

REFERAT By- og Planudvalget d. 05-09-2022

Mødedato Mandag d. 05. september 2022 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Dobbeltthuse praksis ift. matrikelnumre og adgangsvej.....	5
Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Vestre Strandvej 24.....	8
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 467 for bofællesskab på Parallelvej 47.....	11
Beslutning - Forslag til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51.....	14
Orientering - Udvikling i dispensationssag på Nordholmen 6.....	17
Beslutning - opsætning af skulptur af Bøje Nielsen.....	19
Eventuelt.....	21
Lukket: Beslutning - Valg af totalrådgiver til projektering mv. af Præstemoseskolens udvidelse med	22
Beslutning - afslag på ansøgning om bibeholdelse af pudset facade på bevaringsværdig bygning på	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Godkendt med den ændring, at det lukkede punkt 11, flyttes til den åbne dagsorden, dog ikke sagens bilag 1, som fortsat holdes lukket, jf. forretningsorden § 5, stk. 2.

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 2: Meddelelser

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Administrationen orienterede om

- Politianmelder
- Byggeprojekt, Hvidovre Strandvej 47B
- Strandmarkskirken
- Lejerbo Hvidovre, afd. 02 Sønderkærgården
- Cykeltur

Sagsfremstilling

- Orientering om politianmeldelser
- Orientering om byggeprojekt
- Orientering om Strandmarkskirken
- Orientering om Lejerbo Hvidovre, AFD Sønderkærgården

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 3: Beslutning - Dobbelthuse praksis ift. matrikelnumre og adgangsvej

22/17837

Beslutningstema

Der er i den seneste tid indkommet flere ansøgninger om byggetilladelse, hvor man på store parcelhusgrunde ønsker at opføre dobbelthuse uden at disse udstykkes til selvstændige ejendomme. Dette har affødt behov for, at administrationen får godkendt en praksis for behandling af denne type byggeansøgninger, lige som det skal vurderes, om der skal ske ændringer i lokalplanlægningen for parcelhusområderne.

Udvalget skal godkende, at der i kommende lokalplaner for parcelhusområderne skal stilles krav om, at ejendomme med fritliggende parcelhuse og dobbelthuse med bagvedliggende boliger skal have adgangsveje med en mindstebredde på 4 m, uanset om der sker udstykning af boligen eller ej.

Samtidigt skal udvalget godkende, at administrationen ved igangværende og kommende behandling af byggeansøgninger og udstykningsansøgninger for dobbelthuse, fastlægger en praksis for minimum 4 m bred adgangsvej til grund, og at administrationen efterspørger dokumentation for, at grunden kan udstykkes til to selvstændige ejendomme i tråd med ovenstående. Denne praksis vil blive fulgt, indtil nye lokalplaner foreligger med præciseret hjemmel.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der fremadrettet indføres en bestemmelse i nye lokalplaner for parcelhusområderne med krav om, at bredden af adgangsveje til bagvedliggende boliger på ejendomme med fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse fastlægges til minimum 4 m.
2. at godkende, at administrationen fastlægger en praksis for, som udgangspunkt, at kræve en bredde på minimum 4 m for adgangsveje til boliger ved godkendelse af dobbelthuse efter byggelovens § 10 A, uanset om der er tale om udstykning af dobbelthuse eller opdeling af dobbelthuse i ideelle anparter.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Ad 1.-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Gennem kommuneplanlægningen og efterfølgende nye lokalplaner for parcelhusområderne er den mindste grundstørrelse for fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tofamiliehuse over tid blevet nedsat med henblik på at skabe mulighed for etablering af flere haveboliger i de eksisterende boligområder. Haveboliger, der i overensstemmelse med tidens efterspørgsel, ikke nødvendigvis har store, vedligeholdelseskrevende haver. For dobbelthuse er kravet i lokalplanerne nu en grundstørrelse på mindst 450 m² pr. bolig (excl. areal til adgangsvej), hvor de gamle byplanvedtægter typisk har krævet mindst 500 m² pr. bolig (excl. areal til adgangsvej).

Administrationen har i den seneste tid modtaget flere byggeansøgninger på dobbelthuse og forventer et stigende antal ansøgninger herom.

Beregning af størrelsen på koteletben

En konstateret tendens i sagerne med dobbelthuse er, at ejendommene ikke nødvendigvis bliver udstykket til selvstændige ejendomme med hver sit matrikelnummer. I stedet bliver de opdelt i ideelle anparter.

Byggelovens § 10 A sikrer, at når der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

Men der er ikke krav om, at udstykningen skal ske, og lokalplanerne for parcelhusområderne stiller heller ikke krav om, at ejendomme med dobbelthuse skal udstykkes til to selvstændige ejendomme, dvs. med hver sit matrikelnummer.

Problemet opstår, når arealet af vejadgangen skal fastlægges præcist for at leve op til byggelovens § 10 A.

Administrationen har i udstykningssager, hvor der skabes vejadgang til en bagvedliggende ejendom gennem et ”koteletben” praksis for at kræve en bredde på minimum 4 m, hvilket udgøres af 3 m til kørebane og 2 x 0,5 m til ejendommens andel af de omkransende, levende hegn.

Det anbefales, at denne praksis også kommer til at gælde ved godkendelse af dobbelthuse efter byggelovens § 10 A.

Der har været meddelt byggetilladelser, hvor privat fællesareal og adgangsvej med mindre end 4 m bredde er accepteret efter konkret vurdering af forholdene i den specifikke sag. Det samme vil fremadrettet også kunne gøre sig gældende i sager om dobbelthuse, idet der altid vil skulle foretages en konkret vurdering af omstændighederne i den pågældende sag. Udgangspunktet vil dog være en praksis med krav om minimum 4 m bred adgangsvej.

Center for Plan og Miljø har for nuværende tre forhåndsdialoger/byggeansøgninger om dobbelthuse, der afventer udvalgets beslutning ift. fremadrettet praksis. Det drejer sig om Strandhavevej 45 (ansøgt), Skippervej 3 (ansøgt) og Krebsvej 66 (forhåndsdialog).

Muligheder i lokalplanlægningen

Byggemulighederne er ikke væsens forskellige mellem udstykkede dobbelthuse og dobbelthuse, der opdeles som ideelle anparter.

Bebyggelsesprocenten beregnes nemlig som etagearealets procentvise andel af grundens areal. Og grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer, uanset om en del af grunden benyttes til vejadgang.

Hvis dobbelthuse ikke udstykkes, betyder det dog, at mulighederne for at opføre småbygninger reduceres. Der kan nemlig kun samlet fratrækkes op til 50 m² for garager, carporte, udhuse, drivhuse, åbne overdækninger og lignende bygninger ved beregning af bebyggelsesprocenten. Desuden må den samlede længde af sådanne småbygninger i skelzonen højst være 12 m for hele ejendommen.

De nye lokalplaner for parcelhusområderne fastlægger anvendelsen til boligformål i form

af åben-lav boligbebyggelse, herunder også dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel), og

tofamiliehuse (dvs. med vandret lejlighedsskel). Men lokalplanerne angiver ikke, hvor mange boliger, der højst må indrettes på den enkelte ejendom. Der er heller ikke angivet krav til adgangsvejens bredde, når der er tale om bagvedliggende boliger.

I nogle af de gamle byplanvedtægter, som er blevet afløst af nye lokalplaner for parcelhusområderne, har man måtte opføre højst to boliger på hver parcel, mens de i andre har været fastlagt, at der kun måtte indrettes en bolig for en familie på hver ejendom.

Bredden af adgangsvejene har i byplanvedtægterne kun været reguleret i forbindelse med udstykning, hvor der typisk har været krav om at grunde til dobbelthusbebyggelse skal have mindst 10 eller 20 m facade mod vej. I situationer med udstykninger til bagvedliggende boliger har der derfor som regel været behandlet konkrete ansøgninger om dispensation.

Administrationen anbefaler, at der fremadrettet indføres en bestemmelse i nye lokalplaner for parcelhusområderne, der stiller krav om, at bredden af adgangsveje til bagvedliggende boliger fastlægges til minimum 4 m, uanset om der sker udstykning eller ej.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Retsgrundlaget udgøres af de relevante lokalplaner og byplanvedtægters bestemmelser om dobbelthuse og udstykning.

Det fremgår herudover af byggelovens § 10 A, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, at når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Muligheden for udstykning skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

Af Hvidovre Kommunes delegationsplan 2022-2026 fremgår, at administration skal forelægge udvalget sager af principiel karakter under administration af planloven. Drøftelse af fastlæggelse af praksis vurderes at være af principiel karakter, idet det har betydning for områdernes karakter, fortætning mv.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje på Vestre Strandvej 24

22/1820

Beslutningstema

Ejer af ejendommen på Vestre Strandvej 24 har ansøgt om byggetilladelse til at opføre en tre meter høj tilbygning på 20 m². Tilbygningen ønskes placeret på den side af huset, der vender mod Vestvolden, hvor der tidligere var opført en garage.

Ejer har i den forbindelse ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18, idet ejendommen ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, der afkastes fra Vestvolden. Der er foretaget partshøring af Slots- og Kulturstyrelsen, der anser byggeønsket som en videreførelse af de eksisterende forhold, hvorfor man ikke har bemærkninger til den ønskede tilbygning.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til opførelse af den ansøgte tilbygning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejer har ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en tre meter høj tilbygning på i alt 20 m² på ejendommen Vestre Strandvej 24, matr.nr. 17cy, Avedøre By, Avedøre. Tilbygningen ønskes opført i tilknytning til den eksisterende bolig mod nordvest, hvor ejer har nedrevet en garagebygning. Tilbygningen bliver dog opført med et mindre fodaftryk end garagen, og vil således være placeret lidt længere væk fra fortidsmindet.

Hele ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Vestvolden, og derfor har ejer ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 (vedlagt som bilag ”Dispensationsansøgning Vestre Strandvej 24”).

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 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.

Ejendommen på Vestre Strandvej 24 ligger i første række inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, og tilbygningen ønskes placeret, så den er synlig fra fortidsmindet.

Udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen

Administrationen har på baggrund af ansøgningen indhentet en udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Styrelsen meddeler, at de ikke har bemærkninger til den ønskede tilbygning. Det begrundes med, at tilbygningen placeres samme sted som den tidligere garage, og derfor er tilbygningen, ligesom den nedrevne garage, en del af ejendommens eksisterende bygningsmasse. De anser derfor de ændrede forhold som en videreførelse af de eksisterende forhold.

Administrationens vurdering

Ejendommen ligger i et fuldt udbygget parcelhusområde og tilbygningen ønskes placeret i tilknytning til den eksisterende bolig, hvor der tidligere har ligget en større muret garagebygning. Tilbygningens facader vil flugte med facaderne på det eksisterende hus, og vil være en integreret del af den eksisterende bolig, jf. situationsplan og facadetegninger (vedlagt som bilag "Facader, plantegning og situationsplan.pdf").

Administrationen vurderer ligesom Slots- og Kulturstyrelsen, at opførelsen af tilbygningen ikke, vil påvirke oplevelsen af fortidsmindet eller offentlighedens adgang til fortidsmindet. Dette begrundes med, at tilbygningen opføres på en placering, hvor der tidligere har været en garagebygning, og at tilbygningen tilmed placeres længere fra fortidsmindet, end den nedrevne garage.

På denne baggrund anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation som ansøgt.

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

Høring

Administrationen har til brug for sagen indhentet en udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Styrelsens bemærkninger fremgår af sagsfremstillingen.

Bilag

Dispensationsansøgning Vestre Strandvej 24

Facader, plantegning og situationsplan

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 5: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 467 for bofællesskab på Parallelvej 47

22/18912

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 467, der skal gøre det muligt at opføre en døgninstitution på Parallelvej 47A-D med 20 boliger for borgere med udviklingshæmning.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. maj 2022 til den 1. juni 2022. Der er i høringsperioden modtaget tre høringssvar.

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

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 467 for bofællesskab på Parallelvej 47 vedtages endeligt, med følgende ændring: At det i lokalplanens redegørelse om eksisterende forhold, side 5, 4. afsnit præciseres, at hele ejendommen er støjbelastet fra Gammel Køge Landevej og Amagermotorvejen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Forslaget til Lokalplan 467 (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 467 for bofællesskab på Parallelvej 47”) har til formål at muliggøre etablering af en døgninstitution i form af et bofællesskab til udviklingshæmmede borgere på Parallelvej 47A-D, matr.nr. 17ex, 17ph, 17pi og 17pk, Hvidovre By, Hvidovre. Alle ejendomme indenfor lokalplanområdet er ejet af Hvidovre Kommune.

Lokalplanområdet har et samlet grundareal på 3.133 m² og ligger i dag ubebygget hen efter at daginstitutionen Nymarken er nedrevet i 2015. Arealet er efterfølgende udstykket til fire ejendomme til åben-lave boliger i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 465 for boliger på Parallelvej 47. Lokalplanområdet er del af et større boligkvarter med enfamiliehuse, rækkehuse og enkelte institutioner. Mod syd afgrænses området af Gammel Køge Landevej og mod nord af Parallelvej, mod øst og vest støder det op til ejendomme med enfamiliehuse.

Den nye lokalplan er udarbejdet på baggrund af et dispositionsforslag, der indeholder en bebyggelse med 20 boliger samt fælles- og servicearealer, fremsendt af Hvidovre Almennyttige Boligselskab. Det almene boligselskab har indgået en aftale med Hvidovre Kommune om at købe de fire ejendomme, som planforslaget omfatter.

Planforslaget giver mulighed for at opføre bebyggelse i én etage med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Der er fastlagt et byggefelt til placering af bebyggelsen, og det angives, hvor arealer til ophold og parkering skal placeres. Derudover er der bestemmelser for bebyggelsens udseende, herunder hvilke tag- og facadematerialer, der må anvendes.

Da ejendommen er belastet med vejstøj fra Gammel Køge Landevej og Amagermotorvejen, indeholder lokalplanen et krav om etablering af en støjskærm og opstiller bestemmelser for dens placering og udformning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for det gældende rammeområde 4D17 i Kommuneplan 2021.

Indkomne høringssvar

Der er modtaget tre høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af Lokalplan 467 (vedlagt som bilag "Samlede høringssvar til Forslag til Lokalplan 467").

Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor administrationens bemærkninger til de modtagne høringssvar fremgår. Det fremgår også af hvidbogen, om administrationen kan anbefale konkrete ændringer af planen på baggrund af høringssvarene (vedlagt som bilag "Hvidbog over høringssvar til Forslag til Lokalplan 467").

Administrationen kan kun anbefale én ændring, nemlig at det præciseres i lokalplanens redegørelse, at lokalplansområdet er belastet med vejstøj både fra Gammel Køge Landevej og Amagermotorvejen. I forslaget er kun Gammel Køge Landevej nævnt.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 16. august 2021, pkt. 3, at igangsætte en ny lokalplanlægning for et bofællesskab på Parallelvej 47A-D.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. april 2022, pkt. 18, at fremlægge forslag til Lokalplan 467 for Bofællesskab på Parallelvej 47 i offentlig høring i fire uger.

Kommunalbestyrelsen godkendte desuden afholdelse af et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, og at der ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplansforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Hvis kommunalbestyrelsen på et senere tidspunkt beslutter at give tilsagn til støtte ved opførelse af en døgninstitution efter almenboliglovens regler, vil Hvidovre Kommune skulle yde et grundkapitalindskud på 14 % af anskaffelsessummen i forhold til boligarealet på ca. 1.300 m². Der vil desuden være udgifter til etablering af ca. 265 m² serviceareal.

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.

Høring

Forslag til Lokalplan 467 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. maj til den 1. juni 2022. I denne periode er der indkommet tre høringssvar til videre behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 467 for et bofællesskab på Parallelvej 47

Samlede høringssvar til Forslag til Lokalplan 467

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 467

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 6: Beslutning - Forslag til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51

22/18167

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan, der skal gøre det muligt at opføre tilbygninger til to eksisterende offentlige funktioner, skolefritidstilbuddet Klub Nord på Hvidovregade 20 og Aktivitetscenteret på Hvidovregade 49, samt give bredere anvendelsesmuligheder for offentlige formål på ejendommene. Lokalplanen indeholder blandt andet bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, adgangsforhold, parkering og friarealer samt de bevaringsværdige bygninger på Hvidovregade 20 og 47.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51, så det kan fremlægges i offentlig høring, såvel som, at der afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement i denne forbindelse. Kommunalbestyrelsen skal desuden tage stilling til, om det kan godkendes, at der ikke gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement i høringsperioden.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplansforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Ad 1.-4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51”), der har til formål at gøre det muligt at opføre ny bebyggelse og ændre de specifikke anvendelsesmuligheder for de kommunale ejendomme Hvidovregade 20, 47, 47A, 49 og 51.

Formålet med lokalplanen er at fremtids sikre det kommunale skolefritidstilbud, Klub Nord, beliggende på Hvidovregade 20, og Aktivitetscenteret på Hvidovregade 49. Dette sker dels ved at give mulighed for flere forskellige specifikke offentlige formål i form af dag- og fritidsinstitutioner, sociale og kulturelle institutioner, foreningshus, fritidsanlæg og rekreative anlæg samt offentlig administration, dels ved at muliggøre opførelse af yderligere bebyggelse på ejendommene.

Derfor regulerer lokalplanen omfang, placering og udseende af eventuelle fremtidige tilbygninger på de pågældende ejendomme samt de tilhørende friarealer. Et væsentligt hensyn er at sikre, at fremtidig bebyggelse og friarealer udformes, så de bedst muligt understøtter Hvidovregades karakter af tidligere landsbyggede.

Lokalplanen inddeler området i to delområder, der dækker henholdsvis Klub Nord og Aktivitetscenteret. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, samt at bebyggelse i delområde 1 højst må opføres i 1 etage med en højde på maksimalt 7 m, og at bebyggelse i delområde 2 højst må opføres i 2 etager og med en højde på maksimalt 12 m.

Ny bebyggelse i delområde 1 skal placeres indenfor et byggefelt, som udlægges med lokalplanen. Herudover fastlægger lokalplanen byggelinjer til vejskel mod Hvidovregade og afstandskrav til naboskel.

Uanset at der fortsat skitseres på et konkret anlægsprojekt for udvidelsen af Aktivitetscenteret sideløbende med lokalplansprocessen, regulerer planen for en overordnet disponering af ejendommene i delområde 2, så disse nytænkes under ét i forbindelse med tilbygningen. Blandt andet gives mulighed for, at ejendommene her sammatrikuleres til én samlet ejendom, heriblandt en del af vejmatrikel 7000fr, der i dag udgør en stikvej nord for Aktivitetscenteret. Tilbygningen kan etableres syd for Aktivitetscenteret, hvor der er mulighed for adgang direkte til Hvidovregade. Arealerne øst for den eksisterende bygning udlægges derimod som sammenhængende friarealer til forskellige udendørs aktiviteter for Aktivitetscenterets brugere samt til parkeringspladser.

Der findes to bygninger inden for lokalplansområdet, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. Lokalplanen indeholder derfor et forbud mod nedrivning af de to bevaringsværdige bygninger på Hvidovregade 20 og 47. Udviklingen af Aktivitetscenteret og de tilhørende friarealer forudsætter dog, at de eksisterende bygninger på Hvidovregade 47 og 51 nedrives. Da bungalowen på Hvidovregade 47 ikke vurderes at have en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved den samlede disponering af området, er bygningen udpeget som bevaringsværdig lokalplanen, men der er ikke optaget detaljerede bestemmelser til sikring af dens bevaringsværdi på sigt. En udnyttelse af lokalplanens indhold på dette punkt forudsætter således, at kommunen efter lokalplanens vedtagelse meddeler tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Hvidovregade 47.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for det gældende rammeområde 1A2 i Kommuneplan 2021.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 17. august 2020, punkt 3, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for et område ved Hvidovre Torv og Hvidovregade, blandt andet omfattende de kommunale ejendomme beliggende på Hvidovregade 20 og 51.

Bygge- og Planudvalget godkendte den 30. november 2020, punkt 9, at afgrænsningen af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade blev udvidet til også at omfatte de kommunale ejendomme beliggende på Hvidovregade 47 og 49.

Beslutningen om udviklingen af ejendommene Hvidovregade 20, 47, 49 og 51 blev imidlertid først afsluttet med budgetforhandlingen i oktober 2021.

Den 28. september 2021, punkt 22, besluttede Kommunalbestyrelsen at vedtage Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade endeligt. Som led i denne beslutning blev det godkendt at udtage de kommunale ejendomme fra Lokalplan 148 og lade dem være omfattet af en ny, særskilt lokalplan, af hensyn til de private grundejere og virksomhedsindehavere indenfor lokalplanens område.

Beslutningen om at udnytte de i planen indeholdte muligheder til at opføre byggeri og anlæg på de kommunale ejendomme vil blive behandlet i en særskilt sag, udarbejdet af Center for Trafik og Ejendomme.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke afsat midler i budget 2022-25 til nedrivning. I Direktionens budgetforslag for 2023-25 er der forslag om at afsætte i alt 9,3 mio. kr. til nedrivning og begrønning af Hvidovrevej 47.

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. oktober 2022 til den 2. november 2022.

Det anbefales, at der afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement om lokalplansforslaget i løbet af høringsperioden, men ikke et traditionelt borgermøde. Det kunne f.eks. være en pop-up event eller lignende, der giver områdets brugere, naboer og andre interesserede mulighed for på stedet at blive orienteret 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 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag "Miljøscreening af forslag til Lokalplan 149").

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51.pdf

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 149

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 7: Orientering - Udvikling i dispensationssag på Nordholmen 6

22/6092

Beslutningstema

By- og Planudvalget godkendte den 7. juni 2022 at meddele tidsbegrænset dispensation fra lokalplanen til i tre år at fastholde anvendelsen af ejendommen på Nordholmen 6 til oplag og kursusaktiviteter for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning. Afgørelsen vakte undren hos ejer, idet han var af den opfattelse, at der allerede var en permanent tilladelse til denne anvendelse.

Ved nærmere gennemsyn af byggesagerne på ejendommen har administrationen måtte erkende, at en byggetilladelse meddelt den 25. januar 2016 til etablering af kontorafsnit til

kursusvirksomhed for Trygfondens Kystlivredning er at betragte som en permanent tilladelse til den ansøgte anvendelse, idet det tydeligt fremgik af ansøgningsmaterialet, at det var hensigten med ombygningen. Dispensationen af 13. juni 2022 er derfor blevet trukket tilbage.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget,

1. at tage orienteringen om udviklingen i dispensationssagen på Nordholmen 6 til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejeren af erhvervsejendommen på Nordholmen 6 blev med brev af 13. juni 2022 meddelt midlertidig dispensation fra lokalplanen til i tre år at fastholde anvendelsen af ejendommen til oplag og kursusaktiviteter for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning inden for de nuværende fysiske rammer. Samtidig blev der meddelt afslag på ansøgningen om dispensation til at fastholde overnatning på ejendommen.

Ejeren var uenig i afgørelsen, dels i forhold til midlertidigheden af den meddelte tilladelse, dels i forhold til at lejer nu skal finde overnatning uden for Avedøre Holme.

Ved nærmere gennemsyn af byggesagerne på ejendommen har administrationen måtte erkende, at en byggetilladelse meddelt den 25. januar 2016 til etablering af kontorafsnit til kursusvirksomhed for Trygfondens Kystlivredning er at betragte som en permanent tilladelse.

Det er en forudsætning for at udstede en byggetilladelse, at det ansøgte er tilladt efter en eventuel lokalplan. Når kommunen derfor træffer afgørelse om udstedelse af en byggetilladelse, har man således også forudsætningsvist truffet

afgørelse om, at byggearbejdet er i overensstemmelse med lokalplanen. Det har ansøger derfor haft en berettiget forventning om.

By- og Planudvalgets dispensation til i tre år at fastholde anvendelsen af ejendommen til oplag og kursusaktiviteter for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning blev derfor trukket tilbage med brev af 1. juli 2022 (vedlagt som bilag ”Permanent tilladelse til kontor-, undervisnings- og lagerfunktion for Dansk Svømmeunion/Tryg Kystlivredning, Nordholmen 6”).

Ejer har efterfølgende henvendt sig med en forventning om, at overnatning derved også må anses for en lovlig anvendelse af ejendommen.

Dette er imidlertid ikke korrekt, hvilket administrationen har svaret ejer. I forhold til spørgsmålet om overnatning baserede byggetilladelsen af 25. januar 2016 sig på Teknik- og Miljøudvalgets meddelte, midlertidige dispensation til begrænset overnatning på ejendommen. Denne tidsbegrænsede dispensation var gældende for fem år fra den blev meddelt den 20. april 2015 - dvs. kun indtil den 20. april 2020.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget har den 8. april 2015, punkt 10, besluttet, at der gives mulighed for midlertidig begrænset overnatning på Nordholmen 6-8. Tilladelsen blev givet med bemærkning om, at tilladelsen bortfalder, såfremt det problematiseres af myndigheder eller naboer.

By- og Planudvalget godkendte den 7. juni 2022, punkt 6, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 507, § 3.1 til i tre år at fastholde anvendelsen af ejendommen til oplag og kursusaktiviteter for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning inden for de nuværende fysiske rammer. Udvalgte godkendte desuden, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 507 til at fastholde overnatning på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplan 507, § 3.1, fastlægger områdets anvendelse til industriformål. Ejendommene forbeholdes til industri-, værksteds- og engrosvirksomheder med tilhørende lagervirksomhed. Desuden er det muligt at drive forretningsvirksomheder, der har tilknytning til de pågældende virksomheder eller som naturligt finder plads i industriområdet.

Efter planlovens § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation fra planen. Efter § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt tre år.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Permanent tilladelse til kontor_undervisning_lager_Nordholmen 6

Punkt 8: Beslutning - opsætning af skulptur af Bøje Nielsen

22/20443

Beslutningstema

Administrationen har fået en henvendelse om lov til at opsættes en statue af Bøje Nielsen i rundkørslen på Avedøre Holme.

By- og Planudvalget skal beslutte, om de ønsker en statue af Bøje Nielsen.

Hvis udvalgene tillader dette, skal de godkende, at administrationen tager en dialog med ansøger om etablering og opsætning af statueen af Bøje Nielsen i rundkørslen på Avedøre Holme, og hvor opsætningen er uden udgift for kommunen. Dette med henblik på en senere konkret fremlæggelse af projektet til endelig politisk godkendelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at beslutte,
 - a. at kommunen tillader opsætning af en statue af Bøje Nielsen på det ønskede sted eller
 - b. at kommunen ikke ønsker en statue af Bøje Nielsen
2. at godkende at administrationen går i dialog med ansøger om etablering og opsætning af en statue af Bøje Nielsen i rundkørslen på Avedøre Holme uden udgift for kommunen med henblik på en senere konkret fremlæggelse af projektet til godkendelse

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Ad 1a. og 2.

For: Gruppe F

Imod: Gruppe A, Liste H, Gruppe O og Æ.

Undlod at stemme: Gruppe C.

Ikke godkendt.

Ad 1b.

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

Imod: Gruppe F.

Undlod at stemme: Gruppe C.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Trafik- og Ejendomme har i samarbejde med Center for Kultur og Fritid udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har fået en henvendelse om lov til at opsættes en statue af Bøje Nielsen i rundkørslen på Avedøre Holme. Bilag: Statue af Bøje Nielsen.

Bøje Taagaard Nielsen (5.11.1937-21.5.2007) var en dansk storentreprenør i 1960'erne og 1970'erne, der var den første til at tilbyde bygherrer totalentrepriser, hvor entreprenøren står for både projektering og udførelse. Bøje Nielsen opførte kontorhuset Center Syd/CPH Business Park, der er Danmarks længste kontorbygning. Fra 1982 var han igennem flere rets- og konkurssager, der i offentligheden gjorde ham til en kontroversiel person.

Ansøgeren har skrevet:

I 1992 fik Bøje Nielsen økonomisk oprejsning, men resten af sit liv kæmpede han for at få retfærdighed. Jeg ønsker at give ham en form for oprejsning, ved at hædre ham med en statue af Bøje Nielsen. Jeg tænker at rundkørslen ved Center Syd vil være den rigtige placering. Jeg er ved at samle midler til statuen og ønsker at have tilladelsen på plads.

Kunstneren bliver Jens Galschiøt, som jeg har stor tillid til kan løse opgaven.

Administrationen kan gå i dialog med ansøger og afklare statuens materiale, størrelse, placering og fremtidig drift og vedligehold, hvorefter udvalget får opsætningen af statuen til endelig beslutning. Administrationen vil også bede Kunstrådet om en udtalelse inden sagen forelægges udvalget igen.

Det forventes, at etableringen af statuen bliver uden udgifter for Hvidovre kommune.

Såfremt kommunen skal bruge rundkørslen til andre formål, vil statuen blive flyttet til et andet sted.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Ifølge vejlovens § 8 er det vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver, herunder bestemmer hvilke arbejder og anlæg der skal udføres, jf. lov nr. 1520 af den 27. december 2014 med senere ændringer.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag

Bilag

Fwd: vedr. statue af Bøje Nielsen

Afbud Lars G. Jensen

Punkt 9: Eventuelt

21/33974

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Anders Liltorp (A) spurgte til status på udbud/brug af Stevnsbogård, herunder om en borgergruppe kunne gå sammen om at købe og produktion. Administrationen svarede på mødet, at sagen er på vej.

Anders Liltorp (A) spurgte til Gartnerhaven, hvad er status på forurening? Administrationen svarede på mødet, og at der en lokalplan på vej.

Anders Liltorp (A) spurgte til Hvidovrevej 69A, hvor det ikke er muligt at drive dyrelæge, kan det ændres hurtigt? Administrationen svarede på mødet, at det kræver en ny lokalplan.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandvangsvej 44. Administrationen følger op.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandmarkskvarteret, hvor det virker som om at mure, hegn og lign. rykker ud på vej. Administrationen svarede på mødet om processen.

Bent Roldgaard (F) spurgte til burgerrestaurant med drive-in i Frihedens Butikscenter. Administrationen svarede på mødet, at det er en del af lokalplanen, at der skal være en restaurant.

Søren Friis Trebbien (C) spurgte til mulig lukning af Hvidovregade i forbindelse med Øl- og Vinfestival. Administrationen svarede på mødet, at det kan der søges om.

Kristina Young (H) spurgte til fjernelse af parkerede biler ved markedsdage o.lign. Administrationen svarede på mødet, at der følges op med skiltningen i forhold til politiets handlemuligheder.

Kristina Young (H) spurgte til Stillidsvej 2, om status for de omkringliggende beboere. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til Immerkær 42/Svend Aagesens Allé og tidsplan for lokalplanen. Administrationen svarede på mødet.

Afbud Lars G. Jensen

Punkt 10: Lukket: Beslutning - Valg af totalrådgiver til projektering mv. af Præstemoseskolens udvidelse med et spor

21/15797

Afbud Marianne Rosenkvist, Lars G. Jensen

Punkt 11: Beslutning - afslag på ansøgning om bibeholdelse af pudset facade på bevaringsværdig bygning på Sønderkær 29

22/17480

Beslutningstema

Der er søgt om lovliggørende dispensation fra Lokalplan 237 til at bibeholde pudsede facader på enfamiliehuset på Sønderkær 29. Bygningens facader er blevet pudset i strid med lokalplanens bestemmelser for ejendommen.

Å

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen med SAVE-værdi 3 (høj bevaringsværdi), samt optaget som bevaringsværdig i Lokalplan 237.

Å

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre de bevaringsværdige bygninger i området, for derved at fastholde den bærende fortælling i kvarteret. Kommunen kan således ikke meddele dispensation til bibeholdelse af pudset facade, da der ikke kan dispenseres fra en plans formålsbestemmelse, jf. planlovens § 19.

Å

Udvalget skal godkende, at der meddeles afslag på dispensationen og dermed samtidig stilles krav om fysisk lovliggørelse i form af, at facaden bringes tilbage til en tilstand, som foreskrevet i lokalplanen.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

Å

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om bibeholdelse af pudset facade på enfamiliehuset beliggende Sønderkær 29, hvilket vil medføre efterfølgende krav om fysisk lovliggørelse af bygningens facader.

Beslutning i By- og Planudvalget den 05-09-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø, har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Å

Hvidovre Kommune har den 19. januar 2022 modtaget en henvendelse om, at der var igangsat pudsning af facade på ejendommen Sønderkær 29 i strid med den gældende Lokalplan 237.

Å

Pudsningen af facaden er udført uden forudgående ansøgning eller meddelelse af dispensation.

Å

Kommunen foretog partshøring af ejer efter modtagelse af henvendelse og udsendte et standsningspåbud den 23. februar 2022 og et varsel om påbud den 11. marts 2022. Pudsning af facaden har ændret hele bygningens udtryk.

Å

Bygherres partsrepræsentant har den 5. april 2022 søgt om retlig lovliggørelse af forholdet ved anmodning om dispensation fra lokalplanen (vedlagt som bilag "Dispensationsansøgning for lovliggørelse").

Å

I forbindelse med administrationens sagsbehandling, har ansøgningen været sendt i høring hos Hvidovre Lokalhistoriske Selskab samt Forstadsmuseet. Forstadsmuseet bemærker bl.a. (vedlagt som bilag "Bemærkninger fra Forstadsmuseet") at, "Sønderkær 29 var bl.a. med sin blanke mur en fin repræsentant for den sene mellemkrigstids arkitektur, og blandt de bevaringsværdige huse. Man kan argumentere for, at fastholdelse af vinduernes oprindelige inddeling og proportioner også burde være nævnt som et krav i lokalplanen, men de er i samme istandsættelse, hvor oppudsningen er sket, udskiftet til vinduer i palæstil, og sammen med de pudsede facader er husets oprindelige kvaliteter blevet slået."

Set med kulturhistoriske briller er det virkelig et dilemma, om der skal gives en lovliggende dispensation. Oppudsningen er en forringelse af husets oprindelige arkitektur "et hus der med SAVE-vurderingen var udpeget til at være kulturbærende i et sammensat kvarter. Det skal helst ikke blive kutyme at lade bygningsejerne overse såvel en bestemmelse i en lokalplan, og såvel bede om dispensation bagefter, men spørgsmålet er, om murværket kan renses uden at blive delagt."

Hvidovre Lokalhistoriske Selskab bemærker (vedlagt som bilag "Bemærkninger fra Hvidovre Lokalhistoriske Selskab"), at de bakker op om, at regler og vedr. bestemmelser angående SAVE registreringer overholdes, og opfordrer til en synliggørelse heraf, således at borgere ikke er i tvivl om hvilke særlige hensyn, der skal tages ved ændringer af ejendommen, der er omfattet af SAVE registreringer.

Å

Gældende planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 237 for Ny Hvidovre. Lokalplansforslaget blev offentliggjort den 2. juni 2020, og planens endelige vedtagelse blev offentligt bekendtgjort den 8. oktober 2020.

Å

De nuværende ejere har overtaget ejendommen den 25. februar 2021.

Å

Bygningens bevaringsværdier blev første gang registreret i 2000 i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas "Byer og Bygninger. Efterfølgende blev bygningen optaget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2005 og i alle de efterfølgende kommuneplaner.

Å

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 237 er de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet blevet besigtiget for at tage individuel stilling til bevaringsværdierne og det kulturhistoriske indtryk, som opleves fra vejene. Bevaringsværdien er i den forbindelse ikke ændret. Formålet med at genbesøge alle bygningerne var at lave individuelle bestemmelser for den enkelte bygning for at sikre, at deres oprindelige udtryk ikke ændres.

Å

Bygningen på Sønderkær 29 er en velproportioneret funktionalistisk villa i gule mursten opført i 1939. En af de bærende kvaliteter ved bygningen er dens detaljer og særlig, der gør, at den skiller sig ud fra mange af de andre gulstenvillaer i kvarteret. Bygningen bidrager i høj grad til den bygningsmæssige mangfoldighed i kvarteret.

Å

Lokalplanens § 7.1 fastslår ejendommen Sønderkær 29 som bevaringsværdig.

Å

For den bevaringsværdige bygning på Sønderkær 29 gælder, jf. lokalplanens § 7.2, at det ved ændringer i bygningens ydre skal sikres, at det oprindelige facadeudtryk med vinduesplaceringer fastholdes. Derudover er der i lokalplanens § 7.26 fastlagt en række konkrete bestemmelser for bygningen, der blandt andet regulerer, at ydermure skal være i umalet blankmur af gule mursten.

Å

Lokalplanens § 13.1 henviser til planens retsvirkninger, jf. planlovens § 18, der fastslutter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i planlovens § 19 og § 20.

Å

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Å

Administrationen vurderer, at pudsningsarbejde af facaden strider imod lokalplanens §§ 7.1, 7.2, 7.26 samt 13.1, og at der derved er etableret forhold i strid med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Det er endvidere administrationens vurdering, at de foretagne ændringer på facaden på ejendommen er i uoverensstemmelse med lokalplanens formålsparagraf, som bl.a. beskriver, at formålet med lokalplanen er at sikre de bevaringsværdige bygninger i området og derved fastholde den bærende fordeling om kvarteret.

Å

Det er på baggrund af ovenstående således administrationens vurdering, at det ikke er muligt at dispensere til pudsningsarbejde af facaden, da en sådan ændring af bygningens ydre må antages at være i strid med lokalplanens formålsbestemmelse. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser som f.eks. pudsningsarbejde af facaden på bevaringsværdige bygninger - forudsætter derfor tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Å

Ansøgers bemærkninger til ansøgningen

I forbindelse med fremsendelse af dispensationsansøgning har ansøgers repræsentant fremhævet og lagt følgende til grund, som efter deres vurdering bør tale for en retlig lovgivning/ny lokalplan:

Å

-Å Å Å Å Å Å Å Ejere var af ejendomsmedlemmer ikke blevet orienteret om ejendommens bevaringsværdi, ligesom dette ikke fremgik af tingbogen.

-Å Å Å Å Å Å Å Flere fagfolk har tilkendegivet, at det ikke var muligt at bevare facaden med synligt gule mursten, da fugerne var præget af algeangreb, samt frostsprængte mursten, afskallet brændhud samt støvningsskader.

-Å Å Å Å Å Å Å At eksisterende garage og terrasse er etableret i en anden type mursten end hovedhuset, hvilket gav huset et forkert udtryk.

-Å Å Å Å Å Å Å At huset er forkert vurderet ift. bevaringsværdi, idet garagen og de mange reparationer på husfacaden samt plasttagrender har ændret facadeudtrykket og dermed burde ejendommen være justeret på sin bevaringsværdi.

-Å Å Å Å Å Å Å Bibeholdelse af det synlige gule murværk ville betyde en uforholdsmæssig vedligeholdelsesbyrde, som strider mod hvad man med rette kan pålægge en ejer jf. det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.

-Å Å Å Å Å Å Å At det ikke fysisk er muligt at nedtage det opsatte netpuds grundet facadens dårlige stand, samt at denne er suppleret med jern for at undgå yderligere støvningsskader.

Å

Administrations vurdering af ovenstående bemærkninger

Siden 2006 har kommunerne haft pligt til at offentliggøre planforslag og endeligt vedtagne planer i et digitalt register. Indmelding af planerne først i PlansystemDK, siden PlandataDK, skulle blandt andet afløse det hidtidige krav om tinglysning af byplanvedtægter og lokalplaner.

En forudsætning for at indmelding i PlansystemDK kunne afløse tinglysningen var, at alle gældende lokalplaner samt historiske planer med ejendomsretlig betydning blev indmeldt i systemet. Fristen herfor blev afstemt med datoen for omlægningen af tingbogen til en digital løsning.

Å

Lokalplaner er derfor ikke de seneste 16 År blevet tinglyst på ejendomsniveau. Derfor er denne type dokumenter ikke at finde via ejendommens tinglyste dokumenter, men ligger dog offentligt tilgængelige for alle.

Å

Det er således altid ejers/potentielle ejeres pligt at sætte sig ind i de regler, som ejendommen er omfattet af. Ukendskab til relevante bestemmelser fritager ikke ejer for ansvaret for at overholde dem.

Å

I forbindelse med den oprindelige SAVE-vurdering i 2000 samt ved udarbejdelsen af lokalplanen i 2020, har administrationen forholdt sig til garagen, som er beliggende sydvest for huset set fra vejen. Kommunen har ved begge lejligheder vurderet, at garagen, uagtet at denne ikke er opført i identiske mursten som hovedhuset, ikke virker skæmmende eller skiller sig særligt ud, da den er opført i gule mursten og placeret delvist nedsænket og tilbagetrukket på grunden.

Å

Det fremgår ikke af BBR, at der findes en overdækket terrasse på ejendommen. Det ses dog på billederne fra den oprindelige SAVE-vurdering, at der på husets bagside er opført en halv terrasse med overdækning (vedlagt som bilag "detaljer for bygning "bagside").

Å

I forbindelse med den oprindelige vurdering af bygningens bevaringsværdi har man altså forholdt sig til terrassen, og vurderet, at den ikke havde betydning for bygningens bevaringsværdi. Besigtigelsen foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 237 er foretaget fra vejen, og terrassen har derfor ikke givet anledning til at ændre bygningens bevaringsværdi (vedlagt som bilag "Billeder af ejendommen").

Å

Det fremgår af bilag tilknyttet dispensationsansøgningen, at murermester Jonas Schultz har besigtiget og rådgivet vedrørende udbedring af skader på murværket på ejendommen Sønderkær 29. Det fremgår af redegørelsen, at pudsning og armering af facaden er den mest rentable løsning. Det fremgår dog også af redegørelsen, at det er muligt at bevare facaden med synligt murværk ved at udskifte en del af murværket samt udskifte fuger.

Å

Som konsekvens af en bevaringsværdig ejendom, som er optaget i både kommuneplan samt i en lokalplan, må det forventes, at vedligeholdelse af ejendommen ikke altid er den mest økonomisk rentable løsning, da der i forbindelse med vurderingen af bevaringsværdi skal påses det historiske aspekt samt husets originalitet og arkitektur "hvilket ikke opgøres i økonomiske forhold.

Å

Ejendomsejer har oplyst, at det ikke er muligt at nedtage det opsatte puds. Ved en beslutning om fysisk lovliggørelse vil der derfor være behov for at ejer belyser og underbygger denne påstand, og, i fald den er korrekt, fremkommer med alternative forslag til at genskabe en facade bestående af blankt murværk i gule sten, svarende til den i lokalplanen beskrevne.

Å

Konsekvenser, hvis der ikke meddeles afslag

Såfremt udvalget ikke godkender indstillingen om at meddele afslag på bibeholdelse af de pudsede facader, vil det være nødvendigt at igangsætte udarbejdelsen af ny lokalplan for ejendommen for at lovliggøre de foretagne ændringer af bygningen på Sønderkær 29. I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan, vil der skulle gennemføres en ny SAVE-registrering af bygningens bevaringsværdier efter pudsningen af facaderne. Herudover vil et afslag også kunne danne præcedens i lignende sager.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. september 2020, pkt. 8, den endelige vedtagelse af Lokalplan 237, og optog dermed Sønderkær 29 som værende en bevaringsværdig bygning i lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det fremgår af § 18 i lov om planlægning (Planloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5, 19 eller 40.

Å

Planlovens § 19, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår endvidere af samme bestemmelses stk. 2, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Høring

Ejer har afgivet bemærkninger som del af partshøring ved varsel om påbud. Ansøgningen har været i høring hos Hvidovre Lokalhistoriske Selskab og Forstadsmuseet som ovenfor beskrevet.

Bilag

Detaljer for bygning - bagside

Billeder af ejendommen

Billeder efter oppudsning

Udtalelse Sønderkær 29 Forstadsmuseet

Bemærkninger fra Hvidovre Lokalhistoriske Selskab

Afbud Lars G. Jensen