

# **REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 22-08-2018**

**Mødedato** Onsdag d. 22. august 2018 kl. 09:00

**Mødested** Hvidovre

**Mødedeltagere** René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina E. Young

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95.....	5
Nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus Avedøregårdsvej 22.....	7
Eventuelt.....	9

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

18/175

**Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 22-08-2018**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

18/175

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 22-08-2018**

- Orientering om status på Tumlehuset.
- Arbejdstidsreglerne Boligselskabet Friheden.
- Chikanebom Langhøjskolen.
- Græsslåning Avedøre Holme.
- Affald på digerne Avedøre Holme.
- Orientering om Tårnfalkevej 16.

Meddelelserne taget til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

- Invitation tur med Hvidovre Kunstråd

### **Bilag**

Invitation tur med Hvidovre Kunstråd den 20.09.2018

# Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95

18/21742

## Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 22-08-2018

Anbefales godkendt.

### Beslutningstema

Forslag til Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95 har været i høring i perioden 6. juni til 3. juli 2018. Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

### Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor kommunalbestyrelsen

1. at godkende at Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95 vedtages endeligt uden ændringer.

### Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet sagsfremstillingen.

Lokalplan 143 omfatter ejendommene Hvidovrevej 85-95 i den nordlige del af Hvidovre Kommune. Afgrænsningen af lokalplanen svarer til kommuneplanramme 1C12, som sammen med rammeområde 1C13 udgør centerområdet Lokalcenter Hvidovrevej Nord.

Lokalplanområdet er på ca. 6.000 m<sup>2</sup>, der langt overvejende anvendes til centerformål. Det rummer to banker, to frisører, en møbelpolstrer, et renseri, en møbelbutik, en slikbutik og spisesteder og take aways. Området er præget af stor udskiftning og nedlæggelse af butikker, og denne udvikling har sat sine spor i skiltning og reklamering, blandt andet ved en ”lag på lag skiltning”.

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til centerformål. I centerområder kan der generelt etableres boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1, jævnfør Håndbog om Miljø og Planlægning. Der kan desuden etableres grønne områder, pladser samt parkeringsanlæg. Lager, håndværks- og fremstillingsvirksomhed i centerområderne må kun etableres i tilknytning til butikker og kun i begrænset omfang.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering samt om udstykning med det formål at skabe nye muligheder for at anvende denne del af byområdet til en bred vifte af centerformål.

### Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 15. maj 2018 forslag til Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95 og at sende den i offentlig høring i fire uger.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§13-16.

### Høring

Den offentlige høring af lokalplanforslaget, se vedlagte bilag ”Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95” fandt sted i perioden den 6. juni til den 3. juli 2018.

I høringsperioden modtog kommunen et høringssvar fra Ejerforeningen Hvidovrevej 97 A-H, se bilag ”Høringssvar til forslag til Lokalplan 143”. Ejerforeningen gør opmærksom på, at parkerede biler vanskeliggør kørsel til og fra ejendommen Hvidovrevej 97 A-H, og at de imødeser, at området ikke vil blive belastet af lugtgener fra caféen.

### Administrationens vurdering

Som Ejerforeningen beskriver i deres høringssvar, kan der forekomme problemstillinger omkring parkering og lugt i centerområder. Der er dog ikke hjemmel i Planloven til at skrive bestemmelser om disse emner i en lokalplan.

Lugtgener reguleres med Miljøbeskyttelsesloven. Hvis en erhvervsvirksomhed medfører væsentlig forurening, kan tilsynsmyndigheden give påbud om, at denne skal nedbringes, eksempelvis via til ventilationsanlæg og opbevaring af affald.

Parkering reguleres via Færdselsloven. Administrationen har sendt det konkrete forslag omkring gul maling på kantsten videre til Center for Trafik og Ejendomme.

Administrationen anbefaler således, at Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95 vedtages endeligt uden ændringer.

## **Bilag**

Lokalplan 143 for lokalcenter på Hvidovrevej 85-95

Høringssvar til forslag til Lokalplan 143

## **Punkt 4: Nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus Avedøregårdsvej 22**

17/47189

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 22-08-2018**

Godkendt.

#### **Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte om udstedt forbud mod at nedrive det eksisterende enfamiliehus på Avedøregårdsvej 22 skal ophæves.

#### **Indstilling**

Center for Plan og Miljø indstiller til Bygge og Planudvalget at træffe afgørelse om

1. at ophæve forbud mod nedrivning efter planlovens § 14, hvorved der meddeles tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset på Avedøregårdsvej 22

#### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har modtaget en ansøgning fra ejendommens ejer om at nedrive det eksisterende enfamiliehus på ejendommen, for efterfølgende at opføre et nyt enfamiliehus.

Sagen forelægges for udvalget, da ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016 efter SAVE-registrering og kommunen skal derfor tage stilling til, om nedrivningen skal forhindres ved at fastholde et nedlagt forbud efter planlovens § 14.

SAVE er en metode til at registrere bygningers bevaringsværdi. Metoden bygger på en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi og bygningens originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 (1 er den højeste), som sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Registreringen af bygninger efter SAVE metoden danner baggrund for udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplan og nye lokalplaner. Det er først, når bygningen er udpeget i kommuneplanen eller i en lokalplan, at den er bevaringsværdig i lovens forstand.

Enfamiliehuset er opført i 1937 og har et samlet boligareal på 72 m<sup>2</sup>. Det er registreret og udpeget med bevaringsværdi 4 i 2001. Bygningen fremgår i den gældende Kommuneplan 2016 fortsat med bevaringsværdi 4.

Bygningen beskrives som en tidstypisk bungalow med originale 2-farvede vinduer og hoveddør med rundt vindue; et udmærket eksempel med gode velbevarede detaljer. I en efterfølgende registrering af februar 2015 beskrives bygning fortsat som original, men ligeledes som nedslidt med murværksskader og ændringer i form af vinduesudskiftning.

Ved besigtigelse den 20. april 2018 er det registreret, at hoveddøren med det runde vindue er udskiftet med en ny dør. Især de 2-farvede vinduer mod offentlig vej, men også til dels murværk (skorsten) og træværk (udhængs- og sternbrædder) fremstår som nedslidt.

Idet der er tale om en tidstypisk bungalow med valmtag i gult murværk med røde striber, som der findes flere eksempler på i Hvidovre Kommune, er det især den originale tilstand, heriblandt især bygningsdetaljer som vinduer og hoveddøren, der udgør bygningens bevaringsværdi. Da nogle af disse er udskiftet og de resterende fremstår i dårlig stand, må bevaringsværdien betragtes som reduceret i forhold til den oprindelige registrering i 2001. Samtidig skal det ses i perspektiv af, at bevaringsværdi 4 er en middel værdi og den laveste, der registreres i kommuneplanen.

Ejer har i sin ansøgning om nedrivning oplyst at enfamiliehuset vurderes at være i en så dårlig stand, at det ikke giver mening at restaurere eller forbedre bygningen.

Der er ikke væsentlige arkitektoniske værdier, som vil gå tabt, hvis enfamiliehuset nedrives. Det skal endvidere bemærkes at enfamiliehuset ikke er tidssvarende med hensyn til størrelse, indretning, og at huset er i en dårlig stand.

Center for Plan og Miljø vurderer derfor, at bygningen kan nedrives.

Ansøgningen om nedrivning har været offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside og er samtidig sendt til Forstadsmuseet, Kroppedal Museum samt Hvidovre Lokalhistoriske selskab med frist for indsigelser den 18-07-2018. Der er ikke modtaget bemærkninger.

For at kunne overholde tidsfristen for at meddele ejeren kommunens afgørelse jf. bygningsbevaringslovens § 18, stk. 4, har kommunen været nødsaget til at udstede et forbud mod nedrivning i henhold til planlovens § 14.

Fristen for at komme med indsigelser udløb den 18-07-2018, hvorfor ejeren skulle have kommunens afgørelse senest 2 uger regnet fra denne dato. Seneste dato for en afgørelse var dermed den 01-08-2018. Idet det ikke er muligt at behandle sagen indenfor tidsfristen, er ejer meddelt et forbud mod nedrivning jf. planlovens § 14.

## **Retsgrundlag**

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. A1 Avedøre, Hvidovre Kommune. Vedtægten indeholder ikke bevaringsbestemmelser.

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger er omfattet af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Jf. lovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives før ansøgningen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Senest 2 uger efter fristen for at fremkomme med indsigelser (d. 01-08-2018), skal kommunen meddele ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14 i modsat fald har kommunen tilladt nedrivningen.

Hvis der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14, skal der inden 1 år udarbejdes en ny lokalplan, som forhindrer nedrivning af bygningen. Forbud efter planlovens § 14 kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis bygningen rives ned, kan der opføres ny bebyggelse i overensstemmelse med byplanvedtægt A1 og bygningsreglementet.

## **Høring**

Ansøgningen om nedrivning har været offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside og er samtidig sendt til Forstadsmuseet, Kroppedal Museum samt Hvidovre Lokalhistoriske selskab med frist for indsigelser den 18-07-2018. Der er ikke modtaget bemærkninger.

## **Sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen.

## **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen.

## **Bilag**

Ansoegning.pdf

Offentlig bekendtgørelse om nedrivning sendt til ejer-ansøger og høringsberettigede inklusiv notat.pdf

Forbud mod nedrivning.pdf

Supplerende materiale modtaget fra bygningsejer d. 08-08-2018.pdf

## **Punkt 5: Eventuelt**

18/175

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 22-08-2018**

Gruppe A spurgte til tidligere ansat byggesagsmedarbejder i kommunen.

Gruppe A spurgte til status på Gammel Køge Landevej.

Gruppe O spurgte til status på kolonihaver.