

REFERAT By- og Planudvalget d. 14-11-2022

Mødedato Mandag d. 14. november 2022 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 - Fastsættelse af By- og Planudvalgets møder i 2023.....	5
Beslutning - Vedtægt og samarbejdsaftale mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune.....	7
Beslutning - Etablering af en løbe- og motionssti ved Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter....	9
Beslutning - Nye vejnavne til Hvidovre Hospital.....	15
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløv	17
Beslutning - Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.....	22
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme.....	26
Beslutning - Forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården.....	33
Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Strandmarksvej 63.....	36
Beslutning - Dispensation fra vejbyggelinje til opførelse af bolig.....	39
Eventuelt.....	43
Lukket: Beslutning - Tillægsbevilling til Holmegårdsskolen.....	44

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Administrationen orienterede om politianmeldelser.

Kristina Young orienterede om stadepladser ved stationerne.

Sagsfremstilling

- Orientering om politianmeldelser.

Punkt 3: Beslutning - Fastsættelse af By- og Planudvalgets møder i 2023

22/28091

Beslutningstema

By- og Planudvalget skal beslutte hvor og hvornår de ordinære møder i By- og Planudvalget skal afholdes i 2023.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at By- og Planudvalgets ordinære møder i 2023 afholdes på følgende dage kl. 16.00:

- Mandag den 9. januar 2023
- Mandag den 6. februar 2023
- Mandag den 13. marts 2023
- Mandag den 17. april 2023
- Mandag den 15. maj 2023
- Tirsdag den 6. juni 2023
- Mandag den 14. august 2023
- Mandag den 4. september 2023
- Mandag den 2. oktober 2023
- Mandag den 13. november 2023
- Mandag den 4. december 2023

2. at godkende, at By- og Planudvalgets ordinære møder i 2023 afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1. – 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

By- og Planudvalget skal beslutte dato og klokkeslæt for By- og Planudvalgets ordinære møder i 2023, og at møderne skal afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Hvis indstillingen godkendes, vil datoer og klokkeslæt svare til vedlagte bilag ”Udkast til mødeplan 2023”.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter styrelseslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., jf. Lovbekendtgørelse nr. 47 af den 15. januar 2019, træffer hvert af de stående udvalg årligt en beslutning om, hvor og hvornår de ordinære udvalgsmøder skal afholdes. Efter styrelseslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., skal møderne afholdes i så god tid inden møder i kommunalbestyrelsen, at eventuelle udvalgsberetninger kan

udsendes til kommunalbestyrelsens medlemmer senest fire hverdage før møder i kommunalbestyrelsen, jf. styrelseslovens § 8, stk. 4.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Udkast mødeplan 2023

Punkt 4: Beslutning - Vedtægt og samarbejdsaftale mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune

21/35614

Beslutningstema

Hvidovre Ældreråd og Hvidovre Kommune har indgået en samarbejdsaftale, der sætter rammen for samarbejdet parterne imellem. Ældrerådets vedtægter er ligeledes en del af denne aftale. I forbindelse med nyvalgt Ældreråds tiltræden 1. januar 2022 samt Ældrerådets navneændring til Seniorråd pr. 1. januar 2023 skal samarbejdsaftalen genforhandles indenfor indeværende valgperiode.

Der fremlægges korrekturmæssige justeringer i forlængelse af Ældrerådets navneændring til Seniorråd samt Ældrerådets forslag til tilføjelser i aftalen.

Kommunalbestyrelsen skal godkende Vedtægter og Samarbejdsaftale førend den er gyldig og den erstatter den tidligere vedtægt og samarbejdsaftale fra 2018.

Indstilling

Direktøren indstiller til Ældre- og Sundhedsudvalget, Social- og Arbejdsmarkedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Klima-, miljø-, og Teknikudvalget og By- og Planlægningsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen

1. at godkende Vedtægt og Samarbejdsaftalen mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune.

Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 14-11-2022

Anbefales godkendt.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 14-11-2022

Anbefales godkendt.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 14-11-2022

Anbefales godkendt.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Anbefales godkendt.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 14-11-2022

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Sundhed og Ældre har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Ældreråd og Hvidovre Kommune har indgået en samarbejdsaftale, der sætter rammen for samarbejdet parterne imellem. Ældrerådets vedtægter er ligeledes en del af denne aftale. I forbindelse med nyvalgt Ældreråds tiltræden 1. januar 2022 samt Ældrerådets navneændring til Seniorråd, der træder i kraft d. 1. januar 2023, genforhandles samarbejdsaftalen for den indeværende valgperiode (bilag – Vedtægt og Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune 2022-2025).

Ændringer i samarbejdsaftalen

Korrektur- og præciseringsændringer:

I den udgave der foreligger til godkendelse nu, er der foretaget korrekturmæssige i forhold til, at Hvidovre Ældreråd, fra 1. januar 2023, hedder Hvidovre Seniorråd.

Ydermere er der foretaget præciseringsmæssige justeringer ift. gældende lovgivning på følgende steder i aftalen:

§3, §5, stk. 3, stk. 10, §6, §6 stk. 2, stk. 4, §7, §7 stk. 4, stk. 10, stk. 12, §8, stk. 7, §9, stk. 4.

Ældrerådets ønsker til justering i samarbejdsaftalen

Center for Sundhed og Ældre har været i dialog med Hvidovre Ældreråd i forhold til samarbejdsaftalen for den indeværende valgperiode. Ældrerådet har fremført følgende ønsker til justering i samarbejdsaftale:

- Tilføjelse af: ”at permanente ændringer i Seniorrådets sammensætning godkendes med referat fra et af Seniorrådets ordinære møder” (§4, stk. 3)
- Tilføjelse af at: ”Formand og kasserer er tegningsberettiget til Seniorrådets bankkonto i Danske Bank” (§7, stk. 7).

Vedtægt og samarbejdsaftalen er først gyldig ved godkendelse i Kommunalbestyrelsen. Ved godkendelse i Kommunalbestyrelsen vil den udgave, der foreligger til godkendelse nu, erstatte den tidligere vedtægt og samarbejdsaftale fra 2018.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte sidste vedtægt og samarbejdsaftale d. 26. juni 2018, som punkt 15 på dagsordenen.

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 21. juni 2022, som punkt 22 på dagsordenen, at Hvidovre Ældreråd kunne foretage navneændring til Hvidovre Seniorråd.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Ældrerådet er lovpligtigt jævnfør Lov om Retssikkerhed og Administration på det Sociale område § 30-32.

I samme lov § 33 anføres det, at kommunen skal udarbejde vedtægter i samarbejde med Ældrerådet. Ældrerådet fastsætter selv sin forretningsorden.

Høring

Hvidovre Ældreråd har fået forelagt den udgave, der foreligger til godkendelse nu, på deres ordinære møde d. 28. september 2022. På mødet godkendte Ældrerådet de korrektur- og præciseringsmæssige ændringer, hvorfor sagen ikke er sendt i høring i Ældrerådet.

Bilag

Bilag - Vedtægt og Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune 2022-2025

Bilag - Vedtægter og Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Ældreråd og Hvidovre Kommune 2018-2021

Punkt 5: Beslutning - Etablering af en løbe- og motionssti ved Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter

22/2737

Beslutningstema

Administrationen har på baggrund af budgetaftalen for 2022 udarbejdet et idéoplæg til en løbe- og motionssti rundt om Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter.

Idéoplægget er udarbejdet af arkitektfirmaet Transparent Design i samarbejde med brugerrepræsentanter fra Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter.

Udover forslag til hvordan løbe- og motionssti kan udformes og designes, indeholder idéoplægget også forslag til et nyt møde- og aktivitetssted foran Frihedens Idrætscenter.

Administrationen har inddelt de foreslåede tiltag fra idéoplægget i tre etaper.

By- og Planudvalget skal beslutte, hvilke etaper administrationen skal arbejde videre med til et projektforslag.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende en eller flere af nedenstående etaper, som administrationen skal arbejde videre med til et projektforslag:
 - a) Etape A: Løbe- og motionssti rundt om Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter
 - b) Etape B: Forhindrebane rundt om Ishallen
 - c) Etape C: Nyt ankomstareal foran Frihedens Idrætscenter

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Retur til administrationen med henblik på behandling i flere udvalg.

Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dagsordenpunktet.

Baggrund

Det er i budgetaftalen for 2022 besluttet, at administrationen skal undersøge om det er muligt at etablere en løbe- og motionssti, til alle byens borgere, ved Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter.

Brugerrepræsentanter

Administrationen har holdt dialogmøder med brugerrepræsentanter fra Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter (skoleleder, hal- og idrætsinspektør), som har givet input til forslaget om etablering af en løbe- og motionssti.

Ifølge brugerrepræsentanterne vil en bred brugergruppe kunne få glæde af en løbe- og motionssti, heriblandt skoleelever, foreninger og brugere af idrætscenteret samt alle byens borgere. Desuden vil en løbe- og motionssti kunne understøtte mere aktivitet og bevægelse på udearealerne omkring idrætscenteret og skolen samt optimere brugen af de eksisterende idrætsfaciliteter (udendørs fitness, boldbane mv.), som ligger lidt gemt bag Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter.

Brugerrepræsentanterne har også foreslået, at arealet mellem skolen og idrætscenteret omdannes til et nyt møde- og aktivitetssted, hvorfor dette er taget med i nærværende sag.

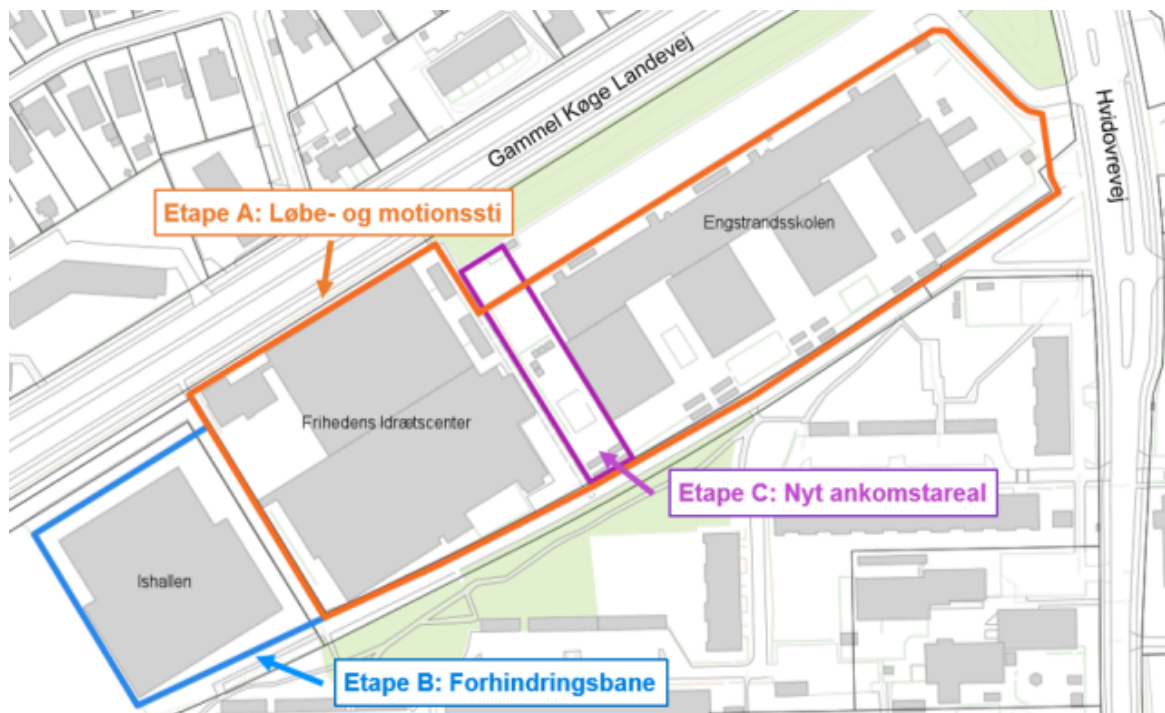
Idéoplæg

Arkitektfirmaet Transparent Design har på baggrund af ønskerne fra brugerrepræsentanterne udarbejdet et idéoplæg til en løbe- og motionssti.

Idéoplægget er vedlagt som bilag: ”Idéoplæg - Engstrandruten, udarbejdet af Transparent Design”.

På side 5-7 i idéoplægget er der skitser af de forskellige foreslåede tiltag: ”Aktivitetsruten” ”Genvejen” ”Løbebanen”, ”Sporet” og ”Mødestedet”.

Administrationen har inddelt de foreslåede tiltag i etaper. Se kortet og beskrivelsen nedenfor.



Oversigtskort med placering af de foreslåede etaper.

Etape A: Løbe- og motionssti rundt om Engstrandsskolen og Frihedens Idrætscenter

Etapen omfatter følgende tre tiltag fra idéoplægget:

- ”Aktivitetsruten”:

Løbe- og motionsstien markeres ved grafiske guidelines (symboler, tal, pile mv.) på den eksisterende belægning rundt om Engstrandsskolen og Frihedens Idrætscenter – dog ikke rundt om Ishallen. Flere steder på ruten løber den forbi de eksisterende idrætsfaciliteter

Af hensyn til trafikikkerheden etableres en selvstændig sti langs med Gammel Køge Landevej.

- ”Genvejen”:

Den eksisterende trædesti mellem træer og buske bearbejdes så den bliver en udfordrende ”smutvej” i form af f.eks. en balancebane.

- ”Løbebanen”:

Som et bindeled mellem Ishallen og resten af idrætscenteret anlægges en regulær 80 m løbebane med flere spor. Placeringen supplerer og understøtter det eksisterende fitnessområde.

Bearbejdningen på dette område skal desuden være med til at fremhæve den ellers lidt anonyme ankomst til Ishallen og sammenhængen mellem de to bygninger.

Etape B: Forhindringsbane rundt om Ishallen

Etappen omfatter følgende tiltag fra idéoplægget:

- ”Sporet”:

Sporet er en forlængelse af ruten, som forløber rundt om Ishallen. Denne del af ruten er anderledes end resten af ruten, fordi den anlægges som en grussti, der snor sig gennem græs og beplantning. Der vil være forskellige forhindringsudfordringer undervejs.

Etape C: Nyt ankomstareal foran Frihedens Idrætscenter

Etappen omfatter følgende tiltag fra idéoplægget:

- ”Mødestedet”:

Den centrale plads bearbejdes som et sammenbindende strøg, hvor fladen tilbyder forskellige muligheder af både opholds- og aktivitetskarakter.

Placeringen er et logisk mødested centralt placeret i området og omkring de mange funktioner og muligheder.

Mødestederne har således også en central rolle i at fremhæve og definere en af de vigtigste ankomstsituationer, som er hovedindgangen til idrætscenteret.

Inventar og belysning (Orienteringsmarkører)

På side 8 og 9 i idéoplægget foreslår Transparent Design, at der anvendes ensartede farver og inventar på hele ruten, for at give et samlet udtryk, der guider brugerne rundt på ruten.

Desuden foreslås, at der kan etableres et eller flere synlige ”genkendelselementer” i landskabet, som kan ses over afstand. Elementerne skal have en grad af multifunktionalitet i forhold til både ophold og bevægelse.

Anlægsoverslag

Administrationen har på baggrund af idéoplægget estimeret et anlægsoverslag for hver af etaperne. Anlægsoverslagene vil blive kvalificeret yderligere i forbindelse med udarbejdelse af projektforslagene.

Inventar, belysning og projektering er indeholdt i nedenstående anlægsoverslag.

Etape A: Løbe- og motionssti rundt om Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter

Omfatter b.la. etablering af grafiske guidelines rutesymboler på belægnings, ny sti langs med Gammel Køge Landevej, trædesten og balancebane. flersporede løbebaner i gummi-asfalt. 1,6 – 2 mio. kr.

Etape B: Forhindrebane rundt om Ishallen

Omfatter b.la etablering af grussti, beplantning og forhindre. 0,4 – 0,6 mio. kr.

Etape C: Nyt ankomstareal foran Frihedens Idrætscenter

Omfatter b.la etablering af nyt ankomstareal med ny belægning, opholdspladser og idrætsaktiviteter. 2 – 2,5 mio. kr.

Den videre proces

Hvis udvalget ønsker at gå videre med et eller flere etaper skal idéoplægget bearbejdes til et egentligt projektforslag, der forelægges for By- og Planudvalget.

Denne proces vil foregå med inddragelse af flere brugere, blandt andet foreninger i Frihedens Idrætscenter. På side 10 i idéoplægget ses en illustration af, hvordan det kunne foregå.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 5. oktober 2021, punkt 3, 2. behandlingen af budgetforslag 2022 og overslagsårene 2023-2025. Sagens bilag 8 indeholder budgetaftalen indgået mellem A-O-F-H, hvoraf det fremgår, at: ”Der undersøges om der kan etableres en løbe- og motionssti ved Engstrandskolen og Frihedens Idrætscenter i forlængelse af ønsket om at anvende byens rum som motionsrum for alle borgere”.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til et projektforslag estimeres til 50.000 - 200.000 kr. og afholdes inden for de allerede afsatte driftsmidler.

Der er endnu ikke afsat midler til etableringen af selve løbe- og motionsstien, hvor udgifterne er anslået til 1,6-2 mio. kr. for etape A, 0,4-0,6 mio. kr. for etape B og 2-2,5 mio. kr. for etape C.

Retsgrundlag

Efter kommunalfuldmagtsreglerne kan en kommune anvende midler til etablering af faciliteter til at fremme rekreative, idrætslige og sundhedsmæssige formål for borgerne.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Uanset alder er det vigtigt at være fysisk aktiv. Fysisk aktivitet mindsker risikoen for sygdom og giver flere gode leveår. Mange – både børn og voksne – har en meget stillesiddende hverdag, og fra et sundhedsfremmende perspektiv er der et stort perspektiv i at skabe rammer der motiverer til mere bevægelse i hverdagen. De fysiske rammer, der omgiver os, har stor indflydelse på hvordan vi bevæger os. Derfor har Hvidovre kommunes sundheds- og forebyggelsespolitik et fokus på hvordan vi kan skabe muligheder for bevægelse i byrummet og naturen. Etableringen af en løbe- og motionssti understøttes af sundheds- og forebyggelsespolitikens mål om at skabe let og synlig adgang til udearealer, der indbyder til fysisk aktivitet. Samtidig vil løbe- og motionsstien være et eksempel på hvordan vi i Hvidovre Kommune arbejder med at få fysisk aktivitet ind i indretning og anvendelse af kommunale institutioner.

Bilag

Idéoplæg - Engstrandsruten, udarbejdet af Transparent Design

Punkt 6: Beslutning - Nye vejnavne til Hvidovre Hospital

21/13497

Beslutningstema

For at lette besøgendes muligheder for at finde frem, ønsker Hvidovre Hospital, at vejene omkring hospitalet får nye navne, så det bliver lettere at lokalisere de enkelte veje og adresser. Vejene er beliggende på regionens ejendom, men da de er åbne for offentlig færdsel, er det kommunalbestyrelsen, der fastsætter vejnavne. Beslutningskompetencen er delegeret til By- og Planudvalget.

By- og Planudvalget skal godkende, at der foretages navneændring af vejene omkring Hvidovre Hospital, og at dette træder i kraft pr. 1. februar 2023.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at følgende vejnavne ændres pr. 1. februar 2023:
 - a. Kettegård Alle, vest for hospitalets nye bygning, navngives Vestre Hospitalsvej
 - b. Østvej, nord for hospitalet, navngives Nordre Hospitalsvej
 - c. Østvej, på den nord-sydgående del øst for hospitalet, navngives Østre Hospitalsvej
 - d. Østvej, nord for bebyggelsen Rosenhøj, navngives Rosenhøj

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1a-d. Godkendt.

Sagsfremstilling

Hvidovre Hospital oplever, at besøgende har svært ved at finde frem til de rigtige indgange, herunder at finde rundt på vejene omkring hospitalet. Hospitalet har derfor kontaktet kommunen med henblik på at få nye vejnavne til den del af Kettegård Alle, som løber vest for hospitalets hovedbygning, og til den del af Østvej, som løber nord for hospitalet og for bebyggelsen Rosenhøj.

Alle de pågældende veje er beliggende på regionens ejendom, men da de er åbne for offentlig færdsel, er kommunen adressemyndighed og fastsætter vejnavne. Forstadmuseet er blevet hørt om forslag til nye vejnavne. Museet har i denne sag ikke nogen historisk betingede forslag.

Hospitalet ønskede oprindeligt navnene Nordvej og Vestvej, som passer med det eksisterende Østvej. Vestvej kan imidlertid ikke lade sig gøre grundet krav til vejnavnes entydighed, jf. Bekendtgørelse om vejnavne og adresser, idet navnet i forvejen findes indenfor en radius af 15 km fra hospitalet.

Hospitalet ønsker derfor, at

- Kettegård Alle, vest for hospitalets nye bygning, navngives Vestre Hospitalsvej,
- Østvej, nord for hospitalet, navngives Nordre Hospitalsvej
- Østvej, på den nord-sydgående del øst for hospitalet, navngives Østre Hospitalsvej
- Østvej, nord for bebyggelsen Rosenhøj, navngives Rosenhøj

Administrationen har udarbejdet et kort over forslag til vejnavne (vedlagt som bilag ”Vejnavneforslag Hvidovre Hospital”).

Administrationen finder, at disse navne er i overensstemmelse med Adresseloven og Bekendtgørelse om vejnavne og adresser, samt at de vil lette muligheden for at fastsætte adresser til gavn for besøgende, hvorfor administrationen anbefaler vedtagelse af vejnavnene.

De nye vejnavne medfører behov for ændringer af de adresser, der i dag benyttes på hospitalet. For at få tid til en grundig sagsbehandling af nye og ændrede adresser, anbefales det, at de nye vejnavne træder i kraft 1. februar 2023.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det fremgår af § 2 i adresseloven, jf. lov nr. 136 af 1. februar 2017, at kommunalbestyrelsen er adressemyndighed og fastsætter alle vejnavne og adresser samt supplerende bynavne i kommunen i overensstemmelse med reglerne i loven samt reglerne udstedt i medfør af adresseloven. Det fremgår endvidere af samme lovs § 3, stk. 1, at adressemyndigheden fastsætter vejnavne for alle offentlige veje, jf. § 3, nr. 2, i lov om offentlige veje m.v., og alle private veje, jf. § 10, nr. 3, i lov om private fællesveje.

Det fremgår herudover af § 1, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 om vejnavne og adresser, at vejnavne, adresser og supplerende bynavne fastsættes under hensyntagen til, at enhver, på lettest mulige måde, herunder ved brug af navigationssystemer, kan orientere sig og finde frem til den vej eller adresse, den pågældende søger. Det fremgår endvidere af samme bekendtgørelses § 6, stk. 2, at et nyt vejnavn ikke må fastsættes, når det samme eller et næsten enslydende vejnavn er reserveret eller fastsat for en anden navngiven vej inden for en radius af 15 km.

Høring

Ændringerne i vejnavne har ikke adresse-mæssige konsekvenser for andre end hospitalet. Der er derfor ikke foretaget høring af omkringboende.

Bilag

Vejnavneforslag Hvidovre Hospital

Punkt 7: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A

22/26209

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. august 2022 til den 1. september 2022. Der er i høringsperioden modtaget fire høringssvar fra tre afsendere.

Den 2. september 2022 modtog administrationen derudover en henvendelse fra ejer af ejendommen Hvidovrevej 100. Henvendelsen omhandler lokalplanens § 7.6, der fastsætter specifikke bevarende bestemmelser for den bevaringsværdige bygning på Hvidovrevej 100. Henvendelsen er ikke behandlet i hvidbogen, men beskrevet i sagsfremstillingen.

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 overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at Lokalplan 150 for lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A vedtages endeligt, med følgende ændringer:
 - a) at § 5 ”Bebyggelsens omfang og placering” præciseres og omstruktureres, så det bliver tydeligere, hvad der gælder for etagebebyggelse og åben-lav bebyggelse,
 - b) at § 7.4, pkt. 6, ændres til: ”tagrender og nedløbsrør skal være i kobberlignende eller zinklignende materiale”,
 - c) at der i § 7.6, pkt. 10, efter ”nordvestlige retning” indsættes følgende: ”samt til en mindre ombygning af indgangspartiet”.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1a-c. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplan 150 for lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A er udarbejdet på baggrund af et ønske fra indehaveren af et erhvervslejemål på ejendommen Hvidovrevej 106. Ejerforeningen Hvidovrevej 106 har på generalforsamling den 17. juni 2020 givet fuldmagt til at ansøge om udarbejdelse af en ny lokalplan, der skal muliggøre cafe/restaurant. Baggrunden herfor var et ønske om indretning af siddepladser i eksisterende spisested, og dermed en ændret anvendelse fra det nuværende salg af takeaway til mindre restaurant. Der er i den gældende Byplanvedtægt H10 fra 1964 ikke mulighed for dette.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 150 (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A”) har til formål at styrke Hvidovrevej og udvikle området til et attraktivt, levende og mere blandet byområde med plads til en bred vifte af centerformål, herunder kundeorienterede serviceerhverv som restauranter og cafeer.

Lokalplanen skal udarbejdes i tråd med Kommuneplan 2021, og i kommuneplanen er der både en målsætning om byfortætning med randbebyggelse langs Hvidovrevej og om at bevare de bevaringsværdige bygninger i kommunen. Derfor er der i lokalplanen tilstræbt en balance mellem byfortætning kontra bevaring af områdets kulturarvsværdier i lokalplanen.

Med Lokalplan 150 bliver der fokuseret på muligheden for at etablere en randbebyggelse, idet det skaber en tættere bygningsmasse og tydeligere byrum. Derfor er et af lokalplanens formål at fortætte byen på dette sted, og give mulighed for randbebyggelse mod Hvidovrevej.

Samtidig er det dog også en vigtig intention i lokalplanen at bevare de bedste af enfamiliehusene, hvis disse ejendomme ikke skal indgå i en randbebyggelse. Det kommer til udtryk i lokalplanens bestemmelser for bevaringsværdige bygninger, som ønskes bevaret, indtil der på sigt kan opføres etagebebyggelse langs Hvidovrevej. Det er efter lokalplanens bestemmelser ikke muligt at opføre nye enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) til erstatning af de eksisterende, der kan dog opføres nye tilbygninger til de eksisterende enfamiliehuse.

Det er yderligere et formål at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud, da analyser tyder på, at der vil strømme meget vand gennem området ved skybrud.

Derfor er der i lokalplanens bestemmelser ved etablering af byggeri og anlæg et forbud mod at spærre vandets principielle strømningsvej ved skybrud, samt et krav om at ubebyggede arealer udformes sådan, at der kan strømme vand gennem den principielle strømningsvej.

Der gives mulighed for at bygge etagebebyggelse i en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, men i maksimalt to etager af hensyn til de omkringliggende bygninger i området. Der tillades ligeledes en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for etageejendomme og 30 for åben-lav boligbebyggelse.

Ny etagebebyggelse skal placeres med facade eller gavl i vejskel svarende til placeringen af de eksisterende bygninger på strækningen. Hermed kan områdets bymæssighed samt Hvidovrevejs gaderum og relative tætte bymiljø fastholdes og styrkes. Lokalplanen giver af samme grund mulighed for, at flere etagebygninger langs Hvidovrevej kan bygges sammen i naboskel.

For ejendomme med eksisterende åben-lave boligbebyggelser gælder der en byggelinje på 3 m fra vejskel langs Hvidovrevej og Kløverprisvej. Ved tilslutningen med Egneborgvej og Bolystvej skal ny bebyggelse placeres 5 m fra vejskel svarende til den eksisterende vejbyggelinje i Byplanvedtægt H10.

De bevaringsværdige bygninger inden for området er gennemgået under udarbejdelsen af forslag til lokalplan. I den forbindelse er husene på Hvidovrevej 110 og 104 blevet genvurderet til bevaringsværdien 4. Bygningerne på Hvidovrevej 96, 98 og 104B er fastholdt som bevaringsværdige med bevaringsværdien 4. Bevaringsværdi 4 betyder middel bevaringsværdi. Desuden har bygningen på Hvidovrevej 100 en bevaringsværdi 3, hvilket er en høj bevaringsværdi. Lokalplanen opstiller bevarende bestemmelser for de udpegede bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen rummer bestemmelser for skiltning, hvorfor både Byplanvedtægt H10, Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt H10 samt Lokalplan 001 aflyses for området ved vedtagelsen af Lokalplan 150.

Offentlig høring

Der er modtaget fire høringssvar fra tre afsendere i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af Lokalplan 150 for Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A.

Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog (vedlagt som bilag "Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 150"), hvor administrationen behandler de modtagne høringssvar. Det fremgår også af hvidbogen, om administrationen anbefaler konkrete ændringer af planen, på baggrund af høringssvarene.

Hvidovrevej 100

Efter høringsfristen den 2. september 2022 modtog administrationen en henvendelse fra ejer af ejendommen Hvidovrevej 100.

I henvendelsen kommenteres lokalplanens § 7.6, der fastsætter specifikke bevarende bestemmelser for den bevaringsværdige bygning på Hvidovrevej 100. Til baggrund for henvendelsen ligger, at ejeren har fremsendt ansøgning om byggetilladelse til en tilbygning, der omdanner det eksisterende åbne vindfang og betontrappen til en større og lukket tilbygning med ny indgang, handicapadgang og et større venteværelse. Det bemærkes i henvendelsen, at det nuværende åbne vindfang og betontrappen er en senere tilføjelse til ejendommen. Der indvendes desuden mod, at lokalplanens bestemmelse umuliggør deres ønskede byggeprojekt.

Administrationen vurderede i samarbejde med Forstadsmuseet i forbindelse med gennemgangen af de bevaringsværdige bygninger i området, at det åbne vindfang og betontrappen er bevaringsværdige elementer ved bygningen, hvorfor disse bør bevares. Samtidig blev det vurderet, at eventuelle tilbygninger til ejendommen bør tilføjes på den nordvestlige facade, så de underordner sig det oprindelige hus. Administrationen medgiver dog, at indgangspartiet er en senere tilføjelse til bygningen.

Ejendommen på Hvidovrevej 100 er en bungalow opført i 1935 i gule mursten. Huset fremstår med valmtag med lav taghældning og et markant indgangsparti med vindfang mod Hvidovrevej. Bygningen blev i 1942 forlænget mod syd og det eksisterende vindfang ved hovedindgangen blev tilføjet i 1950. Til- og ombygningerne er udført med respekt for den oprindelige bygnings arkitektoniske udtryk med hensyn til facadematerialer, tagbeklædning og vinduesstørrelser.

Anbefalinger

Byggeansøgningen er blevet overhalet af lokalplanen. Administrationen har derfor været i dialog med Forstadsmuseet om ejers henvendelse og ønsker til tilbygning, og ser to muligheder:

1) Den første mulighed er at fastholde bevaringsværdierne og den kulturhistoriske fortælleleværdi, der ligger i ejendommen på Hvidovrevej 100 med en SAVE værdien 3. Det vil betyde en fastholdelse ordlyden af § 7.6 i Lokalplan 150.

2) Den anden mulighed er, til dels at efterkomme ejers ønsker, men samtidig stille krav om en efterfølgende tilpasning af det ønskede projekt. Administrationen vurderer efter dialog med Forstads Museet (vedlagt som bilag ”Udtalelse Hvidovrevej 100”), at der vil kunne udføres en mindre ombygning af det åbne vindfang mod Hvidovrevej uden at påvirke bevaringsværdien væsentligt, hvis der sikres en bedre tilpasning af tilbygningen. Ved denne løsning foreslås, at der i § 7.6, pkt. 10, efter ”nordvestlige retning” indsættes følgende: ”samt til en mindre ombygning af indgangspartiet”. Dermed ændres § 7.6 pkt. 10, til følgende ordlyd:

”Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre en

tilbygning i form af en knopskydning på huset i nordvestlige retning samt til en mindre ombygning af indgangspartiet under forudsætning af, at sådanne til- og ombygninger ikke vil skade bygningens bevaringsværdi ift. dens udformning, dimensioner, materialevalg og dominans.”

Administrationen anbefaler løsning 2, der derfor fremgår af indstillingen som ændringsforslag c.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget besluttede den 9. november 2020, punkt 3, at igangsætte en lokalplan for ejendommene på Hvidovrevej 94-110A, og at lokalplanen udarbejdes inden for de principper, der fremgik af sagsfremstillingen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. december 2021, punkt 5, at Kommuneplan 2021 vedtages endeligt.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 21. juni 2022, punkt 30, at godkende forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A samt at fremlægge forslaget i offentlig høring i fire uger. På samme møde godkendte kommunalbestyrelsen at afholde et alment tilgængeligt borgerarrangement i høringsperioden samt, at der ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

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, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Kommuneplan 2021.

Høring

Forslag til Lokalplan 150 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. august til den 1. september 2022. I denne periode er der indkommet fire høringssvar til videre behandling.

Bilag

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 150

Forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A og Kløverprisvej 3-3A

Udtalelse Hvidovrevej 100 16.09.2022

Punkt 8: Beslutning - Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

22/3656

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren, der skal erstatte de gældende Lokalplaner 430 og 442.

Forslaget er revideret på baggrund af beslutningen på kommunalbestyrelsesmødet den 29. marts 2022, om at genfremsætte et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren med de ændringer, som var beskrevet i hvidbogen over høringssvar til det først fremlagte forslag til Lokalplan 469.

Ændringerne falder inden for følgende emner: Fjernelse af byggemulighed på Østre Messegade 2, opførelse af småbygninger, affaldshåndtering, hække og hegning, parkering, biodiversitet og karakteren af udearealerne samt delområder. Lokalplanen er desuden blevet konsekvensrettet som følge af den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021 og som følge af ny praksis i forhold til bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.

Det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren er således ændret væsentligt i forhold til den udgave, der var i offentlig høring i perioden 6. november 2020 – 21. februar 2021.

Kommunalbestyrelsen skal godkende det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren, og at lokalplansforslaget sendes i fornyet offentlig høring i fem uger. Kommunalbestyrelsen skal desuden godkende, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, samt at der ikke gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Indstilling

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

1. at godkende det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.
2. at godkende, at det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren fremlægges i offentlig høring i fem uger.
3. at godkende, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1.- 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren var fremlagt i offentlig høring første gang i perioden 6. november 2020 – 21. februar 2021. I denne periode blev der indsendt 22 høringssvar fra 17 forskellige afsendere. De indkomne høringssvar til lokalplansforslaget gav Kommunalbestyrelsen anledning til at foretage så mange ændringer i planen, at det blev besluttet at fremlægge en revideret udgave af planen i fornyet høring.

Formålet med lokalplanen er fortsat at bevare områdets særlige kulturhistoriske udtryk og videreudvikle området som et blandet byområde. Området skal fungere i en moderne hverdag, og samtidig skal områdets unikke karakter, bevaringsværdier og kulturhistoriske præg fra områdets militære fortid bevares.

Løbende borgerdialog

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen var en henvendelse fra Grundejerforeningen Avedørelejren med ønske om en ny lokalplan. Borgerinddragelsen i processen med lokalplan for Avedørelejren var vægtet højt, og derfor har der løbende været møder med en følgegruppe med repræsentanter fra området, og der har været afholdt et borgermøde i forbindelse med det første lokalplansforslag. Det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren (vedlagt som bilag ”Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren”) er også udarbejdet i samarbejde med følgegruppen, og der har været afholdt et møde med repræsentanter fra de forskellige boligforeninger i Avedørelejren sammen med følgegruppen.

Følgegruppen har været meget engagerede og en stor hjælp, og det er lykkedes at finde løsninger på flere af de problemstillinger, der blev fremsat i forbindelse med høringen af det første lokalplansforslag. Der er dog stadig nogle punkter, hvor ønskerne fra følgegruppen er i uoverensstemmelse med den faglige vurdering af, hvad der er muligt i et bevaringsværdigt kulturmiljø som Avedørelejren.

Afsættet for den bevarende lokalplan er den historiske militærlejr, der tydeligt kommer til udtryk i den åbne græsflade, hvor bygningernes facade er synlig helt ned til græsset. Et tilbagevendende ønske fra følgegruppen har været mulighed for at etablere bede enten langs hele bygningsfacader eller på mindre udvalgte områder, for blandt andet at undgå, at der bliver kigget ind af vinduerne. Det er et bærende kulturhistorisk element, der er vigtigt for forståelsen af områdets historie, at bygningernes facader møder de åbne græsflader, og derfor er muligheden for etablering af bede langs facaderne mod fællesarealerne ikke blevet indarbejdet.

Et andet tilbagevendende ønske er flere muligheder for indhegning af særligt de små terrasser langs facaderne for at skabe mere privatliv. Her er der en naturlig konflikt mellem beboernes ønsker for deres private bolig og de fælles interesser, som lokalplanen skal varetage ved at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø. Den hidtil gældende lokalplan muliggør ingen former for hegning. Men i det reviderede forslag er der indarbejdet muligheden for opsætning af et rødt træstakit og bøgehække vinkelret på bygningerne under nogle bestemte forudsætninger. Lokalplanen søger også at imødekomme ønsket om at hegne ved de små terrasser ved at tillade et 1 m højt smedejernshegn langs terrasserne. Her er der hos følgegruppen en bekymring for, om muligheden for tre forskellige hegn (hæk, træstakit og smedejernshegn), der kan kombineres frit, vil give et rodet udtryk i området.

Avedørelejren er et unikt sted i Hvidovre Kommune, hvor det er lykkedes at omdanne et nedlagt militæranlæg til et blandet byområde med mange kvaliteter. Det giver området et særpræg og en historisk karakter, der er usædvanlig for Hvidovre Kommune. Det er derfor vigtigt at værne om områdets karakter, for at området også i fremtiden vil være et helt særligt sted i byen.

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

Administrationen har med det reviderede forslag til lokalplanen lavet ændringer på følgende områder:

- Fjernelse af byggemulighed på Østre Messegade 2:
Muligheden for at tilføje en ekstra bygning på ejendommen Østre Messegade 2 er fjernet, men den eksisterende mulighed i Lokalplan 442 for at omdanne den eksisterende ejendom til et dobbelthus er videreført.

- **Småbygninger og affaldshåndtering:**
Der er muliggjort en struktur med placeringer til affaldsøer, som skal være udformet som nedgravede affaldsbeholdere. Der kan dog dispenseres til faste, opstillede stationære containere i en bestemt grå farve i tilfælde af konflikt med eksisterende ledninger i jorden. Affaldsløsningerne skal afskærmes med bøgehække. De eksisterende småbygninger med affaldscontainere vil på denne måde blive frigivet til andre formål.
- **Hække og hegning:**
Der er indarbejdet muligheder for bøgehæk, rødmalet stakit i træ og smedejernshegn i nogle bestemte tilfælde og situationer, blandt andet omkring børneinstitutioner, legepladser, boligernes små fliseterrasser på egen ejendom, parkeringsarealer, omkring småbygninger, til afskærmning af affaldshåndtering og i indre gårde.
- **Parkering:**
En del af de anviste placeringer for affaldsøer er placeret på eksisterende parkeringsareal. Derfor er der udlagt et areal ved Grønningen med mulighed for etablering af op til 20 ekstra parkeringspladser.
- **Biodiversitet og karakteren af udearealerne:**
Lokalplansforslaget tegner de store linjer og fastsætter udelukkende bestemmelser for træer og åbne grønne områder. Der er angivet træsorter, og hvor der skal være åbne, ubebyggede arealer med enten slået græs- eller engarealer.
- **Delområder:**
Antallet af delområder er reduceret til to, ét for vandværket og ét for det samlede resterende område.
- **Bevaringsværdier:**
Måden de bevaringsværdige bygninger beskrives både i redegørelse og i bestemmelserne er ændret i forhold til ny praksis på området. Det betyder, at der er en nærmere beskrivelse af alle bygningerne i redegørelsen og mere detaljerede bestemmelser for bevaringen af de enkelte bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen er desuden gennemarbejdet i forhold til kulturværdierne i området, så derfor lægges der op til, at Designmanualen aflyses, da de fleste af dens elementer er indarbejdet i lokalplansforslaget.
- **Diverse:**
Forslaget er rettet til i forhold til Kommuneplan 2021, navnlig i redegørelsesdelen. Der er desuden lavet en del administrative korrektioner.

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

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. marts 2022, punkt 12, at der udarbejdes et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren med ændringer, som beskrevet i hvidbogen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. oktober 2020, punkt 8, forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere at sende forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren i høring i otte uger.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 1. november 2017, punkt 12, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for Avedørelejren.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

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

Det følger herudover af planlovens § 27, stk. 2, at der kan foretages ændring af det offentliggjorte planforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse af foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Det følger desuden af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren fremlægges i fornyet offentlig høring i fem uger på grund af fremlæggelsen hen over julen.

Det reviderede forslags høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 14. december 2022 til den 18. januar 2023.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren er der gennemført en fornyet screening af planens miljøpåvirkning. (vedlagt som bilag ”Screening for miljøvurdering af revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren”).

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

Bilag

Screening for miljøvurdering af revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

Punkt 9: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme

22/23553

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme, der har til formål at skabe rammerne for et moderne erhvervsområde, der udnytter den attraktive beliggenhed i Hovedstadsregionen og imødekommer forskellige virksomhedstypers behov.

Forslaget til Lokalplan 518 har sammen med den tilhørende miljøvurdering af lokalplansforslaget været fremlagt i fire ugers offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022. I denne periode er der modtaget 20 høringssvar. Alle høringssvar er gennemgået, og nogle giver anledning til, at administrationen foreslår ændringer til lokalplanen.

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 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme vedtages endeligt, med følgende ændringer:

a) at der efter sætningen ”når de omtalte ledningsanlæg er tinglyst på de enkelte ejendomme.”, i redegørelsens afsnit om Tinglyste dokumenter på side 25, indsættes følgende tekst:

”Med lokalplanen aflyses dog deklarationens planbilag 1, der henviser til gældende byggelinjer i området. I samme forbindelse ændres ordlyden af deklarationens § 2.1, så den henviser til planbilag 2 ”Byggelinjer” i Lokalplan 518, fremfor til deklarationens planbilag 1.”

b) at der tilføjes en generel note til lokalplanens afsnit med bestemmelser på side 27 med følgende ordlyd:

”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Principperne i en lokalplan er typisk formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen.”

c) at punkt fem i § 2, på side 27, ændres til følgende:

”at sikre, at området også i fremtiden har plads til både store og små virksomheder blandt andet gennem inddeling i delområder, der giver forskellige muligheder med hensyn til anvendelse og grundstørrelser,”

d) at noten til § 3.1 på side 28 ændres til følgende:

”Betegnelsen ”transport og logistikvirksomheder” betegner virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransporter eller offentlig persontransport. Der er

samtidigt tale om virksomheder med behov for bygninger til lager, oplagsplads, garageanlæg, rangerområder mv., som gør dem pladskrævende.

Virksomhederne vil typisk være registreret med branchekoder, der dækker vognmandsvirksomheder, affaldshåndtering, fragtmænd, materieludlejning (fx udlejning af kranbiler, lastbiler mv.), containervirksomheder, container- og godsterminaler, speditører og lignende, samt branchekoder der dækker rutebuskørsel, by- og nærtrafik, fjerntrafik, skolebusser og lignende.”

Datacentre betegnes ikke som transport og logistikvirksomheder.”

e) at byggelinjen mod Amagermotorvejen, som fastlægges i § 5.6, stk. g, på side 29, ændres fra 40 m til 20 m.

f) at afgrænsningen af delområde 2 som vist på kortbilag 1 udvides til også at omfatte matr.nr. 43er, Avedøre By, Avedøre, beliggende Helseholmen 11.

g) at følgende tilføjes til § 7.3 på side 30:

”Bestemmelsen udløses, når der meddeles ny byggetilladelse.”

h) at følgende tekst tilføjes sidst i § 7.7 på side 30:

”Der må på arealet ligeledes etableres manøvrerings- og færdselsarealer samt mindre tekniske anlæg som transformerstationer, teknikkabiner, ladestandere mv.”

i) at der tilføjes følgende tekst til noten til §§ 7.3, 7.5, 7.7, 7.9 og 7.10 på side 30:

”Der gøres opmærksom på, at der kan være servitutbelagte rør-, kabel- og ledningsanlæg, hvorom det er reguleret, at der ikke må etableres beplantning med dybdegående rødder over eller i nærheden af disse anlæg.”

j) at der indsættes en ny bestemmelse på side 30 (som § 7.8) med følgende ordlyd, og at de efterfølgende bestemmelser får ny nummerering:

”Færdsels- og manøvreringsarealer samt arealer til oplag skal anlægges med fast belægning.”

k) at følgende tilføjes til § 7.12 på side 31:

”Bestemmelsen udløses, når der meddeles ny byggetilladelse.”

l) at sidste sætning i § 7.12 på side 31 ændres til følgende:

”Vejtræerne skal placeres med en indbyrdes afstand på højst 10 m.”

m) at der indsættes en ny bestemmelse på side 31 (som § 7.16) med følgende ordlyd, og at de efterfølgende bestemmelser får ny nummerering:

”Udendørs oplag må kun være placeret på arealer med fast belægning.”

n) at § 7.20 på side 32 ændres til følgende:

”Ved nybyggeri skal grunden indrettes, så der kan tilbageholdes mindst en regnvandsmængde svarende til 45 mm x nybyggeriets areal i grundplan.”

o) at § 10.4 på side 33 ændres til følgende:

”Høje elektrisk ledende objekter, som f.eks. vindmøller, antenner og lysmaster, må ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til Energinets jordkabelanlæg. Respektafstanden er 1 m fra nærmeste kabel. Se kortbilag 5.”

p) at der tilføjes en note til § 10.4 på side 33 med følgende ordlyd:

”Hvis objekter ønskes placeret tættere på jordkablerne end dette, skal der forinden indgås dialog med ledningsejer herom.”

q) at § 13.1 på side 34 ændres til:

”Før ny bebyggelse inden for lokalplansområdet tages i brug, skal der være etableret afskærmningsbælter i henhold til § 7.4.”

r) at der anføres matrikelnumre på ejendommene vist på planbilag 1.

s) at farveskalaen for de angivne byggelinjer på planbilag 2 revideres.

2. at tage miljørapportens sammenfattende redegørelse til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1a-s.

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

Imod: Ingen

Undlod at stemme: Gruppe C.

Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme”) har været fremlagt i offentlig høring, og skal nu vedtages endeligt.

I løbet af høringsperioden er der kommet 20 høringssvar, der er samlet i ét dokument, hvor de kan læses i deres helhed (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar”).

Høringssvarene er blevet behandlet i en hvidbog med udgangspunkt i de temaer, de forskellige høringssvar omhandler (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 518”). Hvidbogen indeholder et resume af høringssvarene, administrationens kommentarer til disse og eventuelle ændringsforslag.

Hvidovre Kommune har i en årrække arbejdet for en revision af Fingerplanen, som har sat begrænsninger for Avedøre Holmes fremtidige anvendelse. I 2019 blev Fingerplanen revideret, og ændringerne betyder, at Hvidovre Kommune i dialog med områdets virksomheder har kunnet udarbejde en ny og mere tidssvarende lokalplan for området, som i højere grad afspejler virksomhedernes aktuelle og fremtidige behov.

Lokalplanens formål

Lokalplanens fokus er at skabe rammerne for et moderne, grønt erhvervsområde, der udnytter den attraktive beliggenhed i Hovedstadsregionen og imødekommer forskellige virksomhedstypers behov.

Formålet med lokalplanen er at fastholde områdets markante indretning med store parceller og brede veje, der danner et karakteristisk parallelt og vinkelret system, hvilket sammen med vejtræer langs alle veje skaber dominerende boulevarder gennem området.

Et andet formål er at fastlægge områdets anvendelse til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og samtidig sikre, at eksisterende VSB-virksomheder

kan fortsætte deres aktiviteter i området. Lokalplanen vil også muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejdet blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner.

Der har i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at sikre, at området også i fremtiden skal have plads til både større og mindre virksomheder, og derfor inddeles området i

delområder, der giver forskellige muligheder.

Endeligt er det et af lokalplanens formål, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

Høringssvarene

I løbet af høringsperioden er der kommet 20 høringssvar. De fleste af høringssvarene er indsendt via kommunens online høringsportal, mens enkelte er fremsendt på anden vis.

Administrationen har behandlet høringssvarene i en hvidbog, der er opbygget ved først at bringe et resumé af de relevante høringssvar under temaet, efterfulgt af administrationens kommentarer til disse og afslutningsvis administrationens eventuelle anbefalinger om ændringer til lokalplanen.

Høringssvarene er i hvidbogen inddelt i og behandlet under følgende temaer:

1. Områdets anvendelse
2. Bebyggelses omfang, placering og udseende
3. Ubebyggede arealer og grundstørrelser
4. Trafikale forhold og skiltning
5. Tekniske forhold
6. Administrationens rettelser

På baggrund af høringssvarene har administrationen en række anbefalinger til ændringer til Lokalplan 518. Disse anbefalinger fremgår af indstillingen til den politiske behandling, og er uddybet i hvidbogen.

Et af ændringsforslagene har en sådan karakter, at det har udløst en partshøring. I partshøringen blev der modtaget bemærkninger fra én part, der ikke gjorde indsigelse mod det anbefalede ændringsforslag. I deres bemærkninger, der er kommet efter udløb af høringsperioden, udtrykker de et ønske om endnu en ændring af lokalplansforslaget. Det er behandlet i et separat notat (vedlagt som bilag ”Partshøring af ændringsforslag”).

Efter høringsperiodens udløb er der modtaget yderligere to henvendelser, med ønsker til ændringer af lokalplansforslaget. Disse henvendelser er også blevet behandlet i et separat notat (vedlagt som bilag ”Behandling af andre henvendelser”).

Administrationen har vurderet, at de forskellige forslag om ændringer af lokalplansforslaget, der er modtaget efter høringsperiodens udløb, alle forudsætter en fornyet offentlig høring af lokalplanen, og udførelse af en supplerende miljøvurdering. Konsekvensen af dette vil være, at lokalplansprocessen forlænges, hvilket vil kunne give utilsigtede problemer for en lang række andre virksomheder på Avedøre Holme, der venter på at kunne få lov til at bygge og foretage ændringer.

Administrationen vurderer derfor, at eventuelle ønsker om at opføre byggeri, der strider mod lokalplanens indhold, i stedet bør behandles politisk som dispensationssager i forbindelse med byggesagerne, hvor der i hvert enkelt tilfælde kan foretages en vurdering af det konkrete projekt. Da ingen af de fremsatte ønsker vurderes at stride mod lokalplanens principielle indhold, vurderer administrationen, at det vil være muligt at dispensere i forhold til dem.

På denne baggrund anbefaler administrationen ikke at imødekomme de konkrete ønsker til ændringer af planforslaget, der er kommet efter høringsfristens udløb.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. maj 2022, punkt 31, at sende forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme samt miljøvurdering af lokalplansforslaget i offentlig høring i fire uger i perioden fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Efter planlovens § 27, stk. 2, kan der ikke ske en endelig vedtagelse af lokalplanen før de der kan være væsentligt berørt af ændringen, har fået lejlighed til at udtale sig.

Det følger af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes.

Høring

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

Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme og den tilhørende miljøvurdering af lokalplansforslaget har været i høring fra den 3. juni 2022 til den 1. juli 2022. I løbet af denne periode er der modtaget 20 høringsvar.

Der har været afholdt et fysisk informationsmøde den 14. juni 2022 med mulighed for digital deltagelse.

Der har været foretaget partshøring over et af ændringsforslagene fra den 14. september 2022 til den 30. september 2022. Administrationen har vurderet, at relevante parter i denne sag er ejere af de ejendomme, der grænser op til eller ligger på modsatte side af vejen fra Helseholmen 11. Industri- og grundejerforeningen Avedøre Holme er også udvalgt som part.

Miljømæssige konsekvenser

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, er der efter den offentlige høring blevet udarbejdet en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen af Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme (vedlagt som bilag "Sammenfattende redegørelse - miljøvurdering af Lokalplan 518").

Lokalplanen er udarbejdet sideløbende med miljørapporten. Det har derfor været muligt at justere lokalplanens indhold løbende, så der allerede undervejs er taget miljømæssige hensyn i lokalplansarbejdet.

Ingen af høringsvarene kommenterer direkte på miljøvurderingen, men enkelte høringsvar har givet anledning til at anbefale ændringer af lokalplanen, der kan have betydning for det indhold, der blev behandlet i miljøvurderingen. Disse ændringer er beskrevet i den sammenfattende redegørelse.

Hvidovre Kommune vurderer ikke, at bemærkningerne og de foreslåede ændringer medfører miljømæssige konsekvenser, som ikke indgik i miljøvurderingen.

På baggrund af miljørapporten og høringssvarene finder Hvidovre Kommune ikke anledning til at igangsætte et overvågningsprogram for de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen.

Kommunen følger lokalplanens miljømæssige effekter gennem den fortløbende planlægning, herunder løbende registrering af § 3-beskyttet natur og bilag IV-arter. Samtidig er Hvidovre Kommune i samarbejde med en række kystnære kommuner i gang med at afklare muligheden for at omsætte en helhedsløsning for en hel eller delvis naturbaseret stormflodssikring fra Køge Bugt Strandpark til Amager Strandpark.

Der fastlægges derfor ikke et overvågningsprogram i forbindelse med lokalplanen for erhvervsområdet Avedøre Holme.

Bilag

Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme

Samlede høringssvar

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 518

Partshøring af ændringsforslag

Behandling af andre henvendelser

Sammenfattende redegørelse - miljøvurdering af Lokalplan 518

Punkt 10: Beslutning - Forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården

22/24295

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et udkast til ny lokalplan for boligområdet Toftegården. Lokalplanen har primært til formål at imødekomme nutidens behov for større boliger. Derudover fastholdes kvarterets grønne udtryk med levende hegn mod vejene. Yderligere er der indarbejdet opdaterede bestemmelser for det grønne område Toftegårdsparken, så der igen er én samlet lokalplan for hele området.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården kan godkendes og sendes 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 Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fem uger
3. at godkende, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Ad 1. - 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanen omfatter boligområdet Toftegården og et gennemgående grønt område kaldet Toftegårdsparken. Lokalplansområdet ligger centralt i Hvidovre Kommune, i den østlige del af Avedøre. Lokalplansområdet afgrænses af Frydenhøjstien, Brostykkevej, Avedøre Havnevej og en række parceller umiddelbart syd for Sjølundvej.

Lokalplanen opdeler området i to delområder – et til boligformål og et til rekreative formål.

I delområde 1 må der kun opføres eller indrettes boligbebyggelse, og boligerne skal anvendes til helårsbeboelse. Det er dog som hidtil muligt at anvende en del af boligen til liberale erhverv. Der kan også etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og forenings- og klublokaler.

Der har hidtil kun kunnet opføres fritliggende parcelhuse, men dette udvides, så der også må opføres eller indrettes boliger i form af tofamiliehuse og dobbelthuse.

Lokalplan 462 fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal på to og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

I delområde 2, Toftegårdsparken, fastlægges anvendelsen til nærrekreativt område med mulighed for indpasning af friluftsanlæg og anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Der må etableres regnvandsbassiner, regnbede eller andre afværgeforanstaltninger til håndtering af regnvand i hele lokalplanens område. I delområde 1 må der desuden etableres antennemaster og andre tekniske anlæg. Der må ikke opstilles vindmøller i lokalplanens område, idet støjgenerne fra møllerne vurderes at være for store.

Baggrund og formål med lokalplanen

For de fleste af kommunens parcelhusområder gælder i dag en række byplanvedtægter, der fastlægger, hvad grundene må bruges til, og hvordan og hvor meget man må bygge på grundene.

Denne lokalplan erstatter Byplanvedtægt A2 for Toftegården. Midt i byplanvedtægtens område har Lokalplan 436 reguleret selve Toftegårdsparken. I Lokalplan 462 er bestemmelserne for parkområdet opdateret og indarbejdet, så der igen er én samlet lokalplan for hele området.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en dialog med de aktive grundejerforeninger i området, Avedøre Grundejerforening og Grundejerforeningen Toftegården.

Der har i arbejdet været fokus på at skabe nye muligheder og bevare de kvaliteter, der findes i området. Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer og en fastholdelse af det grønne udtryk med levende hegn mod vejene, samt bevaring og mulighed for udvikling af de fælles rekreative arealer i området.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16 og kap. 6, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen fremlægges i offentlig høring i fem uger, så der tages højde for juleferien.

Høringsperioden vil i så fald vare fra den 7. december 2022 til den 11. januar 2023.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget i løbet af høringsperioden, hvor de berørte beboere og grundejere, naboer mv. har mulighed for at stille spørgsmål til lokalplanens indhold.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag ”Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 462”).

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

Bilag

Screening for miljøvurdering af forslag til Lokalplan 462

Forslag til Lokalplan 462 for boligområdet Toftegården

Punkt 11: Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Strandmarksvej 63

22/26560

Beslutningstema

Rådgiver har på vegne af ejer af Strandmarksvej 63 ansøgt om byggetilladelse til at opføre en tilbygning til den eksisterende bolig på ejendommen. Tilbygningens omfang er 34 m², opført i én etage i direkte tilknytning til den eksisterende bolig på ejendommens sydøstligste hjørne.

Ejendommen ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, der afkastes fra gravhøjen Langhøj, og derfor har ejer i forbindelse med byggeansøgningen ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18.

Ejer har tidligere fået meddelt dispensation fra naturbeskyttelsesloven til at opføre en garage på ejendommen, men denne mulighed er ikke blevet udnyttet, og der er ikke længere et ønske om at opføre garagen.

By- og Planudvalget skal beslutte, om man vil godkende, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, med den forudsætning, at den tidligere dispensation til opførelse af en garage ikke længere kan udnyttes.

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, under forudsætning af, at den tidligere meddelte dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen ikke længere vil blive udnyttet.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Rådgiver har på vegne af ejer af ejendommen Strandmarksvej 63, matr.nr 7ks, Hvidovre By, Strandmark, ansøgt om byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 34 m² til den eksisterende bolig. Tilbygningen opføres i én etage i cirka tre meters højde og bliver opført i direkte tilknytning til den eksisterende bolig på ejendommens sydøstligste hjørne.

Ejendommen ligger indenfor 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.

By- og Planudvalget har den 5. oktober 2020 besluttet at meddele dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18 til opførelse af en garage på den pågældende ejendom. Garagen er ikke blevet opført, og rådgiver gør opmærksom på, at dette ikke længere er et ønske. Dog anbefaler administrationen, at det bliver vilkår for en ny dispensation, at den tidligere dispensation ikke udnyttes.

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 Strandmarksvej 63 ligger i sin helhed inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, og tilbygningen ønskes placeret, så den er delvist synlig fra fortidsmindet.

Administrationens vurdering

Ejendommen ligger i et fuldt udbygget parcelhusområde, og tilbygningen ønskes placeret i direkte forlængelse af den eksisterende bolig. Tilbygningen opføres i én etage, og vil med en højde på ca. tre meter være en lavere end den eksisterende bolig, jf. ansøgningsmaterialet (vedlagt som bilag ”Samlet ansøgningsmateriale.pdf”).

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. Desuden opføres tilbygningen i en lavere højde og som en direkte forlængelse af den eksisterende bolig.

På denne baggrund anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation som ansøgt, dog under forudsætning af, at den tidligere meddelte dispensation ikke længere kan udnyttes. 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

By- og Planudvalget har den 5. oktober 2020, pkt. 4, besluttet at meddele dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18 til opførsel af en garage på 28 m² den pågældende ejendom.

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. Det følger dog af samme lovs § 65, stk. 2, at kommunen i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Høring

Ansøgningen er sendt til udtalelse hos Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 13. september – 27. september 2022. Styrelsen er ikke vendt tilbage med bemærkninger til det ansøgte.

Der er desuden foretaget naboorientering blandt ejerne af de berørte naboejendomme Langhøjvej 14 og Strandmarksvej 61 samt hos Grundejerforeningen Strandvang i perioden 31. august – 21. september 2022. Der er ikke indkommet bemærkninger i denne forbindelse.

Bilag

Samlet ansøgningsmateriale

Punkt 12: Beslutning - Dispensation fra vejbyggelinje til opførelse af bolig

22/28376

Beslutningstema

Ejer af ejendommen på Frydenstrands Alle 25 ønsker at opføre et enfamiliehus på 138 m².

Ejer har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 407, Hvidovre, For et bolig- og erhvervsområde i Avedøre, til at opføre en del af den fremtidige bebyggelse på vejbyggelinjeareal. Lokalplanen angiver vejbyggelinjer for ejendommen på 5 meter fra vejskel. Bygge – og Planudvalget har den 19. august 2019 besluttet, at der altid skal stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul såfremt der gives dispensation til bebyggelse i vejbyggelinjearealet.

By- og Planudvalget skal godkende, at der ikke stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul i dispensation til placering af bygning på vejbyggelinjearealet på Frydenstrands Alle 25 grundet de særlige forhold for grundens udformning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul ved dispensation til placering af en del af bygningen, svarende til 39 m², på vejbyggelinjearealet på Frydenstrands Alle 25.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 28. juli 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus, i ét plan, på 138 m². Grunden ligger på hjørnet af Frydenstrands Alle og Vibevej. Af Lokalplan 407, § 7, stk.1, fremgår det, at der er en vejbyggelinje på 5 meter fra vejskel mod Frydenstrands Alle og Vibevej.

Ejendommen er på 461 m², og er, som beskrevet ovenfor, en hjørnegrund med vejbyggelinje på to sider. Mod naboskel regulerer byggeretten en byggelinje på 2,5 meter for boligbebyggelse. Det reelle byggefelt på ejendommen er derfor kun på ca. 135 m², hvilket fremgår af luftfoto af ejendommen (vedlagt som bilag ”luftfoto af ejendommen”).

Byggefeltet er, grundet ejendommens udformning, aflangt, og har en maksimal bredde på ca. 6 meter og bliver smallere ned igennem grunden, hvor den ender med en bredde på knap 3 meter. Dette forhold gør det udfordrende at placere et hus til beboelse inden for byggefeltet.

Det ansøgte byggeri overskrider vejbyggelinjen med i alt 39 m², jf. tegningsmaterialet (vedlagt som bilag ”Frydenstrands Alle 25 tegninger”). Der er tale om et længehus med et indhak ca. i midten af huset. Bygherre har forsøgt at tilpasse projektet så bygningen følger byggelinjen mod nabo skel og overskrider mindst muligt vejbyggelinjen, men samtidig får en bolig med reelle rum til både værelser og opholdsrum.

Hovedformålet med at fastholde disse vejbyggelinjer er at sikre det grønne og åbne udtryk i

parcelhusområderne. Det eksisterende hus på Frydenstrands Alle 25 er i dag placeret tættere på vejskel end det ansøgte. Det er dog opført før lokalplanen blev vedtaget. Lokalplaner regulerer ikke bagudrettet, men formålet er at fremtidigt byggeri skal overholde bestemmelser i planen.

Langs Frydenstrands Alle og Vibevej er husene placeret bag vejbyggelinjen og en dispensation til det ansøgte vil ændre udtrykket i området. Det vurderes dog, at kunne blive meget svært at bygge hus på ejendommen uden nogen form for dispensation fra vejbyggelinjen, grundet den udformning grunden har.

Derudover er denne grund ikke en standardgrund i området, så en dispensation til placering af

bygning på vejbyggelinjeareal vurderes ikke at ville danne præcedens for området.

Nedrivningsklausul

Administration giver løbende dispensation til opførelse af byggeri på vejbyggelinjen, med vilkår om, at der tinglyses en nedrivningsklausul på baggrund af beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19. august 2019 og i tråd med den delegerede kompetence til at administration kan dispensere fra Planlovens §19 jævnfør delegationsplan 2022-2026.

En tinglyst nedrivningsklausul giver kommunen mulighed for at få fjernet bygningen uden omkostninger, hvis arealet en dag skal benyttes f.eks. til vejudvidelse. Denne mulighed findes ikke, hvis ikke der foreligger en tinglyst nedrivningsklausul for bygningen.

Administrationen vurderer at formålet med vejbyggelinjen ikke længere er det samme som da lokalplanen blev vedtaget i 1979. Hvidovre Kommune forventer ikke længere at der skal ske vejudvidelse på denne villavej. Formålet med generelt at fastholde vejbyggelinjerne er i dag et ønske om at bevare den grønne og åbne udtryk, som disse vejbyggelinjer igennem tiden har været med til at skabe.

Ved at pålægge ejeren at tinglyse en nedrivningsklausul vurderes det ikke muligt at optage lån i ejendommen til opførelsen af byggeri, som kan blive fjernet uden økonomisk kompensation.

Naboorientering

Projektet har været i naboorientering i forhold til overskridelsen af bebyggelsesprocenten, som i lokalplanen er fastsat til 25%. Den fremtidige bebyggelsesprocent bliver på 29,9 %. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til denne høring og administrationen agter at give dispensation til dette jævnfør den delegerede kompetence hertil.

Dispensationen til overskridelse af vejbyggelinjen har ikke været i høring hos naboerne, da dette forhold er mellem kommunen og grundejer.

Administrationens vurdering

Det er administrationens anbefaling, at der meddeles dispensation til det ansøgte, og at dette skal ske uden vilkår om nedrivningsklausul. Administrationen har ved sin anbefaling lagt vægt på følgende:

- Byggefeltet er meget begrænset og giver næsten ikke mulighed for at bygge et hus som ligger indenfor vejbyggelinjen.
- Det ansøgte byggeri er rimeligt i forhold til størrelse og udformning, og vil passe ind i området. Dog vil placeringen have indvirkning på udtrykket for Vibevej.
- Det eksisterende hus på ejendommen overskrider også vejbyggelinjen, helt ned til en 1,4 meter fra vejskel. Det ansøgte holdes i en afstand af minimum 2,5 meter fra vejskel. Det er dermed en forbedring i forhold til eksisterende forhold, men vil dog fortsat fastholde, at udtrykket langs Vibevej bliver brudt af byggeriet.
- Ved at pålægge at der skal tinglyses en nedrivningsklausul, kan ejer ikke optage lån i ejendommen til at opføre et hus på grunden.

Hvis ikke dispensation meddeles uden vilkår om tinglyst nedrivningsklausul

Hvidovre Kommune har hjemmel i Planlovens §19 stk. 1 til at afslå dispensation fra lokalplanens bestemmelse om vejbyggelinje. I den konkrete sag, hvor grunden er meget smal, og med de krav der er til isolering i dag, vurderes det kun at være muligt at opføre et lille, aflangt hus, såfremt der ikke meddeles dispensation til bygning i vejbyggelinjearealet. Hvis dispensationen skal meddeles med et vilkår om tinglyst nedrivningsklausul forventes det i realiteten at bevirke at der ikke kan bygges vejbyggelinjearealet, grundet manglende mulighed for lånoptagelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Lokalplan 407, Hvidovre, For et bolig- og erhvervsområde i Avedøre, blev vedtaget den 26. februar 1979.

Plan- og Byggeudvalget drøftede den 19. august 2019, pkt. 5, mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre. Et enigt udvalg besluttede at fastholde de nuværende vejbyggelinjer. Udvalget besluttede endvidere, at såfremt der gives en dispensation til bebyggelse i vejbyggelinjen, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

Økonomiske konsekvenser

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 byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Det følger af § 7, stk. 1, "Vej- og stiforhold" i Lokalplan 407, Hvidovre, For et bolig- og erhvervsområde i Avedøre, at Vibevej pålægges byggelinjer i 5 meter fra vejskel, og at arealet mellem byggelinjen og vejskellet ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse.

Høring

Projektet har været i naboorientering i forhold til overskridelsen af bebyggelsesprocenten, som i lokalplanen er fastsat til 25%. Den fremtidige bebyggelsesprocent bliver på 29,9 %. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til denne høring

og administrationen agter at give dispensation til dette.

Dispensationen til overskridelse af vejbyggelinjen har ikke været i høring hos naboerne, da dette forhold er mellem kommunen og grundejer.

Miljømæssige konsekvenser

Bilag

Luftfoto af ejendommen

Frydenstrands Alle 25 tegninger

Punkt 13: Eventuelt

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-11-2022

Udvalget ønsker, at der planlægges temature i 2023 for By- og Planudvalget, og at det sker i god tid. Administrationen svarede på mødet.

Anders Liltorp (A) spurgte med henvisning til behandlingen af punkt 7 om lokalplan 150 om dispensationsansøgningen for lægerne på Hvidovrevej 100a, nu kunne forventes at blive imødekommet? Administrationen svarede på mødet.

Anders Liltorp (A) udbad sig et notat, der beskriver hvorledes der bliver handlet og fulgt op på kommunalbestyrelsens beslutning ang. Hvidovrevej 59a. Administrationen svarede på mødet og udarbejder notat.

Søren Friis Trebbien (Gruppe C) spurgte til lokalplan 518 og et notat, om hvordan man sikrer sig, at eksisterende virksomheder kan udvide ved at bygge i højden og få dispensation til det i fremtiden.

Charlotte Munch (Gruppe Æ) spurgte til vejstykket ved Mågeparken. Administrationen udarbejder notat.

Charlotte Munch (Gruppe Æ) spurgte til Sønderkær 29. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Gruppe Æ) spurgte til Gammel Køge Landevej 575. Administrationen udarbejder notat.

Bent Roldgaard (Gruppe F), spurgte til ByPlanLAB mødet. Administrationen svarede på mødet, at det er den 5.-6. oktober 2023.

Punkt 14: Lukket: Beslutning - Tillægsbevilling til Holmegårdsskolen

18/2469