

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 03-02-2020

Mødedato	Mandag d. 03. februar 2020 kl. 10:00
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Gert Krogstad-Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om tilladelse eller afslag til at forlænge midlertidige opstillede kontorpavilloner i 3 år....	5
Orientering om brugen af reglen om almene boliger i lokalplaner.....	8
Orientering om lokalplanlægning for parcelhusområder med ældre byplanvedtægter.....	10
Beslutning om forslag til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og ...	12
Beslutning om Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180.....	15
Eventuelt.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Spørgsmål vedrørende lokalplan Kystengen. Her svarede administrationen, at det ikke er muligt at vedtage en lokalplan for Kystengen, der udlægger ejendommen til kolonihaver.

Spørgsmål vedrørende dæksel i Mågeparken. Her svarede administrationen, at der er tale om en del af et kunstværk fra kommunens tidligere skulpturpark. Parken blev etableret i forbindelse med Kulturbý 96' i København.

Spørgsmål vedrørende container og skurvogne på Gammel Køge Landevej. Administrationen svarede, at de er i gang med se på de forskellige sager og der bliver fulgt op løbende.

Spørgsmål vedrørende afgørelse af klager over Lokalplan 139 for Præstemose. (Se vedhæftede notat).

På mødet blev uddelt et udkast til program til Kommunalbestyrelsens årlige cykel/bustur.

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Spørgsmål vedrørende lokalplan Kystengen.
- Dæksel i Mågeparken.
- Container og skurvogne på Gammel Køge Landevej.
- Studietur.
- Afgørelse af klager over vedtagelsen af Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen.

Bilag

Afgørelse vedr. klager over vedtagelsen af Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen

Udkast til program til KB's årlige cykel/bustur

Punkt 3: Beslutning om tilladelse eller afslag til at forlænge midlertidige opstillede kontorpavilloner i 3 år

19/39910

Beslutningstema

Det skal besluttes om der skal meddeles en tilladelse eller et afslag til Rigspolitiet til at forlænge midlertidige opstillede kontorpavilloner for en periode af 3 år.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles en tilladelse til at forlænge midlertidige opstillede kontorpavilloner for en periode af 3 år.
eller

2. at der meddeles et afslag til at forlænge midlertidige opstillede kontorpavilloner for en periode af 3 år.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Liste H og Gruppe V stillede ændringsforslag om, at der gives dispensation til at forlænge midlertidige opstillede pavilloner til og med 31. december 2020.

For: Liste H og Gruppe V.

Imod: Gruppe A og O.

Ændringsforslaget blev ikke godkendt.

Ad 1.

For:

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

Ad 1. Ikke godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe A og O.

Imod: Liste H og Gruppe V under henvisning til det stillede ændringsforslag.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Rigspolitiet, der har benyttet det eksisterende kontordomicil siden 1991, ansøgte medio 2013 om at opsætte en række kontorpavilloner for en periode af 3 år. Rigspolitiet havde brug for ekstra personale på opgaver med tæt tilknytning til medarbejdere i den eksisterende kontorbygning.

Efter endt naboorientering uden indsigelser, fik Rigspolitiet den 3. oktober 2013 tilladelse til at opsætte kontorpavillonerne for en periode af 3 år, med udløb i oktober 2016.

I 2015 blev der indgået en flerårig finanslovsaftale på politiets område (Politiforliget), som betød fortsat behov for midlertidige arbejdspladser.

På den baggrund søgte Rigspolitiet, medio 2016, om forlængelse af tilladelse til opstilling af de midlertidige pavilloner frem til oktober 2019.

Den 19. september 2016 meddelte administrationen en tilladelse til at forlænge tilladelsen til opstilling af de midlertidige kontorpavilloner frem til oktober 2019.

Den 26. september 2018 modtog administrationen en forespørgsel fra politiet om der var mulighed for en yderligere forlængelse af tilladelsen til midlertidig opstilling af kontorpavilloner.

Den 9. oktober 2018 skrev administrationen i en e-mail til politiet, at man vurderede, at en forlængelse af tilladelsen til opstilling af de midlertidige kontorpavilloner kunne stilles i udsigt. I vurderingen indgik politiets fortsatte behov for udviklingsarbejde for sikring af samfundets interesser i relation til velfærd.

I maj/juni 2019 oplyste administrationen til ejer af naboejendommen Snedkerhaven, at der endnu ikke var modtaget en egentlig ansøgning fra politiet om at forlænge opstilling af de midlertidige kontorpavilloner.

Den 3. september 2019 ansøgte Rigspolitiet på ny om forlængelse af tilladelse til opstilling af de midlertidige kontorpavilloner for en periode af 3 år.

Ansøgningen var i naboorientering i november 2019 og administrationen modtog i høringsperioden 5 indsigelser.

Alle indsigelser er fra den nye boligbebyggelse Snedkerhaven, som er reguleret af Lokalplan 141.

Boligbebyggelsen er beliggende umiddelbart nord for pavillonerne.

I indsigelserne gøres der opmærksom på indbliksgener, støjgener, skyggegener, pavillonernes afstand til skel, værdiforringelse af boligerne, bebyggelsesprocentens midlertidige overskridelse på 5 og lokalplan 141' oplysning om at "kontorpavillonernes byggetilladelse udløber i oktober 2019."

Supplerende oplysninger:

Pavillonerne er opsat i en skrå linje i forhold til kontordomicilets nordskel. Afstanden til nordskel er henholdsvis ca. 4,45 m og 6,80 m.

Ud af den samlede pavillonfacade på 27 m overholder de 7,5 m af facaden ikke den i lokalplan 106 lovbefalede afstand på 5 m fra nordskel, jf. bilag.

Hvor afstanden til naboskel er mindst (ca. 4,45m) er der umiddelbart på nabomatrikel udlagt en ca. 1,65m bred privat fællessti, jf. bilag.

Oplysning om byggetilladelsens udløb i oktober 2019 i Lokalplan 141 indgår som en del af redegørelsen og er en beskrivelse af området. Oplysningen er faktuel, men er ikke omfattet af bestemmelserne i lokalplanen.

På Bygge- og Planudvalgets møde den 3. december 2019 fremgår det, at administrationen skal afholde et møde med Rigspolitiet i forhold til pavillonerne.

Rigspolitiet har efterfølgende oplyst til administrationen, at de har været i dialog med boligbebyggelsen Snedkerhaven og foretaget tiltag i forhold til støjgener.

Rigspolitiet vil yderligere gå i dialog med Snedkerhaven for at finde løsninger så gener for naboerne minimeres.

Såfremt Rigspolitiet mod forventning ikke kan få en forlængelse af en tilladelse til opstilling af kontorpavillonerne, vil de overveje en fraflytning fra hele kontordomicilet på Landlystvej 34.

På baggrund af ovenstående dialog med Rigspolitiet, har administrationen vurderet, at der ikke har været behov for afholdelse af et supplerende møde.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplan 106

§5, stk. C1 om bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige med 65.

§5, stk. C4 om at langs Landlystvej og langs naboskel i øvrigt skal bebyggelse holdes mindst 5 m fra skel.

Ved en eventuel tilladelse skal der dispenseres fra Lokalplan 106, §5, stk. C1 om bebyggelsesprocenten og §5, stk. C4 om afstand til skel.

Ved eventuelt afslag skal ovennævnte 2 bestemmelser og eventuelle indsigelser fra naboer, indgå som begrundelse.

Bygningsreglement 2018.

Høring

Sagen har været i høring i perioden 7. november 2019 – 22. november 2019

Bilag

Ansøgning om forlængelse af midlertidig tilladelse

Orto-foto af bebyggelsen

Hvidovrekort

Indsigelse. Marianne Arild. Snedkerhaven 14

Indsigelse. Advokatfirmaet Verner Jørgensen.

Indsigelse. Advokatpartnerselskab Lund Elmer Sandager

Indsigelse. FB Gruppen

Indsigelse. Nicolai og Katrine Ravnkilde Petersen. Snedkerhaven 22

Punkt 4: Orientering om brugen af reglen om almene boliger i lokalplaner

19/28283

Beslutningstema

På baggrund af kommunalbestyrelsens drøftelser under behandlingen af forslaget til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov orienterer administrationen om brugen af planloven til at stille krav om, at op til 25 % af boligerne inden for et lokalplanområde skal være almene boliger.

Der skal ikke træffes beslutning i denne sag.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at tage orienteringen om brugen af planlovens mulighed for at kræve en vis andel almene boliger i lokalplaner for nye boligområder til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Det er indeholdt i Hvidovre Kommunes boligpolitik, at kommunalbestyrelsen ved igangsættelsen af boligprojekter vil tage stilling til, om der skal stilles krav om etablering af almene boliger (s. 9).

Planloven giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen i nye lokalplaner kan stille krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være boligtyper omfattet af lov om almene boliger mv.

”Boligmassen” er ikke direkte defineret i planloven, men kan afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret fastsættes som en procentdel af boligantallet eller som en procentdel af etagearealet til boligformål.

Bestemmelsen gælder alene for de områder i byen, som ikke allerede lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Dette skal forstås bredt, og man kan derfor hverken anvende muligheden i et område, der faktisk anvendes til boligformål eller et område, der er udlagt til boligformål i en byggeretsgivende lokalplan.

For at kunne stille krav om almene boliger i en lokalplan, skal der imidlertid først vedtages retningslinjer og rammer for beliggenheden af almene boliger i kommuneplanen eller i et tillæg til kommuneplanen.

Planloven giver kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte retningslinjer for boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. i kommuneplanen.

Desuden giver planloven kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte rammer for boligtyper omfattet af lov om almene boliger mv. i områder, der ikke lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Kommunalbestyrelsen har dermed mulighed for at planlægge for almene boliger i forbindelse med inddragelse af bynære arealer i landzone til byzone, forudsat at dette ikke strider mod overordnede interesser. Det er også muligt for kommunalbestyrelsen at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde til et boligområde med almene boliger. Folketingets begrundelse for dette var, at der kan være mange nedslidte erhvervsområder, som står foran en omdannelse til boligformål.

Den gældende Kommuneplan 2016 indeholder hverken retningslinjer eller rammer for nærmere afgrænsede områder, hvor man vil kunne stille krav om, at op til 25 % af boligmassen skal opføres som almene boliger. Dette forventes at blive indeholdt i den kommende revision af kommuneplanen i 2020.

Politiske beslutninger og aftaler

Hvidovre Kommunes boligpolitik blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 29. januar 2019, punkt 7.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, § 11 a, stk. 1, nr. 2, samt § 11 a, stk. 1, nr. 2;

lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 5: Orientering om lokalplanlægning for parcelhusområder med ældre byplanvedtægter

19/32348

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har besluttet at fremme udarbejdelsen af nye lokalplaner for de eksisterende parcelhusområder til afløsning af forældede byplanvedtægter. Dels gennem budgettet for 2020, dels i drøftelserne og beslutningen vedrørende dispensation fra Byplanvedtægt H9.

I det følgende giver administrationen en oversigt over de ældre byplanvedtægter, der forudsættes afløst af ny lokalplanlægning, samt en status på planarbejdet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om planarbejdet for de eksisterende parcelhusområder til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunens ældre byområder er omfattet af en række byplanvedtægter, der er vedtaget i perioden fra 1943 til 1976.

I Hvidovre Kommune findes der i dag 20 ældre byplanvedtægter, der helt eller delvist regulerer bebyggelse til parcelhuse.

Disse byplanvedtægter omfatter 51 grundejerforeninger.

Oversigten over disse byplanvedtægter vedlægges som bilag ”Lokalplanlægning for parcelhusområder med ældre byplanvedtægter”, og der vedlægges et kort over de sammenhængende parcelhusområder, der i dag er omfattet af en byplanvedtægt, som bilag ”Parcelhusområder reguleret af byplanvedtægter”.

Fordelene ved at etablere et nyt plangrundlag for parcelhusområderne er navnlig:

- At en ny lokalplan vil afspejle de nutidige ønsker til det enkelte parcelhusområdes udvikling og karakter. Der kan f.eks. gives øgede byggemuligheder i forhold til reguleringen i de nuværende byplanvedtægter med hensyn til det bebyggede areal og antal etager, lige som der kan indføres nye typer retningslinjer for klimatilpasning, sikring af bevaringsværdige bygninger, hegning, oplag mv.
- At en moderne lokalplan vil være væsentlig lettere at forstå for ikke-teknikere end hvad tilfældet er for de gældende byplanvedtægter. Lokalplanerne har for det første en redegørelse, der forklarer indholdet i og baggrunden for planen, og for det andet anvendes der nutidige, tekniske begreber som bebyggelsesprocent og lignende.
- At grundejernes retssikkerhed øges, når plangrundlaget er kendt, forståeligt og ens for alle.
- At planernes legitimitet øges gennem inddragelse af de nuværende grundejere i drøftelserne af lokalplanernes indhold.
- At sagsbehandlingstiden og ressourceforbruget ved byggeansøgninger for enfamiliehuse bliver reduceret, idet antallet af dispensationssager forventes at falde meget betydeligt.

Der er siden 2012 vedtaget tre lokalplaner til afløsning af byplanvedtægter for parcelhusområder:

- Lokalplan 132 for Femagervej / Rebæk Allé
- Lokalplan 134 for Landlystvej / Femagervej
- Lokalplan 135 for Hvidovregade / Toft Sørensens Vænge

Aktuelt er der fire lokalplaner for parcelhusområder under udarbejdelse:

- Forslag til Lokalplan 237 for Ny Hvidovre, til erstatning for Byplanvedtægt H11
- Forslag til Lokalplan 339 for område ved Brostykkevej og Hvidovrevej, til erstatning for Byplanvedtægt H9
- Forslag til Lokalplan 340 for Grækerkvarteret, til erstatning for Byplanvedtægt H14 og del af H10
- Forslag til Lokalplan 462 for Toftegården, til erstatning for Byplanvedtægt A2.

Disse lokalplanforslag forventes alle forelagt til politisk behandling i første halvår af 2020.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 6. oktober 2010, punkt 6, at nye lokalplaner for parcelhusområderne gives en afgrænsning, der i princippet svarer til de pågældende grundejerforeningers, at nye lokalplaner for parcelhusområderne som udgangspunkt kun udarbejdes efter ønske fra grundejerforeningerne, samt at udarbejdelsen af de nye lokalplaner for parcelhusområderne tager afsæt i de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 24. september 2019, punkt 3, at der indledes en lokalplansproces med henblik på eventuel opdatering af bestemmelserne i Byplanvedtægt H9 og lignende parcelhusområder. De berørte grundejerforeninger inddrages i processen, så beboerne i området også får indflydelse på det kommende plangrundlag.

Bygge- og Planudvalget godkendte, den 11. november 2019, punkt 4, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele Grækerkvarteret, der indeholder ni grundejerforeninger. Lokalplanen skal

udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2016 i dialog med grundejerforeningerne i området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens kapitel 5, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Lokalplanlægning for parcelhusområder med ældre byplanvedtægter

Parcelhusområder reguleret af byplanvedtægter

Punkt 6: Beslutning om forslag til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej

19/37030

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej, der har til formål at erstatte den gamle Byplanvedtægt H9 for parcelhusområdet. Lokalplanen omfatter derfor udelukkende områdets parcelhuse og har primært til formål at imødekomme nutidens behov for større boliger. Derudover fastholdes det grønne udtryk med beplantning mod vejene og de bevaringsværdige bygninger i området er blevet reguleret.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej, så lokalplansforslaget kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende Forslag til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej, herunder udpegning af nye bevaringsværdige boliger
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Ad 1.-4.

For: Gruppe A.

Imod:

Gruppe O, Liste H og Gruppe V afventer Kommunalbestyrelsen.

Ad 1.-4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Indhold i forslag til Lokalplan 339

Lokalplanen fastlægger, at området må bruges til boligformål og offentlige formål såsom børneinstitutioner og forenings- og klublokaler.

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 30, og boligerne må opføres i op til to fulde etager.

Der stilles krav om levende hegn eller åbent og lavt stakit langs vej eller sti. Som tillæg muliggøres supplerende faste hegn langs de større støjbelastede veje.

16 bygninger i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige. For de enkelte bygninger er der taget individuel

stilling til bevaringsværdierne og det kulturhistoriske indtryk som opleves fra vejene. I forhold til oversigten i Kommuneplan 2016 er yderligere fem boliger udpeget som bevaringsværdige i lokalplansforslaget.

Allé-udtrykket samt det grønne areal i den østlige ende af Svendebjergvej skal bevares. Hvis træerne fældes, skal der genplantes et lignende træ af hjemmehørende arter i umiddelbar nærhed. Svendebjergvej er kommunevej, og det er kommunens ansvar, at fastholde udtrykket.

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.

Kommunens byplanvedtægter er ikke længere tidssvarende. Der er siden opstået et behov for at bygge større boliger, end byplanvedtægterne muliggør. De tager ikke højde for småbygninger, oplag, hegn 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 heller ikke reguleret i de gamle byplanvedtægter.

Kommunalbestyrelsen har derfor ønsket at indlede et samarbejde med grundejerforeningerne i kommunen, om at lave nye lokalplaner for deres områder som erstatning for byplanvedtægterne.

Denne lokalplan er resultatet af et sådant samarbejde med grundejerforeningerne Svendebjerg, Dansborg Villaby og Hvidovregårds Villaby. Der har i samarbejdet med grundejerforeningerne været fokus på at skabe nye muligheder. Det har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer, en fastholdelse af det grønne udtryk mod vejene og det varierede udtryk i området.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. september 2019, punkt 3, at der indledes en lokalplansproces med henblik på eventuel opdatering af bestemmelserne i Byplanvedtægt H9 og lignende parcelhusområder. De berørte grundejerforeninger inddrages i processen, så beboerne i området også får indflydelse på det kommende plangrundlag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

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

Høringsperioden for forslaget til lokalplan 339 forventes i så fald at finde sted fra den 6. marts 2020 til den 3. april 2020. Under høringsperioden anbefales det, at der bliver afholdt et borgermøde for at orientere beboerne om de ændringer i reguleringer kommer til at ske for deres ejendom.

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 lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen 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) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Bilag

Forslag til Lokalplan 339 for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej

Punkt 7: Beslutning om Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180

19/28283

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan, der skal muliggøre en fortætning af ejendommen med Hvidovrevejs Butikstov gennem tilføjelse af nybyggeri med boliger, butikker og serviceerhverv og at regulere og forskønne den eksisterende bebyggelse.

På ejendommens sydlige del giver lokalplanen mulighed for at opføre en bebyggelse i 4-8 etager, og langs Dalumvej bliver der mulighed for at opføre bebyggelse i 3-4 etager. Lokalplanen skal sikre, at der etableres de nødvendige parkeringspladser og opholdsarealer til bebyggelsen, lige som der stilles krav til bebyggelsens udvendige udformning.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180, samt miljøvurderingen af lokalplansforslaget, så disse kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger.
3. at godkende, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af lokalplansforslaget.
4. at godkende, at den tilhørende miljøvurdering af lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-11-2019

Ad 1 - 4. Anbefales godkendt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 26-11-2019

Borgmesteren stillede ændringsforslag om, at sagen sendes tilbage til udvalget med henblik på yderligere drøftelse og dialog med bygherre.

For: Gruppe A, F, Liste H og Gruppe V og Ø.

Imod: Gruppe O og C.

Ændringsforslaget vedtaget.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at sagen sendes tilbage til udvalget med henblik på yderligere drøftelse og dialog med bygherre.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Ad. 1-4.

For: Gruppe A, O og V.

Liste H afventer Kommunalbestyrelsen.

Ad 1.- 4. Anbefales godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2019 at sende sagen tilbage til Bygge- og Planudvalget med henblik på dialog med bygherre om indarbejdelse af en bestemmelse i Lokalplan 144 om, at op til 25 % af boligmassen i nybyggeriet skal være boligtyper, der er omfattet af lov om almene boliger mv.

Planloven giver mulighed for at stille et sådant krav i nye lokalplaner, men ikke for områder, der allerede anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Den gældende Lokalplan 125 for Hvidovrevejs Butikstov udlægger alle etager over stueplan til etageboliger, hvilket også er den eksisterende anvendelse. Lokalplan 144 dækker det samme område som Lokalplan 125 for Hvidovrevejs Butikstov, og vil erstatte denne, når den nye lokalplan er endeligt vedtaget.

Kommunalbestyrelsen har således ikke mulighed for at stille krav i Lokalplan 144 om, at en vis andel af boligerne i nybyggeriet ved Hvidovrevejs Butikstov skal være almene boliger. Administrationen har derfor ikke været i dialog med bygherren om hans holdning til et sådant krav.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan, der har til formål at muliggøre udvidelse af det eksisterende bydelscenter samt at opføre etageboliger, butikker, serviceerhverv og andre centerfunktioner på ejendommen. Lokalplansforslaget er vedlagt som bilag, "Forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs butikstov, Hvidovrevej 178-180".

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 125 for Hvidovrevejs Butikstov samt Lokalplan 001 for skilte og facader langs Hvidovrevej. Lokalplan 125 vil blive afløst af Lokalplan 144 ved dennes endelige vedtagelse.

Området består i dag af Hvidovrevejs Butikstov. I stueetagen findes bl.a. en dagligvarebutik og en række udvalgswarebutikker og serviceerhverv. Ovenpå butikstovet ligger der langs Hvidovrevej boliger i 3 etager. Nord for butikscenret ligger en apoteksbygning med en mindre forplads. Området indeholder herudover de tilhørende parkeringsarealer.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af etageboliger i 3 etager, mod øst af Hvidovrevej med butikker og boliger, ligeledes i 3 etager, mod syd af Allingvej og Holbækmotorvejen som ligger i en sænket korridor og mod vest af Dalumvej og et bagved liggende parcelhusområde.

Baggrunden for lokalplanen er, at ejeren af butiks- og boligejendommen på Hvidovrevej 178-180, Hvidovrevejs Butikstov, ønsker mulighed for at udvikle ejendommen.

Lokalplanområdet kan anvendes til centerformål, herunder kontor, liberalt erhverv, serviceerhverv, restauranter, detailhandel og etageboliger.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i områdets sydlige del samt som tilbygning til den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal overvejende kunne opføres i op til 4 etager med en mulighed for at opføre ny bebyggelse i den sydlige del af ejendommen stigende fra 4 etager op til 8 etager samt mindre tilbygninger til den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at øge bebyggelsesprocenten fra 75 til 140, hvilket giver mulighed for at opføre op til 8.488 ekstra m², herunder op til 2.035 m² butiksareal. Bebyggelsen må have en højde på maksimalt 25 m. Ny bebyggelse skal placeres indenfor udlagte byggefelter med angivne maksimale etageantal.

Ombygninger af eksisterende bebyggelse og nybyggeri mod Hvidovrevej skal opføres med åbne stueetager med visuel kontakt til gaden for at understøtte bylivet. Ny bebyggelse skal opføres i tegl, lys beton, træ eller glas. Bebyggelsen skal fremstå i røde, brune og grå nuancer samt hvid og/eller sort. Træ skal fremstå umalet.

Der muliggøres boligbebyggelse som en kombination af familieboliger og ungdomsboliger. Der er krav om lejlighedstørrelser og fordelingen herimellem samt til placeringen af fælles arealer og faciliteter for ungdomsboligerne.

I lokalplanen udlægges et nyt fælles friareal på terræn med et areal på ca. 1.400 m². Friarealet skal være offentligt tilgængeligt. Arealet består i dag af parkeringspladser, som flyttes til p-kælder og p-hus, og som således muliggør det nye fælles friareal centralt i lokalplanområdet. Byomdannelsen bidrager således positivt til bymiljøet ved etablering af yderligere friarealer til områdets brugere.

De øgede byggemuligheder i Lokalplan 144 forudsætter, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan 2016. Forslaget til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2016 behandles i en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 27. februar 2018, punkt 6, at igangsætte en detaljeret lokalplanlægning for ejendommene på Hvidovrevej 178-180 ud fra et tilrettet projekt, hvor bebyggelsen overvejende skal kunne opføres i op til 4 etager med en mulighed for at opføre ny bebyggelse i den sydlige del af ejendommen stigende fra 4 etager op til 8 etager.

Kommunalbestyrelsen godkendte ligeledes udarbejdelsen af et tillæg til Kommuneplan 2016 for rammeområde 1C3, hvor den maksimale bebyggelsesprocent øges fra 80 til 140, det maksimale etageantal øges fra 4 til 8, den maksimale bygningshøjde øges fra 16 til 25 m, og hvor rammen for nyt butiksareal øges fra 1.035 m² til 2.035 m² og det samlede butiksareal fra max. 7.000 m² til 8.000 m².

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

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

Det tilhørende forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2016 skal fremlægges i otte uger, eftersom det er udarbejdet på baggrund af en forudgående høring. Derfor anbefaler administrationen, at også lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 3. december 2019 til den 28. januar 2020. Under høringsperioden anbefales det, at der bliver afholdt et borgermøde.

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 lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkninger.

Administrationen har vurderet, at lokalplanen skal miljøvurderes, jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang og med en sådan beliggenhed, at forholdene bør miljøvurderes.

Miljøvurderingen er et særskilt dokument, der offentliggøres i forbindelse med høring af lokalplansforslaget. Miljøvurderingen er vedlagt som bilag, ”Miljøvurdering, Lokalplan 144, Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180”.

Miljøvurderingen af lokalplanen peger på, at byggeriets afstand til motorvejen og jernbanen København – Roskilde betyder, at både boliger og udearealer på ejendommen kan blive påvirket af banen og motorvejen. Påvirkningerne fra kan være luftforurening og støj fra motorvejen, samt vibrationer fra jernbanen.

Støj

Beregninger af facadestøjniveauer for det planlagte boligbyggeri og ungdomsboliger viser, at støjniveauerne ud mod vejene ligger langt over vejledende grænseværdi, idet der ses overskridelser på til 16 dB. Det vil således være nødvendigt med særligt støjafskærmende- og dæpende facadeløsninger for disse boliger.

Støjniveauerne på boligernes tagterrasser er op til 66-68 dB nærmest terrassekanten, dvs. 8-10 dB over grænseværdien. Støjniveauerne på ungdomsboligernes tagterrasser er op til 62 dB nærmest terrassekanten, dvs. 4 dB over grænseværdien. For overholdelse af grænseværdien for udendørsstøjniveauer vil afskærmning langs terrassekanter ved boliger og ungdomsboliger i form af et tæt værn være nødvendig.

Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at det i det videre arbejde med projektering og godkendelse af nye boliger vil blive sikret at de vejledende grænseværdier for støj vil blive overholdt.

Vibrationer fra togtrafikken

De undersøgelser Banedanmark gennemførte i forbindelse med etablering af den nye jernbane viser, at i den aktuelle afstand fra tunnelen forventes strukturstøj og vibrationsniveauer, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det er anslået, at hvis støj og vibrationer skal dæmpes alene gennem afstanden vil være nødvendigt at placere bygningen i 20-25 meters afstand af sporene. Det er således nødvendigt at vibrationsdæmpe boligerne i forbindelse med projektering og opførelse af boligerne.

Hvis der i det videre arbejde med byggeri på arealet ud mod banelegemet indarbejdes afværgeforanstaltninger, vil nærheden til jernbanen ikke medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Vibrationsberegningerne er behæftet med en stor usikkerhed. Det må derfor anbefales at der i forbindelse med projekteringen af byggeriet udføres præcise målinger, og etableres afværgeforanstaltninger, således at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikres, at de vejledende grænseværdier for vibrationer vil blive overholdt.

Luftforurening

Den generelle luftforurening i området viser, at luftkvalitetskriterierne kan overholdes med god margen.

Skyggegener

Den nye bebyggelse vil i begrænset omfang medføre skyggekast i nærliggende boligområder. I sommerperioden vil bebyggelsen kun medføre meget begrænsede skyggekast i omgivelserne. Boligerne vest for Dalumvej vil blive udsat for skyggekast om morgenen om foråret og efteråret. Bebyggelsen øst for lokalplanområdet vil i meget begrænset omfang blive udsat for skygger fra den nye bebyggelse.

Miljørapporten konkluderer, at der på ovenstående baggrund ikke vurderes, at lokalplansforslaget vil medføre væsentlige påvirkninger af befolkningen og menneskers sundhed.

Bilag

Forslag til Lokalplan 144 for Hvidovrevejs butikstov, Hvidovrevej 178-180

Miljøvurdering, Lokalplan 144, Hvidovrevejs Butikstov, Hvidovrevej 178-180

Notat om krav om op til 25% almene boliger i lokalplaner

Punkt 8: Eventuelt

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-02-2020

Gruppe V spurgte til store firmavogne og parkering på villaveje. Formanden svarede, at varebiler under 3500 kg. gerne må holde på villaveje. Det er forbudt at parkere påhængskøretøjer på villaveje i tidsrummet 19.00-07.00.