

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 23-10-2018

Mødedato	Tirsdag d. 23. oktober 2018 kl. 09:00
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Karoline Cleemann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Samarbejde om håndtering af skybrudsvand omkring Harrestrup Å.....	5
Rammer for kommunal regulering og håndhævelse efter miljø- og byggelovgivning.....	9
Anmodning om igangsættelse af ny lokalplan for Knud Larsens Byggecenter, Gammel Køge Lande	10
Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter på Strandmarksvej 20.....	13
Orientering om Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.....	15
Eventuelt.....	17

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Taget til efterretning.

Punkt 3: Samarbejde om håndtering af skybrudsvand omkring Harrestrup Å

16/29501

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Ad 1-3. Anbefales godkendt.

Gruppe V stiller ændringsforslag om, at som et supplement til planen om Harrestrup Å, ønskes det undersøgt, hvorvidt Kystengen kan indgå som et regnvandsmagasin i forbindelse med skybrud med videre.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Beslutningstema

Hvidovre Kommunalbestyrelse skal i 2019 tage stilling til Kapacitetsplan 2018 for Harrestrup Å. Kapacitetsplanen skal sikre, at alle oplandskommuner fremover kan anvende Harrestrup Å som skybrudsvej, uden der sker skadevoldende oversvømmelser op til en 100 års regnhændelse.

Inden da skal Kapacitetsplan 2018 sammen med en miljøvurdering af planen sendes i offentlig høring. Kommunalbestyrelsen skal derfor beslutte at igangsætte den offentlige høring koordineret med de øvrige ni kommuner i Harrestrup Å's opland.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen

1. at bekræfte deltagelsen i samarbejdet om Harrestrup Å med de ni øvrige kommuner og deres respektive forsyningselskaber i Harrestrup Å oplandet
2. at godkende forslag til Aftaletillæg 4 og forslag til Kapacitetsplan 2018 som grundlag for en fælles offentlige høring
3. at beslutte at sende udkast til Kapacitetsplan 2018 i 8 ugers høring sammen med udkast til Miljøvurderingsrapport af planen, idet høringsperiode og bearbejdning af høringssvar koordineres med de øvrige 9 kommuner i Harrestrup Ås opland.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Harrestrup Å er en vital vandvej for afledning af regnvand fra ti kommuner: Albertslund, Ballerup, Brøndby, Frederiksberg, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, København og Rødovre. De ti kommuner og deres spildevandsselskaber er gået sammen om at forebygge oversvømmelser ved skybrud.

Åen kan ikke rumme de mængder af regnvand, der løber til den ved skybrud. Det skyldes både klimaforandringerne med voldsommere skybrud, og at områderne, der afleder regnvand til åen, gennem årene er blevet mere og mere befæstet med asfalt, beton og fliser, der hindrer regnen i at sive ned i jorden. I de kommende år har kommunerne ønske om at etablere skybrudsveje til åen i det omfang det er lønsomt, så den kan udnyttes yderligere til at transportere skybrudsvand væk. Dette forudsætter, at der skabes den nødvendige kapacitet, så der ikke skabes oversvømmelser andre steder nedstrøms.

Målsætningen for samarbejdet er at sikre borgerne i oplandet mod vandskader op til en 100 års regnhændelse i vandløbet om 30 år, og at gøre det på den samfundsøkonomisk optimale måde. For at kunne dette, har parterne i fællesskab udarbejdet en fælles Kapacitetsplan, der rummer en kombination af delløsninger langs åen, som tilsammen skal sikre oplandet mod oversvømmelser op til en 100 års regnhændelse om 30 år.

Dette gøres i hovedtræk ved at gennemføre en kombination af anlægsprojekter, der dels forsinker regnvandet i grønne områder, og dels lader det løbe hurtigere ud af åen nedstrøms ved Kalveboderne. Anlægsprojekterne gennemføres i grønne områder og på overfladen, hvilket er langt billigere end fx underjordiske betonbassiner. Når åen og de grønne områder bearbejdes for at kunne håndtere regnvandet, forventes der at kunne opnå miljømæssige og rekreative synergieffekter.

Hvis de enkelte kommuner hver især skulle etablere bassiner til at håndtere en 100 års regnhændelse om 30 år skulle der etableres et samlet volumen på 5,9 mio. m³.

En så kraftig regnhændelse vil dog ikke falde samtidig over så stort et areal som Harrestrup Å's opland dækker og dermed ikke optræde i alle kommuner samtidig. Ved at deltage i samarbejdet kan man udnytte hinandens bassinvolumener og det betyder, at den fælles løsning har et væsentligt mindre samlet volumenbehov som er opgjort til 3,6 mio. m³ inkl. buffer.

Det er dog stadig rigtigt meget vand, og der vil derfor være brug for at magasinere vand på næsten alle tilgængelige grønne arealer.

Økonomi

Budgetrammen for Kapacitetsplanen er ca. 1,1 mia. kr., som skal investeres over en 20-årig periode. Tidlige økonomiske estimater, er meget usikre, men Kapacitetsprojektet har anvendt en række almindeligt anerkendte metoder til at håndtere denne usikkerhed. Usikkerheden på anlægsoverslag ligger erfaringsmæssigt mellem minus 25 % og plus 50 % ved tidlige estimater på afløbsprojekter.

For Kapacitetsplanen svarer det til, at anlægsoverslaget spænder mellem ca. 0,6 og 1,1 mia. med et basisestimat på 0,7 mia. baseret på skønnede mængder og gennemsnitlige enhedspriser. I henhold til anbefalingerne for budgetlægning har parterne valgt den høje værdi med 50 % korrektionstillæg som budgetramme for Kapacitetsplanen.

En cost-benefit-analyse viser, at den aktuelle risiko for skader som følge af oversvømmelser, dvs. den risiko, der er i dag, er på omkring 300 mio. kr./år og risikoen vil på grund af klimaændringerne stige til nær 600 mio. kr. /år om 100 år, hvis kapacitetsplanen ikke gennemføres.

Den største samfundsøkonomiske gevinst opnås, hvis kapacitetsplanens tilpasning af Harrestrup Å bliver fulgt op af, at alle kommuner klimasikrer deres områder, så lokale skybrudsveje fører regnvandet til Harrestrup Å i stedet for at forvolde lokal skade.

I det tilfælde, vil skadesomkostningerne blive reduceret fra 300 mio. kr./år til ca. 70 mio. kr./år. – henholdsvis fra 600 mio. kr./år til 120 mio. kr./år efter klimaændringerne om 100 år.

Cost-benefit-analysen viser, at lønsomheden for planen afhænger af hvor meget kommunerne skybrudssikrer i oplandet. Hvis alle kommuner skybrudssikrer, er planen meget lønsom med en positiv nettonutidsværdi på ca. 6 mia. kr. Hvis ingen kommuner mod forventning skybrudssikrer ud over det fælles projekt i Harrestrup Å, balancerer "costs" og "benefits".

Det er en forudsætning i Samarbejdsaftalen, at det er forsyningsselskaberne, der skal finansiere Kapacitetsplanen og at omkostningerne derved lægges på vandtaksterne hos borgere/virksomheder. Det er enkelt for en række af delløsningerne, som kan gennemføres direkte af selskaberne som regnvandstekniske anlæg. Det er lidt vanskeligere for de delløsninger, der vedrører selve åen, da den nuværende lovgivning kræver, at projekter i åer gennemføres af kommunerne.

Det kan håndteres enten i de såkaldte medfinansieringsprojekter eller som vandløbsreguleringsprojekter efter Vandløbsloven, hvor selskaberne kan finansiere op til 100 % af udgifterne. I medfinansieringsprojekter skal beliggenhedskommunen være projektejer og der skal sendes ansøgning til Forsyningssekretariatet ligesom kommunen skal stå i forskud med udgifterne.

Ved vandløbsreguleringsprojekter kan forsyningerne udarbejde projektet som kommunen godkender, hvorefter forsyningerne også udfører projekterne og finansierer dem 100%, fordi det er forsyningerne, der har gavn af reguleringerne.

De forskellige regelsæt gør gennemførelsen af projekterne lidt mere besværlig. Der er dog ingen tvivl om, at de valgte delløsninger i kombination udgør den samfundsøkonomisk bedste måde at opnå målsætningen på, og det vurderes, at samarbejdet kan håndtere disse besværligheder.

Kapacitetsplanen viser en teknisk og økonomisk optimal vej til at sikre åen baseret på den bedste tilgængelige viden vi har i dag. Der sker imidlertid konstante forandringer i vores samfund, der vil påvirke langtidsplaner og dermed Kapacitetsplanen. Derfor skal langtidsplanlægningen ses som en løbende proces, der skal optimeres, når samfundet og omgivelserne forandres, og når der kommer ny viden til. Der er derfor lagt op til, at Kapacitetsplanen skal evalueres hvert 3 år for kontinuerligt at sikre, at planen opnår målsætningen.

Forslag til Kapacitetsplan 2018 er miljøvurderet og udkast til miljøvurderingsrapport skal sendes i høring sammen med Kapacitetsplanen.

Konsekvenser for Hvidovre Kommune og HOFOR Spildevand Hvidovre A/S:

Kapacitetsplanen omfatter i Hvidovre Kommune etablering af oversvømmelsesarealer på de to grønne arealer mellem Sydkærvej og Damhusåen. Samtidig etableres et dige i kote 2,4 meter langs Harrestrup Å fra Gl. Køge Landevej og op til umiddelbart syd for Sønderkær. Diget vil sammen med de øvrige delprojekter sikre bebyggelserne mod oversvømmelser fra åen op til en 100 års regnhændelse om 30 år.

HOFOR Spildevand Hvidovre A/S har en andel i Kapacitetsplanen på 10,4% og Kapacitetsplanen vil have som konsekvens, at spildevandstaksten i Hvidovre over en 40 års periode – anlægs- og finansieringsperioden - vil belastes med gennemsnitlig 1,35 kr./m³ – dog op til 2,70 kr./m³ eller hvad der svarer til 240 kr./år for en gennemsnitlig husstand, når den er højest.

Det videre forløb

Den endelige Kapacitetsplan skal vedtages af alle kommunalbestyrelser i de 10 kommuner, der indgår som aftaleparter. Men inden vedtagelse skal kapacitetsplanen samt en miljøvurdering af planen sendes i offentlig høring og der skal vurderes, om høringssvarene giver anledning til tilpasninger af kapacitetsplanen. Der er derfor aftalt mellem de 10 kommuner at koordinere høringsperioden, så den er sammenfaldende for alle kommuner – tilsigtet fra den 30. november 2018 og 8 uger frem – og at projektsekretariatet, der er placeret hos HOFOR udarbejder en første hvidbog om høringssvarene.

Den endelige vedtagelse af Kapacitetsplanen kan først ske efter den offentlige høring og sker ved tiltrædelse af Aftaletillæg 4, der erstatter Aftaletillæg 3. Med den aftale indgår parterne en ”musketer-ed” om at gennemføre Kapacitetsplan 2018 til 1,1 mia. kr. sammen over de næste 20 år og det er beskrevet, hvordan projekterne skal organiseres og gennemføres.

Hvad angår investering i fælles anlæg, aftalte man i Aftaletillæg 1 en model, hvor man inden for det hydrologiske opland (det opland, hvor regnvand naturligt løber mod åen) opgør arealet af hver af kommunernes befæstede og kloakerede arealer. På den måde regner man ud, hvor meget hver af kommunerne belaster Harrestrup Å under skybrud, og lægger det til grund for den andel, som forsyningsselskabet skal betale.

Direktøren indstiller på denne baggrund, at bygge- og planudvalget anbefaler ØU og KB at beslutte at sende udkast til Kapacitetsplan 2018 og Miljøvurderingsrapport, udkast til Kapacitetsplan 2018 i 8 ugers offentlig høring.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 10. juni 2014 blev der indgået en aftale mellem parterne, hvor man forpligtede sig til at samarbejde om at sikre den nødvendige kapacitet i og omkring åen. Borgmesteren blev bemyndiget til at indgå aftalen på Kommunalbestyrelsens møde den 25. marts 2014, punkt 19.

Den 27. februar 2015 blev Aftaletillæg 1 indgået, hvor man bl.a. fastlagde, hvordan økonomifordelingen til de fælles anlæg skal være. I Aftaletillæg 1 blev styregruppen bemyndiget til at indgå Aftaletillæg 2, der skulle fastlægge en foreløbig fordeling af økonomi til drift af åen. Det blev indgået på styregruppemødet den 15. juni 2015. Aftaletillæg 1 og 2 blev tiltrådt på Kommunalbestyrelsens møde den 25. august 2015, punkt 15.

I 2016 indgik parterne Aftaletillæg 3, hvor Kapacitetsplan 2016 blev tiltrådt og at parterne i en 2-årig periode ville optimere planen, der opererede med en sikring af åen mod en 100 års hændelse om 100 år. Kapacitetsplan 2016 ville koste 2,2 mia. kr. Aftaletillæg 3 blev tiltrådt på Kommunalbestyrelsens møde den 20. december 2016, punkt 17.

Samarbejdet om Harrestrup Å som skybrudsvej er samtidig et af fire indsatsområder i Kommunalbestyrelsens Strategi for Klimatilpasning 2014, som blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 25. november 2014, punkt 9

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Kapacitetsplan 2018 er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Efter lovens §8 skal der udarbejdes en miljøvurdering af planens miljømæssige konsekvenser ligesom planen og miljøvurderingen efter § 32 skal sendes i offentlig høring.

Høring

Den endelige vedtagelse af Kapacitetsplan 2018 kan først ske efter planen og en miljøvurdering af planen har været sendt i offentlig høring. Det endelige forslag til Kapacitetsplan 2018 forventes at blive forelagt Kommunalbestyrelsen første

halvår 2019.

Bilag

Aftaletillæg 4

Forslag til Kapacitetsplan 2018

Oversigtskort over samtlige delprojekter i Kapacitetsplan 2018

Overblik over teknik, økonomi og aftaler

Miljørapport. Forslag til Kapacitetsplan 2018

Oplæg til BPU d. 22.10.2018. Harrestrup Å - Kapacitetsplan 2018

Punkt 4: Rammer for kommunal regulering og håndhævelse efter miljø- og byggelovgivning

18/29145

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Oplægget blev drøftet.

Beslutningstema

Oplæg ved advokat Mads Kobberø, Codex advokaterne om rammerne for kommunal regulering og håndhævelse efter miljø- og byggelovgivningen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at drøfte advokat Mads Kobberøs oplæg

Sagsfremstilling

I forlængelse af flere drøftelser i Teknik- og Miljøudvalget og Bygge- og Planudvalget om, hvilke muligheder kommunen har for regulering og håndhævelse af aktiviteter på privat grund, er advokat Mads Kobberø blevet bedt om at holde en oplæg om de rammer, kommunen arbejder inden for.

Mads Kobberø har de seneste 16 år udelukkende arbejdet med offentligretlige problemstillinger, navnlig miljø- og planret. Hans arbejde består i udarbejdelse af notater og rådgivning vedrørende konkrete sager, samt førelse af retssager inden for det offentligretlige område. Derudover gennemfører Mads Kobberø undervisning og foredrag i offentligret, herunder miljø- og planret. Mads Kobberø været med til at etablere KLs miljøjura-uddannelse, og står fortsat for afvikling af en række moduler på denne uddannelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Oplæg til BPU den 22.10.2018 - Mads Kobberøs slides

Punkt 5: Anmodning om igangsættelse af ny lokalplan for Knud Larsens Byggecenter, Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4

18/30032

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Ad 1.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 3.

For: Gruppe V og Liste H

Gruppe A og O afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Beslutningstema

Knud Larsens Byggecenter ansøger om, at vi sætter lokalplanarbejdet mv. i gang for deres ejendom, Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4. Lokalplanen skal sikre virksomhedens fremtidige drift, blandt andet ved at øge bebyggelsesgraden og udlægge et større byggefelt.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan og, i givet fald, beslutte principperne for indholdet i denne lokalplan.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der hæver den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 4E5.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for ejendommene på Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4
2. at godkende, at lokalplanen får et principielt indhold, som dette fremgår af sagsfremstillingen
3. at forlange, at grundejer yder kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jævnfør planlovens § 13, stk. 3.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der øger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent fra 30 til 40 samt butikkens maksimale størrelse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I brev af 12. september 2018, se bilag "Lokalplanændring", anmoder Klaus S. Hansen på vegne af Knud Larsens Byggecenter om, at Hvidovre Kommune påbegynder udarbejdelse af ny lokalplan, der sikrer virksomhedens fremtidige drift.

Virksomheden udtaler i skrivelsen, at den nugældende lokalplans bebyggelsesprocent er fuldt udnyttet, og at virksomhedens drift møder udefrakommende krav mht. miljø og arbejdsmiljø. At skulle imødekomme disse krav vil kræve yderligere byggeri på ejendommen i form af overdækninger og lignende.

Fremover forventer Knud Larsen Byggecenter følgende udefra kommende krav/planer:

- Modtagelse af byggepladsrestmaterialer såsom gipsafskær. Disse materialer skal midlertidigt stå under tag ifølge et kommende EU-direktiv,
- Overdækning af trykimprægneret træ står pt. under åben himmel og skal på sigt under tag, for at hindre nedsivning til grundvand,
- Overdækning/brandsikrede mindre bygninger for opbevaring af gasflasker,
- Overdækning af kundekørearealer, samt
- Nyt større vindfang på administrations- og butiksbbygningen af hensyn til arbejdsmiljøet i kontordelen.

Tidligere sagsforløb og status

Hvidovre Kommune har 24. februar 2016 meddelt Knud Larsens Byggecenter dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocenten med 0,9. Dispensation gives under hensyn til, at grundens overbebyggelse mindskes fra 2,5 % til 0,9 %. Bebyggelsesprocenten bliver herefter 30,9.

Hvidovre Kommune modtog 19. december 2016 endnu en dispensationsansøgning fra Knud Larsens Byggecenter om lovliggørelse af en nylig indrettet 1. sal. Dispensionsansøgningen blev den 8. februar 2017 behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, der besluttede at meddele afslag på dispensationsansøgningen.

Status er, at tømmerhandelen i dag har 4.877 m² bebyggelse på deres ejendom og en bebyggelsesprocent på 34,7. Bebyggelsen omfatter blandt andet to bygninger med et samlet etageareal på ca. 850 m² opført uden for lokalplanens byggefelt og uden byggetilladelse.

Gældende plangrundlag

Den nugældende Lokalplan 439, Område til erhvervsformål ved Gammel Køge Landevej, er fra 1998 og omfatter Gammel Køge Landevej 515-537, som udlægges til tømmerhandel med tilhørende oplags- og handelsvirksomhed. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 og bygningshøjde må maksimalt være 8,5 meter.

For ejendommen Søvangsvej 4 gælder Byplanvedtægt A15 fra 1976, hvori ejendommen udlægges til industriområde, nærmere bestemt mindre industri-, værksteds-, og lagervirksomhed, samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af nettogrundarealet.

I Kommuneplan 2016 udgør de nævnte ejendomme rammeområde 4E5, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Område navn: Gl. Køge Landevej 515-531

Generel anvendelse: Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Butikker med særligt pladskrævende varer

Max bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 1½

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Bemærkninger: Stationsnært område. Butiksstørrelsen må ikke overstige 5.000 m². Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige 2.000 m².

Anmodningen om ny lokalplan vil også kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2016. I kommuneplantillægget hæves bebyggelsesprocenten fra 30 til 40 og butikstens tilladte størrelse øges fra i dag, hvor den maksimalt må være 5.000 m², til fremover at kunne være maksimalt 5.600 m². Økonomiudvalget skal tage stilling til påtænkte ændringer i kommuneplanen.

Ny lokalplanlægning

Administrationen foreslår, at der igangsættes en ny lokalplanlægning og tillæg til kommuneplan. Lokalplanen bør omfatte ejendommene på Gammel Køge Landevej 515-537 samt Søvangsvej 4, matr.nr. 6g og 6m Avedøre By, Avedøre. Afgrænsningen af lokalplanen er vist i bilaget ”Forslag til afgrænsning af lokalplan”.

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til tømmerhandel med tilhørende oplags- og handelsvirksomhed. Bebyggelsesprocenten hæves til 40 for at imødekomme tømmerhandelens anmodning. Den maksimale bygningshøjde fastholdes til 8,5 m.

Tømmerhandelen foreslår, at lokalplanen udlægger et stort byggefelt, men administrationen anbefaler at bebyggelsens placering i stedet reguleres med byggelinjer langs veje og naboskel.

Den eksisterende lokalplans bestemmelser om beplantningsbælter bør fastholdes.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13 – 16 i Lov om planlægning, lovebekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Der er ingen høring i denne fase af lokalplanlægningen.

Bilag

Lokalplanændring

Forslag til afgrænsning af lokalplan

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter på Strandmarksvej 20

18/30129

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Ad 1. Anbefales godkendt betinget af udvalgets to ændringsforslag:

- 1) Udvalget stiller ændringsforslag om, at området i lokalplanen udlagt til restaurant i stedet reserveres til parkeringspladser. Der skal stilles krav om, at der etableres el-standere på p-området.
- 2) Udvalget stiller ændringsforslag om, at der etableres 1½ parkeringsplads pr. 2 boliger.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Ad 3. Anbefales godkendt – borgermøde skal afholdes.

Ad 4. Anbefales godkendt.

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til en lokalplan, der skal gøre det muligt at opføre etageboliger og serviceerhverv på og ved Frihedens Butikscenter.

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et Forslag til Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2016, der behandles særskilt.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil anbefale over for kommunalbestyrelsen at godkende Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter, så forslaget til lokalplanen kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at der træffes en beslutning om, hvorvidt der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har i samarbejde med bygherre og rådgiver udarbejdet et forslag til en lokalplan, der har til formål at forskønne og opgradere Frihedens Butikscenter. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag, "Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter, dateret den 26. september 2018".

Frihedens Butikscenter er i dag omfattet af Lokalplan 330. Men projektet for udbygning af centret kan ikke opføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, hverken i forhold til placering af den nye bebyggelse eller det tilladte etageantal. Afvigelserne fra Lokalplan 330 er så væsentlige, at disse forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplanforslaget skal gøre det muligt at opføre yderligere serviceerhverv på og ved Frihedens Butikscenter, samt at opføre ny etageboligbebyggelse ovenpå dele af butikscentret.

Lokalplanforslaget fastlægger i alt fem nye byggefelter, hvoraf de fire kan indeholde ny bebyggelse og det sidste udelukkende kan anvendes til tagterrasse og småbygninger. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre tre nye bygningselementer til etageboliger ved byggefelt A og B. Etageboligerne ved byggefelt A kan rumme to nye 4-etagers beboelsesbygninger, der maksimalt bliver 21 meter høje. De placeres oven på centerbygningens sydøstlige hjørne ved Strandmarkskirken.

I byggefelt B er det muligt at opføre en 9-10 etagers beboelsesbygning, der maksimalt bliver 36 meter høj. Bygningen placeres ovenpå centrets nordvestlige hjørne ved Hvidovrevej.

I byggefelt E kan etableres en ekstra etage med butiks- og serviceerhverv. Oven på denne indrettes tagterrasse for boligerne i den 9-10 etages beboelsesbygning.

Der bliver desuden udlagt et areal til en 2-etagers fritliggende restaurant i byggefelt C med adgang fra Hvidovrevej.

Lokalplanforslaget fastlægger også bestemmelser vedrørende omfang og karakter af skiltning og reklamering. Skiltebestemmelserne muliggør fortsat, at butikscentret fremstår fremtrædende i bybilledet og synliggør fortsat butikscentrets tilstedeværelse uden, at skiltningen vil virke dominerende og forstyrrende i den visuelle oplevelse af butikscentret og dets omgivelser.

Politiske beslutninger og aftaler

Efter anmodning om igangsættelse af ny lokalplan fra Ejendomsinvesteringsselskabet NREP på vegne af ejerne bag Frihedens Butikscenter, besluttede Bygge- og Planudvalget den 15. maj 2018, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for området, der skulle muliggøre at opføre etageboliger og serviceerhverv på og ved Frihedens Butikscenter.

Bygge- og Planudvalget drøftede den 18. september 2018 det foreløbige udkast til lokalplanen med særligt fokus på etageantal ved Strandmarkskirken og omfang og karakter af skiltning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Et lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 8. november 2018 til den 6. december 2018.

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 lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og muliggør ikke væsentlige ændringer i det bestående. Planen muliggør ikke anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening 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) (BEK 448 af 10/05/2017).

Bilag

Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter, dateret den 26. september 2018

Punkt 7: Orientering om Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

17/31277

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Orienteringen taget til efterretning.

Beslutningstema

Erhvervsministeriet har sendt forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet i offentlig høring. Landsplandirektivet omhandler blandt andet udpegning af fire nye aflastningscentre i hovedstadsområdet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Erhvervsministeriet har sendt et nyt forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet i offentlig høring i perioden 22. august - 17. oktober 2018, se bilag "Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet".

Forslag til landsplandirektiv udmønter planlovens muligheder i hovedstadsområdet med hensyn til at etablere aflastningscentre og fastlægge størrelsen af bydelscentre. Landsplandirektivet lægger op til, at der udpeges fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Der gives mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningscentre i Helsingør, mens de eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes uændret. Derudover fastholder forslaget til landsplandirektiv stort set den nuværende centerstruktur i hovedstadsområdet. Der udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune, og inden for byfingrene får hovedstadskommunerne mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre, ligesom i resten af landet.

For Hvidovre Kommunes vedkommende er det hovedsageligt de nye arealudlæg i aflastningscentrene, der er af betydning. Et aflastningscenter karakteriseres ved at bestå af store butikstyper placeret i byens udkant, hvor der er bedre plads og biladgang end i bymidten. Der kan kun placeres udvalgswarebutikker i aflastningsområderne.

Forslag til landsplandirektivet udvider rammen til detailhandel i aflastningsområderne med 225.100 m², hvilket svarer til en fordobling i forhold til i dag. Formålet med det store udlæg af ny detailhandel er et ønske om at styrke detailhandelsudbuddet i Hovedstadsområdet samt forbedre indkøbsforholdene for borgerne.

Tendenser inden for detailhandel

Den generelle strukturudvikling i Hovedstadsområdet betyder en øget koncentrationstendens mod de større byer og har generelt betydet færre butikker i de mindre byer, men flere butikker i de større byer. Udviklingen er især tydelig for udvalgswarebutikkerne, som koncentrerer i de større byer, mens dagligvarebutikkerne i højere grad er placeret lokalt også i de mindre byer.

Dagligvarer vil fortsat blive købt så tæt på bopælen som muligt. Dagligvareudbuddet i Hovedstadsområdet er præget af et finmasket net af discountbutikker, som primært er blevet etableret tæt på boligområderne.

Udvalgswarebutikkerne vil derimod fortsat blive koncentreret i relativt få store centre. Forbrugerne forventes også i fremtiden at ville køre langt for det rigtige udbud af varer, butikker og oplevelser.

Det forventes, at konkurrencen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil samle sig i færre, men stærkere centre. Forbrugerne vil i fremtiden lægge mere vægt på, at der er et stort vareudbud og/eller butiksudbud i det enkelte center.

Desuden forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel.

Den øgede koncentration af butikker og den øgede e-handel betyder, at de største centre vil blive styrket på bekostning af de mindre centre. Det forventes, at selv mellemstore bymidter i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgswarebutikker. Selv uden de nye aflastningscentre forventes udvalgswareomsætningen derfor at falde omkring 5% i de fleste mellemstore og mindre bymidter i forhold til 2016.

Detailhandel i Hvidovre Kommune

Detailhandelen i Hvidovre Kommune er allerede i dag præget af den store konkurrence fra centerområder uden for kommunen, blandt andet Københavns City, Rødovre Centrum, Fisketorvet og Fields i Ørestad. Hvidovres detailhandel består primært af dagligvarebutikker og i mindre grad udvalgswarebutikker.

I tilknytning til forslaget til landsplandirektiv er der udarbejdet en miljøvurdering af landsplandirektivet, se bilag ”Miljøvurdering Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet”, samt redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet, se bilag ”Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet”. Sidstnævnte beskæftiger sig blandt andet med landsplandirektivets betydning for detailhandelen i nabokommunerne, herunder Hvidovre Kommune.

De for Hvidovre relevante aflastningsområder er de eksisterende aflastningscentre IKEA Høje Taastrup og Ishøj, der udvides med 33.900 m². Aflastningscenteret i Ishøj indeholder allerede i dag store udvalgswarebutikker, og tiltrækker i dag kunder fra et større opland.

Det ses af redegørelsen, at de fem kommuner, som etablerer eller udvider et aflastningscenter, vil opleve en stigning i udvalgswareomsætningen, mens de omkringliggende kommuner vil opleve et fald i udvalgswareomsætning. For Hvidovres vedkommende forventes et fald på 3-4 %. Det vil sige, at landsplandirektivet forstærker den allerede eksisterende tendens, der for Hvidovre betyder en yderligere nedgang i udvalgswarehandelen.

Administrationen har ikke sendt et høringssvar til landsplandirektivet.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

§ 3, stk. 1 og 2 samt § 5 m, stk. 4 i Lov om Planlægning, lov nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Miljøvurdering af landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet

Punkt 8: Eventuelt

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 23-10-2018

Gruppe A ønsker, at administrationsgrundlaget for de relevante politiske sager bliver fremlagt for udvalget.

Gruppe O spurgte til lokalplanen for Filmbyen. Sagen undersøges.