

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 05-10-2020

Mødedato Mandag d. 05. oktober 2020 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2021.....	5
Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, Strandmarksvej 63.....	7
Beslutning - Dispensation til to boliger på ejendommen, Strandholms Allé 26 og Dryadevej 28.....	9
Beslutning - Dispensionsansøgning om tilbygning til lægeklinik - Hvidovrevej 100.....	12
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 471 for Knud Larsen Byggecenter på Gammel Køge]	16
Beslutning - Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.....	19
Eventuelt.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Formanden orienterede om træffetid.

Meddelelsen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Træffetid

Punkt 3: Beslutning om hvornår og hvor Bygge- og Planudvalgets møder skal afholdes i 2021

20/18284

Beslutningstema

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, hvor og hvornår de ordinære møder i Bygge- og Planudvalget skal afholdes i 2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2021 afholdes på følgende dage kl. 10.00:

- mandag den 11. januar 2021
- mandag den 1. februar 2021
- mandag den 8. marts 2021
- mandag den 12. april 2021
- mandag den 10. maj 2021
- mandag den 7. juni 2021
- mandag den 16. august 2021 (budgetmøde)
- mandag den 6. september 2021
- mandag den 4. oktober 2021
- mandag den 8. november 2021
- mandag den 6. december 2021

2. at godkende, at Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2021 afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Ad 1. og 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte dato og klokkeslæt for Bygge- og Planudvalgets ordinære møder i 2021, og at møderne afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

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

Udkast til den samlede mødeplan for 2021 er vedlagt som bilag.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter forbundet med møderne afholdes inden for den allerede afsatte økonomiske ramme.

Retsgrundlag

Efter styrelseslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 træffer hvert af de stående udvalg årligt en beslutning om, hvor og hvornår de ordinære udvalgs møder skal afholdes. Efter § 20, stk. 1, 3. pkt., skal møderne afholdes i så god tid inden møder i kommunalbestyrelsen, at eventuelle udvalgserklæringer kan udsendes til kommunalbestyrelsens medlemmer senest fire hverdage før møder i kommunalbestyrelsen, jf. samme lovs § 8, stk. 4.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Mødeplan 2021 - UDKAST

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, Strandmarksvej 63

20/2313

Beslutningstema

Rådgiver har på vegne af ejer af ejendommen på Strandmarksvej 63, søgt om byggetilladelse til at opføre en garage på 28 m².

Rådgiver har i den forbindelse ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18, idet ejendommen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Langhøj.

Bygge- og Planudvalget skal derfor beslutte om der skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til opførelse af garage som ansøgt.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til opførelse af en garage på ejendommen Strandmarksvej 63 matr.nr. 7ks, Hvidovre By, Strandmark. Den 28 m² store garage ønskes opført på den nordlige del af matriklen i en afstand af 8 m fra vejskel. Situationsplan med facadetegninger er vedlagt som ”Situationsplan og facadetegninger Strandmarksvej 63”

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring fortidsmindet Langhøj. Fortidsmindet er beskrevet som en langhøj i øst-vestlig retning, ca. 35 x 20 m, indtil 2 m høj, Højen er bevokset med spredte, lave tjørne på topflade og ved SØ-fod. I øvrigt græsklædt. Beliggende i velplejet plæneareal mellem villabebyggelser. Arealet gennemkrydset af asfalterede stier, der bl.a. følger højfoden højden rundt.

Selve fortidsmindet kan ikke ses fra positionen, hvor man ønsker at opføre garagen.

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger, at der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder. Hele ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

I fuldt udbyggede byområder skal fortidsmindebeskyttelseslinjerne sikre en kontrol med byggeri op til det pågældende fortidsminde, så den etablerede sammenhæng mellem bebyggelsesstrukturen og fortidsmindet, samt fortidsmindets synlighed og betydning i forhold til det omgivende ofte historiske bylandskab, kan fastholdes.

Administrationen vurderer at garagens placering på grunden ikke vil påvirke oplevelsen af fortidsmindet væsentlig.

Administrationen har på baggrund af ansøgningen foretaget partshøring af Slots- og Kulturstyrelsen, der er kommet et høringssvar. De bemærker at den pågældende beskyttelseslinje i forvejen er blevet indskrænket og bør derfor, efter gældende praksis, forvaltes mere restriktivt, da der er taget en konkret stilling til fortidsmindebeskyttelseslinjens udstrækning.

De bemærker dog også at der i den konkrete sag, er valgt en placering til garagen, som ikke vil påvirke ind- og udsyn til fortidsmindet og hvis kommunen vurderer at der er anledning til at give dispensation, er den valgte placering den, der påvirker fortidsmindet mindst.

På den baggrund anbefaler administration, at der meddeles dispensation som ansøgt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 18, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 med senere ændringer) må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Det følger dog af samme lovs § 65, stk. 2, at kommunen i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Høring

Administrationen har foretaget partshøring efter forvaltningslovens § 19, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Der er kommet et høringssvar fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bilag

Situationsplan og facadetegninger Strandmarksvej 63

Punkt 5: Beslutning - Dispensation til to boliger på ejendommen, Strandholms Allé 26 og Dryadevej 28

20/25272

Beslutningstema

Der er i 2019 opført et dobbelthus på ejendommen matr.nr. 35aæ Hvidovre By, Strandmark med adresserne Strandholms Allé 26 og Dryadevej 28. Det var forudsat i byggeansøgningen og -tilladelsen, at ejendommen blev udstykket i to selvstændige ejendomme, der begge overholdt kravet til mindste grundstørrelse jævnfør Byplanvedtægt H13.

Imidlertid forhindrede en servitut udstykningen, og ejerne valgte i stedet at opdele ejendommen i ejerlejligheder. Dette er i strid med byplanvedtægten, der fastlægger, at der på hver parcel må indrettes én beboelseslejlighed.

Landinspektørfirmaet Hyldegaard har på vegne af ejerne ansøgt om dispensation fra byplanvedtægten til at have to boliger på ejendommen.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H13, § 3, stk. 4, litra a, til opretholdelse af de to indrettede boliger på ejendommen matr.nr. 35aæ Hvidovre By, Strandmark.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

For: Gruppe A og Liste H.

Imod: Gruppe O og V.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der blev den 25. september 2018 ansøgt om tilladelse til opførelse af et dobbelthus på Strandholms Allé 26, matr.nr. 35aæ Hvidovre By, Strandmark. Den 21. maj 2019 blev der desuden ansøgt om tilladelse til udstykning af ejendommen.

Administrationen har godkendt byggeriet af dobbelthuset og udstykning af ejendommen.

Det fremgår af byggetilladelsen, dateret den 15. november 2018, at ”Byggearbejdet skal udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser samt det godkendte ansøgningsmateriale”. I byggetilladelsen henvises specifikt til landinspektørfirmaets principielle forslag til udstykning, der vedlægges som bilag ”Udstykningsforslag nr. 2, dateret den 9. november 2018”.

Der er således ingen tvivl om, at man ved udstedelsen af byggetilladelsen har taget som forudsætning, at den nye bygning med dobbelthus skulle udstykkes i to selvstændige ejendomme på hver ca. 529 m². Byplanvedtægt H13 stiller krav om en mindste grundstørrelse på 500 m² til ejendomme med dobbelthuse.

Byplanvedtægten H13 fastlægger i § 3, stk. 4, litra a, at ”På hver parcel må indrettes én beboelseslejlighed med tilhørende udhus og garage. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen, med hensyntagen til den omgivende bebyggelses karakter, give tilladelse til indretning af en lejlighed i tagetagen.”

Ansøger har i forbindelse med ansøgningen om dispensation forklaret, at man har forsøgt at lave en udstykning, men at dette blev afvist af Tinglysningsretten med henvisning til en servitut tinglyst den 16. oktober 1928, som indeholder forbud mod udstykning. Ansøger har tidligere spurgt, om kommunen ville være med til at aflyse servitutten, hvilket blev afslået. Ejendommen er derfor blevet opdelt i to ejerlejligheder i stedet for. Ansøgningen om dispensation vedlægges som bilag ”Ansøgning af 30. juli 2020 om dispensation”.

Servitutens forbud mod udstykning burde have været afklaret af ansøger inden fremsendelse af byggeansøgningen og ansøgningen om udstykning. Byggetilladelsen beskriver, at ”Kommunen har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter på ejendommen. Ansvar for overholdelse af private servitutter påhviler bygherren.”

Situationen er nu den, at der er opført en bebyggelse med to boliger på ejendommen matr.nr. 35aæ Hvidovre By, Strandmark. Byggesagen blev afsluttet den 10. januar 2020 med en ibrugtagningstilladelse. Geodatastyrelsen har den 4. maj 2020 registreret ejendommen opdelt i ejerlejligheder.

Idet udstykning ikke er en mulighed som ellers forudsat, anbefales det, at byggeriet lovliggøres i forhold til byplanvedtægten ved at meddele dispensation fra § 3, stk. 4, litra a.

Begrundelsen for dispensationen er, at der er tilstrækkeligt friareal til hver bolig inden for de rammer, som byplanvedtægten fastlægger, og at der vil blive tinglyst en servitut om eksklusiv brugsret for arealerne, der er knyttet til den enkelte ejerlejlighed. Derved vil ejendommen fysisk fremstå som to adskilte ejendomme.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Dispensation fra lokalplaner og byplanvedtægter kan meddeles efter planlovens § 19, stk. 1, jævnfør lovebekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Høring

Der er ikke gennemført naboorientering, idet en sådan forudgående orientering efter administrationens skøn er af underordnet betydning for naboerne til den omhandlede ejendom, grundejerforeningen mv., hvilket er i overensstemmelse med planlovens § 20, stk. 2, punkt 1.

Bilag

Udstykningsforslag nr. 2, dateret den 9. november 2018

Ansøgning af 30. juli 2020 om dispensation

Punkt 6: Beslutning - Dispensationsansøgning om tilbygning til lægeklinik - Hvidovrevej 100

20/15919

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, hvorvidt der skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H10's anvendelsesbestemmelser, bebyggelsesgrad samt en overskridelse af vejbyggelinjen, i forbindelse med en tilbygning til det eksisterende lægehus på Hvidovrevej 100.

Bygningen, der oprindeligt er opført som enfamiliehus, er udpeget som bevaringsværdigt i Kommuneplan 2016, med en bevaringsværdi på 3. De daværende ejere har i 1975 fået dispensation til at nedlægge boligen og benytte hele ejendommen som lægehus.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at meddele afslag på dispensation fra byplanvedtægtens vejbyggelinje til etablering af en tilbygning til lægeklinikken på Hvidovrevej 100.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

For: Gruppe V.

Imod: Gruppe A, O og Liste H.

Gruppe A og Liste H stemmer imod med bemærkning om, at der er brug for læger i kommunen.

Gruppe O stemmer imod med en bemærkning om at indgå en dialog med ejer om en ny placering på matriklen.

Ikke godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har d. 4. maj 2020 modtaget en byggeansøgning om udvidelse af et lægehus på Hvidovrevej 100 med yderligere supplerende materialer d. 6. august 2020. Se bilag 1 "Samlet projekt".

Ejendommen er ifølge Byplanvedtægt H10 udlagt til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for liberale erhverv. Den eksisterende bebyggelse har oprindeligt været et enfamiliehus, men Hvidovre Kommune har i 1974 meddelt tilladelse til nedlæggelse af boligen. I 1975 meddelte kommunen desuden byggetilladelse til ændring af anvendelsen så hele ejendommen anvendes til erhvervsformål (lægehus).

På ejendommen er der i dag et lægehus på 171 m², og der ansøges om etablering af en tilbygning på 117 m². Da man ønsker at nedrive det eksisterende vindfang på 4 m² for at skabe niveaufri adgang til lægehuset, ender det samlede etageareal på 284 m². Den nye tilbygning indeholder to konsultationsrum, et kliniklaboratorie, handicaptoilet, venteværelse samt en reception med tilhørende vindfang. Derudover vil der være parkering til fem biler samt en handicapparkeringsplads på ejendommen.

Den nye tilbygning er planlagt udført om hjørnet på den nordlige og østlige facade på den eksisterende bygning. Tilbygningen udføres med lette ydervægge i træ der beklædes med kobber. Tag udføres som bjælkespær der belægges med tagpaptag.

Den eksisterende bygning er en bungalow opført i 1935 i gule sten, der fremstår med valmtag med lav taghældning og et markant indgangsparti med vindfang mod Hvidovrevej. Bygningen blev i 1942 forlænget mod syd og det eksisterende vindfang ved hovedindgangen blev tilføjet i 1950. De senere til- og ombygninger er udført med respekt for den oprindelige bygnings arkitektoniske udtryk, med henblik på facadematerialer, tagbeklædning og vinduesstørrelser.

Bygningen på Hvidovrevej 100 er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016, med en bevaringsværdi på 3 efter SAVE-systemet. Med SAVE fastlægges en bevaringsværdi for bygninger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1-3 betragtes som høj bevaringsværdi.

Bygningen blev vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneatlasset i 2001, og bygningen fremstår jf. administrationens besigtigelse i 2020 uændret.

Naboejendommen mod syd er et fritliggende enfamiliehus, ejendommene mod vest er en rækkehusbebyggelse, mod nord er der Børnehuset Trekløveren. Det ansøgte kræver dispensation fra nedenstående bestemmelser i byplanvedtægt H10, der omhandler anvendelsen, bebyggelsesgrad og vejbyggelinjen.

Byplanvedtægt H10 med tillæg 1

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H10 med tillæg 1, der i § 3. stk. 3.- f anfører, ”at der på matriklen kan tillades at indrette kontorer, klinikker, konsultationsværelser, tegnestuer og lignende i bebyggelsens stueetage, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller når virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.”

Projektet er i strid med anvendelsesbestemmelsen, da der ikke eksisterer en beboelsesbolig på ejendommen. Derudover vil ejendommens karakter ændres væsentligt, med realisering af den ansøgte tilbygning. Den nuværende tilladelse fra 1975 er givet til ændring af anvendelsen, herunder til indvendig ombygning af ejendommen, hvorimod det udvendige udtryk bevares.

I dag er området ikke kun præget af fritliggende enfamiliehuse. I området findes rækkehuse, etageejendomme og større erhvervsbutikker, der dog henhører under andre lokalplaner. Ejendommen har været benyttet som lægehus de sidste 46 år.

En ny tilbygning som strider mod anvendelsesbestemmelsen, ændrer altså ikke den nuværende anvendelse, men blot det udvendige udtryk.

I byplanvedtægtens §3 stk. 4a er bebyggelsesgraden fastsat til 1/5 af nettogrundarealet, idet udnyttelsesgraden dog ikke må overstige 0,25.

Det ansøgte er i strid med bestemmelsen, da den fremtidige bebyggelsesgrad bliver 0,23 svarende til en overskridelse på 36 m². Udnyttelsesgraden er overholdt, og det samme gælder for bebyggelsesprocenten som er på 23 ift. BR18.

Det fremgår af byplanvedtægtens §2. stk. 2 at;

”Hjørnegrunde skal have brudt hjørne af mindst 5 m's bredde og med lige store vinkler mod vejlinjen. Der fastlægges som vist på kortbilaget skrå byggelinjer, der sikrer, at der senere vil kunne pålægges hjørnearealet oversigtsservitut i overensstemmelse med ministeriet for offentlige arbejders vejregler af 10. august 1943, jfr. §22 i lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelse af det offentlige veje.”

Byplanvedtægtens §2 stk. 2 henviser til vejbyggelinjer med skrå afskæringer for hjørnegrunde, dog er dette ikke vist for ejendommen på kortbilaget i Byplanvedtægt H10. Den nye tilbygning overskrider vejbyggelinjen i hjørnet af tilbygningen, som vist på situationsplanen tegning A(99)1.00 og overholder derfor ikke bestemmelsen. Det kan oplyses, at Børnehuset Trekløveren i 2011 har ansøgt om et legehus på 3 m², der er placeret på vejbyggelinjen. Her blev meddelt afslag på ansøgningen.

Bærende bevaringsværdier

Det er administrationens vurdering, at det vil have stor betydning for bygningens oprindelige udtryk, hvis det nuværende indgangsparti med vindfang nedrives, og erstattes med den ønskede tilbygning. Det er en bærende del af bygningens bevaringsværdi, at facaden holdes tæt på sit originale udtryk, og fremstår uspoleret mod Hvidovrevej.

Det er generelt vigtigt at have øje for det bygningsmæssige hierarki, når en bevaringsværdig bygning om- eller tilbygges. Det er derfor administrationens vurdering, at eventuelle tilbygninger bør underordne sig den oprindelige bygning, for at fastholde bygningens udtryk. I det fremsendte projekt vil den oprindelige bygning dog træde i baggrunden, og på mange måder underordne sig den nye tilbygning.

Hvis bygningen skal udbygges med respekt for de bærende bevaringsværdier, bør vindfanget ikke nedrives, og eventuelle tilbygninger bør ske på den nordlige facade, eller ved bygningens nordvestlige hjørne.

Hvis bygningen skal udbygges med respekt for de bærende bevaringsværdier, bør vindfanget ikke nedrives, og eventuelle tilbygninger bør ske på den nordlige facade, eller ved bygningens nordvestlige hjørne.

Det er administrationens samlede vurdering, at der ikke skal meddeles dispensation til etablering af en tilbygning til lægeklinikken på Hvidovrevej 100 på baggrund af overskridelsen af vejbyggelinjen, samt et ønske om at fastholde bygningens originale udtryk.

Administrationen har i hele ansøgningsprocessen været i tæt dialog med ansøger, herunder er ansøger orienteret om, at det fremsendte ansøgningsmateriale ville kræve dispensation og politisk behandling ifht. de i sagsfremstillingen ovennævnte forhold om anvendelsesbestemmelser, bebyggelsesgrad, placering af tilbygningen ifht. vejbyggelinier og bevaringsværdighed.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byggeriet er omfattet af Byplanvedtægt H10 og Bygningsreglement 18 [BR 18].

Ifølge planlovens § 19, stk. 11 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020),

kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Høring

Sagen har været i naboorientering fra d. 7-8-2020 til d. 21-08-2020 i forhold til anvendelsesbestemmelserne, overskridelse af bebyggelsesgrad samt den skrå vejbyggelinje.

I denne periode har administrationen ikke modtaget nogle indsigelser fra naboer eller grundejerforeningen.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Hvidovre Kommune er lægedækningstruet område. Det betyder at kommunen oplever mangel på antallet af praktiserende læger set i forhold til indbyggertallet. Dette i lighed med øvrige kommuner på Vestegnen. En konsekvens af sagens indstilling kan derfor være, at Hvidovre Kommune i endnu højere grad vil blive udfordret på lægedækning, og i yderste konsekvens kan det gøre, at Hvidovre Kommunes borgere vil have vanskeligere adgang til en praktiserende læge.

Bilag

Samlet projekt

Punkt 7: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 471 for Knud Larsen Byggecenter på Gammel Køge Landevej 515-531

20/28787

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 471 for Knud Larsen Byggecenter på Gammel Køge Landevej 515-531.

Lokalplansforslaget har været fremlagt i høring i fire uger i perioden 31. juli – 28. august 2020. Der er ikke kommet nogen høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om Lokalplan 471 kan vedtages endeligt. Vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg 12 er en forudsætning for, at lokalplansforslaget kan vedtages.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 471 for Knud Larsen Byggecenter på Gammel Køge Landevej 515-531 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund og formål med Lokalplan 471

Knud Larsen Byggecenter har tidligere opført bebyggelse, der kan lovliggøres gennem vedtagelse af en ny lokalplan for ejendommene på Gammel Køge Landevej 515-531 og Søvangsvej 4. De to ejendomme forudsættes sammenlagt matrikulært. Ejer ønsker følgende nye muligheder: En forhøjet bebyggelsesprocent, mulighed for at bygge i 2 etager, et forhøjet bruttoetageareal for detailhandel med særlig pladskrævende varer og et større byggefelt end i den hidtil gældende lokalplan. For at imødekomme dette er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 471.

Formålet med lokalplanen er at sikre:

- at området kan anvendes til detailhandel med særligt pladskrævende varer i form af byggemarked/ tømmerhandel
- at der gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanens område

- at virksomhedens ydre fremtræden mod de omgivende veje gives et visuelt mere afdæmpet og attraktivt udtryk
- at sikre den eksisterende beplantning i området fastholdes som skærm mellem erhvervsområdet og naboejendommene.

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 40, for lokalplanens område, og det tilladte etageantal øges fra 1½ til 2 etager.

Med et samlet grundareal på 14.700 m² kan der med en bebyggelsesprocent på 40 opføres op til 5.880 m² etageareal på ejendommene. Lokalplanen giver mulighed for at udnytte hele denne rummelighed til detailhandel for særligt pladskrævende varer. Bruttoetagearealet er i dag 4.931 m², og dermed kan den allerede opførte bebyggelse lovliggøres, lige som der er en udbygningsramme på 949 m² etageareal.

For at sikre en sammenhæng mellem de forskellige bygninger fastsættes en række bestemmelser for bebyggelsens udseende. For hovedbygningen, som huser selve byggemarkedet fastlægges det, at facaden skal være beklædt med træ mens facaden på de øvrige bygninger på ejendommen skal fremstå i ens materialer og farver.

Bebyggelsens placering reguleres ved hjælp af byggelinjer fra vej- og naboskel fremfor ved at udlægge byggefelter. For at forenkle bestemmelsen er byggelinjerne målsat fra vejskel i stedet for vejmidte.

Det eksisterende beplantningsbælte fastholdes med opdaterede bestemmelser. Derudover udvides det, for at opnå yderligere afskærmning og for at skabe et mere afdæmpet og grønt udtryk set fra Gammel Køge Landevej.

Kommuneplan 2016

Lokalplanens område er omfattet af rammerne 4E5 og 4E4 I Kommuneplan 2016.

Der er i forbindelse forslag til Lokalplan 471 udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2016. Kommuneplantillægget udvider rammeområde 4E5 til også at omfatte Søvangsvej 4, desuden hæves bebyggelsesprocenten til 40, bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer hæves fra 5.000 m² til 5.880 m² og det maksimale antal etager hæves fra 1½ til 2.

Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2016 behandles som en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2020, punkt 10, at fremlægge forslag til Lokalplan 471 i offentlig høring i fire uger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

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

Høring

Lokalplansforslaget har været fremlagt i høring i fire uger i perioden 31. juli – 28. august 2020. Der er ikke kommet nogen høringssvar.

Bilag

Forslag til Lokalplan 471 for Knud Larsen Byggecenter Gammel Køge Landevej 515-531 samt Søvangsvej 4

Punkt 8: Beslutning - Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

19/39611

Beslutningstema

Administrationen har i samarbejde med repræsentanter for grundejerne udarbejdet et forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren, der skal erstatte de gældende Lokalplan 430 og 442.

Forslaget til lokalplan viderefører principperne fra Lokalplan 430 og fastsætter til dels nogle nye for udformningen af udearealer, hække, skraldeskure, cykelstativer mv., der sikrer, at disse indpasses i området som helhed.

Samtidig muliggør lokalplanen opførelse af et dobbelthus på ejendommen Østre Messegade 2.

Det er en forudsætning for lokalplanforslagets endelige vedtagelse, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan 2016, da kommuneplanens retningslinjer ikke giver mulighed for sokkeludstykning. Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2016 behandles som en særskilt sag.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 469 for Avedørelejren med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger sammen med det tilhørende forslag til kommuneplantillæg.
3. at godkende, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring, med forbehold for, at det nuværende forsamlingsforbud på max 100 personer sænkes til et niveau, hvor der ikke længere kan forventes at være tilstrækkelige pladser til mødet.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Ad 1.– 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan, der har til formål at bevare områdets særlige kulturhistoriske udtryk og videreudvikle området som et blandet byområde. Området skal fungere i en moderne hverdag, og samtidig skal områdets unikke karakter, bevaringsværdier og kulturhistoriens militære præg bevares. Lokalplanforslaget vedlægges som bilag "Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren".

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er en henvendelse fra Grundejerforeningen i Avedørelejren med ønske om en ny lokalplan.

Ændringer i lokalplanlægningen

Lokalplanen viderefører principperne fra Lokalplan 430 og fastsætter til dels nye principper for udformningen af udearealer, hække, skraldeskure, cykelstativer mv., der sikrer, at disse indpasses i området som helhed.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at opføre et dobbelthus på den eksisterende ejendom på Østre Messegade 2 på græsarealet mod Avedøre Tværvej, så et aflukket og indhegnet areal i Avedørelejren åbnes op og underlægges samme principper som i den resterende del af Avedørelejren. Endelig giver lokalplanen mulighed for at opføre boligbyggeri på hjørnet af Avedøre Tværvej og Byvej.

Administrationen vurderer, at den eksisterende bebyggelse på Østre Messegade 2 kan omdannes til to boliger, samt at der kan opføres et dobbelthus på ejendommen, hvis der til gengæld bliver åbnet helt op til den i dag indhegnede have. Det vil tilføje udearealerne på Østre Messegade 2 til den åbne campusstruktur, der er kendetegnende for Avedørelejren.

Lokalplansforslaget har forud for den politiske behandling, som en foreløbig afslutning på planarbejdet, været sendt til orientering for følgegruppen bestående af beboere i Avedørelejren. Bestyrelsen i Grundejerforeningen Avedørelejren har efterfølgende henvendt sig og understreget, at man ikke ønsker at lokalplansforslaget giver mulighed for at opføre et nyt dobbelthus på Østre Messegade 2, ligesom man heller ikke ønsker at overtage de frastykkede friarealer omkring denne ejendom. Henvendelsen vedlægges som bilag "Mail af 15. september 2020 fra Grf. Avedørelejren".

Lokalplanen giver desuden mulighed for at flytte Officerspavillonen, som fungerer som museumsgenstand, nærmere dens oprindelige placering i officersmessens midterakse. Ved at placere Officerspavillonen i den oprindelige akse vil man bedre kunne formidle autenticiteten og den oprindelige kvalitet i lejrens struktur end med bygningens nuværende placering.

Endelig er der som den første lokalplan i Hvidovre indsat en bestemmelse om, hvordan etablering af ladestander til elbiler skal ske. De skal placeres inden for de eksisterende parkeringsarealer, og hvis der er etableret en hæk, som afskærmer parkeringsarealet, kan ladestanderen integreres i denne. Ladestander skal males i den grå nuance, der er gennemgående for byinventar i området, og det skal tydeliggøres at parkeringspladsen tilknyttet en ladestander er reserveret til elbiler.

Campuskarakter og lovliggørelse af hække

Administrationen har valgt at fastholde principperne i forhold til områdets åbenhed og campuskarakter fra Lokalplan 430, herunder forbuddet mod hegning og hække. Dette forhold er flere steder i området ikke blevet overholdt. Der er givet enkelte dispensationer til at etablere hække vinkelret på rækkehusbebyggelserne.

Hække vinkelret på bygningerne er en generel mulighed i Lokalplan 469, ligesom hækkene ved parkeringsarealer er indarbejdet i den nye lokalplan for at skærme boligerne mod lys fra billygter.

Dog vurderer administrationen, at etablering af hække parallelt med boligerne og flere steder på fællesarealerne vil modarbejde principperne om campuskarakter. Hvis lokalplanen vedtages som foreslået, vil der derfor skulle gennemføres en del lovliggørelsessager efter lokalplanens vedtagelse. Der vil være sager om delvis fjernelse af hække ved op mod 30 ejendomme herunder ved to af kommunens egne bygninger, nemlig ved Forstadsmuseet og Retræten.

Designmanual og Grøn Manual

Den tinglyste Designmanual vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af Lokalplan 469, om end lokalplanen er blevet udbygget med flere af elementerne herfra. Hvor der er afvigelser mellem lokalplan og designmanual fortrænger lokalplanen designmanualen. Den Grønne Manual er derimod indarbejdet i lokalplanen og kan derfor aflyses.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 1. november 2017 at igangsætte Lokalplan 469 for Avedørelejren.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, den 30. maj 2012, på baggrund af en henvendelse fra grundejerforeningen, at den Grønne Manual for Avedørelejren ikke skulle revideres foreløbig.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

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

Det anbefales imidlertid, at høringsperioden følger høringen af kommuneplantillægget, der skal fremlægges i mindst otte uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 3.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

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

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Bilag

Forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

Mail af 15. september 2020 fra Grf. Avedørelejren

Punkt 9: Eventuelt

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 05-10-2020

Gruppe V spurgte til konkret information og retningslinjer vedrørende befæstningsarealer og øvrige planer (eksempelvis spildevandsplanen), der har indvirkning på lokalplaner. Administrationen undersøger sagen.

Byggesagsteamet orienterede om status på byggesager. Det går planmæssigt fremad med både 1-families huse og erhverv.

Gruppe A spurgte til skilte på Hvidovrevej bl.a. ved AB-supermarked. Administrationen har udarbejdet notat på sagen.

Gruppe A spurgte til stenhegn på hjørnet ved Brostykkevej/Fjeldstedvej. Administrationen ser på sagen.

Gruppe A spurgte til sag om Strandøre og dialog med grundejerforeningen vedrørende bebyggelsesprocent. Administrationen svarede, at der har været mulighed for at afgive høringssvar.

Gruppe O spurgte til status på byggesagen på Søndre Kystagervej 49. Administrationen undersøger sagen.

Gruppe O spurgte til byggetilladelse på Strandbovej 17. Administrationen ser på sagen.

Gruppe O spurgte til status på Gammel Køge Landevej 479. Administrationen har udarbejdet et notat på sagen.