

# **REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 18-09-2018**

**Mødedato**           Tirsdag d. 18. september 2018 kl. 09:00

**Mødested**           Hvidovre

**Mødedeltagere**   René Langhorn (Afbud), Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Karoline Cleemann (Afbud)

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2019.....	5
Drøftelse af udkast til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikcenter.....	7
Eventuelt.....	10

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

18/175

**Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 18-09-2018**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

18/175

**Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 18-09-2018**

Ingen bemærkninger.

## **Punkt 3: Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2019**

18/27903

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 18-09-2018**

Ad. 1 godkendt.

Imod: Liste H.

Liste H er imod med bemærkning om, at det medfører en belastning af dagens øvrige program, at mødet ligger kl. 10.

For: A, O, V.

Ad. 2 godkendt.

### **Beslutningstema**

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, hvor og hvornår de ordinære møder i Bygge- og Planudvalget skal afholdes i 2019.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2019 afholdes på følgende dage kl. 10.00:

- mandag den 14. januar 2019
- onsdag den 6. februar 2019
- mandag den 11. marts 2019
- mandag den 8. april 2019
- mandag den 13. maj 2019
- tirsdag den 11. juni 2019
- mandag den 19. august 2019 (budgetmøde)
- mandag den 9. september 2019
- mandag den 7. oktober 2019
- mandag den 11. november 2019
- tirsdag den 3. december 2019

2. at godkende at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2019 afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales

### **Sagsfremstilling**

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte dato og klokkeslæt for Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2019, og at møderne afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Bygge- og Planudvalgets ordinære møder afholdes som udgangspunkt en gang om måneden, dog med undtagelse af juli måned.

Udkast til den samlede mødeplan for 2019 er vedlagt som bilag.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen har henstillet til fagudvalgene, at udvalgsmøderne samlet afholdes på en mødedag (2. mandag i måneden i mødeplan 2019).

Udkastet til mødeplan, hvor udvalgsmøderne er jævnt fordelt uden overlap, er udarbejdet i tråd med denne henstilling.

Udvalgene skal hver især være opmærksomme på, at der – i det omfang henstillingen ikke følges – skal undgås sammenfald i udvalgsmøderne på tværs af udvalgene.

Et sådant sammenfald vil ikke harmonere med følgende rettigheder efter styrelsesloven:

- Retten for udvalgene til at tilkalde andre personer, herunder andre medlemmer af kommunalbestyrelsen, til at overvære forhandlingerne, når det er ønskeligt af hensyn til en sags oplysning (styrelseslovens § 20, stk. 4).
- Retten for grupperne, der har indvalgt et udvalgsmedlem i et udvalg, til at bestemme, at et andet medlem indtræder i udvalget, så længe udvalgsmedlemmet har forfald, uanset at forfaldet forventes at vare kortere end en måned (styrelseslovens § 28, stk. 2, 2. pkt., jf. styrelsesvedtægtens § 7, stk. 2).
- Retten for kommunalbestyrelsens formand til – uden at være medlem af udvalget – at deltage i møderne i udvalget uden stemmeret men med taleret (styrelseslovens § 31a, stk. 1, 1. pkt.).
- Retten for ethvert udvalgsmedlem til, at der ikke – uden tvingende grunde – fastsættes uhensigtsmæssige mødetidspunkter for et mindretal af udvalgsmedlemmer, hvilket helt åbenlyst vil være tilfældet, hvis et udvalgsmedlem sidder i flere udvalg, hvor der er mødepligt, men hvor mødeplanerne kolliderer indbyrdes (mødeplanen kan forlanges indbragt for kommunalbestyrelsen, jf. styrelseslovens § 20, stk. 1, 4. pkt.).

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen henstillede på møde den 28. august 2018, punkt 5, til fagudvalgene, at udvalgmøderne samlet afholdes på en mødedag (2. mandag i måneden i mødeplan 2019).

## **Økonomiske konsekvenser**

Når en del af fagudvalgene holder møde inden for den daglige arbejdstid, vil der endvidere være en besparelse på merarbejdskontoen i kantinen, idet der ikke skal serveres nær så meget mødeforplejning uden for den almindelige arbejdstid.

Der vil derfor anslået være en besparelse på 36.000 kr. på mødeforplejning.

## **Retsgrundlag**

Lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. juli 2018:

Ifølge styrelseslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., træffer hvert af de stående udvalg årligt en beslutning om, hvor og hvornår de ordinære udvalgmøder skal afholdes. Ifølge styrelseslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., skal møderne afholdes i så god tid inden møder i kommunalbestyrelsen, at eventuelle udvalgserklæringer kan udsendes til kommunalbestyrelsens medlemmer senest fire hverdage før møder i kommunalbestyrelsen, jf. samme lovs § 8, stk. 4.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Udkast til den samlede mødeplan 2019

Forslag til fordeling af møder i fagudvalg, Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen

# Punkt 4: Drøftelse af udkast til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikcenter

18/15547

## Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 18-09-2018

Drøftet.

### Beslutningstema

Bygge- og Planudvalget har igangsat udarbejdelsen af en lokalplan for boliger ved Frihedens Butikcenter med udgangspunkt i indholdet af projektoplægget med mulighed for mindre justeringer.

Det foreløbige indhold i lokalplanforslaget forelægges til drøftelse med særligt fokus på etageantal ved Strandmarkskirken og omfang og karakter af skiltning.

### Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at drøfte det foreløbige udkast til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikcenter med særligt fokus på etageantal ved Strandmarkskirken og omfang og karakter af skiltning.

### Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen er i samarbejde med bygherre og rådgiver ved at udarbejde et forslag til en lokalplan for Frihedens Butikcenter, der har til formål at forskønne og opgradere centret. Det foreløbige lokalplanudkast vedlægges som bilag "Udkast til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikcenter, dateret den 27. august 2018".

Lokalplanen skal muliggøre at opføre yderligere serviceerhverv på og ved Frihedens Butikcenter, samt at der kan opføres ny etageboligbebyggelse ovenpå dele af butikscenret. Der bliver opført udendørs opholdsarealer i form af tagterrasser på tagflader i tilknytning til boliger.

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til center- og bymidteformål, og lokalplanen fastlægger i alt fem nye byggefelt.

Lokalplanen muliggør at opføre tre nye bygningslementer til etageboliger ved byggefelt A og B.

Etageboliger ved byggefelt A består af to 5-etagers beboelsesbygninger, der maksimalt bliver 21 meter høje, og som placeres oven på centerbygningens sydøstlige hjørne ved Strandmarkskirken.

I byggefelt B er det muligt at opføre en 9-10 etagers bygning, der maksimalt bliver 36 meter høj, og som placeres ved og ovenpå centrets nordvestlige hjørne ved Hvidovrevej. Denne bebyggelse indeholder etageboliger samt en base med liberale erhverv og serviceerhverv.

Der bliver opført udendørs opholdsarealer i form af tagterrasser på tagflader i tilknytning til de nye etageboliger ved byggefelt A og B. Tagterrasserne kommer til at bestå af grønne flader med faciliteter til ophold.

Der bliver desuden udlagt et areal til en 2-etages restaurant med drive-in placeret fritliggende nordvest for centret ved byggefelt C med adgang fra Hvidovrevej.

Lokalplanen har til formål at forskønne centret og opgradere dette gennem tilføjelse af en varieret ny bebyggelse af høj funktionel og arkitektonisk kvalitet, der kommer til at tilføre mere liv til området.

Bebyggelsens facader kommer til at fremstå i grå tegl og lette partier i varm eller neutral nuance med mulighed for mindre partier med træbeklædning og begrønning. Tanken er, at den grålige farve dels giver blokkene deres egen karakter, dels spiller sammen med centrets gule teglfacader og Strandmarkskirkens gule tegl.

Projektet rummer tilføjelsen af i alt 11.700 m<sup>2</sup> etageareal. Heraf udgør erhvervsarealerne ca. 2.600 m<sup>2</sup> og boligarealerne ca. 9.100 m<sup>2</sup>. Med det eksisterende butikscenrets etageareal på 13.891 m<sup>2</sup> vil udvidelsen medføre et samlet etageareal på

25.600 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 122 for ejendommen. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanudkastet fastlagt til maksimalt 125 for den enkelte ejendom.

Til udvalgets orientering bliver der i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2016, der hæver bebyggelsesprocenten fra 100 til 125 samt hæver loftet for butiksstørrelsen for dagligvarebutikker fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Drøftelse af antal etager ved Strandmarkskirken

Helsingør Stiftsøvrighed har på vegne af den kongelige bygningsinspektør fremsendt bemærkninger til administrationen vedr. etageantal tættest på Strandmarkskirken.

Den kongelige bygningsinspektør med opbakning fra stiftet foretrækker, at centret kun bliver bebygget yderligere med tre etager. Han nævner dog, at: "Strandmarkskirken udgør i dag et fint lille bygningskompleks, der omslutter kirkens forplads og har stor materialemæssig homogenitet. På grund af anlæggets indadvendthed er det relativt robust overfor, hvad der sker i dets omgivelser", vedlagt som bilag "Brev af den 16. juli 2018 fra Helsingør Stiftsøvrighed". Strandmarkskirkens menighedsråd mener også, at byggehøjden mod kirken skal begrænses, idet det vil virke dominerende for området.

Administrationens vurderer at Strandmarkskirkens materialemæssige homogenitet og modernistiske formsprog er robust nok til at kunne bære at være omgivet af byggeri i fem etager. De fem etager vil desuden kunne fungere som overgang mellem de eksisterende boligbygninger på stedet i henholdsvis fire og 12 etager. Strandmarkskirken er ikke omfattet af kirkebyggelinje, og er omgivet af bymæssig bebyggelse med høj bebyggelsestæthed. Strandmarkskirken vil fortsat fremstå som en markant bygning med et klart defineret byrum omkring sig.

Det anbefales derfor, at der fortsat arbejdes med ny boligbebyggelse ved Strandmarkskirken i fire etager oven på butiksetagen, i alt fem etager.

#### Drøftelse af omfang og karakter af skiltning

Ejer har udarbejdet et forslag til skiltestrategi, vedlagt som bilag "Skiltestrategi af den 08. august 2018 fra NREP".

Administrationen vurderer, at ejers forslag til omfang og karakter af skiltning ikke stemmer overens med lokalplanens formål i forhold til at forskønne og opgradere centret. Ejers forslag til skiltning højner ikke den visuelle kvalitet i bybilledet, og bidrager ikke til en balanceret oplevelse af centret i forhold til de nye etageboliger, der bliver opført oven på centret.

Administrationens oplæg til skiltebestemmelser i lokalplanen adskiller sig fra ejers ønsker på følgende punkter:

- der må ikke opsættes logo, skilte og bannere på boligfacader.
- der må ikke opsættes LED-skærme på facaden, hvor ønsket er at opsætte LED-skærme på 6 x 3 meter på facade mod nord og øst.
- centerlogoer og skilte for større dagligvarebutikkens må være en meter høje, hvor ønsket er to meter.
- nuværende størrelser på skilte i murnicher mod Hvidovrevej fastholdes, hvor ønsket er at udvide skilte i murnicher til at gælde hele felter.
- lokalplanen kan ikke regulere forhold uden for lokalplanområdet, herunder den ønskede skiltning ved Gammel Køge Landevej.

Administrationen mener, at ejers ønsker til skiltning virker som et uvedkommende og for dominerende og forstyrrende element, der skæmmer den visuelle oplevelse af centret og dets omgivelser.

Administrationens forslag til skiltebestemmelser muliggør fortsat, at centret fremstår fremtrædende i bybilledet og synliggør fortsat butikscentrets tilstedeværelse.

Administrationens bud på bestemmelser vedr. skiltning, som disse fremgår af lokalplanudkastet, vurderes at skabe et bedre samspil til arkitektur og omgivelser samtidigt med at centret får dækket deres behov for synliggørelse af de kommercielle aktiviteter i bebyggelsen.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Efter anmodning om igangsættelse af ny lokalplan fra Ejendomsinvesteringsselskabet NREP på vegne af ejerne bag Frihedens Butikcenter, besluttede Bygge- og Planudvalget den 15. 05.2018, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for området, der skulle muliggøre at opføre etageboliger og serviceerhverv på og ved Frihedens Butikcenter.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens § 15-16.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. jævnfør planlovens § 13, stk. 3).

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **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 lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Administrationen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og muliggør ikke væsentlige ændringer i det bestående. Planen muliggør ikke anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening har Administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (BEK 448 af 10/05/2017).

## **Bilag**

Brev af den 16. juli 2018 fra Helsingør Stiftsøvrighed

Skiltestrategi af den 08. august 2018 fra NREP

Udkast til Lokalplan 338 for Boliger mv. ved Frihedens Butikcenter, dateret den 27. august 2018

## **Punkt 5: Eventuelt**

18/175

### **Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 18-09-2018**

V spurgte til eventuelle jordbundsprøver på Gammel Køge Landevej.

V spurgte til asbestaffald på Landlystvej 42.

O spurgte til status på kolonihaverne i Præstemosen.

Liste H spurgte til BPU og hensigten med møderne.

V spurgte til forskellen på kolonihaverne i Kystengen og Præstemosen.