

REFERAT By- og Planudvalget d. 02-10-2023

Mødedato Mandag d. 02. oktober 2023 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis
Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Dispensation til overskridelse af maksimal højde, Hammerholmen 21.....	5
Beslutning - Nyt skitseforslag for bebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 som grundlag for lok	8
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for rækkehusbebyggelsen Brostykkeparken.....	11
Beslutning - Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovre	15
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug.....	20
Eventuelt.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Administrationen orienterede om politianmeldelser.

Administrationen orienterede om lokalplansarbejdet.

Administrationen orienterede om status på Hvidovrevej 108.

Administrationen orienterede om, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen den 27. juni 2023 på statens vegne har gjort indsigelse mod forslag til lokalplan for et energianlæg ved Avedøre Landsby. Administrationen har i dialogen blandt andet henvist til, at Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra Vestvoldsfredningen til at etablere solcelle- og varmepumpeanlægget. Administrationen forventer at modtage styrelsens endelige afgørelse i løbet af kort tid.

Sagsfremstilling

- Orientering om politianmeldelser.
- Orientering om prioritering af lokalplanarbejdet
- Orientering om status på Hvidovrevej 108

Bilag

Lokalplaner og kommuneplantillæg 2023-2024

Punkt 3: Beslutning - Dispensation til overskridelse af maksimal højde, Hammerholmen 21

23/18639

Beslutningstema

Virksomheden LANTMÄNNEN SCHULSTAD A/S, beliggende Hammerholmen 21, har den 19. maj 2023 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af ny sukkersilo i tilknytning til eksisterende siloanlæg samt ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om den maksimale tilladte bygningshøjde på 12 m for pågældende delområde.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles dispensation fra bestemmelse i lokalplan 518 § 5.2 om maksimal tilladt bygningshøjde til en overskridelse på 1,8 m. for siloens bygningshøjde.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra § 5.2 i Lokalplan 518 til ejendommen beliggende på Hammerholmen 21, til at den maksimale tilladte højde for den ansøgte silo overskrides med maksimalt 1,8 m.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 19. maj 2023 modtaget en byggeansøgning og supplerende ansøgningsmateriale senest den 21. juni 2023 om opførelse af silo i tilknytning til eksisterende siloanlæg samt ansøgning om dispensation fra bestemmelse i lokalplan 518 § 5.2 om maksimal tilladte bygningshøjde på 12 m (se bilag: ”Dispensationsansøgning med tegningsmateriale”).

Siloen, der søges opført, måler 13,78 m op til rækværket på toppen af siloen og 12,99 m til toppen af selve siloen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 518 og er jævnfør kortbilag 1 beliggende i delområde 1. Dermed gælder lokalplanens § 5.2, som anfører at ”Indenfor delområde 1 og 3 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 12 m.” for ejendommen.

Ejendomshistorik

Ejendommen etablerede sit første siloanlæg ved byggetilladelse den 29. august 1975, hvor den højeste silo havde bygningshøjde på 12,4 m.

Byggetilladelsen blev givet under byplanvedtægt A7, som begrænsede bygningshøjden gennem § 4.1, som angav ”[...] Ingen bygninger må gives en større højde, end der alene er følger af bestemmelserne om bygningers højde og afstandsforhold i byggelovens § 34, stk. 1, og bygningsreglementets kap. 3.[...]”.

Efterfølgende blev der den 1. marts 1994 meddelt byggetilladelse til flere siloer, med den højeste silos bygningshøjde på 17,1 m og reguleret af lokalplan 501 som i § 8.3 angav ”Ingen bygninger må gives en større højde, end der alene følger af bestemmelserne om bygningers højde og afstandsforhold i bygningsreglementets kap. 3.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.”.

Senest er der den 6. juli 2007 meddelt byggetilladelse med højeste silos bygningshøjde på 15,5 m reguleret af lokalplan 507 med tilsvarende højdebestemmelse som ovennævnte lokalplan 501.

Administrationens vurdering

Jævnfør planlovens § 19 kan der ikke dispenseres for forhold i strid med principperne i lokalplanen. Administrationen vurderer, at dispensation til overskridelse af den tilladte bygningshøjde ikke strider imod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, da det ansøgte alene vedrører de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanens §5.

I dispensationsansøgningen begrundes ansøger behovet for dispensation fra bygningshøjdebestemmelsen med:

1. at den ansøgte silos højde er bestemt under hensyn til kapacitet og begrænset diameter. Diameteren kan ikke øges, da den er bestemt af indholdet og muligheden for at udlede indholdet fra siloen.
2. at den ansøgte silo begrænser transporttrafik og dermed gavner den grønne omstilling.
3. at den ansøgte silos udendørs placering er at foretrække fremfor en indendørs af hensyn til ATEX-standards, brandsikkerhed og arbejdsmiljø (ATEX er en betegnelse for eksplosionsfarlig atmosfære).
4. at den ansøgte silo vil bidrage til et bedre arbejdsmiljø, i det den nuværende løsning ikke møder behov og der derfor gøres brug af sække til resterende behov.
5. at den ansøgte silo placeres i nærhed af eksisterende udendørs siloer, således den ikke skiller sig ud fra mængden
6. at der på ejendommen, i forvejen, står et silobatteri mod øst, som består af ni siloer, hvoraf tre af dem er 16 m høje.

Administrationen vurderer, at overskridelsen af det vandrette højdegrænseplan, hvis siloens samlede bygningshøjde bliver 13,8 m, ikke har væsentlig betydning for erhvervsområdets karakter, der altovervejende er præget af store bygningsvolumener. På ejendommen er der i dag allerede opført tilladte siloer med højder mellem 12,4 –og 17 m (se bilag: ”Skråfoto, siloer”).

Siloen placeres mere end 21,8 m fra nærmeste skel, og det vurderes, at der ikke er tale om indbliksgener i forbindelse med brug af siloen eller skyggegener til nabogrundene, som alle er erhvervsejendomme.

Administrationen vurderer, at ansøgers begrundelse for dispensationsansøgningen for en silo med den ansøgte bygningshøjde er relevante ift. at imødekomme virksomhedens øgede kapacitetsbehov.

På ovennævnte baggrund er administrationen positivt indstillet på, at der meddeles dispensation til opførelse af silo med en bygningshøjde på 13,8 m og en overskridelse af det vandrette højdegrænseplan med maksimalt 1,8 m.

Administrationen vurderer ikke, at en dispensation fra denne bestemmelse kan skabe præcedens for en generel overskridelse af det vandrette højdegrænseplan for øvrige bygninger på ejendommen og i delområdet, idet dispensationen er begrænset til opførelse af den ansøgte silo.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog endeligt den 29. november 2022 lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan

kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplanen efter planlovens § 19, med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller af speciel karakter, som forelægges By- og Planudvalget til beslutning.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme, Hvidovre Kommune, vedtaget den 29. november 2022.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering med ovennævnte forhold i perioden den 26. juni 2023 til den 10. juli 2023 i henhold til planlovens § 20, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020.

Administrationen har i høringsperioden ikke modtaget nogle bemærkninger til ansøgningen.

Personalemæssige konsekvenser

Der er ingen personalemæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Der er ingen sundhedsmæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Bilag

Skråfoto, siloer

Dispensationsansøgning med tegningsmateriale

Punkt 4: Beslutning - Nyt skitseforslag for bebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 som grundlag for lokalplan

22/11670

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse i to etager og udnyttet tagetage på ejendommen. Dette er godkendt af By- og Planudvalget med en række vilkår, der fremgår af afsnittet ”Politiske beslutninger og aftaler”.

I forlængelse af By- og Planudvalgets seneste behandling har ansøger fremsendt et nyt og tilpasset skitseforslag, hvor bebyggelsen placeres på Gammel Køge Landevej 290 samt delvist på Bjergagervejs vejmatrikel. Nu trækkes bebyggelsen helt ud til Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej.

By- og Planudvalget skal godkende, at udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-294 samt Catherine Boothsvej 3-5 og Dansborg Allé 2-2B sker med afsæt i det fremsendte, reviderede skitseforslag.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at det nye skitseforslag, dateret juli 2023, danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplansforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

For: Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ.

Imod: Gruppe A.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I forbindelse med igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan for et område på Gammel Køge Landevej 282-294 m.fl. stillede By- og Planudvalget en række krav til justering af projektet for en ny boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290.

Grundejerne har den 9. august 2023 fremsendt et nyt skitseforslag, der søger at leve op til udvalgets betingelser (vedlagt som bilag: ”Grundejers skitseforslag dateret juli 2023”).

Ved udvalgets seneste behandling af sagen, den 17. april 2023, blev det aftalt, at administrationen skulle forelægge det tilrettede skitseforslag for bebyggelse på ejendommen til udvalgets godkendelse, inden selve skrivningen af lokalplanen blev igangsat.

I det nye skitseforslag er ejendommen placeret i vejskel mod Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej som en åben vinkel. Det betyder, at facaderne er anbragt efter samme princip som nabobygningerne på Gammel Køge Landevej, og dermed skabes der et visuelt sammenhængende bygningsforløb. Samtidig anbringes den nye etageejendom længst muligt væk fra det bagvedliggende parcelhusområde til minimering af skygge- og indbliksgener og til sikring af, at bebyggelsens friarealer ikke bliver støjbelastede.

Bebyggelsen placeres delvist på kommunens vejareal, der udgør en del af Bjergagervej. Løsningen forudsætter således, at der tilkøbes ca. 131 m² af vejarealet, der arealoverføres til ansøgers ejendom, matr.nr. 16kz Hvidovre By, Strandmark. Der fastholdes areal til en stiforbindelse mellem Bjergagervej og Gammel Køge Landevej.

Skitseforslaget lægger op til en bygningsudformning som den nærmeste bebyggelse på Gammel Køge Landevej, med facader med røde tegl eller pudsede i hvid eller gul og med rødt tegltag som sadeltag. Bygningen er i to etager med udnyttet tagetage.

Parkeringsarealet er anbragt på grundens vestlige del, og den nordøstlige del af grunden udlægges til grønt, rekreativt areal. Der anlægges én parkeringsplads pr. bolig.

Skitseforslaget har lejlighedsstørrelser på mellem 1- og 4-værelses boliger, der samlet har et gennemsnitligt boligareal på 72 m².

Administrationen forstår By- og Planudvalgets beslutning af 17. april 2023 i forhold til lejlighedsstørrelser som, at udvalget ønsker at man følger kommuneplanens retningslinje 1.3.1, der fastlægger, at det gennemsnitlige boligareal skal være på mindst 72 m².

På denne baggrund vurderer administrationen, at det nye skitseforslag opfylder udvalgets ønsker til ejendommen. Det anbefales derfor, at det nye skitseforslag danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 17. april 2023, punkt 9, at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommene inden for det foreslåede afgrænsede område, dvs. for ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5.

Udvalget godkendte samtidig et ændringsforslag om:

- Lejlighedstørrelse på minimum 72 m².
- At minimum en parkeringsplads pr. bolig, som angivet i kommuneplanen.
- At parkeringspladserne skal placeres mod villaboligerne.
- At facaden (den lange) skal ligge langs med Gl. Køge Landevej.
- At bebyggelsen på Gl. Køge Landevej 290, maksimalt må bebygges i to etager, plus udnyttet tagetage.
- At der ikke må bebygges tagterrasse.
- At bebyggelsen i udtryk, kommer til at fremstå, som de fleste øvrige toetagers ejendomme, på Gl. Køge Landevej.
- At Hvidovre Kommune arbejder videre med at give tilladelse til at frasælge et stykke af Bjergagervej, således at der er plads til at opføre bygningen som ovenfor skrevet. Det er dog stadig en forudsætning, at der er en sti fra Bjergagervej til Gl. Køge Landevej, og plads til en vendeplads på Bjergagervej.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Kommunalbestyrelsen skal efter planlovens § 12, stk. 1, virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Grundejers skitseforslag dateret juli 2023

Punkt 5: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for rækkehusbebyggelsen Brostykkeparken

23/18003

Beslutningstema

Administrationen har modtaget en anmodning om en ny lokalplan fra grundejerforeningen i rækkehusbebyggelsen Brostykkeparken. Der har forud for anmodningen været en længere dialog med grundejerforeningen, der ønskede nye ordensregler og regulering af f.eks. facadernes udseende, tilbygninger og småbygninger for bebyggelsen indskrevet i en ny servitut. Dette er dog i henhold til planlovens § 42 ikke muligt, da dele af den ønskede regulering er i strid med den gældende Byplanvedtægt H9.

By- og Planudvalget skal derfor beslutte, om man vil igangsætte ny lokalplan for området. Udvalget skal i givet fald også træffe beslutning om lokalplanens afgrænsning samt dens principielle indhold.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes en ny lokalplan for Brostykkeparken med en afgrænsning som vist på kortbilaget
2. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen
3. at godkende, at lokalplanen udarbejdes efter forudgående dialog med grundejerforeningen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Ad 3. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Grundejerforeningen Brostykkeparken har den 17. maj 2023 fremsendt et udkast til nye ordensregler for deres grundejerforening (Vedlagt som bilag: "Henvendelse fra Grundejerforeningen Brostykkeparken"). Grundejerforeningen ønskede de nye regler tinglyst som en ny servitut for foreningens område.

Servitutudkastet indeholder imidlertid ud over ordensreglerne også bl.a. en regulering af facadernes udseende i forhold til farver, indgangspartier, vinduer og materialer, samt regulering af tilbygningers størrelse, småbygninger og hegning. Det er alt sammen forhold, som kan reguleres gennem en lokalplan.

Planlovens § 42, stk. 1, fastlægger, at en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra Kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Et af grundejerforeningens ønsker er en mulighed for at opføre tilbygninger til den eksisterende bebyggelse. De ønskede tilbygninger vil have en størrelse på 4 m x 9 m, hvilket svarer til 36 m². Det er administrationens vurdering, at dette strider mod gældende Byplanvedtægt H9 med hensyn til den maksimale bebyggelsesgrad, dvs. forholdet mellem bebygget areal og ejendommens grundareal.

Administrationen vurderer på denne baggrund, at den ønskede regulering bør indarbejdes i en ny lokalplan for området.

Byplanvedtægten

Ejendommene inden for grundejerforeningens område på Ulsevej 22-76 og 25-59 samt på Brostykkevej 77A-93 er alle omfattet af Byplanvedtægt H9.

Byplanvedtægten udlægger ejendommene til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende udhuse og garager, jf. byplanvedtægtens § 4, stk. 1.

Det er dog indeholdt i byplanvedtægtens afsnit om udstykning, jf. § 3, stk. 3, at ”såfremt et areal ønskes benyttet til rækkehusopførelse (dvs. flere end to huse med fælles gavle), kan udstykning af mindre arealer – dog ikke under 350 m² (nettoareal) finde sted”.

Desuden fremgår det af byplanvedtægtens § 5, stk. 1, at ”bebyggelsesgraden fastsættes til 1/5 af nettogrundarealet. Bebyggelsen skal opføres som fritliggende, dvs. med mindst 2,5 m afstand til naboskel. Ensartede rækkehuse eller dobbelthuse kan dog tillades, ligesom enkelte garager med højst 20 m² grundflade tillades opført nærmere skel end 2,5 m, når højde i naboskel ikke overstiger 3,0 m. Bygningshøjden fastsættes til højst ét beboelseslag med udnyttet tagetage”.

Dette er formentlig de bestemmelser, der har dannet grundlag for opførelsen af rækkehusbebyggelsen uanset den fastlagte anvendelse af området til åben-lav boligbebyggelse.

Byplanvedtægten indeholder ikke nærmere retningslinjer for bebyggelsens udformning, bortset fra § 9, stk. 1, der fastlægger, at ”alle frie sider på bygninger skal behandles som facademur”.

Til gengæld er ejendommene omfattet af en deklaration, tinglyst den 24. maj 1961, der bl.a. fastlægger, at ”ejendommenes facader og gavle ikke må ændres, hverken ved tilbygninger, farve, dørbeklædning eller lignende”. Hvidovre Kommune er sammen med grundejerforeningen påtaleberettiget til denne servitutbestemmelse.

Et grundareal på 350 m² giver kun mulighed for at opføre et bebygget areal på 70 m². De oprindelige huse har et bebygget areal på ca. 64 m². Der er derfor ikke rummelighed i byplanvedtægten til de ønskede tilbygninger på 4 m x 9 m, dvs. 36 m².

Der er over årene meddelt en række byggetilladelser til tilbygninger, skure og carporte med varierende størrelser og placeringer, uden at der samtidig er meddelt dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelse om maksimal bebyggelsesgrad.

En eventuel tinglysning af en generel tilladelse til at opføre tilbygninger, vurderer administrationen vil stride mod byplanvedtægten.

Derfor har administrationen afvist at meddele samtykke til en servitut med det fremsendte indhold. Administrationen vil derimod anbefale, at der igangsættes en lokalplan, der også indeholder grundejerforeningens ønsker til øvrig regulering.

Kommuneplanen

”Grundejerforeningen Brostykkeparken” er omfattet af rammeområde 3B21 – Ulsevej/Bjergagervej i Kommuneplan 2021. Rammen for lokalplanlægningen fastlægger følgende:

- Anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse
- Bebyggelsesprocent: 40 af den enkelte ejendom
- Maksimal bygningshøjde: 8,5 m
- Maksimal antal etager: 1½ etage

Principper for ny lokalplan

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommene inden for Grundejerforeningen Brostykkeparken til erstatning for den gældende Byplanvedtægt H9 med afgrænsning som vist på kortbilaget (Vedlagt som bilag: ”Lokalplanens afgrænsning - Brostykkeparken”).

Lokalplanen vil som vanligt blive udarbejdet i dialog med grundejerforeningen. På grund af andre presserende planlægningsopgaver anbefaler administrationen, at opgaven først prioriteres udført om cirka et år. Administrationen vil derfor følge op udvalgets beslutning med et snarligt møde med grundejerforeningen, hvor man kan afstemme forventningerne til processen for og indholdet i planlægningen.

Mellem rækkehusene ligger på Brostykkevej 81 det oprindelige hovedhus til det gartneri, som ejendommene blev udstykket fra. Det er et enfamiliehus, der er placeret i en kommuneplanramme, hvor anvendelsen er fastlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Administrationen anbefaler, at denne ejendom ikke tages med i lokalplanen, men fortsat vil være omfattet af Byplanvedtægt H9. Hvis ejendommen skal tages med i den nye lokalplan, forudsætter det udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for denne ene ejendom, før der kan opstilles bestemmelser for det fritliggende enfamiliehus.

Formålet med lokalplanen skal være at modernisere plangrundlaget for rækkehusene. Ligeledes er det et formål at opstille specifikke muligheder for til- og ombygninger af de sammenhængende bebyggelser med rækkehuse. I denne forbindelse bliver bebyggelsesregulerende servitutter aflyst.

Lokalplanen skal udarbejdes indenfor rammerne af Kommuneplan 2021, hvilket giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom, mulighed for at bygge i maksimalt 1½ etage med en maksimal højde på 8,5 m. Lokalplanen vil indeholde en regulering af facadernes udseende i forhold til farver, indgangspartier, vinduespartier, facadematerialer mv., samt regulere tilbygningers størrelse og placering. Lokalplanen vil også regulere andre forhold som småbygninger og hegning. Det bør desuden vurderes, om rækkehusbebyggelsen i Brostykkeparken er bevaringsværdig i sin helhed.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. september 2019, punkt 3, i forbindelse med en konkret byggesag på Bjergagervej 35 blandt andet, 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

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

En lokalplan skal tilvejebringes før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Lokalplanens afgrænsning - Brostykkeparken

Henvendelse fra Grundejerforeningen Brostykkeparken

Punkt 6: Beslutning - Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

23/8884

Supplerende beslutningstema

Ved behandlingen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 151 besluttede Kommunalbestyrelsen, den 20. juni 2023, at sende sagen retur til administrationen. Formålet var at indarbejde kommuneplanens minimumsstørrelse for boliger i lokalplanen.

Administrationen fremsætter et forslag til nye bestemmelser i Lokalplan 151 vedrørende boligstørrelser. Forslaget har været i partshøring, uden der indkom bemærkninger til dette.

Desuden besluttede Kommunalbestyrelsen, at der skal ske en drøftelse af et tillæg til kommuneplanen vedrørende parkeringsnormen for de stationsnære områder, så en højere parkeringsnorm bliver mulig.

Det fremgår ikke tydeligt af denne beslutning, om man ønsker at lade vedtagelsen af Lokalplan 151 afvente resultatet af disse drøftelser. Dette er afspejlet i den supplerende indstilling, hvor der er opstillet to valgmuligheder for sagens videre forløb.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Lokalplan 151 kan vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Alternativt skal Kommunalbestyrelsen beslutte, at lokalplanen ikke vedtages endeligt, men afventer drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilparkeringsnormer som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder.

Supplerende indstilling

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

2. at godkende, at Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 vedtages med følgende ændring:
 - a. at følgende bestemmelse indsættes som § 5.10: "Nye bebyggelser med boliger skal have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m²."
 - b. at følgende bestemmelse indsættes som § 5.11: "Mellem 20 og 30 % af boligerne i en ny bebyggelse skal have et boligareal på op til 65 m²."

eller

3. at godkende, at Lokalplan 151 ikke vedtages endeligt, men afventer drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilparkeringsnormer som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Ad 2. Anbefales ikke godkendt.

Ad 3. anbefales godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. juni 2023, under punkt 7 om endelig vedtagelse af Lokalplan 151 for Hvidovrevej 80, at kommuneplanens minimumstørrelse for boliger fastsat i retningslinje 1.3.1, skal indarbejdes i Lokalplan 151. Denne ændring betyder, at boliger i lokalplanens område skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 72 m².

Af samme retningslinje i kommuneplanen fremgår det, at der for den enkelte bebyggelse til enhver tid skal sikres en variation i boligstørrelserne. For at sikre dette foreslår administrationen derudover, at der fastsættes et krav om, at mellem 20 og 30 % af boligerne i ny bebyggelse skal være på op til 65 m². Dette kan skabe en mere blandet beboersammensætning med beboere i forskellige indkomstgrupper, da enlige beboere kun kan få boligsikring/boligydelse op til 65 m² uanset boligens størrelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede yderligere, at der skal ske en drøftelse af et tillæg til kommuneplanen vedrørende parkeringsnormen for de stationsnære områder, så en højere parkeringsnorm bliver mulig. Af denne beslutning fremgår det ikke tydeligt, om Kommunalbestyrelsen ønsker at lade vedtagelsen af Lokalplan 151 afvente resultatet af disse drøftelser. Dette er afspejlet i den supplerende indstilling, hvor der er opstillet to valgmuligheder for sagens videre forløb.

Der er ikke lempede parkeringskrav generelt inden for de stationssnære områder, dvs. områder, der ligger nærmere end 1.000 m målt i luftlinje fra en station. De lempede parkeringskrav gælder kun for fortætningsområderne inden for de stationsnære kerneområder, der er defineret som højst 600 m gangafstand til en stationsindgang.

På grund af lokalplansområdets beliggenhed inden for det stationsnære kerneområde fastlægger lokalplansforslaget en parkeringsnorm på mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger. Med et bruttoetageareal på ca. 5.000 m² skal der derfor efter lokalplanen anlægges mellem 25 og 50 parkeringspladser til bebyggelsen. I skitseprojektet er der vist 31 parkeringspladser til brug for ca. 63 boliger.

Det skal bemærkes, at det efter planloven påhviler Kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt, hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen. Med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021, den 20. juni 2023, punkt 6, er projektet for seniorbofællesskabet i overensstemmelse med kommuneplanen.

Partshøring om boligstørrelser

Planlovens § 27, stk. 2 fastlægger, at i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Administrationen har derfor gennemført en partshøring af ejeren samt udvikleren af ejendommen i perioden 8. - 22. juni 2023 efter By- og Planudvalgets beslutning den 6. juni 2023, under punkt 4. Der er ikke modtaget nogen høringssvar.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 20-06-2023

Ad 1.a.

Retur til administrationen.

Kommunalbestyrelsen besluttede, at kommuneplanens minimumsstørrelse for boligerne skal indarbejdes.

Kommunalbestyrelsen besluttede, at der skal ske en drøftelse af et tillæg til kommuneplanen vedr. parkeringsnormen for de stationsnære områder, så en højere parkeringsnorm bliver mulig.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 151 for Hvidovrevej 80, der skal erstatte den gældende Lokalplan 121 for ejendommen.

Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 8. februar til 8. marts 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 35 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 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 vedtages med følgende ændring:

a) at lokalplanens redegørelse udbygges ved at indsætte relevante skyggediagrammer i afsnittet om lokalplanens indhold.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-06-2023

Ad 1.-2.

Anbefales ikke godkendt.

Udvalget bemærkede, at kommuneplanens minimumsstørrelse for boligerne skal, indarbejdes og foreslår at der drøftes et tillæg til kommuneplanen for parkeringsnormen for stationære områder, som muliggør en højere parkeringsnorm.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området kan bruges som boligområde med etageboligbebyggelse opført som bofællesskab med indendørs såvel som og udendørs fællesarealer.

Lokalplanen udpeger tre byggefelter til opførelse og omdannelse af ny og eksisterende bebyggelse, hvoraf byggefelt 3 er udpeget specifikt til fælleshus.

Derudover udpeger lokalplanen en række grønne offentlige arealer, og fastlægger, at de kun må benyttes til rekreative formål.

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 105 for den enkelte ejendom, og bebyggelsen må opføres i op til fire fulde etager med en maksimal højde på 15 m.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 35 høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 151 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”). Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene behandles inddelt i to temaer (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”).

Størstedelen af høringssvarene omhandler anvendelsesændringen fra erhverv til boligformål. Af disse fremgår det, at 12 høringssvar ytrer modstand mod anvendelsesændringen generelt på grund af den sandsynlige opsigelse af erhvervslejemålene inden for området. Heriblandt KABS’ behandlingscenter. Yderligere 17 høringssvar ytrer modstand mod anvendelsesændringen med specifik henvisning til den sandsynlige opsigelse af butikken Run For Cover, som også huses i området. Run for Cover forhandler blandt andet hiphop-musik, kunstartikler til street art (graffiti) og streetwear foruden at afholde workshops og lignende inden for hiphop-miljøet.

Fem høringssvar omhandler fortætningen af bygningsmassen inden for området med bekymringer om en negativ påvirkning af dagslysforholdene samt øget støj og lydgener fra den planlagte tagterrasse og orangeri til seniorbofællesskabet.

På baggrund af de indkomne høringssvar har administrationen vurderet, at der ikke er anledning til at foreslå ændringer i lokalplanens bestemmelser. Dog anbefales det, at lokalplanens redegørelse udbygges ved at indsætte relevante skyggediagrammer i afsnittet om lokalplanens indhold.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. januar 2023, punkt 5, at fremlægge forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 i offentlig høring i fire uger med tilhørende borgermøde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

Høring

Forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 8. februar 2023 - 8. marts 2023. I denne periode er der indkommet 35 høringssvar til videre behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Punkt 7: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug

23/18346

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 473 for en eksisterende rækkehusbebyggelse ved Engstrupgårdsvej, Engvadvej og Parallelvej. Lokalplanen har til formål at tilvejebringe et nyt, moderniseret plangrundlag for bebyggelsen, som kan danne grundlag for lovliggørelse af dele af den eksisterende bebyggelse og regulere fremtidig bebyggelse.

Forslaget til Lokalplan 473 har været fremlagt i fire ugers offentlig høring i perioden fra den 5. april 2023 til den 3. maj 2023. I løbet af denne periode er der modtaget høringssvar fra seks personer.

Alle høringssvar er blevet behandlet. På baggrund af høringssvarene anbefaler administrationen, at der foretages en række ændringer til lokalplanen. Nogle af ændringerne vedrørende hegning har en sådan karakter, at der undervejs er blevet foretaget en partshøring af berørte parter. I denne forbindelse er der indkommet høringssvar fra tre personer.

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 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug vedtages endeligt med følgende ændringer:

- a) Følgende tekst tilføjes i slutningen af § 8.1: ”For ejendommen Engstrupgårdsvej 1 gælder dog, at vejadgang til ejendommen alternativt må ske over den eksisterende overkørsel fra Parallelvej.”
- b) Det foreslås, § 7.2 gives følgende ordlyd: ”Hegn langs vej skal være levende hegn. Desuden skal hegn på Engstrupgårdsvej 1-7 og Engvadvej 2-10, der vender ud til det store, fælles friareal, som er vist med særlig markering på planbilag 3, være levende hegn. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udviklet – der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m.”
- c) Det indtegnes på planbilag 3, hvor på ejendommene det ikke er tilladt at opsætte faste hegn jf. § 7.2.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunalbestyrelsen har den 5. april 2023 fremlagt forslag til Lokalplan 473 i offentlig høring (vedlagt som bilag: ”Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug”).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen viderefører, men udvider også de hidtil gældende byggemuligheder på rækkehusgrundene i bebyggelsen. På husenes ankomstside giver lokalplanen således mulighed for at opføre åbne overdækninger langs hele hovedfacaden mellem udhusene, og i haverne bliver der mulighed for at opføre sekundær bebyggelse som skure, udhuse, drivhuse mv. Muligheden for at opføre carporte fastholdes, men dimensionerne udvides, så carportene passer til moderne biler.

Som noget nyt er der opstillet bestemmelser for bebyggelsens udseende. Hensigten er at sikre en vis visuel sammenhæng mellem de enkelte ejendomme i rækkehusbebyggelsen.

Lokalplanen opstiller også nye bestemmelser om bebyggelsens fælles friarealer og for hegning mod vej og sti.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet seks høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 473 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug”). Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene behandles (vedlagt som bilag ”Hvidbog”).

På baggrund af høringssvarene og en gennemgang af lokalplansforslaget har administrationen en række anbefalinger til ændringer af Lokalplan 473. Disse anbefalinger fremgår af indstillingen og er uddybet i hvidbogen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. marts 2023, punkt 6, at sende forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug i offentlig høring i fire uger. Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig, at der skulle afholdes et borgermøde i høringsperioden, og at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Efter udløbet af den offentlige høring af lokalplansforslaget kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. § 27, stk. 1 og 2. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplansforslag, 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. Der kan dog ikke ske en endelig vedtagelse af lokalplanen før de, der kan være væsentligt berørt af ændringer i planen, har fået lejlighed til at udtale sig.

Høring

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

Forslag til Lokalplan 473 har været fremlagt i offentlig høring fra den 5. april 2023 til den 3. maj 2023. I løbet af denne periode er der modtaget høringssvar fra seks personer.

Der har været afholdt et fysisk informationsmøde om lokalplansforslaget den 19. april 2023.

Der har desuden været foretaget partshøring om de anbefalede ændringer i reglerne for hegning omkring det store, fælles friareal i bebyggelsen på hjørnet af Engvadvej og Parallelvej. Partshøringen foregik i perioden 17. - 31. august 2023 og omfattede ejerne af de ni tilstødende ejendomme. Der indkom svar fra tre grundejere i denne forbindelse, hvoraf to var imod og én var for et krav om levende hegn ud til det store fælles friareal (vedlagt som bilag: ”Høringssvar i forbindelse med partshøring”).

Bilag

Forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgårds Ejerlaug

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgaards Ejerlaug

Høringssvar i forbindelse med partshøring

Punkt 8: Eventuelt

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-10-2023

Kristina Young (Liste H) spurgte til hvad den økonomiske konsekvens for Hvidovre Kommune er i forhold til boligsikring på Immekær/Svend Aagesens Alle, samt de forskellige takster i forhold til størrelse. Administrationen udarbejder et notat

Det samlede udvalg spurgte til status for den private fællesvej på Catherine Boothsvej. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til pergolaen på Strandvangsvej 44. Administrationen svarede på mødet.

Søren Friis Trebbien (C) spurgte til status på Tumlehuset. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til forholdene på Strandvangsvej 48. Administrationen udarbejder et notat.

Anders Liltorp (A) spurgte til status på hegn på Toftemosevej 60. Administrationen svarede på mødet.

Anders Liltorp (A) spurgte til krav om bevaringsværdighed i forhold til Phønixhusene på Brostykkevej. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til status på sagen mellem grundejerforeningen Strandvang og Hvidovre strandvej 47b. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til status på sag om benzinstander på Hvidovre Strandvej 99. Administrationen følger op.