsværdi

Området er hverken omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Kommunalbestyrelsen skal forud for godkendelse af skema A - alment støttet byggeri (plejeboliger), godkende lokalplan for området.

Alt afhængig af det kommende projekt, kan der blive behov for ændring af den nuværende Kommuneplan 2021.

Nuværende Kommuneplan 2021 udlægger området til offentlige formål. Rammerne for lokalplanlægning inden for område "3D13" fastlægger, at den maksimale bebyggelsesprocent ikke må overstige 40%, at bebyggelse højst må opføres i 2½ etage, og at bebyggelse højst må opføres med en bygningshøjde på 16 meter.

Planlægning for boligformål er således afhængigt af, at der foretages en ændring af Kommuneplan 2021. I samme forbindelse vil Kommunalbestyrelsen kunne ændre de bebyggelsesregulerende rammebestemmelser. Ændringer forudsætter, at der gennemføres en forudgående høring.

De tre oprindelige bygninger fra Strandmarksskolen, opført i 1935, er alle udpeget som bevaringsværdige med høj bevaringsværdi i kommuneplanen. Karakterskalaen for værdi er 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. Bygninger ud mod Strandmarksvej har SAVE-værdien 2 og de to andre bygninger har SAVE-værdien 3. Vedlagt som bilag "Bevaringsværdige bygninger på Strandmarkens Fritidscenter". En ophævelse af SAVE registreringen ligger inden for Kommunalbestyrelsens kompetenceområde, og en eventuel ophævelse vil ske i forbindelse med valg af vinderprojektet.

Antal bygningsetager - volumenstudier

Kommunalbestyrelsen har besluttet et konkurrencekriterie, hvor bygningerne kan bevares helt, delvist eller nedrives.

Ved udbud af konkurrenceprogrammet for helhedsplanen, skal det fremgå af udbudsmaterialet, hvor på matriklen, der kan opføres bygninger.

Ud fra de ovenfor nævnte forhold er der udarbejdet 3 scenarier med tilhørende volumenstudier, der viser det forventelige etageantal, hvis de eksisterende bygninger ved SFC bevares helt eller delvist.

De tre scenarier beskrives i det følgende.

1a – delvis nedrivning af de eksisterende bygninger ved SFC

Ved at reducere konkurrencekriteriet til en delvis nedrivning af de eksisterende bygninger ved SFC, kan der forventes ny bebyggelse i etagehøjder op til 6 etager. Dette fraviger fra kommuneplanens rammer og også fra eksisterende forhold, hvor 4½ etager udgør det maksimale. Scenariet illustreres i det vedlagte bilag: "Volumenstudier 1a – Delvis nedrivning"

Udvalgte og testede materialer fra nedrivning kan evt. genbruges i det fremtidige byggeri for at imødekomme kravene til bæredygtighed.

Det er administrationens indledende vurdering, at de eksisterende bygninger kan transformeres til nye funktioner eksempelvis kultur- og foreningsaktiviteter eller til arbejdspladser for hjemmeplejen. For at gældende krav og behov kan efterleves, vil en transformation dog kræve en gennemgribende renovering af facader, tage, vinduer, indvendige overflader, tekniske installationer, skimmelrenovering, miljøsanering mm. Bygningernes tilstand beskrevet i de vedlagte bilag ”Tilstandsvurdering” og ”Miljøvurdering”. Endvidere skal der etableres tilgængelighed i bygningernes indbyrdes forskudte plan.

1b - Hel nedrivning af de eksisterende bygninger ved SFC

Ved at reducere konkurrencekriteriet til en hel nedrivning af de eksisterende bygninger ved SFC, kan der forventes ny bebyggelse i etagehøjder op til 3 etager. Dette bliver inden for kommuneplanens rammer og også fra eksisterende forhold, hvor 4½ etager udgør det maksimale. Scenariet illustreres i det vedlagte bilag: ”Volumenstudier 1b –hel nedrivning”

Ved en hel nedrivning, kan arealanvendelsen forventes gentænkt, optimeret og effektiviseret.

Udvalgte og testede materialer fra nedrivning kan evt. genbruges i det fremtidige byggeri for at imødekomme kravene til bæredygtighed.

Administrationen får forud for konkurrencen for helhedsplanen, udarbejdet en supplerende udtalelse af SAVE. Den omfatter en kulturhistorisk-miljømæssig beskrivelse af SFC som helhed, samt et udfyldt SAVE-vurderingsskema for hver af de tre allerede udpegede bygninger. Supplerende udtalelse medtages til fagudvalgsmødet.

1c – Udvidelse af byggefelt uden for fortidsbeskyttelseslinjen langs Strandmarksvej

Ved valg af dette scenarie kan der forventes ny bebyggelse i 2-3 etager, uagtet om de eksisterende bygningerne ved SFC bevares helt, delvist eller nedrives. Fodboldbaner på arealet mod nordøst må som konsekvens heraf nedlægges eller søges omlagt. Scenarie illustreres i det vedlagte bilag: ”Volumenstudier 1c – Udvidet byggefelt”.

Boldbanerne anvendes pt. af foreningen Boldklubben Friheden, og en ændring af banefaciliteterne vil påvirke foreningens aktivitetsmuligheder mærkbart. Der kan ikke pt. anvises alternative ledige banefaciliteter til foreningen andetsteds i kommunen.

Nye placeringer af boldbaner mv. på ejendommen inden for fortidsbeskyttelseslinjen kræver særlig tilladelse fra Hvidovre Kommune. Styrelsen og museer er høringsberettigede.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. november 2021, punkt 6, at principgodkende funktionsformål og arealbehov for plejeboliger, daghjem, festsal, produktionskøkken, hjemme- og sygepleje, kultur- og fritidslokaler, som beskrevet i sagsfremstillingen. at der igangsættes en idé- og projektkonkurrence om en helhedsplan for Strandmarkens Fritidscenter og omkringliggende område, med en åben konkurrence, hvor bygningerne kan bevares helt, delvist eller nedrives. at tage orientering om den overordnede rammetidsplan og de estimerede kommunale udgifter til efterretning.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. april 2022, punkt 14, at godkende de overordnede rammer for indhold af helhedsplanen for Strandmarkens Fritidscenter

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Retsgrundlag

Det fastlægges i naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 65, stk. 2, i særlige tilfælde gøre undtagelse fra § 18, stk. 1 ved at meddele en dispensation.

Efter planlovens § 23 c, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi, jf. lovbekendtgørelsen nr. 1157 af 1. juli 2020. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag mv., med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag mv.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Bilag

Volumenstudier - Fuld bevaring af eksisterende bygninger

Forsyningsledninger

Bevaringsværdige bygninger på Strandmarkens Fritidscenter

Volumenstudie 1a – Delvis nedrivning

Tilstandsvurdering

Miljøvurdering

Volumenstudie 1b – hel nedrivning

Volumenstudie 1c – Udvidet byggefelt

SAVE - Supplerende udtalelse.pdf

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 4: Beslutning - Lokalplan for etageboligbebyggelse på Gl. Køge Landevej 290

22/11670

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 anmoder om at få udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse i to etager og udnyttet tagetage på ejendommen. Bebyggelsen tænkes at skulle indeholde ca. 20 mindre boliger

i et bofællesskab med fællesfaciliteter.

Ansøgningen er vist med et hovedforslag, hvor bebyggelsen placeres på matr.nr. 16kz Hvidovre By, Strandmark, samt et alternativt forslag, hvor en del af bebyggelsen trækkes længere ud mod Gammel Køge Landevej og placeres delvist på Bjergagervejs vejmatrikel.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal lokalplanlægges alene for denne ejendom eller et større område, f.eks. omfattende alle ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5 som foreslået af administrationen.

By- og Planudvalget skal desuden beslutte, om man vil godkende, at planlægningsarbejdet sker med henblik på at muliggøre opførelsen af en sammenhængende randbebyggelse, der jf. nærmere beregninger afskærmer for vejstøjen fra Gammel Køge Landevej.

Endelig skal udvalget beslutte, at lokalplanen udarbejdes inden for de beskrevne principper i sagsfremstillingen herunder indholdet i Kommuneplan 2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommene inden for det foreslåede afgrænsede område, dvs. for ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5.
2. at godkende, at lokalplanen skal give mulighed for at opføre en randbebyggelse med etageboliger på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende arealer, så vidt muligt frem til den eksisterende randbebyggelse på Bjergagervej 2 med udgangspunkt i den alternative skitse fra H+TNT Arkitekter.
3. at godkende, at forudsætningen for at planlægge for en randbebyggelse er, at det i lokalplanlægningen dokumenteres, at denne placering og udstrækning af bebyggelsen medfører en væsentlig reduktion af belastningen fra vejstøjen på friarealerne og i det bagvedliggende parcelhusområde.
4. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for de inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen, herunder inden for de gældende rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Retur til administrationen.

Udvalget ønsker notat om afdækning byggemulighedernes rammer, jf. kommuneplanen, støjafskærmning, lejlighedsstørrelser, parkeringspladser, og bevaringsværdien af ejendommen Gl. Køge Landevej 292-294.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ stillede ændringsforslag til nr. 2 om, at der indarbejdes en boligstørrelse på mindst 72 m², med mindst en parkeringsplads pr. boligenhed, som angivet i kommuneplanen, og at parkeringen placeres i randen mod Cathrine Boothsvej og Bjergagervej og til nr. 3, at sætningen ”og i det bagvedliggende parcelhusområde” udgår.

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

Imod: Gruppe A.

Ændringsforslaget vedtaget.

Ad 1.-4.

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

Imod: Gruppe A.

Gruppe A benyttede sig af standsningsretten og begærede sagen i kommunalbestyrelsen.

Supplerende sagsfremstilling

Udvalget udsatte sagens behandling den 6. februar 2023, idet man ønskede et notat, hvori de forskellige byggemuligheder på Gammel Køge Landevej 290 jf. kommuneplanens rammer bliver afdækket. Notatet skal også beskrive kommuneplanens retningslinjer for støjafskærmning, lejlighedsstørrelser, parkeringspladser, lige som bevaringsværdien af bygningen på Gammel Køge Landevej 292-294 ønskes belyst.

Administrationen har udarbejdet et notat til sagen (vedlagt som bilag ”Notat om byggemuligheder og relevante retningslinjer i Kommuneplan 2021 for lokalplanlægning ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej”).

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 har gennem sine rådgivere, H+TNT Arkitekter, anmodet om en ny lokalplan, der giver mulighed for at opføre en mindre etageboligbebyggelse på ejendommen (vedlagt som bilag ”Anmodning om udarbejdelse af lokalplan, dateret 7.11.2022”).

Grunden ligger på hjørnet af Cathrine Boothsvej, Bjergagervej og Gammel Køge Landevej med overkørsel fra Cathrine Boothsvej. Ejendommen er i dag overvejende en erhvervsjendom. Den rummer en bolig- og erhvervsbygning i en etage og udnyttet tagetage samt lagerbygninger i en etage. Den er i dag udnyttet med en bebyggelsesprocent på 37. Ejendommen ligger på kanten af et større parcelhusområde og støder op til randbebyggelse i 2½ - 3 etager langs Gammel Køge Landevej med boliger og visse steder erhverv i stueetagen.

Man ønsker jf. de medsendte skitser at kunne opføre en vinkelformet bygning i to etager og udnyttet tagetage med facader ud mod Cathrine Boothsvej og Bjergagervej. Vinkelformen er valgt for at afskærme bebyggelsens bagvedliggende friarealer mod støj fra trafikken på Gammel Køge Landevej og sidevejene. Alternativt foreslår man, at det gennem tilkøb af en del af vejarealet på Bjergagervej bliver muligt at opføre en bebyggelse, der i højere grad skærmer for trafikstøjen fra

Gammel Køge Landevej også for det bagvedliggende parcelhuskvarter (vedlagt som bilag ”Bilag til anmodning om lokalplan, dateret 21.11.2022”).

Ansøger forestiller sig, at bebyggelsen kommer til at indeholde ca. 20 stk. mindre boliger i et bofællesskab med fællesfaciliteter samt gode arealer til udeophold. Man vil lægge vægt på prisvenlige boliger med stor herlighedsværdi i form af gennemlyste rum, vel disponerede toilet -og baderum, køkken og mindre altaner eller altangang, samt depotrum til den enkelte bolig.

Ejendommen matr.nr. 16kz Hvidovre By, Strandmark, har et grundareal på 1129 m². Med en maksimal bebyggelsesprocent på 80 vil der i alt kunne opføres op til 903 m² etageareal. Hvis projektet kommer til at indeholde ca. 20 boliger vil den gennemsnitlige boligstørrelse dermed blive ca. 45 m².

Lokalplanpligt

Ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 er i dag hverken omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte projekt udløser lokalplanpligt. Ejendommens vigtige beliggenhed mellem randbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej og det bagvedliggende parcelhusområde betyder, at de fleste ændringer i ejendommens bebyggelsesforhold vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. En forøgelse af bebyggelsens etageantal og en væsentlig forøgelse af det samlede etageareal på ejendommen underbygger kun dette.

Kommuneplan 2021

Siden den første kommuneplan i 1982 har det været hensigten at skabe en randbebyggelse langs vestsiden af Gammel Køge Landevej, der kan virke støjafskærmende for de bagvedliggende parcelhusområder. Det har derfor i alle disse år været muligt at planlægge for bebyggelse i tre etager på ejendommen.

I forbindelse med den offentlige høring af forslaget til Kommuneplan 2021 modtog kommunen et stort antal høringssvar fra beboere i det bagvedliggende parcelhusområde, hvori beboerne udtrykte deres modstand mod et foreløbigt skitseprojekt for en boligbebyggelse i tre etager og tagterrasse på Gammel Køge Landevej 290.

Som reaktion på dette besluttede Kommunalbestyrelsen ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen at udvide anvendelsesmulighederne i område 3A2 til også at omfatte åben-lave og tæt-lave boliger ud over de allerede tilladte etageboliger. En stillingtagen til de konkrete byggemuligheder skulle derfor ske efterfølgende i forbindelse med en lokalplan for området.

Rammebestemmelser

I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen inden for det blandede byområde 3A2, for hvilket der er fastlagt følgende rammebestemmelser:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Åben-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv. Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål

- Max. bebyggelsesprocent: 80
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 13 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Kun miljøklasse 1 og 2. Åben-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Tæt-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2 etager, og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Projektet med etageboliger på Gammel Køge Landevej 290 overholder bestemmelserne for lokalplanlægningen i rammeområde 3A2. Dog kan Kommunalbestyrelsen i lokalplanlægningen som nævnt vælge i stedet at udlægge ejendommen til anden form for boligbebyggelse.

Boligtørrelser

Kommuneplan 2021 fastlægger i retningslinje 1.3.1, at nye bebyggelser med etageboliger skal

have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m². For private kollegie- og ungdomsboliger fastlægger kommuneplanen i retningslinje 1.3.2 et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindst 35 m². Der skal i tilknytning til boligerne etableres fællesfaciliteter som møde- og festlokaler, værksteder, vaskeri mv. svarende til mindst 10 m² pr. bolig.

Det fremgår ikke direkte af ansøgningen, at der i projektet er tale om boliger til unge eller studerende, men dette har tidligere været oplyst over for administrationen. Derfor bør der i lokalplanen opstilles bestemmelser om boligtørrelser for såvel almindelige boliger som private kollegie- og ungdomsboliger.

Bilparkering

Ansøger skriver, at de planlagte boliger henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab, hvorfor kravet til parkering ønskes reduceret jf. kommuneplanens retningslinjer for dette. Der er i skitserne vist fem parkeringspladser til de 20 boliger.

Kommuneplanen fastlægger i retningslinje 8.4.3, at i blandede byområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres mindst en parkeringsplads pr. bolig ved etageboligbyggeri. Kravet til udlæg af p-pladser kan reduceres, hvis der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – for eksempel ældreboliger. Men det kunne også være boliger til studerende.

Afskærmning fra vejstøj

Efter Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 er ejendommen belastet med op til 68 dB ud mod Gammel Køge Landevej. Støjbelastede arealer må jf. kommuneplanens retningslinje 6.5.1 ikke udlægges til støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger, når støjbelastningen overstiger 58 dB fra veje, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Når der som her er tale om huludfyldning i et eksisterende boligområde kan Miljøstyrelsens lempede regler tages i anvendelse. Det betyder:

- at alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx

- gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen
- at boligernes facader skal udformes, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner)
- at boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

På grund af reglerne for planlægning af boliger på støjbelastede arealer vurderes det ikke, at den aktuelle ejendom vil være egnet til åben-lav boligbebyggelse, da de udendørs opholdsarealer ikke vil kunne overholde støjgrænsen på max. 58 dB, med mindre der udføres høje støjskærme.

Stillingtagen til projektet

Grundejeren har efter planloven ret til at få udarbejdet en lokalplan, hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Administrationen ser følgende handlemuligheder for udvalget:

- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 med udgangspunkt i hovedskitsen fra ejer
- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende arealer, så vidt muligt frem til den eksisterende randbebyggelse på Bjergagervej 2 med udgangspunkt i den alternative skitse fra ejer
- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der ikke giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290, men som rummer mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen.

Med udgangspunkt i støjkortlægningen ser administrationen det som en fordel for området som helhed, hvis vejstøjen kan begrænses til facaderne på bygningerne nærmest vejen. En mere sluttet randbebyggelse vil begrænse støjudbredelsen, så de bagvedliggende friarealer og parcelhuse i højere grad bliver fri for generende vejstøj. Stiforbindelsen til og fra Bjergagervej kan sikres gennem omlægning af stien eller etablering af en portåbning i bebyggelsen.

Derfor anbefales det, at der igangsættes en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etagebebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende vejarealer på Bjergagervej, og om muligt helt frem til etagebebyggelsen på Bjergagervej 2 Sidstnævnte løsning under forudsætning af, at ejerforeningen på Bjergagervej 2 ønsker at medvirke til dette.

Det bør i lokalplanarbejdet dokumenteres, at denne placering og udstrækning af bebyggelsen medfører en væsentlig reduktion af belastningen fra vejstøjen på friarealerne og i det bagvedliggende parcelhusområde. Hvis bebyggelsens placering på en del af Bjergagervej har ingen eller kun minimal effekt på støjniveauet, bør der i stedet kun planlægges for ny bebyggelse på selve Gammel Køge Landevej 290.

Forslag til afgrænsning af en ny lokalplan

Indpasning af en ny boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 bør ses i en større

planlægningsmæssig sammenhæng. Ikke mindst i forhold til den øvrige randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej. Her er det relevant, at i lighed med ejendommen på nr. 290 er de øvrige ejendomme på strækningen Gammel Køge Landevej 282-296C og hjørnejendommen på Dansborg Allé 2-2B ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Disse ejendomme er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammerne for område 3A2 og 3A1. Rammebestemmelserne for område 3A1 er næsten magen til de, der gælder for 3A2. Dog må der ikke planlægges for åben-lave boliger, og for tæt-lav boligbebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal på 2½ og en maksimal bygningshøjde 8,5 m.

På Catherine Boothsvej 3-5 er to parcelhusejendomme omfattet af Byplanvedtægt H9, hvor de er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Disse ejendomme indgik tidligere i rammeområde 3A1, inden for hvilket der ikke kunne planlægges for åben-lave boliger. Derfor omfatter den relativt nye Lokalplan 339 for parcelhusområdet ikke disse to ejendomme. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 blev de to ejendomme i stedet omfattet af rammeområde 3B43, hvormed der blev skabt mulighed for at opstille nye lokalplansbestemmelser svarende til de, der gælder for de tilstødende parcelhusejendomme.

Det foreslås derfor, at en ny lokalplan skal omfatte ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5 (vedlagt som bilag "Forslag til afgrænsning af lokalplan ved Gammel Køge Landevej 290 m.fl.").

Politiske beslutninger og aftaler

Kommuneplan 2021 blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021, punkt 5.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Kommunalbestyrelsen skal efter planlovens § 12 virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan, dateret 7.11.2022

Bilag til anmodning om lokalplan, dateret 21.11.2022

Forslag til afgrænsning af lokalplan ved Gammel Køge Landevej 290 m.fl.

Notat om byggemuligheder og relevante retningslinjer i Kommuneplan 2021 for lokalplanlægning ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Dryadevej 2

23/470

Beslutningstema

Ejeren af ejendommen på Dryadevej 2 har ansøgt om byggetilladelse til at opføre to tilbygninger i én etage med et samlet etageareal på 80,5 m². Den ene tilbygning vil blive opført i tilknytning til den nordvestvendte gavl, og den anden vil blive opført ud fra den sydligste del af den sydvestvendte facade, parallelt med Dryadevej.

Ejendommen ligger i sin helhed inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, der afkastes fra gravhøjen Langhøj, og derfor har ejer i forbindelse med byggeansøgningen ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer, herunder at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Beskyttelseszonen forløber 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

By- og Planudvalget skal beslutte, om man vil godkende, at der meddeles dispensation.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring gravhøjen Langhøj, jf. naturbeskyttelseslovens § 18, til opførelse af den ansøgte tilbygning

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejer af ejendommen på Dryadevej 2 har ansøgt om byggetilladelse til at opføre to tilbygninger på i alt 80,5 m² i én etage til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen. Det fremgår af ansøgningen, at tilbygningerne vil blive opført i tilknytning til den nordvestvendte gavl og ud fra den sydligste del af den sydvestvendte facade, parallelt med Dryadevej (vedlagt som bilag ”Ansøgningsmateriale, Dryadevej 2”).

Ejendommen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, der afkastes fra det fredede fortidsminde, gravhøjen Langhøj. Tilladelsen til at opføre tilbygningen forudsætter derfor en dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18, stk. 1, jf. § 65, stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særligt mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Langhøjparken, hvor gravhøjen ligger, er på alle sider omgivet af bebyggelse, nærmere bestemt parcelhuse mod nord og syd, og Langhøjskolen mod øst. Ejendommen på Dryadevej 2 ligger i sin helhed inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, og den ene af tilbygningerne ønskes placeret, så den er delvist synlig fra fortidsmindet. Foden af gravhøjen ligger ca. 25 m fra de steder, hvor man vil opføre tilbygningerne jf. oversigtskortet (vedlagt som bilag ”Oversigtskort Dryadevej 2 og fortidsmindet Langhøj”).

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Administrationens vurdering

Ved vurderingen af, om der skal gives dispensation fra § 18, lægges bl.a. vægt på fortidsmindets kulturhistoriske værdi, fortidsmindets landskabelige værdi, og muligheden for at påvirke de arkæologiske værdier i fortidsmindets omgivelser negativt

Ejendommen ligger i et fuldt udbygget parcelhusområde, og tilbygningen ønskes placeret i direkte forlængelse af den eksisterende bolig. Tilbygningen opføres i samme højde som den eksisterende bolig og længst muligt væk fra fortidsmindet, jf. ansøgningsmaterialet. Derudover findes der også bebyggelse, i form af et skur, imellem fortidsmindet og den ønskede tilbygning.

Administrationen vurderer ikke, at opførelsen af den ansøgte tilbygning vil påvirke oplevelsen af fortidsmindet eller offentlighedens adgang til fortidsmindet. Dette begrundes med, at der er tale om en mindre tilbygning, der opføres på en placering, hvor den kun delvist er synligt fra fortidsmindet. Inden for Langhøjparken findes store løvtræer på arealet mellem fortidsmindet og ejendommen på Dryadevej 2 jf. skråfotoet (vedlagt som bilag ”Skråfoto 31. august 2021”). I sommerhalvåret, når træerne har løv, vil byggeriet ikke være synligt fra fortidsmindet.

På denne baggrund mener administrationen at der er tale om et særligt tilfælde og anbefaler derfor, at der meddeles dispensation som ansøgt. Det bemærkes, at der ikke med denne dispensation meddeles byggetilladelse eller andre nødvendige tilladelser – disse afgøres separat.

Hvis der ikke meddeles dispensation

Hvis udvalget beslutter ikke at meddele dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, fordi man vurderer, at det ansøgte byggeri vil påvirke tilstanden af arealet omkring det udpegede fortidsminde i væsentlig grad, vil det ansøgte byggeri ikke kunne realiseres.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 18, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven.

Formålet er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer og monumenter, at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne og at sikre de arkæologiske anlæg under jordoverfladen i nærheden af fortidsminderne.

Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, fastsætter, at kommunen i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra bestemmelsen i § 18, stk. 1. Bestemmelsen i loven forvaltes derfor restriktivt.

Høring

Ansøgningen er sendt til udtalelse hos Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 4. januar – 18. januar 2023. Styrelsen er ikke vendt tilbage med bemærkninger til det ansøgte.

Bilag

Ansøgningsmateriale, Dryadevej 2

Oversigtskort Dryadevej 2 og fortidsmindet Langhøj

Skråfoto 31. august 2021

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 6: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården

23/2081

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården. Lokalplanen erstatter Byplanvedtægt A2 og Lokalplan 436.

Forslaget har været i fem ugers offentlig høring i perioden fra 7. december 2022 til 11. januar 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 12 høringsvar.

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 462 for boligområdet Toftegården vedtages endeligt med følgende ændringer:

a) at § 2, tredje punkt, ændres til følgende ordlyd:

”at sikre og videreudvikle områdets offentligt tilgængelige grønne arealer, så oplevelsen af natur og biodiversitet i området styrkes. Områderne skal bidrage til boligområdets grønne karakter samt understøtte deres funktion som fælles mødesteder for beboerne.”

b) at § 5.6 ændres til følgende vedrørende Brostykkevej og Avedøre Havnevej:

”Inden for delområde 1, boligområdet, gælder følgende byggelinjer fra skel mod vej:

- Langs Brostykkevej: 6 m, og langs Avedøre Havnevej: 5 m. Denne byggelinje gælder ikke for småbygninger som garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger mv.

c) at sidste del af § 8.2 udgår, startende fra sætningen ”Kravet til udlæg af p-pladser kan reduceres, hvis:...”

d) at ”delområde 1” erstattes med ”delområde 1, boligområdet” samtlige steder i planen og at ”delområde 2” erstattes med ”delområde 2, Toftegårdsparken” samtlige steder i planen.

e) at der indsættes et kort over ejerforholdene i Toftegårdsparken i afsnittet eksisterende forhold i redegørelsen.

f) at følgende bestemmelse tilføjes som § 5.8:

"Der må ikke etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan."

g) at første sætning i bestemmelsen § 7.1 ændres til følgende ordlyd:

"Hegn langs skel mod vej eller sti samt mod delområde 2, skal inden for byggelinjearealet, jf. § 5.6, være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning."

h) at første sætning i § 7.2 ændres til følgende ordlyd:

"Uanset §7.1 må levende hegn mod Brostykkevej og Avedøre Havnevej suppleres med et fast hegn på indersiden af det levende hegn

i) at følgende nye bestemmelse indsættes som § 7.8:

"Løsninger til håndtering af regnvand på offentligt tilgængelige arealer skal indgå som et rekreativt, arkitektonisk eller funktionelt element som bidrager til en merværdi for byen/området."

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ stillede ændringsforslag til lokalplanens § 5,1 som tilføjes efter "30" – "for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, mens bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for bebyggelse i én og to etager".

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

Undlod: Gruppe A.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Udvalgets stillede ændringsforslag til h) som tilføjes efter sidste punktum i 7.2:

"Desuden må ejendomme ud mod Avedøre Havnevej forsynes med faste hegn til støjafskærmning, som i så fald skal være forsynet med dækkende beplantning på vejsiden fx i form af slyngplanter. Hegnet inklusive beplantning skal i sin helhed være placeret på egen grund og må ikke have en højde over 1,8 m."

Ændringsforslaget godkendt.

Udvalget godkendte 1a - h og i.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i to delområder – et til boligformål og et til rekreative formål. I boligområdet kan der opføres åben-lav boligbebyggelse, mens der også kan etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lokaler grundejer- og idrætsforeninger. Det rekreative område, kaldet Toftegårdsparken, fastholdes som rekreativt område. Derudover gives der mulighed for at etablere friluftsanlæg og afværgeforanstaltninger til håndtering af regnvand.

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 for den enkelte ejendom, og boligerne må opføres i op til to fulde etager med en maksimal højde på 8,5 m.

Der stilles krav om levende hegn langs vej eller sti, og som supplement til disse muliggøres faste hegn bag de levende hegn langs de større, støjbelastede veje.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 12 høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 462 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til Forslag til lokalplan 462”). Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene behandles (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til Forslag til Lokalplan 462”).

På baggrund af høringssvarene og en gennemgang af lokalplansforslaget har administrationen en række anbefalinger til ændringer af Lokalplan 462. Disse anbefalinger fremgår af indstillingen og er uddybet i hvidbogen.

Princippet bag tilføjjelsen i § 7.1 om, at det skal være levende hegn indenfor vejbyggelinjearealet, vil tilsvarende blive lagt til grund i håndhævelsen af bestemmelsen om levende hegn i allerede vedtagne parcelhuslokalplaner.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. november 2022 at fremlægge forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården i offentlig høring i fem uger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Forslag til Lokalplan 462 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 7. december 2022 til 11. januar 2023. I denne periode er der indkommet 12 høringssvar til videre behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården

Samlede høringssvar Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 462

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 7: Beslutning - Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug

23/3502

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 473 for en eksisterende rækkehusbebyggelse med 24 boliger i Avedøre.

Lokalplanen har primært til formål at fastlægge et nyt grundlag for bebyggelsens fremtidige udvikling af bebyggelse og friarealer. Det ajourførte plangrundlag skal desuden bruges til en efterfølgende lovliggørelse af allerede opførte småbygninger og tilbygninger til boligerne. Endelig indføres der bestemmelser for bebyggelsens udseende, hegning mod vej og sti samt for bebyggelsens fælles friarealer, hvilket ikke var indeholdt i den hidtil gældende byplanvedtægt.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug, så dette kan fremlægges i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden, samt at resultatet af miljøscreeningen af planen offentliggøres.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Ad 1.-4. anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Grundejerforeningen Engstrupgaards Ejerlaug omfatter en eksisterende rækkehusbebyggelse med 24 boliger på Engstrupgårdsvej 1-27 og Engvadvej 2-20.

I forbindelse med en konkret byggesag inden for rækkehusbebyggelsen blev kommunen opmærksom på, at der på langt de fleste ejendomme i bebyggelsen er opført fx udhuse, overdækninger og udestuer uden tilladelse og i strid med det gældende plangrundlag.

Der er derfor udarbejdet en ny lokalplan for at få et nyt, ajourført plangrundlag for bebyggelsen. Denne lokalplan skal danne grundlag for lovliggørelse af dele af den eksisterende bebyggelse og regulere fremtidig bebyggelse i området.

Lokalplanen viderefører de hidtil gældende muligheder i Byplanvedtægt A14 for at opføre tilbygninger på havesiden af boligerne, men udvider byggemulighederne i form af udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, drivhuse mv. På ankomstsiden af boligerne bliver der mulighed for at opføre åbne overdækninger, og desuden gives der mulighed for at etablere større carporte på byggelinjearealet uden krav om tinglysning af en nedrivningsdeklaration.

Som noget nyt opstiller lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udseende, hegning mod vej og sti samt for bebyggelsens fælles friarealer. De store gamle træer i området udpeges mod forventning ikke som bevaringsværdige, da de er sygdomsramte.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med repræsentanter for grundejerne i området, idet grundejerforeningen ikke har været aktiv. Der har været afholdt tre møder med arbejdsgruppen og to møder, hvor alle grundejere har været inviteret.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 30. november 2020, punkt 8, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for "Engstrupgaards Ejerlaug" på Engstrupgårdsvej 1-27 og Engvadsvej 2-20 samt tilhørende fællesarealer.

Udvalget besluttede, at den kommende regulering af byggemulighederne skulle undersøges nærmere i dialog med grundejerforeningen i forbindelse med lokalplansprocessen. Dog besluttede man, at lokalplanen skulle give mulighed for at opføre udhuse i baghaverne og at ny bebyggelse højst tillades i én etage. Endelig skulle de bevaringsværdige, store træer sikres mod fældning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5. Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 5. april til den 3. maj 2023.

Det anbefales, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, så områdets beboere, naboer og andre interesserede har mulighed for at få en mundtlig orientering om planforslagets indhold.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag "Miljøscreening af forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug").

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, jf. miljøvurderingslovens § 10, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Bilag

Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgårds Ejerlaug

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaard Ejerlaug

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 8: Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 4A7 og 4B34 og igangsættelse af ny lokalplan for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej

22/21156

Beslutningstema

Der er gennemført en forudgående borgerdialog og høring med afsæt i retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. Dette på baggrund af et oplæg fra ejendomsudviklerne Fuglekvarteret Aps, der beskriver en vision for omdannelsen af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til et blandet byområde, overvejende som etageboligbebyggelse.

Debatoplægget om en forestående planlægning af området har været i høring fra den 5. september til den 5. oktober 2022 og der er afholdt to alment tilgængelige arrangementer for offentligheden i fællesskab med ejendomsudviklerne. Der er indkommet 19 høringsvar med bemærkninger til planlægning af området.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man ønsker at ændre indholdet i rammeområde 4A7, så der gives mulighed for byggeri i op til fem etager, og ændre rammeområde 4B34 til at indeholde muligheden for etageboliger og byggeri overvejende i tre etager, men stedvis i op til fire etager, samt fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 95 for begge rammeområder.

Betinget af Økonomiudvalgets beslutning, skal By- og Planudvalget beslutte, om man ønsker at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan med udgangspunkt i de overordnede intentioner i ejendomsudviklernes materiale, samt om man skal ansøge Miljøstyrelsen om en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring det nært beliggende Avedøre Batteri.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021
2. at godkende, at der med tillægget også gives mulighed for at opføre etageboliger i rammeområde 4B34.
3. at godkende, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 4A7 og 4B34 til henholdsvis fem og fire etager
4. at godkende, at tillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent til 95 for rammeområderne 4A7 og 4B34.

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

5. at godkende, at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for det nuværende erhvervsområde ved Tårnfalkevej afgrænset af Søvangsvej og Mågevej med afsæt i udviklernes visionsoplæg
6. at godkende, at der i lokalplanen stilles krav om indpasning af et mindre antal almene boliger til ældre og handicappede i bebyggelsen, fx 5 % af det samlede boligantal svarende til ca. 20 almene boliger
7. at godkende, at der i lokalplanen stilles krav om udlæg af et areal til et nyt dagtilbud
8. at godkende, at der fremsendes en anmodning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri til Miljøstyrelsen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 07-02-2023

Ad 1. Økonomiudvalget godkendte, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte, at der med tillægget også gives mulighed for at opføre etageboliger i rammeområde 4B34.

Ad 3. Økonomiudvalget godkendte, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 4A7 og 4B34 til henholdsvis fem og fire etager.

Ad 4. Økonomiudvalget godkendte, at tillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent til 95 for rammeområderne 4A7 og 4B34.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Ad 5.-8.

For: Gruppe A, C, Liste H og Gruppe O.

Imod: Gruppe F og Æ, med bemærkning om, at støjniveau og forurening gør området uegnet til boligområde.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Fuglekvarteret ApS har i maj 2022 fremsendt et visionsoplæg til udvikling af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til et blandet byområde (vedlagt som bilag "Fuglekvarteret - maj 2022").

Området er et eksisterende erhvervsområde med 15 ejendomme, der har et samlet grundareal på ca. 60.000 m². Området afgrænses af Søvangsvej, Tårnfalkevej, Mågevej og det selvejende plejecenter Søvangsgården.

Af udviklernes materiale fremgår det, at man ønsker at omdanne erhvervsområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 95 og en bebyggelse i tre til fem etager i den sydlige del ud mod Mågevej, primært med formålet om at afskærme den nye bebyggelse mod trafikstøjen fra Amagermotorvejen. Hovedparten af området foreslås overvejende bebygget i tre etager, idet enkelte bygninger tænkes opført i fire etager.

Udviklerne har oplyst, at man forventer at kunne opføre ca. 383 boliger i området fordelt på ca. 333 etageboliger og ca. 50 rækkehusboliger.

Det er administrationens vurdering, at et projekt, der lægger sig op ad visionsoplægget, vil være lokalplanpligtigt på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet. Desuden vil en ny lokalplan med et indhold som foreslået af udviklergruppen forudsætte et tillæg til kommuneplanen, da visionsoplæggets bebyggelse ikke er i overensstemmelse med indholdet i de eksisterende rammeområder.

Rammeområdernes indhold i Kommuneplan 2021 er som følger:

Rammeområde 4A7 – Tårnfalkevej/Mågevej

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent: 70 af den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 16 m

Max antal etager: 4

Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om 25 % almene boliger. Kun miljøklasse 1 og 2. 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.

Rammeområde 4B34 – Tårnfalkevej/Mågevej

Anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent: 40 af den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max antal etager er 2

Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om 25 % almene boliger. 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.

Udviklernes visionsoplæg adskiller sig herfra, ved at foreslå en maksimal bebyggelsesprocent på 95 i begge rammeområder, et maksimalt etageantal på fem etager og op til fire etager for henholdsvis rammeområde 4A7 og 4B34 – og som følge deraf en ikke nærmere bestemt øget maksimal bygningshøjde – samt muligheden for etageboliger i rammeområde 4B34.

Forudgående borgerdialog

Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 fastlægger, at byggemulighederne i byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Hovedstensvej og Tårnfalkevej, som disse fremgår af rammerne, på baggrund af en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler kan øges gennem et tillæg til kommuneplanen.

Fuglekvarteret ApS og Hvidovre Kommune har gennemført en proces til inddragelse af offentligheden i perioden 5. september til 5. oktober 2022. Det er sket på baggrund af den generelle procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder samt ejendomsudviklernes egne idéer til dialog med borgerne. Der er i fællesskab mellem udviklerne og kommunen afholdt to arrangementer, hvor udviklerne har præsenteret deres tanker for udvikling af et nyt byområde ved Tårnfalkevej og deltagerne har kunnet stille spørgsmål og komme med bemærkninger.

Det første arrangement blev gennemført som gåtur gennem erhvervsområdet ved Tårnfalkevej/Strandskadevej, den 13. september 2022. Her var der fokus på de eksisterende forhold i og omkring området samt eventuelle udfordringer ved udvikling af dette. Det andet arrangement blev holdt den 28. september 2022 på Avedøre Bibliotek, hvor Fuglekvarteret ApS i overordnet form præsenterede deres ideer til hvilken slags bebyggelse, boligformer og andre byfunktioner de forestiller sig i et boligkvarter på Tårnfalkevej. Det skete med afsæt i to scenarier for området, der adskiller sig i, om der tages højde for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri eller ej.

De nødvendige ændringer af rammeområderne til realisering af et projekt der ligger i forlængelse af udviklernes visionsoplæg er så væsentlige, at de forudsætter en forudgående høring efter planlovens § 23c. Derfor er den forudgående borgerdialog gennemført, så den også opfylder kravene til en forudgående høring efter § 23c. Et debatoplæg, der behandler hovedspørgsmålene ved en forestående ny planlægning af erhvervsområdet, har været udsendt til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i høringsperioden.

Indkomne idéer og forslag

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 19 høringssvar med idéer og forslag til en ny planlægning af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar”).

Administrationen har gennemgået og kommenteret de fremsendte bemærkninger, opdelt efter de overordnede emner der går igen (vedlagt som bilag ”Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling ved Tårnfalkevej”). De omfatter bl.a. bebyggelsens omfang, både hvad angår tæthed og etageantal; anvendelsesmulighederne i det nye byområde, herunder til detailhandel; bekymringer om de fremtidige trafikale ændringer i området som følge af byudviklingen og arealernes eksisterende belastning med vejstøj fra de større veje.

Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler

På grundlag af Fuglekvarteret ApS’ visionsoplæg og et afledt skøn over boligantal og -typer har administrationen foretaget et estimat over den forventede tilflytning til det nye byområde og fremskrevet befolkningsprognosen for Hvidovre Kommune på denne baggrund. Med afsæt heri har man vurderet konsekvenserne, som de nye boliger vil få for forskellige kommunale serviceområder.

Som følge af byudvikling af området ved Tårnfalkevej forventes det samlede indbyggertal at ville stige med ca. 500 personer i perioden 2026-2032.

Byudviklingsområdet ligger i den sydlige del af dagtilbuddenes Pasningsdistrikt Vest. Der ligger ingen dagtilbud i umiddelbar nærhed af byudviklingsområdet, og borgerne i denne del af kommunen benytter sig af dagtilbud nord for Gammel Køge Landevej i Pasningsdistrikt Vest, eller af dagtilbud i Pasningsdistrikt Syd.

Da BOFs seneste børnetalsprognose fra september 2022 kun strækker sig frem til 2026, er det vanskeligt at vurdere, om der er tilstrækkelig kapacitet i de eksisterende dagtilbud til at rumme de børn, der forventes at flytte til som følge af

boligprojektet i perioden 2026-2032.

Aktuelt vurderes der frem mod 2026 at være et kapacitetsoverskud i distriktet. I 2026 er dette overskud beregnet til 79 pladser. Boligprojektet forventes i sig selv at medføre et behov for 47 pladser i 2032. Forventningen er dog generelt, at befolkningstallet i Hvidovre Kommune - uafhængigt af det nævnte boligprojekt - stiger i perioden 2026-2032, hvorfor det må forventes at kapaciteten ikke er tilstrækkelig i 2032.

Hertil kommer, at minimum ét af de dagtilbud, som forældrene i denne del af kommunen benytter sig af, allerede i dag ikke lever op til kommunens vision for de fysiske standarder i dagtilbuddene. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at udfase brugen af mindst dette dagtilbud inden 2032 og erstatte det med et andet og større.

Derfor vurderes det samlet set, at der med fordel kan planlægges for etablering af et dagtilbud i byudviklingsområdet. Vurderingen underbygges af, at der ikke i forvejen er et dagtilbud i umiddelbar nærhed af området. Et dagtilbud i området vil derfor også bidrage til en bedre fordeling af kapaciteten i kommunen.

Byudviklingsområdet hører under Engstrandskolens skoledistrikt, der ifølge helhedsplanen for skolerne i Hvidovre skal være 3-sporet. Engstrandskolens nyeste elevtalsprognose viser forholdsvis lave elevtal på alle klassetrin (0. – 9.) i 2032. Der er kun ganske få årgange med tre spor og på de øvrige årgange er der elever til to spor. Dette og de generelt små klasser betyder, at der er god kapacitet på Engstrandskolen. Et øget antal borgere i skolealderen vil kunne rummes på skolen uden at kapaciteten udnyttes til fulde.

På baggrund af ovenstående, indstiller administrationen, at der ved en ny lokalplanlægning for et blandet byområde indarbejdes et areal til et nyt dagtilbud. Den konkrete placering af arealet bør ske i tæt dialog med Fuglekvarteret ApS.

Fortidsmindet Avedøre Batteri

Fortidsmindet Avedøre Batteri, der ligger på Tårnfalkevej 15 og Batterivej 1-12, og den afkastede fortidsmindebeskyttelseslinje i en afstand af 100 meter fra fortidsmindet, kan få væsentlig betydning for en ny planlægning af arealerne vest for Tårnfalkevej.

10 ejendomme indenfor byudviklingsområdet er helt eller delvist omfattet af beskyttelseslinjen, indenfor hvilken der ikke må foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel er der forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, skure, campingvogne og master. Det vil kræve en dispensation fra beskyttelseszonen for enhver tilstandsændring på disse ejendomme, hvilket medfører stor usikkerhed i planlægningen og i praksis betyder en stor administrativ byrde ved udvikling af området.

Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om en reduktion af beskyttelseslinjen efter en begrundet ansøgning fra Hvidovre Kommune. Forudsætning herfor er bl.a., at kommunen via planlægning tilvejebringer en samlet regulering af arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene, f.eks. ved at udarbejde en lokalplan.

Miljøstyrelsen sender altid ansøgninger om reduktion af beskyttelseszonen omkring et fortidsminde til høring hos Slots- og Kulturstyrelsen. Derfor har administrationen haft en tidlig dialog med Slots- og Kulturstyrelsen for at afdække, om det er muligt at reducere beskyttelseszonen omkring Avedøre Batteri og hvilke hensyn, der i givet fald skal tages.

Slots- og Kulturstyrelsen har med brev af 20. december 2022 meddelt, at de er indforstået med en eventuel reduktion af beskyttelseslinjen. Der opfordres dog til, at det åbne areal mod menighedshuset i syd og sigtelinjerne på Tårnfalkevej og Tranevej sikres fremadrettet. I sidste ende er det Miljøstyrelsen, der vurderer, hvorvidt der er grundlag for at foretage reduktionen af beskyttelseslinjen.

Administrationen anbefaler, at der fremsendes en anmodning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri til Miljøstyrelsen sideløbende med udarbejdelse af et nyt plangrundlag for erhvervsområdet ved Tårnfalkevej.

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget godkendte den 13. juni 2022, pkt. 19, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen af området ved Tårnfalkevej, og at inddragelsen af borgerne sker i en proces som beskrevet i administrationens notat ”Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder”.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. august 2022, pkt. 19, at det af administrationen udarbejdede høringsmateriale udsendes til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i forbindelse med en forudgående offentlig høring i mindst fire uger med henblik på at indkalde idéer og forslag og at der i samarbejde med udviklerne afholdes to alment tilgængelige arrangementer i forbindelse med den offentlige høring.

Økonomiske konsekvenser

Som det fremgår af sagsfremstillingens afsnit om ”Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler”, forventes boligudbygningen beskrevet i ejendomsudviklernes visionsoplæg at udløse behov for et nyt dagtilbud i den sydlige del af dagtilbudsområdets Pasningsdistrikt Vest fra 2032. Udgifterne til etablering af dagtilbuddet er ikke opgjort i forbindelse med denne sag.

Retsgrundlag

Forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i planstrategien, udarbejdes efter § 23c i planloven, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Forslag til lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i planloven.

Høring

Der er i perioden fra den 5. september til den 5. oktober 2022 gennemført en forudgående høring på baggrund af retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. I forbindelse med høringen blev der i fællesskab mellem Fuglekvarteret Aps og Hvidovre Kommune afholdt to alment tilgængelige arrangementer, henholdsvis den 13. og 28. september 2022.

Bilag

Fuglekvarteret - maj 2022

Samlede høringssvar

Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling ved Tårnfalkevej

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 9: Beslutning - Tilbud om overdragelse af det kommende naturområde øst for Byvej samt status på lokalplanprocessen

22/32669

Beslutningstema

Denne sag fremlægges med to formål. Det ene er, at de tre involverede ejendomsudviklingselskaber (herefter udviklergruppen) har henvendt sig til Hvidovre Kommune med tilbud om at overdrage ejendommen med det kommende naturområde til Hvidovre Kommune vederlagsfrit, når dette er etableret. Det andet er at orientere om status på lokalplanprocessen øst for Byvej.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om der skal gives en principiel tilkendegivelse fra Hvidovre Kommune, om der er interesse for at modtage det færdigt etablerede naturområde. Henvendelsen er vedlagt som bilag ”Henvendelse om overdragelse af naturområdet”.

Kommunalbestyrelsen skal tage orienteringen til efterretning

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at godkende, at der træffes principiel beslutning om, at Hvidovre Kommune får ejerskab over naturområdet øst for Byvej jf. Lokalplan 472 vederlagsfrit. Der skal på et senere tidspunkt udarbejdes en aftale om de nærmere betingelser, som fremlægges til politisk beslutning.
2. at tage orienteringen om lokalplanproces for området øst for Byvej til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan- og Miljø og Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Formålet med dette dagsordenspunkt er at redegøre for de overordnede forhold ved evt. overtagelse af det kommende naturområde øst for Byvej samt at informere om status for lokalplanprocessen øst for Byvej.

Overdragelse af naturområdet til Hvidovre Kommune

Udviklergruppen bag byudviklingsprojektet øst for Byvej, ønsker at der tages politisk stilling til om der er interesse for, at det i lokalplansforslag 472 udlagte naturområde overdrages vederlagsfrit til Hvidovre Kommune, som et offentligt ejet rekreativt naturområde, hvor den tilhørende fremtidige drift og vedligeholdelse påhviler Hvidovre Kommune.

Udviklergruppen foreslår, at overdragelsen af naturområdet fra privat ejendom til offentlig ejet areal gennemføres efter nærmere aftale, der blandt andet indeholder en beskrivelse af hvornår og under hvilke forhold naturområdet overdrages til

Hvidovre Kommune efter dets etablering, naturområdets overdragelse i etaper samt forventninger til naturområdets kommende drift- og plejebehov. Udviklergruppen ønsker også at overdragelsesaftalen indeholder bestemmelse omkring byggeriernes ibrugtagning, der skal kunne ske etapevist, uafhængigt af andre projekter inden for lokalplanen. (Vedlagt som bilag ” Henvendelse om overdragelse af naturområdet”)

Kommunen må gerne modtage området som gave, da gavens genstand falder inden for det, som en kommune må eje (rekreative områder med offentlig adgang) og kommunen må også acceptere den fremtidige drift som gaven medfører, fordi den er saglig (drift og vedligeholdelse af rekreative områder med offentlig adgang) og tillige falder inden for det en kommune må beskæftige sig med og afholde omkostninger til.

I forhold til selve overdragelsen, skal det fortsat sikres, at Hvidovre Kommune modtager området, når det er etableret, eventuelt etapevis, så det sikres, at kommune alene påtager sig den fremtidige drift og vedligeholdelsesopgave, men ikke anlægsudgifter, som skal påhvile udviklergruppen. Det flugter også med de tidligere politiske beslutninger for området.

Det er komplekst at udarbejde dette aftalegrundlag mellem udviklergruppen og Hvidovre Kommune, og når det er udarbejdet, vil det blive forelagt til politisk beslutning. Grundet kompleksiteten, vil det for både Hvidovre Kommune og udviklergruppen være hensigtsmæssigt, at der træffes principiel beslutning om Hvidovre Kommune på disse overordnede vilkår ønsker at modtage naturområdet.

Igangværende behandling af høringssvar til lokalplansforslaget og partshøring

Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej var i offentlig høring i november 2022. Nu er administrationen i gang med at behandle alle høringssvar.

Der er modtaget 16 høringssvar i høringsperioden. Aktuelt er administrationen i gang med at tage stilling til indholdet i alle høringssvar og udarbejde en hvidbog. Hvidbogen indeholder resume af alle høringssvar og anbefaling til den politiske behandling om, hvorvidt de anbefales imødekommet eller ej.

Der er en særlig fokus på ændringer i disponeringen af naturområdet, der er nødvendiggjort af hensyn til afledning af regnvand fra bebyggelserne, søens beliggenhed i forhold til det øvre grundvandslag samt indsigelser fra naboer m.fl. for eksempel om for høj beplantning tæt på deres bolig.

Administrationen er kommet frem til en lidt ændret disponering af naturområdet, og på grund af den store interesse der har været for naturområdet i høringssvarene, har administrationen valgt at sende den ændrede disponering af naturområdet i 14 dages partshøring.

Det forventes, at administrationen vil komme med en række ændringsforslag til lokalplanen i forbindelse den politiske behandling af høringssvarene, som efter tidsplanen vil ske i juni 2023.

På grund af kompleksiteten af sammenhænge mellem lokalplanens indhold og øvrige forhold i området øst for Byvej, holdes der løbende dialog med HOFOR og udviklergruppen.

Samtidighed i etablering af boliger og naturområdet

Fingerplanen kræver, at naturområdet udvikles sideløbende med boligområderne. Dette er også i Hvidovre Kommunes interesse, men denne samtidighed kan ikke sikres med den kommende lokalplan. Derfor har Kommunalbestyrelsen besluttet, at lokalplanen til sin tid ikke vedtages endeligt før der er en juridisk og økonomisk sikkerhed for, at naturområdet bliver anlagt samtidig med boligudviklingen og som beskrevet i lokalplanen.

Da naturområdet skal være offentligt tilgængeligt, har udviklergruppen givet udtryk for, at de ønsker at forære Hvidovre Kommune ejendommen med naturområdet, når dette er etableret. Herefter vil det være kommunen, der som ejer står for driften af naturområdet.

Regnvand som rekreativ kvalitet

Ifølge lokalplanen skal mest muligt regnvand håndteres på terræn som et rekreativt element. Dette fremgår også af målsætninger i Kommuneplan 2021. Samtidig bidrager regnvandssøer kvalitativt til naturområdets biotoper.

I udvikling af løsninger til dette har der været tæt dialog mellem kommunen, HOFOR og udviklergruppen. HOFOR forventes at overtage en del af infrastrukturen i form af ledninger, åbne grøfter og søer til håndtering af regnvand i naturområdet. Samtidig er det forventningen, at HOFOR leder regnvand fra et område nord for lokalplansområdet ind i naturområdet, så det kan indgå i den rekreative regnvandshåndtering.

Håndtering af jordforurening

Der er identificeret omfattende jordforurening på dele af området, som også ligger tæt på områder, hvor der indvindes drikkevand. Håndtering af jordforureningen sker i samarbejde med Region Hovedstaden og bliver først endelig fastlagt i forbindelse med miljøtilladelser senere i forløbet. Tilladelse til bygge- og anlægsarbejde på forurenede arealer gives på baggrund af undersøgelser af forureningen og har til formål, at beskytte jord, grundvand og menneskets sundhed for påvirkning af forureningen. Tilladelserne er en forudsætning for, at kommunen kan give byggetilladelser.

Det har fra starten af projektet været en ambition at søge mindst mulig til- og frakørsel af jord inden for lokalplansområdet. Forløbet betyder imidlertid, at det er vanskeligt at fastlægge et præcist jordregnskab i forbindelse med lokalplanlægningen, da de konkrete jordmængder og viden om forureningsgrad endnu er ukendt.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. november 2021, under pkt. 7, at den igangværende lokalplanlægning af natur- og byområdet gennemføres med afsæt i administrationens anbefalinger i punkterne a – j.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. april 2022, under pkt. 8, at lokalplanen til sin tid ikke vedtages endeligt før der er en juridisk og økonomisk sikkerhed for, at naturområdet bliver anlagt samtidig med boligudviklingen og som beskrevet i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. oktober 2022, under pkt. 18, at planforslag til offentlig høring.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen har udarbejdet et overslagsbudget for drift af naturområdet. Overslagsbudgettet er opdelt i drift og vedligeholdelse af de beplantede arealer og i øvrige drifts- og vedligeholdelsesudgifter til bl.a. renholdelse og stier. Den årlige udgift er specificeret for de første tre år efter etablering, da de beplantede arealer kræver ekstra vedligeholdelse i denne fase, der omtales som etableringsfasen. Udgiften er angivet som et interval.

Budget pr. år i mio. kr.	Beplantede arealer		Sum
	Drift og vedligeholdelse	Øvrigt i naturområdet	
Det første 3 år - Etableringsfasen	0,8 – 1,5	1,8 – 2,5	2,6 – 4
Almindelig drift	0,6 – 1,0	1,8 – 2,5	2,4 – 3

De øvrige udgifter i at drifte naturområdet er specificeret i tabellen nedenfor.

Budget pr. år i mio. kr.	Ren- holdelse	Stier	Borde og bænke ol.	Broer i træ	Natur- legeplads	Naturtiltag plejeplan	Uforudset	Sum
	0,6–1,0	0,25- 0,35	0,05- 0,1	0,03	0,75	0,02-0,03	0,1-0,2	1,8- 2,5

Retsgrundlag

Kommuners mulighed for at modtage gaver er ikke reguleret i den skrevne lovgivning, men fremgår af Kommunalfuldmagt.

Efter tilsynspraksis kan en kommune modtage gaver til brug for varetagelsen af kommunale opgaver. Det kan være en privat donation i form af penge eller aktiver, fx et gyngestativ på en legeplads eller et operahus. Kommunen må i den forbindelse gerne oplyse om, hvem kommunen har modtaget gaven fra. Det er i alle tilfælde en betingelse for, at en kommune må modtage en gave, at kommunens eventuelle modtagelser er sagligt begrundede. Kommunen kan således ikke inddrage det forhold, at en person eller virksomhed har ydet en gave til kommunen, når der fx skal træffes afgørelse om en byggetilladelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Henvendelse om overdragelse af naturområdet

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 10: Beslutning - Drøftelse af erhvervsområder i Hvidovre Kommune

23/4264

Beslutningstema

Gruppe C og Gruppe D stillede i oktober 2022 et medlemsforslag i Kommunalbestyrelsen om etablering af en håndværkerby på Avedøre Holme med henblik på at sikre arealer i kommunen, der kan bruges af mindre og mellemstore håndværksvirksomheder. Baggrunden er, at en række af de eksisterende erhvervsområder er planlagt omdannet primært til boligformål i Kommuneplan 2021.

Imidlertid er Avedøre Holme jf. Fingerplan 2019 reserveret til bestemte kategorier af produktionsvirksomheder, hvorfor Hvidovre Kommune ikke kan udlægge en del af Avedøre Holme til håndværksvirksomheder. Kommunalbestyrelsen besluttede at henvise medlemsforslaget til By- og Planudvalget.

Til belysning af emnet orienterer administrationen om de gældende planforhold for de eksisterende erhvervsområder i kommunen.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at drøfte muligheder for lokalisering af områder til små og mellemstore virksomheder
2. at tage orienteringen om gældende planforhold for kommunens erhvervsområder til orientering.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Ad 1. Drøftet.

Ad 2. Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der er fremsat et ønske om politiske drøftelser af muligheden for at reservere et område i Hvidovre til små og mellemstore virksomheder (SMV) inden for håndværksfagene.

Til brug for disse drøftelser orienterer administrationen på mødet om de gældende planforhold for de områder, der i dag anvendes til blandt andet denne type erhverv. Det vil sige de gældende byplanvedtægter og lokalplaner samt rammerne i Kommuneplan 2021.

Orienteringen omfatter følgende erhvervsområder:

- Avedøre Holme
- Tårnfalkevejområdet
- Gammel Køge Landevej 463-507
- Arnold Nielsens Boulevard / Avedøre Havnevej
- Området syd for Hovedstensvej
- Immerkær 44-54

- Svend Aagesens Alle 10A-D
- Vojensvej 11-31.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. oktober 2022, punkt 6, at henvide et medlemsforslag fra Gruppe C og Gruppe D om en håndværkerby til behandling i By- og Planudvalget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jf. planlovens § 12, stk. 1, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

§ 23 c. Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi, jf. § 23c, stk. 1. Ved ændringer af kommuneplanens hovedstruktur i forbindelse med et kommuneplantillæg skal der gennemføres en forudgående høring, hvor der indkaldes ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der efter planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Der kan ikke meddeles varige dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt, da den planlagte anvendelse udgør en del af planens principper, jf. § 19, stk. 1.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Præsentation erhvervsområder Hvidovre

Afbud Søren Friis Trebbien

Punkt 11: Eventuelt

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Tina Cartey Hansen (C) spurgte til status for nyttehaveområdet ved rideskolen, hvor der har været brand i nærheden af. Administrationen udarbejder notat.

Afbud Søren Friis Trebbien