

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 06-12-2021

Mødedato Mandag d. 06. december 2021 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm (Afbud), Charlotte Munch, Kristina Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 342 for Strandvang (forbud mod tagterrasser).....	5
Beslutning - Forslag til Lokalplan 340 for Grækerkvarteret.....	7
Beslutning - Input til kommende spildevandsplan bl.a. afløbskoefficienter.....	10
Eventuelt.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om politianmeldelser
- Orientering fra formandens træffetid

Punkt 3: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 342 for Strandvang (forbud mod tagterrasser)

21/28419

Beslutningstema

Forslaget til Lokalplan 342 for Strandvang regulerer mulighederne for at etablere tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal, som er placeret oven på en bygning eller er understøttet på en sådan måde, at det er hævet over stueplan. Det er fremover kun tilladt at etablere tagterrasser mv. på ejendomme i første række ned til vandet og ikke på de bagvedliggende ejendomme.

Lokalplansforslaget har været fremlagt i offentlig høring, og i denne forbindelse er der indkommet 11 høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om man vil vedtage Lokalplan 342 endeligt, og om der skal foretages ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen,

1. at godkende, at Lokalplan 342 for Strandvang vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Ad 1. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslaget til Lokalplan 342 for Strandvang om tagterrasser mv. er vedtaget på baggrund af et forbud efter planlovens § 14, som kommunen nedlagde mod et projekt for en tagterrasse på Strandvangsvej 44.

Byplanvedtægt H13 vil fortsat være gældende i fuldt omfang for området sammen med Lokalplan 342, idet Lokalplan 342 kun regulerer tagterrasser og lignende hævdede opholdsarealer på ejendommene.

Lokalplansforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 7. til 21. september 2021. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 11 høringssvar. Høringssvarene er samlet i bilaget ”Samlede høringssvar til Lokalplan 342”.

Indholdet i høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse er opsamlet i hvidbogen, der er vedlagt som bilag ”Hvidbog over indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 342 for Strandvang”.

Høringssvarene giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 31. august 2021, punkt 18, godkendte kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 432 om regulering af tagterrasser i Strandvang. Kommunalbestyrelsen godkendte desuden, at lokalplansforslaget skulle fremlægges i offentlig høring i to uger, og at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Når høringsfristen er udløbet, kan lokalplaner vedtages endeligt efter planlovens § 27, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag.

Høring

Forslag til Lokalplan 342 for Strandvang med forbud mod tagterrasser, har været fremlagt i offentlig høring i to uger fra den 7. til den 21. september 2021. I løbet af denne periode er der indkommet 11 høringssvar.

Bilag

Forslag til Lokalplan 342 for Strandvang

Samlede høringssvar til Lokalplan 342

Hvidbog over indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 342 for Strandvang

Punkt 4: Beslutning - Forslag til Lokalplan 340 for Grækerkvarteret

21/29251

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et udkast til ny lokalplan for Grækerkvarteret. Lokalplanen har primært til formål at imødekomme nutidens behov for større boliger. Derudover fastholdes kvarterets grønne udtryk mod vejene og de bevaringsværdige bygninger i området reguleres.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 340 for Grækerkvarteret kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der afholdes 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 340 for Grækerkvarteret
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Ad 1.

Gruppe V stiller ændringsforslag til § 5.1. i Lokalplan 340 om, at der skal differentieres i forhold til bebyggelsesprocenten – således, at ved 1 1/2-2 etager må bebyggelsesprocenten være højest 30 % og ved 1 etage må bebyggelsesprocenten højest være 25 %.

For: Gruppe O, V og Liste H,

Imod: Gruppe A.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Den øvrige lokalplan anbefales godkendt, inklusive ændringsforslaget.

Ad 2.-4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 340 omfatter et større parcelhusområde kaldet Grækerkvarteret, der afgrænses mod nord af Brostykkevej, mod øst af Hvidovrevej, mod syd af Køge Bugt-banen og

mod vest af Avedøre Havnevej.

Lokalplanen fastlægger, at området kan bruges som boligområde med åben-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel) og tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel). Der kan også etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og fælles- og aktivitetshuse for områdets grundejerforeninger samt for idrætsforeninger tilknyttet området, lige som der kan etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

For en enkelt ejendom – Brostykkevej 133 – ændres anvendelsen fra boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til boligformål i form af etageboliger med mulighed for detailhandel eller publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.

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

Fem bygninger i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige i forslag til Kommuneplan 2021, og for disse opstiller lokalplanen nærmere bestemmelser for bevaringen af bygningerne.

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.

For dette område gælder byplanvedtægterne H14 og H10 samt et tillæg til Byplanvedtægt H10, der er vedtaget i perioden 1963 –1967 og ikke længere er tidssvarende. Der er siden opstået et behov for at bygge større boliger, end byplanvedtægterne muliggør. De tager blandt andet ikke højde for småbygninger, oplag og overkørsler og er uforståelige for de fleste grundejere og rådgivere – blandt andet på grund af forældede begreber og snørklede formuleringer. Derudover er bevaringsværdige bygninger, hegning og oplag ikke reguleret i de gamle byplanvedtægter. Derfor er lokalplansforslaget udarbejdet med henblik på at erstatte de gamle byplanvedtægter.

Denne lokalplan er udarbejdet i dialog med de aktive grundejerforeninger i Grækerkvarteret. Der har i dialogen med grundejerforeningerne været fokus på at skabe nye muligheder og at bevare områdets kvaliteter.

Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer, en fastholdelse af det grønne udtryk mod vejene og det varierede arkitektoniske udtryk i området. Sidstnævnte sikres blandt andet via regulering af de bevaringsværdige bygninger.

Det skal bemærkes, at lokalplansforslaget er udarbejdet inden den endelige vedtagelse af forslaget til Kommuneplan 2021. Såfremt kommuneplanen vedtages endeligt inden den offentlige fremlæggelse af lokalplansforslaget, vil administrationen skulle opdatere redegørelsens afsnit om forholdet til kommuneplanlægningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Af hensyn til grundejerforeningernes mulighed for at afholde generalforsamling i starten af 2022, hvor forslaget kan behandles, foreslår administrationen at høringsperioden varer fra den 17. januar 2022 til den 14. februar 2022.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et fysisk 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 340 for Grækerkvarteret er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Screeningen vedlægges som bilag ”Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 340”. På baggrund af screeningen har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Bilag

Forslag til Lokalplan 340 for Grækerkvarteret

Miljøscreeningsskema

Punkt 5: Beslutning - Input til kommende spildevandsplan bl.a. afløbskoefficienter

20/32710

Beslutningstema

En spildevandsplan fastlægger rammerne for håndteringen af spildevand i kommunen. Kommunalbestyrelsen har pligt til at arbejde for planens gennemførelse. For borgere og virksomheder er planen en forhåndsorientering om de kommende års tiltag og initiativer på kloakområdet. Samtidig opstilles de formelle rammer for HOFORs arbejde.

Den kommende spildevandsplan skal bl.a. bidrage til en bedre sammenhæng med lokalplanlægningen via afløbskoefficienter. Det fastlægger hvor meget regnvand en grundejer har ret til at få afledt fra matriklen via kloaksystemet. Dette giver samtidig mulighed for i lokalplanerne fremover at arbejde med befæstelse af oplande i kommunen.

Nye regler giver HOFOR mulighed for at udføre samfundsøkonomiske beregninger for serviceniveauet samt udføre og betale klimatilpasningsprojekter. Endelig giver reglerne mulighed for synergi ved at indtænke og finansiere klimatilpasning i konkrete anlægsprojekter.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der i den kommende spildevandsplan indgår afløbskoefficienter for konkrete oplande og dermed informerer borger/virksomheder om deres afløbsret og forpligtelser
2. at godkende, at ny spildevandsplan omfatter at spildevandsforsyningsselskabet, HOFOR pålægges at fastsætte serviceniveauer for håndtering af tag – og overfladevand
3. at godkende, at ny spildevandsplan tillader at spildevandsforsyningsselskabet, HOFOR generelt må udføre supplerende klimatilpasningstiltag i forbindelse med spildevandsforsyningsselskabets, HOFORs anlægsprojekter

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Ad 1.-3. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Center for Plan og Miljø, Miljø er ved at udarbejde en ny spildevandsplan, hvor flere emner ønskes behandlet så den kommende spildevandsplan opdateres med nyeste viden og kommer til at indeholde at:

1. afløbskoefficienter indgår i planen med henblik på at sikre sammenhæng mellem kloak, klimatilpasning og lokalplaner
2. HOFOR beregner samfundsøkonomi og serviceniveau for tag- og overfladevand
3. HOFOR får mulighed for at gennemføre mindre klimatilpasningstiltag i forbindelse med eksisterende projekter

1. Afløbskoefficienter

Nedbørsmængder og regn-intensitet forventes at stige kraftigt fremover. Det er derfor nødvendigt at kommunen tager højde for dette gennem planlægning af spildevandshåndtering som planlægger for vand ”under jorden” sammen med den

nye Skybrudsplan, som tager sig af vand ”ovenpå jorden”.

Der er behov for, at den nye spildevandsplan fastsætter afløbskoefficienten for kommunens oplande. Det skal bemærkes at det ikke har konsekvenser for allerede eksisterende byggeri – men kun konsekvenser ved nybyggeri eller ombygninger mv. Reglerne om befæstelsesgrad gælder derfor kun fremadrettet.

En afløbskoefficient er et udtryk for hvor meget regnvand en grundejer har ret til at få afledt fra grunden via kloaksystemet. Den angiver hvor stor en del af grunden, der maksimalt må lede regnvand i kloakken, uden forsinkelse. Hvis koefficienten er 0,75, så må der afledes vand fra 75% af grunden. Det betyder samtidig, at kloakken skal dimensioneres efter dette.

Afløbskoefficient er et nødvendigt værktøj for HOFOR, når kloaksystemet skal dimensioneres korrekt i forhold til nedbør. Det er også vigtigt for de konkrete oplande i Hvidovre, som har risiko for oversvømmelser ved skybrud og samtidig har gamle kloakledninger. Afløbskoefficienten anvendes til at sikre at kloaknettet er i stand til at modtage den mængde regn der kommer så oversvømmelser og opstuvning undgås.

En afløbskoefficient i spildevandsplanen hænger tæt sammen med befæstelsesgrad i lokalplan.

En befæstelsesgrad defineres som den procentdel af grunden, som er bebygget eller dækket med f.eks. fliser (belægning), hvorfra der er behov for at aflede vand til kloakken. Befæstelsesgrad siger altså noget om den procentvise mængde af regn, der er behov for at komme af med fra borgeren/virksomhedens grund. Mens afløbskoefficienten fortæller, hvor stor en procentdel af regnen, der lander på grunden, som er tilladt at lede til kloakken.

Det er vigtigt, at de to begreber i henholdsvis spildevandsplan og lokalplaner er afstemt, så der er plads i kloakken til det vand, som der er behov for at aflede fra faste belægninger på borgeren/virksomhedens matrikel. Hvis der er større befæstet areal på grunden end det er tilladt at aflede, så er borgeren/virksomheden forpligtet til at tilbageholde eller forsinke vandet på egen grund til der er plads i kloakken. Det er vigtigt at sikre sammenhæng mellem befæstede arealer, og plads i kloakken. Det gøres ved, at der meddeles befæstelsesgrader i lokalplanen, som uden yderligere tiltag kan overholde spildevandsplanens afløbskoefficient

Det vil særligt være anvendeligt ved spildevandstilladelser givet i tilknytning til nybyggeri og ved større ombygninger af virksomheder eller private ejendomme, men også i forbindelse med spildevandshåndtering fra nye afledninger fra eksisterende virksomheder og ejendomme.

2. Nye regler for samfundsøkonomi og serviceniveau for håndtering af tag og overfladevand

HOFOR kan med den nye klimatilpasningslovgivning fra 1. januar 2021 deltage i klimatilpasningsprojekter og indgå i samarbejde med andre parter om projekter uden for deres egne spildevandsanlæg. Det kræver en politisk beslutning via spildevandsplanen.

De nye regler skal sikre den nødvendige klimatilpasning, samtidig med at der tages hensyn til samfundsøkonomien. Der stilles krav om ekstra beregninger for projekter der supplerer det lovfastsatte serviceniveau på 5 år for en regnhændelse i separatkloakerede områder og 10 år i fælleskloakerede områder. Ved andre serviceniveauer skal det sikres, at klimatilpasningen er balanceret, så den hverken bliver overdimensioneret og dermed unødigt dyr for forbrugerne enten i form af unødigt høje takster eller underdimensioneret og dermed give risiko for store skadesomkostninger.

Det samfundsøkonomisk hensigtsmæssige serviceniveau skal beregnes ved projekter herefter vælges det serviceniveau hvor den samfundsøkonomiske besparelse ved klimatilpasning er størst. HOFORs arbejde finansieres af borgerne over taksterne.

Kommunalbestyrelsen har i spildevandsplanen mulighed for at pålægge spildevandsforsyningen, HOFOR at gennemføre disse nødvendige beregninger til fastsættelse af det mest samfundsøkonomisk hensigtsmæssige serviceniveau. Uanset om det er kommunen eller spildevandsselskabet, som foretager beregningerne til fastsættelse af serviceniveau, skal dette ske efter en af staten fastsat metode.

Såfremt kommunen ønsker at klimatilpasse til et højere serviceniveau end det samfundsøkonomisk hensigtsmæssige, kan kommunen betale meromkostningerne op til det ønskede serviceniveau.

3. Supplerende klimatilpasningstiltag

Den nye lovgivning muliggør desuden, at Kommunalbestyrelsen i spildevandsplanen kan tillade spildevandsforsyningen at gennemføre supplerende klimatilpasningstiltag i forbindelse med gennemførelse af spildevandsforsyningens egne projekter. Det vil sige, at spildevandsforsyningsselskabet kan supplere egne projekter med klimatilpasningstiltag.

De supplerende tiltag skal have til formål at reducere skadesomkostningerne fra tag – og overfladevand og må maksimalt udgøre 5% af det samlede anlægsprojekt.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge og Planudvalget godkendte ved møde den 30. november punkt 11. 2020 opstart af ny spildevandsplan.

Økonomiske konsekvenser

Afløbskoefficienterne for oplande i Hvidovre Kommune vil blive samlet i et kapitel i den nye spildevandsplan, som er omfattet af miljøvurderingsloven, hvilket betyder at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering af planen. Økonomiske konsekvenser vurderes i forbindelse med den færdige plan

Retsgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven § 32 pålægger kommunen at udarbejde en tidssvarende spildevandsplan. Spildevandsbekendtgørelsen § 5 præciserer indholdet.

Efter Serviceniveaubekendtgørelsen § 4 nr. 2276 af den 29. december 2020 kan kommunalbestyrelsen pålægge spildevandsforsyningen at fastsætte serviceniveauer for håndtering af tag – og overfladevand.

Efter omkostningsbekendtgørelsen §3 skal det indgå i kommunens spildevandsplan at spildevandsforsyningen generelt må udføre supplerende klimatilpasningstiltag såfremt det ønskes af kommunalbestyrelsen.

Spildevandsvejledningen til bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Færre oversvømmelser og opstuvninger vil i de områder hvor der er fælles kloakering (dvs. husspildevand og regnvand ledes i samme ledninger) betyde at risikoen vil være stærkt nedsat for at borgere bliver udsat for direkte kontakt med uhygiejnisk spildevand og dermed risiko for infektioner ved stærk nedbør og skybrud.

Miljømæssige konsekvenser

Det vil føre til færre oversvømmelser og opstuvninger af regnvand, da kloaksystemet ikke i så høj grad vil blive overbelastet. Der vil også være mindre tilledning til kloak af regnvand, afhængig af størrelsen af afløbskoefficienterne.

Bilag

Afløbskoefficient_fremtidig

Punkt 6: Eventuelt

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-12-2021

Charlotte Munch (V) spurgte til præcisering/regulering af typer af erhverv på Hvidovre Torv med henblik på at få et levende torv.

Charlotte Munch (V) spurgte tilladelse til isbutik på Hvidovre Torv. Administrationen undersøger sagen.

Charlotte Munch (V) spurgte til svar på byggesag på Ladefyldevej 16B. Administrationen undersøger sagen.

René Langhorn (O) spurgte til KAB's terrassedør. Administrationen er ved at undersøge sagen.