

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 07-06-2021

Mødedato	Mandag d. 07. juni 2021 kl. 10:00
Mødested	Sollentuna mødelokalerne
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Udlejning af arealer på Hvidovre Havn og delegation af beslutningskompetence.....	5
Ansøgning om dobbelthus på Strandvangsvej 44.....	9
Beslutning – etablering af tagterrasse på Strandvangsvej 45.....	13
Beslutning - Etageejendom med 4 lejligheder i 2 etager.....	15
Beslutning - Nedlæggelse af §14 forbud mod tagterrasse på Strandvangsvej 44.....	18
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og	20
Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse til undervisningsareal om biodiversitet.....	26
Beslutning - Endelig godkendelse af Skybrudsplan 2020.....	29
Eventuelt.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Gruppe A gjorde opmærksom på, at de ønsker en præcisering af beslutningen under punkt 6 fra Bygge- og Planudvalgets møde den 10. maj 2021.

Som står skrevet er punktet ”ikke godkendt” af et enigt udvalg, idet udvalget ønsker at give dispensation.

Gruppe A ønsker, at det fremgår, at de ikke støtter begrundelsen fra V, O og Liste H.

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Formandens træffetid

Punkt 3: Beslutning - Udlejning af arealer på Hvidovre Havn og delegation af beslutningskompetence

21/12440

Beslutningstema

Der er enkelte ledige arealer på Hvidovre Havn, som kan udlejes midlertidigt til sport og rekreative formål, som passer med havnens aktiviteter. Det kan understøtte, at der bliver mere liv på havnen, indtil havnens udviklingsprojekter er gennemført.

For at signalere til omgivelserne, at havnen står foran nogle ændringer, som cementerer havnen som et sted, hvor foreninger og borgere bruger havnens faciliteter til fritid, sport og rekreative formål, anbefaler administrationen, at der skabes midlertidige aktiviteter til gavn for havnens brugere.

Det anbefales yderligere, at der politisk tages overordnet stilling til, hvilke kriterier man skal benytte for at vælge mellem de aktiviteter, man ønsker på havnen, og at administrationen får kompetencen til at meddele de nødvendige tilladelser.

Indstilling

Direktøren indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at arealer ved havnen midlertidigt udlejes til havne- og vandaktiviteter eller rekreative formål.
2. at godkende kriterier for valg af de midlertidige aktiviteter, der kan tillades på havnen, og at godkende, at Center for Trafik- og Ejendomme bemyndiges til at meddele midlertidige tilladelser.
3. at godkende, at Center for Plan og Miljø bemyndiges til at meddele midlertidig dispensation fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser efter planlovens § 19, stk. 1.
4. at godkende, at Center for Politik og Ledelse bemyndiges til at indgå lejeaftalerne.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Ad 1.-4. Anbefales godkendt, med det stillede ændringsforslag om, at udlejningen foregår i dialog med de relevante foreninger.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har i samarbejde med Center for Trafik og Ejendomme og Center for Plan og Miljø udarbejdet dagsordenspunktet.

Flere erhvervsdrivende har rettet henvendelse til administrationen om at få lov til midlertidig at leje et areal i Hvidovre Havn, hvorfra de kan sælge eller udleje produkter, som er relaterede til havne- og vandaktiviteter eller sælge mad og drikke. Lejerne ønsker salget eller udlejen skal foregå fra transportcontainere eller andre simple og rå konstruktioner, som kendes fra Københavns madmarkeder og strandparker.

Planlovens begrænsninger

Lokalplan 316 for Hvidovre Havn fastlægger anvendelsen til offentlige formål. Området må kun anvendes til lystbådehavn med tilhørende klubhuse, cafeteria, kiosk, handel med bådudstyr, værksteder, offentligt toilet, parkering, ophalerplads, kloakpumpestation, samt brevdueforening.

Generelt kan man ikke fravige anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, heller ikke ved dispensation. Men planloven giver mulighed for at meddele en tidsbegrænset dispensation til at fravige de fastlagte anvendelser i op til 3 år til midlertidige aktiviteter. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg og lignende, der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Ledige arealer

Der er et ledigt byggefelt på den nordlige mole, øst for stedet, hvor søspejdernes klubhus skal genopføres (vedlagt som bilag ”kort over ledigt byggefelt”).

Administrationen vurderer, at der kan være plads til 2-3 lejere på arealet, da en del af byggefeltet skal bruges som oplagsplads ved molebyggeriet, ved genopførelsen af søspejdernes klubhus, samt at arealet også bruges til større arrangementer, som ex. triatlonstævne.

Erhvervsaktiviteter på dette sted forudsætter dog, at Kystdirektoratet også meddeler tilladelse, da arealerne er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Derfor vil den endelige indgåelse af erhvervslejemålet gøres betinget af, at denne godkendelse opnås.

Der er for nuværende ikke andre disponible områder på havnen, da disse enten er disponeret over ved brugs- eller lejeret til de foreninger, som i forvejen har etableret sig på havneområdet.

Udlejning af arealer

En kommune, som ejer fast ejendom, som den for en kortere eller længere periode ikke selv skal benytte til normale kommunale formål, kan udleje den på markedsvilkår. Hvidovre Kommune skal ikke benytte det ledige byggefelt permanent førend havneprojektet er gennemført og kan derfor for en midlertidig periode udleje arealet. Derudover bør udlejning ske til et kommunalt formål, som er at sikre havnens og strandens bevarelse som attraktivt rekreativt område i sommerperioden.

Administrationen foreslår, at lejerne tilbydes en op til 3-årig lejeaftale for månederne maj, juni, juli, august, september i årene 2021-2023. Lejeaftalerne vil også tage højde for det udviklingsarbejde, som Hvidovre Havn står over for, så eventuelle lejemål kan opsiges eller ændres under hensyn til de arbejder, der skal foregå på havnen.

For året 2021 kan udlejen påbegyndes efter opnåelse af dispensation efter planloven, dispensation fra kystdirektoratet og udarbejdelse af lejeaftale. Det er dog forskelligt fra erhvervsdrivende til erhvervsdrivende, hvor hurtigt man kan etablere det midlertidige salgsområde. Derfor kan det være begrænset, hvor meget der kan nås til sommeren 2021.

Udlejning skal ske til markedsleje. Administrationen har endnu ikke undersøgt, hvad markedslejen kan udgøre. Markedslejen vil være påvirket af, at det er begrænsede tidsperioder, at der er særlige opsigelse- og ændringsvilkår, og at lejer skal bære alle omkostninger til etablering og afvikling, ex. fremføring af el og vand.

Valg mellem potentielle lejere

Administrationen vil på kommunens hjemmeside annoncere, hvad det er for nogle politisk valgte kriterier der for at udvælge de midlertidige aktiviteter, som ønskes på havnen.

Det er derfor nødvendigt at opstille en række kriterier, så valget af lejere sker på et ensartet grundlag og sådan, at valget samlet set sikrer, at det kommunale formål med udlejningen opnås.

Administrationen foreslår, at de indkomne ansøgninger vurderes efter følgende kriterier:

- Relevans i forhold til havneaktivitet (havne- eller vandaktiviteter).
- Relevans i forhold til at tilføre havnen spise- og drikkemuligheder.
- At lejerne tilsammen både tilfører havnen havne- og vandaktiviteter og spise- og drikkemuligheder.

For at sikre, at de erhvervsdrivende har lige muligheder for at ansøge foreslår administrationen:

- Center for Trafik og Ejendomme annoncerer via www.hvidovre.dk
- Center for Trafik og Ejendomme udvælger på baggrund af de politisk valgte kriterier de midlertidige aktiviteter
- Center for Plan og Miljø giver midlertidig dispensation fra lokalplanen.
- Center for Politik og Ledelse udarbejder lejeaftale.
- Center for Politik og Ledelse ansøger sammen med de udvalgte lejere Kystdirektoratet om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.
- Teknik- og Miljøudvalget orienteres om de valgte lejere og dispensationer.

Dispensationer fra Delegationsplanen for Hvidovre Kommune

Administrationen foreslår, at den bemyndiges til at vælge mellem ansøgerne efter de opstillede politisk valgte kriterier for midlertidige aktiviteter, give dispensation fra planloven, og indgå lejeaftalerne. Det sker for at sikre, at der kan opstartes lejemål allerede for sæson 2021, og for at der fremadrettet kan være en smidig proces, hvis en lejer fx ønsker at opsige, og der skal vælges en anden.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Udlejning skal ske til markedsleje og administrationen har endnu ikke undersøgt, hvad markedslejen kan udgøre. Udlejning af arealerne vil medføre en lejeindtægt, som vil tilgå kassebeholdningen.

Retsgrundlag

En kommune som ejer fast ejendom, som den for en kortere eller længere periode ikke selv skal benytte til normale kommunale formål, kan udleje den på markedsvilkår. Det følger af de uskrevne kommunalfuldmagtsregler.

Der kan meddeles midlertidig dispensation fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020 med senere ændringer.

Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende. Dette er fastlagt i Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 240 af den 13. marts 2019 med senere ændringer.

Lokalplan 316, Hvidovre havn.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Kort over ledigt byggefelt

Punkt 4: Ansøgning om dobbelthus på Strandvangsvej 44

21/9240

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til at overskride den maksimale bebyggelsesgrad og udnyttelsesgrad, angivet i byplanvedtægt H13, i forbindelse med opførelse af et dobbelthus på ejendommen Strandvangsvej 44.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at, der gives tilladelse til det ansøgte projekt i en reduceret udgave, hvor bebyggelsesgraden ikke er større end 0,30 og der gives den nødvendige dispensation til udnyttelsesgraden, som dog ikke må overstige 0,275.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 25. marts 2021 modtaget ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Strandvangsvej 44, samt supplerende materiale indsendt den 15. april 2021. Det samlede materiale kan ses under bilag ”samlet projektmateriale”.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt H13, hvor det fremgår af § 3 stk. 3 d, at bebyggelsesgraden ikke må overstige 1/5 og udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,25.

Grundarealet er på 1000 m² og jf. byplanvedtægt H13 § 3 stk. 2 skal grunden kunne udstykkes til minimum 500 m².

Der ansøges om at opføre et dobbelthus, så grunden bliver udmatrikuleret til to grunde på hver 500 m². Hver bolig vil blive på 160 m², som giver en bebyggelsesgrad på 32 og en udnyttelsesgrad på 29,5.

Ifølge bygningsreglementet 2018 § 170 stk. 2 nr. 2 må en ejendom med dobbelthuse bebygges med 40 %.

Der er i området som byplanvedtægt H13 dækker, tidligere givet tilladelse til overskridelse af bebyggelsesgraden. Tilladelserne er givet til både dobbelthuse og enfamiliehuse. Disse overskridelser ligger primært med en bebyggelsesgrad på lige under eller omkring 0,3 (med en enkelt undtagelse på op til 0,35).

Som det fremgår af det samlede projektmateriale, ønskes dobbelthuset opført i ét plan. Hvis byggeriet skulle holde sig inden for bebyggelsesgraden, ville de to grunde kunne bebygges med 100 m² i grundplan. Hvis bebyggelsesgraden skal holde på maksimalt 30 ville grundene kunne bebygges med 150 m² hver især.

Historik på ejendommen

Oprindeligt var der ansøgt og en til- og ombygning af eksisterende enfamiliehus på grunden. På grund af beslutning om at nedlægge § 14 forbud mod etablering af tagterasse og stor modstand mod det ansøgte projekt, blev dette projekt annulleret.

Ejeren valgte her efter at indsende denne ansøgning om dobbelthus og holde det i ét plan for at mindske indbliksgener mod naboerne.

Byggeri indenfor byggeretten og plangrundlaget

Det eksisterende plangrundlag giver mulighed for at bygge et hus i ét plan med udnyttet tagetage med kviste på begge sider af tagfladen.

Grunden er på 1000 m² og giver derfor mulighed for at bygge et hus med et grundplan på 200 m² med en udnyttet tagetage på 75 m², samt fuld kælder.

Hvis der derimod bygges dobbelthus, bliver hver grund 500 m² og giver derfor mulighed for et grundplan 100 m² med en udnyttet tagetage på 37,5 m², samt fuld kælder.

På begge typer af projekter vil det være muligt at etablere kviste i det omfang, at de ikke overstiger 50 % af tagfladen.

Naboorientering

Projektet har været sendt i naboorientering fra den 29. april 2021 til den 13. maj 2021. den er sendt til følgende ejendomme:

- Hvidovre Strandvej 38
- Hvidovre Strandvej 40
- Hvidovre Strandvej 42
- Strandvangsvej 37
- Strandvangsvej 39
- Strandvangsvej 42

Hvidovre Kommune har modtaget bemærkninger til projektet fra 5 af de adspurgte. Alle høringssvar er vedlagt som bilag ”høringssvar”.

I det ene høringssvar bemærkes det, at det vil være hensigtsmæssigt at afvente at give dispensationer, når nu Hvidovre Kommune har planlagt at udarbejde en ny lokalplan for området.

I et andet høringssvar bemærkes det, at der er tale om en relativ stor overskridelse af bebyggelsesgraden og her mener borgeren, at kommunen har som praksis at dispensere op til hvad der svarer til 25 %. Derudover lægges der her vægt på, at det ansøgte byggeri ikke passer ind i området.

Derudover bemærkes der i de andre svar, at der er tale om en stor overskridelse af bebyggelsesgraden, at det gør det svært for borgerne at vide, hvad der kan forventes og hvilke byggemuligheder, der er i området.

Et af svarene omhandler desuden facaderne, som naboen mener bliver meget dominerende, når bygningen er placeret så tæt på skel.

Opsummering af bemærkninger

- Overskridelsen af bebyggelsesgraden er for stor
- Facaderne er dominerende
- At der dispenseres fra gældende regler

Administrationens vurdering

Administrationen har foretaget en konkret og samlet vurdering i forhold til de hensyn, som byplanvedtægten skal varetage. Det fremgår af byplanvedtægten, at der er mulighed for at etablere dobbelthuse på ejendommen.

Byplanvedtægten er fra 1965 og kravene til en bolig har ændret sig siden den gang. Der har derfor været praksis for at dispensere fra byplanvedtægts bestemmelser, idet man har rettet sig efter de begrænsninger, som angives af bygningsreglementet. Bygningsreglementet 2018 giver mulighed for en bebyggelsesgrad på 30 pct. for enfamiliehuse og 40 pct. for dobbelthuse. I Hvidovre Kommune har man dispenseret i henhold til bebyggelsesgraden for enfamiliehuse, det vil sige 30 pct. Administrationen lægger til grund, at det er vigtigt, at en eventuel dispensation ikke ændrer på områdets karakter.

I administrationens skøn indgår også en vurdering af, hvad boligarealet i en moderne bolig må antages at være på. Her vurderes et boligareal på 150 m² at være af rimelig størrelse. Det bemærkes i den forbindelse, at hver enkelt bolig i dobbelthuset planlægges opført med sin egen kælder på 135 m². Denne indgår ikke i boligarealet og vil ikke være godkendt til beboelse, men vil give mulighed for at effektiv udnyttelse af boligarealet.

Udformningen af det påtænkte byggeri er utraditionel (se vedlagte bilag "Samlet projektmateriale") og betyder, at de to dele af dobbelthuset deler en gårdhave i forlængelse af en fælles gavl. Denne udformning betyder at mindsteafstanden til skel ikke overholdes i denne del af bygningen.

Byplanvedtægt H13 indeholder ikke en særskilt bestemmelse for dobbelthuse i forhold til bebyggelsesgrad, hvilket betyder, at disse skal overholde de samme regler som enfamiliehuse.

Området har derfor siden 1965 udviklet sig ved at dobbelthuse har været reguleret som enfamiliehuse, selvom dette eksempelvis ikke er tilfældet i det seneste bygningsreglement.

Administrationen vurderer derfor, at en bebyggelsesgrad på over 0,30 kan medføre en ændring i områdets karakter som klassisk parcelhusområde. Derudover ligger denne vurdering i tråd med den praksis for nye lokalplaner, som bliver vedtaget i disse år i Hvidovre Kommune. De sidste 3 vedtagne lokalplaner har haft en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Administrationen indstiller til gengæld, at ansøger kan få byggetilladelse til et identisk, men reduceret projekt med en bebyggelsesgrad på højst 0,30 (150 m² per bolig). Af praktiske årsager vil denne blive givet administrativt på baggrund af revideret ansøgningsmateriale.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byggeprojektet er omfattet af byplanvedtægt H13, Bygningsreglement 1961 [BR 61] og Bygningsreglement 2018 [BR 18].

Høring

Projektet har været sendt i naboorientering fra den 28. april 2021 til den 13. maj 2021

Bilag

Samlet projektmateriale

Samlet svar på høring

Punkt 5: Beslutning – etablering af tagterrasse på Strandvangsvej 45

20/36473

Beslutningstema

Ejer har ansøgt om udvidelse af eksisterende tagterrasse. Lokalplanen og byggeretten er overholdt.

Udvalget skal beslutte, om der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven vedrørende udvidelsen af den eksisterende tagterrasse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at der nedlægges et § 14-forbud mod udvidelse af eksisterende tagterrasse

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

For: Gruppe A, V og Liste H.

Imod: Gruppe O.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 30. oktober 2020 modtaget en ansøgning om tilladelse til at udvide den eksisterende tagterrasse henover vindfang, så tagterrassen herefter vil være på 16m².

Ejer har den 23. juli 2008 fået tilladelse til opførelse af vindfang på beboelsesbygningen.

Ejendommen er beliggende i anden række ned mod vandet og ejer ønsker at udvide tagterrassen mod øst.

Jævnfør Bygningsreglement 2018,

§ 177 angiver at, ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjden og afstandsforhold, når følgende er opfyldt

1. maksimalt højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti
2. mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti

§ 179 angiver at, for opholdsarealer i det fri, der er hævet mere end 0,30 m fra terræn, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, svømmebassiner samt solcelleanlæg eller solfangere og lignende, gælder følgende afstandskrav;

1. 2,50 m fra skel mod nabo og sti ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

Den del af tagterrassen, som vil blive opført ovenpå vindfanget, vil gulvplanet blive opført i en højde af 3,25 m fra terræn og vil have en afstand på 2,85 m fra naboskel mod øst. Endvidere er rækværket med en højde på 1,0 m trukket tilbage så det skrå højdegrænseplan vil blive overholdt.

Terrassen bliver inddelt på tre flader, den oprindelige på 6 m², med et 1 m² gangareal til 9 m² tagterrassen ovenpå vindfanget (bilag vedlagt).

Ejendommen er beliggende i samme planområde, Byplanvedtægt H13, hvor kommunalbestyrelsen ved møde den 23. februar 2021 besluttede at der blev nedlagt et § 14-forbud mod opførelse af en tagterrasse.

Administrationen vurderer, at projektet er i overensstemmelse med plangrundlaget og at byggeretten er overholdt for ejendommen.

På kommunalbestyrelsesmøde den 23. februar 2021, blev der endvidere vedtaget et medlemsforslag fra Gruppe V om forbud mod at opføre tagterrasse på en ejendom. I begrundelsen for medlemsforslaget blev det uddybet, at tagterrasser måske kan opføres på de ejendomme, som ligger ud til kysten under forudsætning af, at det ikke medfører gener for naboer. På den baggrund indstilles det, at der nedlægges et § 14-forbud mod en udvidelse af den eksisterende tagterrasse.

Politiske beslutninger og aftaler

På kommunalbestyrelsesmøde den 23. februar 2021, blev der endvidere vedtaget et medlemsforslag fra Gruppe V om forbud mod at opføre tagterrasse på ejendommen beliggende Strandvangsvej 44. Som nævnt indgik det i medlemsforslagets begrundelse, at tagterrasser måske kan opføres på de ejendomme, som ligger ud til kysten under forudsætning af, at det ikke medfører gener for naboer. Dette forhold er imidlertid ikke aktuelt i den konkrete sag, da ejendommen ikke er beliggende i første række ud til kysten. Forholdet vil indgå i det lokalplansforslag, der vil blive udarbejdet som opfølgning på nedlæggelsen af dette § 14-forbud.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2018, Byplanvedtægt H13 og kommunalbestyrelsens beslutning af 23. februar 2021.

Høring

Der er ikke foretaget partshøring i sagen.

Bilag

Terrasse oven på vindfang - oversigt over balustre og brædder opdateret

Gelænder med wire

Matrikelkort, udsnit

Punkt 6: Beslutning - Etageejendom med 4 lejligheder i 2 etager

20/32537

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til en etageejendom med 4 lejligheder i 2 etager. Under hensyn til, at ejendommen ikke er omfattet af en Byplanvedtægt eller en Lokalplan, skal beslutningen tages på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglement 2018.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende etageejendommen, med 4 lejligheder på Gammel Køge Landevej 250, på baggrund af en helhedsvurdering efter Bygningsreglement 2018.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan- og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har d. 22-09-2020, modtaget en ansøgning om opførelse af et etagebyggeri i to plan, som indeholder to boliger i stueplan samt to boliger på 1. salen.

Boligerne er vist som fire identiske boliger på hver 90 m² og det samlede bruttoetageareal er på 376 m². Bebyggelsen opføres i 2 plan med en samlede højde på 8,05 m og har en bebyggelsesprocent på 49,38, se bilag 1 tegningsnr. 80 C.

Bygningen er et længehus, der placeres midt på grunden med gavlen mod Gammel Køge Landevej. Naboejendommene mod syd er fritliggende enfamiliehuse i 1½ etage, og mod nord ligger der en autohandel med en større bygning i 1 etage.

Bebyggelsen er ikke omfattet af en lokalplan, men ligger i kommuneplanens delområde 3A5, der angiver at;

- Den generelle anvendelse er blandet byområde
- Den specifikke anvendelse er blandet bolig og erhverv, etagebolig, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.
- Den maksimale bebyggelsesprocent på 50.
- Det maksimale antal etager på 2.
- Den maksimale bygningshøjde på 10 m.

Ejendommen holder sig derfor indenfor kommuneplanens rammer.

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen i dag udgør et enfamiliehus på 86 m², der er bygget i 1936. Ansøger har søgt om nedrivningstilladelse til ejendommen. Ejendommen er ikke bevaringsværdig.

Da der ikke er en gældende lokalplan for ejendommen, skal der efter bygningsreglementet 2018 § 187 foretages en helhedsvurdering, under hensyn til de generelle kriterier i § 188, samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indregning jf. kapitel. 20 Se bilag 2 helhedsvurdering.

Lokalplanpligt

Sagen har været sendt til Planafdelingen, der har vurderet, at projektet ikke er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2, idet der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Desuden er projektet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor der ikke kan nedlægges forbud efter planlovens § 12, stk. 3.

Projektet kan derfor kun standses ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Se bilag 3, afklaring af lokalplanpligt og evt. §14 forbud.

Vurdering

Da området ikke er kortlagt af en lokalplan, og heller ikke udløser krav om en ny lokalplan, skal byggeriet reguleres af bygningsreglementets bestemmelser. På den baggrund er der foretaget en helhedsvurdering af det ansøgte byggeprojekt. Administrationen vurderer bebyggelsen som helhed, passende inden for området.

I forbindelse med den gennemførte partshøring har naboen påpeget, at det ansøgte byggeri vil medføre indbliksgener. Administrationen har forståelse for, at det kan føles som en stor ændring, da der i dag på ejendommen ligger et mindre, ældre hus. Imidlertid vurderer administrationen, at indbliksgenerne er inden for tålegrænsen og et forhold man kan forvente, ved at bo i et blandet byområde, hvor der er tilladt at bygge i 2 etager og op til 10 m. højde. Eksempelvis er naboen's ejendom på nr. 252 fra 1928 ligeledes på 2 etager og har en samlet højde på 9,6 m. Dette er det sædvanlige i området og hvad Plan har vurderet, skal bibeholdes på nuværende tidspunkt.

Ved vurdering af om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte projekt, har administrationen også vurderet de ansøgte altaner og vinduespartier. Som nævnt overholder projektet gældende kommuneplan samt bygningsreglementets bestemmelser. På baggrund heraf og set i lyset af, at ansøger har tilrettet projektet for at minimere indbliksgenerne for naboen, således at disse vurderes at ligge inden for tålegrænsen, indstiller administrationen, at der meddeles tilladelse til opførelse af den ansøgte etageejendom.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Bygningsreglement 2018, kap. 8.

Planlovens §§ 12, stk. 3, 13, stk. 2 og 14, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Høring

Administrationen har i forbindelse med behandling af ansøgning sendt sagen i partshøring 1. gang fra d. 23-03-2021 til d. 6-04-2021, hvor der kom en indsigelse fra naboen på Gammel Køge Landevej 252, se bilag 4 1. indsigelse fra nr. 252 . Naboen påpeger bl.a. de store vinduespartier samt altaner, der vender mod deres have som vil give dem indbliksgener og forstyrre privatlivet. Administrationen har derefter været i dialog med ansøger, hvor de har valgt at rykke den ene altan om på gavlen og opsætte en afskærmning mod deres have. Den anden altan har ansøger valgt at rykke således, at den er placeret bag nabovens anneks i skel, og er højere end altanen. se bilag 1. svar på indsigelse samt ansøgningsmaterialet. Det nye projekt blev sendt i partshøring hos naboerne omkring Gammel Køge Landevej 250, d. 22-4-2021 til d. 6-5-2021. Her påpeger naboen på nr. 252 igen bl.a., at der er 14 vinduer hvoraf 8 af dem er gulv til loftvinduer, 4 i stuen og 4 på 1. salen, samt altaner fortsat vil give væsentligt indblik i deres soveværelse, forringe boligens værdi, samt have store negative konsekvenser for dem. se bilag 5 for 2. indsigelse fra nr. 252.

Bilag

Svar på indsigelse samt ansøgningsmateriale

Helhedsvurdering

Afklaring af lokalplanpligt og evt. §14 forbud

1. indsigelse fra nr. 252

2. indsigelse fra nr. 252

Punkt 7: Beslutning - Nedlæggelse af §14 forbud mod tagterrasse på Strandvangsvej 44

21/8675

Beslutningstema

Administrationen har sendt en foreløbig beslutning om nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 mod etablering af en stor tagterrasse på Strandvangsvej 44 i partshøring inden der træffes endelig afgørelse i sagen.

Den gældende Byplanvedtægt H13 giver mulighed for bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. Administrationen har tidligere vurderet, at den konkrete tagterrasse ikke skal regnes som en etage i sig selv. Bebyggelsen er således ikke vurderet at være i to etager. Byplanvedtægten indeholder ikke bestemmelser om hævede terrasser.

Udvalget skal beslutte, om der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der nedlægges et § 14 forbud mod etablering af en tagterrasse på Strandvangsvej 44.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Historik

Administrationen modtog den 17. november 2020 ansøgning om ombygning af eksisterende enfamiliehus, hvor der ønskes etableret en tagterrasse.

På grund af tagterrassens størrelse vurderede administrationen at projektet skulle i partshøring hos naboerne Strandvangsvej 42, Hvidovre Strandvej 40 og Hvidovre Strandvej 42.

Den 23. februar 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen, at der skal nedlægges forbud mod opførelsen af tagterrasse på Strandvangsvej 44. Sagen skal herefter færdigbehandles i Bygge- og Planudvalget.

Den 18. marts 2021 valgte bygherre at annullere sagen, og der er efterfølgende indsendt en ansøgning om opførelse af dobbelthus på ejendommen.

Nedlæggelse af § 14 forbud

Det oprindelige ansøgte projekt om ombygning af et enfamiliehus med tagterasse vurderedes at overholde byggeretten. Derfor kan projektet ikke nægtes jf. bygningsreglementets § 168. Byplanvedtægt H13, som er gældende for ejendommen, har ingen bestemmelser som regulerer tagterrasser.

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom.

Kommunalbestyrelsen skal på forbudstidspunktet have til hensigt at udarbejde en ny lokalplan, der medtager det forhold der er udtrykt i forbuddet. Et forbud efter planlovens § 14 kan dog senere frafaldes, hvis det under planprocessen konstateres, at det ikke længere anses for at være relevant.

Såfremt udvalget nedlægger § 14 forbuddet, vil administrationen udarbejde et forslag til lokalplan, der fungerer som et tillæg til den gældende byplanvedtægt. Lokalplanen kommer udelukkende til at indeholde forbud mod tagterrasser. Tilladelse til tagterrasser på ejendomme i første række til vandet vil indgå som et særligt aspekt, idet dette indgik i medlemsforslaget fra Gruppe V, men ikke blev besluttet af kommunalbestyrelsen ved behandlingen den 23. februar 2020.

Administrationen forventer at kunne forelægge et lokalplansforslag til politisk behandling kort efter sommerferien.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede på baggrund af et medlemsforslag fra Venstre den 23. februar 2021, punkt 6, at der nedlægges et forbud efter planlovens §14 mod, at der bygges en tagterasse på Strandvangsvej 44, som ansøgt af byggherre. Forbuddet udarbejdes af administrationen og sendes i partshøring, hvorefter sagen behandles endeligt af Bygge- og Planudvalget. Der udarbejdes et lokalplansforslag inden et år.

Kommunalbestyrelsen besluttede endvidere på baggrund af et medlemsforslag fra Socialdemokratiet, at der udarbejdes flere forskellige lokalplansforslag til erstatning af Byplanvedtægt H13.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 14, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Det fremgår af Bygningsreglementet 18 § 168, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 8: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej

21/9839

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har den 26. januar 2021 vedtaget forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej, der skal gøre det muligt at opføre etageboliger samt en udvidet dagligvarebutik i området.

Forslaget til Lokalplan 147 har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. februar til den 29. marts 2021. Under høringsperioden blev der afholdt et digitalt borgermøde. Der er indkommet 39 høringssvar.

Høringssvarene omhandler især den planlagte bygningshøjde og tæthed, miljøpåvirkninger og afværgeforanstaltninger, trafikale forhold og parkering samt håndteringen af udviklingsområdet i Planstrategi 2019 efter endt høring.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om man vil vedtage Lokalplan 147 endeligt, sammen med dertilhørende udbygningsaftale og sammenfattende redegørelse af miljøvurdering, 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 147 vedtages endeligt, med følgende ændringer:

a. at det i lokalplanens redegørelse om områdets beliggenhed, side 4, 2. afsnit uddybes at stationen i fugleflugt ligger ca. 50 m fra lokalplanens område. Der er ca. 180 – 350 m gangafstand.

b. at redegørelsens 1. afsnit om bebyggelsens omfang og placering på s. 6, rettes til følgende:

”Området ønskes bebygget som et tæt og bymæssigt centerområde. Derfor fastsætter lokalplanen en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 170”.

c. at der i illustrationen på s. 6 i lokalplanens redegørelse henvises til bogstaver svarende til planbilag 3 frem for bygningsnumre.

d. at der i lokalplanens redegørelse på side 9 efter 3. afsnit tilføjes følgende nye tekst:

”Syd for byggefelt E, der bl.a. kan anvendes til café, sikres der også adgang fra Hvidovrevej til det havede gårdrum. Anden etage på byggefeltet er tænkt som en tagterrasse i tilknytning til det øvrige gårdmiljø, hvor også områdets naboer har mulighed for at interagere med bebyggelsens beboere”.

e. at 5. afsnit i lokalplanens redegørelse om miljøvurdering på s. 20 rettes til følgende:

”Med lokalplanens retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering kan der i perioder forekomme skyggedannelse på naboejendomme langs Vojensvej, Dæmningen og Hvidovrevej nord for jernbanen [...]”

f. at følgende tekst tilføjes i redegørelsen om miljøvurdering på s. 20 efter andet afsnit:

”Arealet mellem bebyggelsen og jernbanen er, ud fra eksisterende vidensgrundlag, belastet med 60-65 dB. Da den vejledende grænseværdi er 64 dB, skal ansøger foretage nærmere måling og beregninger forud for byggesagsbehandlingen, før arealet kan bruges til gangsti og ophold.”

g. at der i § 7.1 tilføjes følgende:

”[...] På byggefelt I og J og A skal der opføres tagterrasser.”

h. at § 13.1 uddybes således:

”Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj og anden forurening fra jernbanetrafik.

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning til sikring af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger:

- Boligområder, udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB fra veje; 64 dB fra jernbane
- Hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v.: Lden 63 dB fra veje; 69 dB fra jernbane.
- Boligers indendørs opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): Lden 52 dB fra veje og jernbane
- Hoteller og boligers opholdsrum indendørs med lukkede vinduer: Lden 33 dB fra veje og jernbane
- Kontorer og liberale erhverv m.v. indendørs med lukkede vinduer: Lden 38 dB fra veje og jernbane”

i. at der tilføjes en ny § 13.5 med følgende ordlyd:

- Uanset § 7.4 må fælles grøn zone, vist på planbilag 4, ikke anvendes til ophold, med mindre nærmere beregning kan dokumentere, at støjniveauet er under 64 dB.
- Uanset § 7.9 må opholdszoner til bolig, vist på planbilag 4, ikke anlægges til ophold, med mindre nærmere beregning kan dokumentere, at støjniveauet er under 64 dB.
- Uanset lokalplanens § 8.1 må stiforbøb a-a kun anvendes som cykelsti (og ikke som gangsti), med mindre nærmere beregning kan dokumentere, at støjniveauet er under 64 dB.

2. at godkende at følgende tekst tilføjes i miljøvurderingens afsnit om skyggepåvirkninger, 2. afsnit:

”Boligtårnet kaster også slagskygger på etageboligbebyggelsen nord for Vojensvej og Hvidovre Station i vinterhalvåret. Skyggepåvirkningen er dog mere kortvarigt for den enkelte bolig, end det er tilfældet for erhvervsjendommene nord for jernbanen.”

3. at tage miljørapportens sammenfattende redegørelse til efterretning.

4. at godkende at udbygningsaftalen vedtages endeligt.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Ad 1.-4.

For: Gruppe A, O og V.

Liste H afventer Kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

På baggrund af en henvendelse fra AKF Koncernen har kommunalbestyrelsen vedtaget et forslag til Lokalplan 147, der har til formål at fortætte området omkring Hvidovrevej og Kløverprisvej med nye boliger og en udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik. Lokalplansforslaget er vedlagt som bilag, ”Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej.

I områdets vestlige del giver lokalplanen mulighed for at opføre boligbyggeri i 3-7 etager samt fælles- og aktivitetshuse. Ud mod Hvidovrevej må der opføres etageboliger i op til 15 etager. I stueetagen må der etableres kontorerhverv og liberale erhverv samt detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv. Lokalplanen sikrer, at der etableres de nødvendige parkeringspladser og opholdsarealer til bebyggelsen, ligesom der stilles krav til bebyggelsens udvendige udformning.

Forslaget fastlægger i alt 14 nye byggefelter. Ny bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter, og lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at bebyggelsen varieres i forhold til højde og etager.

Bebyggelsen udformes som en samlet, åben karrébebyggelse med fælles grønne gårdanlæg med ophold og legepladser i midten og aktive kantzoner langs bebyggelsen. Den laveste boligbebyggelse placeres mod villaområdet i vest, og den højeste bebyggelse placeres ud mod Hvidovrevej med et tilbagetrukket boligårn tættest på jernbanen.

Lokalplanen fastlægger vejadgangen til lokalplanens område fra Kløverprisvej, og sikrer, at parkeringen til bebyggelsen overvejende sker i konstruktion.

Lokalplanen overfører en række bestemmelser fra den gældende Lokalplan 001 om facader og skiltning langs Hvidovrevej, men tilføjer nye bestemmelser om facadeskiltning og udstillingsvinduer. Lokalplan 001 aflyses dermed for det område, der er omfattet af Lokalplan 147.

Samtidig med lokalplansforslaget har der været fremlagt det tilhørende forslag til Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2016, der behandles som en særskilt sag.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 39 høringssvar til det fremlagte forslag til lokalplan. Høringssvarene er samlet i ét dokument, der er vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej”.

Indholdet i høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse er opsamlet i hvidbogen, der er vedlagt som bilag ”Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 147”.

I de indkomne høringssvar udtrykkes der stor bekymring for bebyggelsens højde og tæthed, især boligårnet på op til 15 etager. Der er også en generel bekymring for miljøpåvirkninger samt trafikale forhold og parkering. Administrationens bemærkninger, vurderinger og anbefalinger til de indkomne høringssvar fremgår af bilag 5 - Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 147.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning fra AKF Koncernen, om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Udkastet til udbygningsaftale vedlægges som bilag ”Udkast til udbygningsaftale - Kløverprisvej”

Aftalen omfatter etablering af infrastrukturanlæg bestående af en udvidelse af Kløverprisvej med ny svingbane til kunde- og boligparkering samt en omlægning/flytning af Svend Aagesens Allé, idet omlægningen forudsætter en nedrivning af bygningerne på den nuværende matr.nr. 4ez Hvidovre By, Hvidovre, som selskabet ligeledes forestår. Aftalen omfatter etablering af tilhørende overkørsel, fortov, belysning, opstribning og ledninger i jorden mv.

Udbygningsaftalen, der har været offentliggjort sammen med lokalplansforslaget, skal godkendes endeligt samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 26. januar 2021, punkt 8, godkendte kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej og dertilhørende miljøvurdering og udbygningsaftale.

Beslutning om salg af det kommunale parkeringsareal ved Svend Aagesens Allé blev behandlet i en lukket sag i Kommunalbestyrelsen den 29. september 2020, pkt. 27.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens parkeringsanlæg på Svend Aagesens Allé 2 indgår i projektområdet og forudsættes afhændet til bygherre. Salget og de økonomiske konsekvenser bliver behandlet i en særskilt lukket sag i Kommunalbestyrelsen.

Retsgrundlag

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

På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren jf. planlovens § 21 b.

Af planlovens § 27, stk. 2 fremgår det, at hvis ændringer i lokalplanen på væsentlig måde vedrører 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. Hvis ændringer er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres m.v. efter reglerne i §§ 24-26. Administrationen vurderer ikke at de indstillede ændringsforslag giver anledning til en ny offentlig høring inden endelig vedtagelse.

Lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer.

Høring

Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej, har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. februar til den 29. marts 2020. Under høringsperioden blev der afholdt et digitalt borgermøde. I løbet af denne periode er der indkommet 39 høringssvar.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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, og der er efterfølgende foretaget en miljøvurdering af lokalplanen.

Miljøvurderingen er et særskilt dokument, der har været offentliggjort i forbindelse med høring af lokalplansforslaget.

Den udarbejdede miljøvurdering af lokalplansforslaget er vedlagt som bilag ”Miljøvurdering af nyt plangrundlag for Kløverprisvej”.

Sammenfattende redegørelse

Der er udarbejdet et udkast til den sammenfattende redegørelse om miljørapporten til Lokalplan 147. Udkastet er vedlagt som bilag, ”Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 147”.

Dokumentet beskriver hvordan miljøhensyn er indarbejdet i lokalplanen, indholdet i de indkomne høringssvar og hvilke ændringer der er indstillet i forbindelse med den endelige politiske behandling af lokalplanen. Det påpeges, at der bør stilles krav om yderligere undersøgelser af miljøpåvirkningerne og etablering af afværgeforanstaltninger mod disse, før der kan etableres og ibrugtages boligbyggeri inden for planområdet. Dette vil ske i forbindelse med behandling af en byggeansøgning for et konkret byggeri, ved hjælp af lokalplanens bestemmelser og bygningsreglementet.

Den sammenfattende redegørelse vil blive tilrettet med eventuelle ændringer besluttet ved vedtagelse af planen og offentliggøres sammen med planen. Dens indhold vil blive indarbejdet i den endelige lokalplans afsnit om miljøvurdering.

Bilag

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej

Miljøvurdering af nyt plangrundlag for Kløverprisvej

Udkast til udbygningsskema - Kløverprisvej

Sammenfattende redegørelse - Lokalplan 147, Hvidovre kommune, CKogCO

Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej

Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 147

Punkt 9: Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse til undervisningsareal om biodiversitet

21/5820

Beslutningstema

Quark Naturcenter, Center for Skole og Uddannelse, har søgt om landzonetilladelse til at etablere et undervisningsareal om biodiversitet. Arealet, der udgør ca. 100 x 100 m, er ejet af Hvidovre Kommune og hører under Stevnbovej 1, Avedøre. Quark Naturcenter forventer ca. 350 – 400 brugere årligt. Der vil ikke blive opført bebyggelse eller andre anlæg.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil imødekomme ansøgningen om landzonetilladelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles landzonetilladelse til undervisning om biodiversitet på del af matrikel 3a Avedøre By, Avedøre beliggende på Stevnbovej 1.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt i samarbejde med Quark Naturcenter.

Quark Naturcenter, Center for Skole og Uddannelse, ønsker at benytte et areal til undervisning i at forøge biodiversiteten. Som led i undervisningen vil de foretage høslet, udså vilde blomster, udlægge mindre kvasdynger, afgrave græstørv, opbygge insektvolde m.m. Quark Naturcenter forventer på denne måde at give mulighed for forbedret biodiversitet på arealet.

Det ansøgte areal hører til Stevnbovej 1 og er ejet af Hvidovre Kommune. Arealet udgør ca. 100 x 100 m (1 ha). Der vil ikke blive opført bebyggelse, opsat borde og bænke eller anden form for anlæg. Eventuelt opsætning af informationsskilt.

Quark Naturcenter forventer ca. 350 – 400 brugere årligt. Brugerne vil være skoleklasser, borgere tilknyttet sundhedscentret og aktivt deltagende borgere på offentlige arrangementer.

Brugerne vil komme til undervisningsarealet via Quark Naturcenter. Færdslen mellem Quark Naturcenter og undervisningsarealet vil ske til fods ad eksisterende trampestier. Der bliver ikke anlagt yderligere stiforbindelse.

Arealet har gennem en årrække været indhegnet til hestefold. Hegnet er fjernet og der er offentlig adgang til arealet.

Planforhold

I landzonen må der ikke uden landzonetilladelse ske ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer. Det ansøgte areal har de senere haft en jordbrugsmæssig anvendelse i form af afgræsning. Anvendelsen vil fortsat være relateret til jordbrug, men med undervisning for øje. Der vil desuden være en større brugerkreds end hidtil samt færdsel til og fra området.

Det ansøgte areal ligger i den indre grønne kile, jævnfør Fingerplan 2019. Den indre grønne kile skal forbeholdes almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Med ”ikke bymæssig friluftsanvendelse” menes arealer og anlæg, der er naturligt knyttet til en placering i landområdet, mens anlæg til bymæssige fritidsformål omfatter anlæg, som forudsætter landzonetilladelse eller lokalplan.

Der bliver ikke opført byggeri og aktiviteten er ikke støjende. Der vil være offentlig adgang til undervisningsarealet. Administrationen vurderer, at undervisningsarealet kan etableres i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2016 fastsætter, at de dele af den grønne struktur, der samtidig er udpeget som dele af de grønne kiler, kun må anvendes i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om de grønne kiler.

Øvrige forhold

Arealet ligger mellem to fredsskove og er omfattet skovbyggelinje. Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra skovbyggelinjen, fordi der ikke opføres byggeri. Arealet er ikke fredet eller omfattet af beskyttet natur.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte inden for de planmæssige rammer af Fingerplan 2019 og Kommuneplan 2016.

Quark Naturcenters ønske om et undervisningsareal til biodiversitet ligger i forlængelse af kommunens deltagelse i dysten om Danmarks Vildeste Kommune, uddeling af den bi-venlige frøblanding ”Hvidovre Blomstereng” og det igangværende arbejde med en naturplan for Hvidovre.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Quark Naturcenter forventer at undervisningsarealet kan anlægges og driftes inden for eksisterende økonomiske og personalemæssige ramme. Hvis undervisningsforløbet en gang i fremtiden bliver sløjft, forventes udgiften at være minimal, fordi der ikke er etableret bygninger eller anlæg.

Retsgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, hvorefter der i landzoner som udgangspunkt ikke uden tilladelser fra kommunen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadens planlægning. Kapitel 5, § 18, Indre grønne kiler og kystkiler.

Kommuneplan 2016 for Hvidovre Kommune, retningslinje 4.1.3.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke naboejendomme, der grænser direkte op til det pågældende areal og administrationen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omkringboende. Derfor er der i overensstemmelse med § 35, stk. 5 ikke foretaget naboorientering. En tilladelse vil efterfølgende skulle offentliggøres med klagevejledning.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse til undervisningsareal om biodiversitet

Punkt 10: Beslutning - Endelig godkendelse af Skybrudsplan 2020

17/42171

Beslutningstema

Hvidovre Kommune har haft Skybrudsplan 2020 i høring i perioden d. 16. marts -13. april 2021.

Forsyningsselskabet HOFOR har i høringsperioden haft mindre bemærkninger til planen, som Administrationen efterfølgende har indarbejdet i skybrudsplanen. Der er ikke indkommet yderligere høringssvar.

Indstilling

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

1. at godkende skybrudsplanen for Hvidovre Kommune

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunalbestyrelsen har d. 23. marts 2021, pkt. 31 godkendt at sende Skybrudsplan 2020 i høring. Der er kun indkommet bemærkninger fra HOFOR angivet i vedlagte hvidbog (bilag 1). Administrationen har tilrettet skybrudsplanen jævnfør disse bemærkninger (bilag 2).

Skybrudsplanen anvendes som et overordnet beslutningsværktøj til at vurdere, hvordan og hvor meget regnvand der strømmer på overfladen. I sammenhæng med spildevandsplanen, som angiver serviceniveauet for kloakkerne, er planerne med til at vise, hvor der skal være indsatser i forhold til håndtering af daglig regn og skybrud.

Rammer og servicemål fra skybrudsplanen indgår i Kommuneplan 2021, så der er en sammenhæng i arbejdet med at sikre Hvidovre Kommune mod skybrud.

Administrationen koordinerer både planer og projekter med Forsyningsselskabet HOFOR, som er den vigtigste samarbejdspartner i dette arbejde.

Skybrudsplanen og spildevandsplanen danner rammerne for bl.a. Harrestrup Å projektet i Vigerslev Parken og Stormflodsarbejdet, hvor det skal sikres, at der er taget højde for både vandet fra havet og baglandet til Hvidovre Kommune.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. november 2014 "Hvidovre Kommunes Strategi for Klimatilpasning" som punkt 9. Strategien sætter mål for skybrudsikring i kommunen.

Programledelse for klimatilpasning og stormflodssikring er vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 26. september 2017, punkt 28.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. oktober 2016 ”Kommuneplan 2016”, som punkt 5. I kommuneplanen er det besluttet, at der skal laves konkrete handlingsplaner for håndtering af skybrudsregn. Skybrudsplanen vil med de opdaterede oversvømmelseskort, være et vigtigt grundlag.

Beslutning om servicemål for vand på terræn ved skybrud er godkendt i Teknik- og Miljøudvalget den 5. oktober 2020, punkt 12.

Budgetaftalen for 2021 med tilhørende baggrundsnotater, Temaanalyse – Klimatilpasning i Hvidovre Kommune.

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 23. marts 2021 skybrudsplanen og godkendte samtidigt at sende denne i 4 ugers høring.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til den overordnede skybrudssikring forventes betalt af HOFOR gennem medfinansieringsordningen, det vil sige via vandafledningsbidraget. Grundejere er selv ansvarlige for skybrudssikring på egen grund. Hvidovre Kommune skal dermed selv skybrudssikre egne ejendomme for at forebygge skader.

Økonomien vil blive konkretiseret i lokale planer, som opsætter specifikke løsningsforslag, og afsættelse af konkrete beløb sker i forbindelse med de specifikke projekter. De konkrete skybrudsløsninger vil tage udgangspunkt i den afsatte pulje på 5 mio. kr. årligt bl.a. til klimaformål.

Retsgrundlag

Kommunerne er i henhold til Aftale om kommunernes økonomi for 2013 mellem regeringen og KL forpligtet til at gennemføre en risikokortlægning og udarbejde en klimahandlingsplan.

Skybrudsplanen er en del af dette arbejde.

Høring

Skybrudsplanen har været i 4 ugers høring i perioden 16. marts – 13. april 2021. Der er kun indkommet bemærkninger fra HOFOR

Miljømæssige konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelse af skybrudsplanen, er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning efter Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020).

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

Afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, har herefter været offentliggjort, jf. VVM-lovens § 33. Der har ved offentliggørelsen været angivet klagevejledning, jf. VVM-lovens § 48, stk. 3.

Bilag

Bilag 1. Hvidbog for kommentarer til partshøringen af udkast til Skybrudsplan 2020

Bilag 2 til dagsordenspunkt. Regnvandets veje - Skybrudsplan 2020 Hvidovre Kommune

Punkt 11: Eventuelt

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 07-06-2021

Benthe Viola Holm (A) spurgte til manglende lys på Avedøre Havnevej, fra Gammel Køge Landevej ud til motorvejen.

Charlotte Munch (V) spurgte til Lokalplan 341 og mangel på levende hegn i Strandmarkskvarteret.

Charlotte Munch (V) spurgte til udlejning i Haveforeningen Kystengen.

René Langhorn (O) spurgte til beplantningsbælte på Gammel Køge Landevej.