

REFERAT By- og Planudvalget d. 04-09-2023

Mødedato Mandag d. 04. september 2023 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Praksis vedrørende bebyggelse på vejbyggelinjearealet.....	5
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 149 til nedrivning af bevaringsværdig bygning på Hvidovr	9
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion.....	12
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 518 om skrå højdegrænseplan - Valseholmen 6.....	15
Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag	18
Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 1B20 og igangsættelse af ny lokalplan for byu	23
Beslutning - Endelig vedtagelse af revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.....	29
Eventuelt.....	35

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Administrationen orienterede om:

- Status om vejarealet ved Frydenstrands Allé 65 og 66.
- Status om Svend Aagesensen Allé 2.
- Status om Øst for Byvej.

Sagsfremstilling

- Status vejareal ved Frydenstrands Alle.

Punkt 3: Beslutning - Praksis vedrørende bebyggelse på vejbyggelinjearealet

23/8595

Supplerende indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at den nuværende restriktive praksis for håndhævelse af planbestemmelser om bebyggelse mellem vejbyggelinjen og vejskel fortsættes, eller
2. at godkende, at den nuværende restriktive praksis lempes, så der fremover vil kunne meddeles dispensation til opførelse af drivhuse med tag og sider i gennemsigtigt materiale på byggelinjearealet langs vej mod tinglysning af nedrivningsklausul, og om praksis skal lempes med:
 - a. Dispensationsmulighed 1, hvor maksimal højde begrænses til 2,5 m og maksimalt areal til 10 m² og tagflade placeres minimum 1 m fra vejskel. Endvidere skal det skrå højdegrænseplan fra modsat side af vej overholdes (jævnfør Bygningsreglement 2018, §180, stk. 3 "højden ikke være over 0,25 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej" eller
 - b. Dispensationsmulighed 2, hvor højden skal overholde det skrå højdegrænseplan fra modsat side af vej (jævnfør Bygningsreglement 2018, §180, stk. 3 "højden ikke være over 0,25 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej" og tagflade placeres minimum 1 m fra vejskel.

Supplerende sagsfremstilling

På By- og Planudvalgets møde den 17. april 2023 besluttede udvalget at sende sagen retur til administrationen med henblik på udarbejdelse af uddybende bilag til punkt 3 i indstillingen (vedlagt som bilag "Retningslinjer for størrelse af drivhuse i vejbyggelinje").

Bilaget beskriver to forslag til dispensationsmuligheder med retningslinjer for størrelse og materiale for drivhuse i vejbyggelinjen. Derudover ønskede udvalget, at parentes med "ikke orangerier" udgår af indstilling og den samlede sagsfremstilling.

Det bemærkes, at der kan være konkrete forhold på den enkelte ejendom, fx bevaringshensyn, fortidsmindebeskyttelseslinjer mv., der kan begrunde, at der alligevel ikke meddeles dispensation.

Såfremt udvalget beslutter at lempe administrationens nuværende restriktive praksis og fastlægge retningslinje for størrelse og materiale for drivhuse, der kan gives dispensationstilladelse til i vejbyggelinjearealet, vil dette, som udgangspunkt, blive indarbejdet i fremtidige lokalplaner for parcelhusområder.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Ad 1. Ikke godkendt.

Ad 2a.

For: Gruppe C og F.

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

Ad 2b.

For: Gruppe A, Liste H, Gruppe O og Æ.

Imod: Gruppe C og F.

Beslutningstema

Administrationen modtager løbende forespørgsler om mulighed for at opføre, og ansøgninger om at bibeholde allerede opførte, drivhuse på arealerne mellem vejbyggelinjerne og vejskel. Vejbyggelinjerne er typisk fastlagt i kommunens egne byplanvedtægter og lokalplaner. Der er således et behov for stillingtagen til eventuel ændring af praksis for håndhævelse af bestemmelse om byggeri på vejbyggelinjearealet

By- og Planudvalget skal tage stilling til, om den nuværende praksis for håndhævelse af planbestemmelser om bebyggelse mellem vejbyggelinjen og vejskel fastholdes eller ændres. Administrationen har håndhævet praksis om at friholde vejbyggelinjearealerne, for andet end åbne konstruktioner uden sidebeklædning, restriktivt.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende at den nuværende restriktive praksis for håndhævelse af planbestemmelser om bebyggelse mellem vejbyggelinjen og vejskel fortsættes, eller
2. at godkende at den nuværende restriktive praksis lempes, så der fremover vil kunne opføres drivhuse med tag og sider i gennemsigtigt materiale (ikke orangerier) på vejbyggelinjen mod tinglysning af nedrivningsklausul, og
3. hvis der er ønske om at lempe praksis at tage stilling til, om der skal sættes en øvre grænse for højde og udstrækning af drivhuse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-04-2023

Retur til administrationen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationens nuværende praksis for sagsbehandling af bebyggelse på vejbyggelinjearealer

Administrationens nuværende praksis for håndhævelse af bestemmelser om byggeri på vejbyggelinjearealet er fastlagt på baggrund af drøftelse i det daværende Bygge- og Planudvalg i august 2019, samt med udgangspunkt i nuværende By- og Planudvalgs besluttede linje for bebyggelse, som kan tillades på vejbyggelinjearealet uden dispensation og nedrivningsklausul, vedtaget i kommunens lokalplaner fra 2020 og frem.

Baggrunden for daværende Bygge- og Planudvalgs drøftelse af mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej var, at administrationen oplevede et større pres fra grundejerne til at få lov til også at bygge på arealerne mellem byggelinjen og vejskel.

Et enigt udvalg ønskede på daværende tidspunkt at fastholde kommunens nuværende vejbyggelinjer, som er fastlagt i kommunens byplanvedtægter og lokalplaner, og dermed friholde arealet for bebyggelse i størst muligt omfang. Byggelinjerne har for nuværende overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter.

Udvalget tilkendegav, at såfremt der gives en dispensation til bebyggelse på arealet, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul på bygningen.

Desuden er det besluttet for lokalplaner vedtaget af kommunalbestyrelsen fra 2020 og frem, at det indskrives i lokalplanen, at der må opføres åbne konstruktioner uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på vejbyggelinjearealet, uden krav om tinglyst nedrivningsklausul, hvis disse placeres mindst 1 m fra vejskel.

Opførelsen af en bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kræver således ikke en dispensation, som ellers er en nødvendighed i de gamle byplansområder.

Denne tilføjelse til lokalplanerne udsprang blandt andet for at imødekomme transporthensynet for grundejerne, således at etablering af overdækninger til transportmidler (carporte), ikke behøvede at optage en del af det grundareal, som kunne bebygges og anvendes til boligformål. Desuden ændrer de åbne konstruktioner ikke væsentligt ved områdernes grønne præg langs boligvejene.

Administrationen har håndhævet praksis om at friholde vejbyggelinjearealerne, for andet end åbne konstruktioner uden sidebeklædning, restriktivt, samt lagt den til grund for sagsbehandlingen af ansøgninger om dispensation til bebyggelse på vejbyggelinjearealet i de gamle byplanvedtægtsområder.

Det er således administrationens nuværende praksis, at der meddeles afslag til tilladelse til anden form for bebyggelse end åbne konstruktioner uden sidebeklædning og til opbevaring af transportmidler på vejbyggelinjearealerne i kommunen. Administrationen finder dog, at udgangspunktet kan fraviges, hvis der i en sag er helt konkrete omstændigheder, der taler for det.

Konsekvens ved lempelse af nuværende praksis

Hvis udvalget ønsker at give mulighed for, at grundejere kan opføre drivhuse af gennemsigtigt materiale på vejbyggelinjearealerne i kommunen med vilkår om tinglyst nedrivningsklausul, vil dette medføre en lempelse af administrationens nuværende praksis.

Administrationen anbefaler ved en eventuel lempelse, at muligheden for at dispensere, størrelsesmæssigt begrænses til omfangs- og højdemål for standarddrivhuse, der lægger sig op ad maksimal højde på 2,5 m og maksimalt areal på 10 m² fra tidligere bygningsreglementers bestemmelser om sekundære bygninger.

Alternativt kan udvalget beslutte at lempe praksis, således der åbnes mulighed for opførelse af drivhuse i vejbyggelinje af større højde og omfang, forudsat at det skrå højdegrænseplan fra modsat side af vej overholdes, og fortsat med vilkår om tinglyst nedrivningsklausul.

Administrationen bemærker, at en lempelse vil få betydning i forhold til parcelhusområdernes åbne og grønne karakter. Konsekvensen antages at blive proportionel med hvor liberal en eventuel lempelse vil være.

Offentlig orientering om eventuel praksisændring

Såfremt udvalget beslutter, at den nuværende praksis for håndhævelse af byggeri på arealerne mellem vejbyggelinjen og vejskellet skal lempes, således at der kan åbnes op for at tillade drivhuse i gennemsigtigt materiale på vejbyggelinjearealerne i kommunen, skal der ske offentlig orientering om den besluttede praksisændring inden praksisændring lægges til grund i nye afgørelser. Denne orientering vil ske på Hvidovre Kommunes hjemmeside.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalgets besluttede den 19. august 2019 at fastholde de nuværende vejbyggelinjer i byplanvedtægterne. Såfremt der gives en dispensation, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Af Hvidovre Kommunes delegationsplan 2022-2026 fremgår, at administration skal forelægge udvalget sager af principiel karakter under administration af planloven. Drøftelse af fastlæggelse af praksis vurderes at være af principiel karakter, idet det har betydning for områdernes karakter, fortætning mv.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Retningslinjer for størrelse af drivhuse i vejbyggelinje

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 149 til nedrivning af bevaringsværdig bygning på Hvidovregade 47

23/19830

Beslutningstema

Der er planlagt en udvidelse af Aktivitetscentret på Hvidovregade 49. I den forbindelse har Center for Trafik og Ejendomme ansøgt om at nedrive den tidligere børnehave beliggende på den tilstødende ejendom, Hvidovregade 47. Bygningen er optaget som bevaringsværdig i den gældende Lokalplan 149, og derfor forudsætter nedrivningen en dispensation fra lokalplanen.

Under udarbejdelsen af Lokalplan 149 har administrationen vurderet, at den bevaringsværdige bygning ikke har en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved udvidelsen af Aktivitetscenteret og etableringen af nye opholdsarealer i tilknytning hertil.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 149 til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 149 til nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Hvidovregade 47.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 4. juli 2023 modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 149 til nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Hvidovregade 47 (vedlagt som bilag ”Dispensationsansøgning”).

Baggrunden for ansøgningen er et behov for at nedrive den eksisterende bebyggelse på Hvidovregade 47, for at realisere den ønskede udvidelse af Aktivitetscentret beliggende på Hvidovregade 49. Udbygningen af Aktivitetscenteret skal fremtidssikre centrets funktioner. Det er hensigten at opføre en tilbygning samt at etablere nye attraktive udearealer og supplerende parkering.

Bygningen ønskes nedrevet nu, da den efter Center for Trafik og Ejendommens vurdering er i dårlig stand. Bygningen udgør et sikkerhedsproblem, dels fordi der er fundet forurenet og farligt affald såsom asbest, PCB og tungmetaller, og dels fordi den huser uønskede aktiviteter i form af salg af narkotika og midlertidig overnatning af formodede hjemløse.

Hvis der gives tilladelse til nedrivning af alle bygningerne på Hvidovregade 47 og 47A, vil kommunen begrønne arealerne midlertidigt med en flerårig vildblomsterblanding, indtil der i 2027 foreligger et mere permanent

landskabsprojekt i forbindelse med udbygningen af Aktivitetscentret.

Da den bevaringsværdige bygning på Hvidovregade 47 er omfattet af et forbud mod nedrivning i Lokalplan 149, kræver det en dispensation fra lokalplanen at nedrive bygningen.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51. Lokalplanen har til formål at muliggøre en udvidelse af det kommunale klubtilbud, Klub Nord, på Hvidovregade 20 og en udbygning af Aktivitetscentret på Hvidovregade 49. Lokalplanen har desuden til formål at sikre Hvidovre Landsbys tilbageværende historiske vej- og bebyggelsesstruktur ved regulering af placering og udformning af bebyggelse og friarealer.

Bygningen på Hvidovregade 47 er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig med SAVE-værdi på 4, og er derfor også optaget som bevaringsværdig i lokalplanen. Det betyder, at bygningen jf. lokalplanens § 7.1 ikke må nedrives, uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Der er dog ikke opstillet bevarende bestemmelser for bygningen, fordi den forudsættes nedrevet, hvis lokalplanens muligheder for de kommunale ejendomme omkring Aktivitetscentret bliver realiseret. I lokalplanen er hele ejendommen Hvidovregade 47 samt Hvidovregade 47A udlagt til friarealer og parkering.

Den bevaringsværdige bygning

Den bevaringsværdige bygning på Hvidovregade 47 er en tidstypisk, velproportioneret funkis-inspireret bungalow i gule mursten. Bygningen, der er opført som gartnerbolig i slutningen af 1930'erne, vidner om overgangstiden i områdets udvikling.

Bygningen ligger i en del af den oprindelige Hvidovre Landsby, der i dag fremstår meget forandret. Bygningen ligger klemmt inde mellem to større etageboligbebyggelser opført i løbet af 1950'erne og 60'erne, og Aktivitetscentret opført i 1998. Placeringen er med til at sløre bygningens fortælling om overgangen fra land til by. Ejendommen har desuden ingen direkte adgang til Hvidovregade, og er kun delvist synlig fra vejen. Bygningen er derfor ikke med til at underbygge det snoede vejforløb, der er det sidste tilbageværende levn fra den tidlige Hvidovre Landsby, som lokalplanen har til formål at bevare.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at bygningens kulturhistoriske værdi ikke er tilstrækkelig til, at der tages særligt hensyn til den ved udvidelsen af Aktivitetscentret. Derfor anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til nedrivning af bygningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2023, punkt 3, den endelige vedtagelse af Lokalplan 149 for offentlige formål på Hvidovregade 20 og 47-51.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplaner efter planlovens § 19 med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller principiel karakter. Administrationen vurderer, at dispensationer til nedrivning af bevaringsværdige bygninger har særlig bevågenhed.

Høring

Ansøgningen om dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning har været sendt i naboorientering i perioden fra den 6. juli 2023 til den 20. juli 2023. Orienteringen har været sendt til de nærmeste naboer, samt til Kroppedal Museum, Forstadsmuseet og Hvidovre Lokalhistoriske Selskab efter reglerne i Planlovens § 20, stk. 1.

Der er kun modtaget bemærkninger fra Forstadsmuseet (vedlagt som bilag ”Udtalelse fra Forstadsmuseet vedr. Hvidovregade 47”).

Bilag

Dispensationsansøgning

Udtalelse fra Forstadsmuseet vedr. Hvidovregade 47

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion

23/20008

Beslutningstema

By- og Planudvalget har den 5. juli 2023 godkendt, at der meddeles midlertidige dispensationer fra Lokalplan 343 til at placere tilskuertribuner uden for lokalplanens byggefelt samt til at beskære de bevaringsværdige træer på stederne. Dispensationerne skulle muliggøre opstilling af midlertidige tilskuertribuner rundt om løbebanen på Hvidovre Stadion til brug for sæsonens fodboldkampe i Superligaen.

Imidlertid kunne der ikke leveres det nødvendige materiel til etablering af tribunerne. I stedet har Center for Trafik og Ejendomme nu ansøgt om dispensation fra lokalplanen til at opstille 11 mobiltribuner på atletikbanen omkring banen.

Udvalget skal godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 343 til at placere tilskuertribuner uden for lokalplanens byggefelt.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation i indtil tre år fra Lokalplan 343, § 5.5, til opstilling af tilskuertribuner som ansøgt, idet udnyttelse af dispensationen efter den 1. juni 2024 forudsætter, at Hvidovre Fodbold A/S fortsat spiller i Superligaen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

For at etablere de nødvendige 10.000 tilskuerpladser på Hvidovre Stadion til afvikling af fodboldkampe i Superligaen er det nødvendigt at etablere yderligere tilskuerpladser i form af midlertidige tribuner. Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion giver ikke mulighed for dette.

Der er i juli meddelt midlertidig dispensation fra lokalplanen til etablering af stilladstribuner i rundingerne omkring løbebanen på stadion. Desværre kunne dette ikke etableres inden opstarten af den nye sæson i Superligaen.

Man ønsker i stedet at opstille 11 certificerede mobiltribuner, som placeres på atletikbanen omkring banen. Atletikbanen langs hovedtribunen friholdes. Mobiltribunerne kan vippes op i fronten, når de ikke er i brug. Derved kan de inderste 2-3 løbebaner benyttes til atletik, når der ikke er fodboldkamp.

For at muliggøre dette har Center for Trafik og Ejendomme ansøgt om midlertidig dispensation i op til tre år fra Lokalplan 343 (Ansøgningen vedlægges som bilag "Ansøgning om midlertidig dispensation til Lokalplan 343, Hvidovre Stadion, dateret 2. august 2023").

Planforhold

Hvidovre Stadion er omfattet af Lokalplan 343, der i § 5.5 fastlægger, at ny bebyggelse skal placeres inden for et nærmere afgrænset byggefelt ved hovedindgangen. Dog må mindre, sekundære bygninger f.eks. som cykelskure, redskabsskure, tekniske anlæg mv. til brug for arrangementer og områdets drift opføres uden for byggefeltet. Byggefeltet var tiltænkt etablering af en VIP-lounge og evt. et TV-studie.

Tilskuertribunerne ønskes placeret uden for det angivne byggefelt, hvorfor en dispensation er nødvendig for at opføre bebyggelsen.

Administrationens vurdering

En længerevarende opstilling af tribuner på løbebanerne kan afhængig af udformning og fleksibilitet påvirke mulighederne for at træne og konkurrere i atletik på Hvidovre Stadion. I forbindelse med naboorienteringen er der ikke indkommet reaktioner fra brugerne af stadion, hvorfor administrationen ikke kan beskrive eller vurdere konsekvenserne nærmere.

Der er ansøgt om dispensation til at opstille mobiltribunerne i en periode på op til tre år. Behovet for tribunerne er imidlertid afhængigt af, om Hvidovre Fodbold A/S fortsætter i Superligaen efter sæsonen 2023-24.

Det anbefales derfor, at der meddeles dispensation som ansøgt, idet udnyttelse af dispensationen efter den 1. juni 2024 forudsætter, at Hvidovre Fodbold A/S fortsat spiller i Superligaen.

Planloven giver kommunen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Det gælder, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Blandt principperne i en lokalplan er den planlagte struktur, herunder navnlig fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., 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.

Det er administrationens vurdering, at der kan meddeles midlertidige dispensationer til det ansøgte, idet der netop ikke er tale om bygningsanlæg, der permanent vil ændre området, lige som det er tilstræbt at minimere anlægsudgifterne.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 5. juli 2023, punkt 1, at der meddeles midlertidig dispensation i indtil tre år fra Lokalplan 343, § 5.5, til opstilling af tilskuertribuner som ansøgt. Samtidig godkendte udvalget, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 343, § 8.1, til beskæring af bevaringsværdige træer i rundingerne omkring løbebanen, hvor disse berøres af opstillingen af tilskuertribunerne. Endelig godkendte udvalget, at dispensationerne meddeles på vilkår om, at området skal retableres efter nedtagning af tilskuertribunerne.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. maj 2023, punkt 8, at Hvidovre Stadion tilpasses til superligabrug til sæson 2023/2024, blandt andet omfattende opførelse og leje af midlertidige tribuner i et år.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. februar 2023, punkt 9, den endelige vedtagelse af Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 19, stk. 1, i planloven, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jævnfør stk. 2.

Høring

Planloven fastlægger i § 20, stk. 1, at dispensationer efter § 19 først kan meddeles, når der er forløbet to uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til blandt andre ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen.

Administrationen har vurderet, at naboorienteringen skal omfatte de foreninger, der hører til på Hvidovre Stadion, mens det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne til lokalplansområdet og organisationerne, der er nævnt i § 20, stk. 1, pkt. 2 og 3.

Der er gennemført en naboorientering i perioden 3. – 17. august 2023. Der er ikke indkommet henvendelser fra brugerne i denne forbindelse.

Bilag

Ansøgning om midlertidig dispensation til Lokalplan 343 Hvidovre Stadion, dateret 2. august 2023

Punkt 6: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 518 om skrå højdegrænseplan - Valseholmen 6

23/15558

Beslutningstema

B&H arkitekterne Blaavand & Hansson har den 30. januar 2023, på vegne af ejer af ejendommen OHL Scandinavia a/s, ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en 2083 m² stor lagerhal som tilbygning til eksisterende lagerhal samt den 3. april 2023 ansøgt om dispensation for lokalplanens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 518, § 5.3 om det skrå højdegrænseplan til en overskridelse på maksimalt 1,26 m på den sydlige side af tilbygningen. Endvidere skal By- og Planudvalget godkende at administrationen ved fremtidige ansøgninger om dispensation fra § 5.3 i Lokalplan 518, i udgangspunktet, kan træffe afgørelse om dispensation, såfremt det ansøgte ligger indenfor en afvigelse på maksimalt 20 procent fra det tilladte skrå højdegrænseplan.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der skal meddeles dispensation fra § 5.3 i Lokalplan 518 på ejendommen beliggende på Valseholmen 6, til at det skråhøjdegrænseplan på den sydlige side af tilbygningen må overskrides med maksimalt 1,26 m.
2. at godkende, at administrationen ved fremtidige ansøgninger om dispensation fra § 5.3 i Lokalplan 518, i udgangspunktet, kan træffe afgørelse om dispensation, såfremt det ansøgte ligger indenfor en afvigelse på maksimalt 20 procent fra det tilladte skrå højdegrænseplan og ikke overskrider det vandrette højdegrænseplan for det respektive delområde.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 30. januar 2023 modtaget en byggeansøgning og supplerende ansøgningsmateriale senest den 20. februar 2023 om opførelse af en 2083 m² stor lagerhal som tilbygning til eksisterende lagerhal. Center for Plan og Miljø meddelte byggetilladelse til det ansøgte projekt den 21. februar 2023. Efterfølgende har bygherre fremsendt ansøgning om ændring af projekt samt en dispensationsansøgning den 3. april 2023 for overskridelse af det skrå højdegrænseplan for tilbygningen i skel mod syd. Se vedlagt bilag "Ansøgningsmateriale".

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 518, der om det skrå højdegrænseplan i § 5.3 anfører, at "uanset den angivne maksimale bygningshøjde jævnfør § 5.2, må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel".

Det ansøgte kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelse i lokalplanen om overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimalt 1,26 m.

Det ansøgte byggeri overholder de øvrige bestemmelser i lokalplan 518, herunder det vandrette højdegrænseplan på 12 m. Valseholmen 6 ligger i lokalplanens delområde 3, hvor det er angivet i § 5.2 "indenfor delområde 1 og 3 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 12 m.

Tilbygningens samlede højde vil med en dispensation for det skrå højdegrænseplan blive 11,2 m.

Ansøger har i sin dispensationsansøgning af 3. april 2023 redegjort for udvidelsens betydning for virksomhedens drift. Det fremgår blandt andet, at det ansøgte vil betyde en væsentlig mere rentabel udnyttelse af reol- og lagerkapaciteten samt en bedre intern logistik med optimerede arbejdsprocesser.

Administrationens vurdering

Jævnfør planlovens § 19 kan der ikke dispenseres for forhold i strid med principperne i lokalplanen. Administrationen vurderer at, overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ikke strider imod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med bl.a. virksomhedens akutte behov for ekstra opbevaringskapacitet i den projekterede højde. Administrationen vurderer, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ikke har væsentlig betydning for erhvervsområdets karakter, der altovervejende er præget af store bygningsvolumener, ligesom der ikke vurderes at være andre muligheder for placering af tilbygningen på ejendommen, der ikke vil kræve en dispensation fra lokalplanens bestemmelse.

Derudover placeres tilbygningen 7,1 m fra skel, og det vurderes, at der ikke er tale om indbliksgener eller skyggegener til nabogrunden mod syd, som er en lagerbygning uden vinduer i facaden.

På ovennævnte baggrund er administrationen positivt indstillet på, at der meddeles dispensation til opførelse af tilbygning til lager med en bygningshøjde på 11,2 m og en overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimalt 1,26 m.

Administrationen har indenfor det første halve år efter ikrafttræden af lokalplan 518 modtaget og forelagt to dispensationsansøgninger fra bestemmelsen i § 5.3 om det skrå højdegrænseplan til politisk beslutning. På baggrund heraf indstiller administrationen, at ved ansøgning om dispensation for maksimalt 20 procent af det tilladte skrå højdegrænseplan, begrænset til det vandrette højdegrænseplan for det respektive delområde, kan administrationen, i udgangspunktet, træffe afgørelse om dispensation.

Politiske beslutninger og aftaler

Nuværende By- og Planudvalg har i april 2023 besluttet at dispensere for overskridelse af det skrå højdegrænseplan med 2,9 m til en samlet bygningshøjde på 8,5 m i en lignende sag beliggende på adressen Sydholmen 1 i samme delområde.

Daværende Bygge- og Planudvalg har i juni 2020 under daværende Lokalplan 507 besluttet at dispensere for overskridelse af det skrå højdegrænseplan med 1,36 m på ovennævnte adresse Sydholmen 1. Denne dispensation blev dog ikke udnyttet.

Daværende Bygge- og Planudvalg besluttede desuden i maj 2021 at dispensere fra daværende Lokalplan 507 til en tilsvarende overskridelse af det skrå højdegrænseplan på en anden ejendom, Nordholmen 2, i samme delområde med en bygningshøjde på 8 m, og en overskridelse af det skrå højdegrænseplan på 2,9 m.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller Lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplanen efter planlovens § 19 med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller principiel karakter. Administrationen vurderer at dispensationer fra Lokalplan 518 har særlig bevågenhed, fordi lokalplanen er ny.

Bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan for erhvervsejendommen er udelukkende reguleret i lokalplan 518 og ikke i anden lovgivning.

Høring

Ansøgningen om dispensation for det skrå højdegrænseplan har været sendt i naboorientering til naboejendommene med ovennævnte forhold i perioden den 3. maj 2023 til den 17. maj 2023.

Administrationen har ikke modtaget nogen bemærkninger i høringsperioden.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen personalemæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen sundhedsmæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen miljømæssige konsekvenser for Hvidovrekommune.

Bilag

Dispensationsansøgning + tegninger

Punkt 7: Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag i Hvidovre Havn

23/16445

Beslutningstema

Center for Trafik og Ejendomme har ansøgt om at anvende jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer samt skurby i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen.

Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune. I denne forbindelse er der ansøgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden landzonetilladelse.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 og midlertidig landzonetilladelse samt dertilhørende vilkår. Derudover skal udvalget beslutte, om Center for Plan og Miljø skal bemyndiges til at meddele landzonetilladelser til midlertidige aktiviteter i Hvidovre Havn efter planlovens § 35, stk. 1.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 samt midlertidig landzonetilladelse til at anvende jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til oplag af byggematerialer, jord og skurby som ansøgt.
2. at godkende, at den midlertidige dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelsen er gældende til og med den 31. december 2024.
3. at godkende, at landzonetilladelsen meddeles på vilkår om, at det berørte areal skal være retableret med græs, der er egnet til overdrevskarakter, senest den 1. maj 2025.
4. at godkende, at Center for Plan og Miljø bemyndiges til at meddele landzonetilladelser til midlertidige aktiviteter i Hvidovre Havn efter planlovens § 35, stk. 1.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Ad 1.-4. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen ved Center for Plan og Miljø har modtaget en ansøgning fra kommunens Center for Trafik og Ejendomme om at anvende en del af Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af byggematerialer, jord og skurby i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen (vedlagt som bilag "Ansøgning af 12. juni 2023"). I denne forbindelse er der ansøgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden tilladelse efter planlovens § 35 om ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzone, en såkaldt landzonetilladelse.

Af ansøgningen fremgår det, at et ubebygget areal på ca. 5.300 m², beliggende syd for havnebassinet, ønskes anvendt til midlertidigt oplag af jord, byggematerialer og skurby (vedlagt som bilag "Kort over areal til oplag af jord, byggematerialer og skurby"). Arealet anvendes i dag til opstilling af joller og jollevogne. På arealet vil der blive placeret

opgravet jord fra renoveringsarbejder på selve molen. Jorden skal genindbygges i molen efter renoveringen. Desuden vil der være oplag af træmaterialer, spuns og lignende til opbygning af den nye mole.

Center for Trafik og Ejendomme oplyser desuden, at under arbejdet vil jollerne blive placeret mellem byggepladsen og Sejlklubben Susets klubhus efter aftale med Suset og havnefogeden. Denne placering er i overensstemmelse med Lokalplan 316.

Der er ansøgt om en tidsbegrænset tilladelse til det ovenfor beskrevne frem til den 31. december af 2024.

Lokalplan 316 for Hvidovre Havn

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 316 for Hvidovre Havn, der med §§ 4.1 og 4.3 fastlægger anvendelsen for de pågældende arealer til henholdsvis til:

”lystbådehavn med tilhørende klubhuse, cafeteria, kiosk, handel med bådudstyr, værksteder, offentligt toilet, parkering, ophalerplads, kloakpumpestation, brevdueforening og til formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan finde sted i en lystbådehavn” og ”bådebroer, slæbesteder, ophalerplads for joller samt rekreative områder”. En anvendelse til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer samt skurby vil derfor kræve en dispensation fra disse bestemmelser.

Planlovens § 19 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Der er begrænsninger i muligheden for at meddele tidsbegrænsede dispensationer til anvendelser, der strider mod en lokalplans bestemmelser. En tidsbegrænset dispensation forudsætter, at der ikke er tale om anlæg mv., 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.

Landzonetilladelse

Da ejendommen desuden er beliggende i landzone, kræves der i henhold til planlovens § 35 tilladelse til ændring af anvendelsen af de ubebyggede arealer, en såkaldt landzonetilladelse.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. I den aktuelle sag er det særlig relevant, at landzonebestemmelserne også har til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser. Før der meddeles landzonetilladelse, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Arealet grænser op til Natura 2000-området i Kalveboderne (Vestamager og havet syd for). Natura 2000-området er udpeget bl.a. i forhold til at række andefugle (Lille skallesluger, Stor skallesluger) samt en række naturtyper deriblandt sandbanker. Det vurderes, at de ansøgte aktiviteter ikke vil have nogen påvirkning i forhold til udpegningsgrundlaget.

Kommunens administration af landzonebestemmelserne skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område, herunder Fingerplanen, lige som den skal understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning og overvejelser om kommunens udvikling.

Arealet ligger inden for de indre grønne kiler jævnfør landsplandirektivet Fingerplan 2019. Fingerplanen fastlægger blandt andet, at de grønne kiler forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål og for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

I Kommuneplan 2021 er arealet udlagt til rekreativt område. Det er omfattet af rammerne for område 3F6. Der kan her planlægges for større rekreativt område, lystbådehavn, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, havneerhvervsområde, publikumsorienterede serviceerhverv herunder butikker, kursusvirksomhed,

restaurationsvirksomhed, kioskfunktioner, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål med tilknytning til havnen, administration af særlig karakter, samt klublokaler med tilhørende værksteder til fritidsaktiviteter, samt parkering.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen som ansøgt. Det anbefales, at tilladelsen gives på vilkår om en tidsbegrænset ændret anvendelse og krav om retablering af arealet. Vilkårene skal sikre, at oplaget af jord og byggematerialer samt skurby fjernes inden for en tidsfrist som ansøgt, og at arealet herefter bliver retableret med græs med overdrevskarakter.

Der er tale om ændring af et mindre, ubebygget areal i en midlertidig periode. Det ansøgte giver ikke mulighed for at foretage væsentlige anlægsarbejder og arealerne er tilsluttet nødvendig offentlig infrastruktur, herunder adgang til offentlig vej.

Derfor vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil resultere i en væsentlig større trafikale eller miljømæssig belastning af omgivelserne, sammenlignet med den nuværende anvendelse som ophalerplads for joller.

Det vurderes heller ikke, at den ansøgte, midlertidige anvendelse vil medføre væsentlig påvirkning af det eksisterende landskab samt dyre- og planteliv i området. Det nærliggende Natura 2000-område vurderes således heller ikke at blive påvirket væsentligt.

Arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men det er administrationens vurdering, at forbuddet mod ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen ikke er gældende i denne sag. Årsagen er, at forbuddet ikke gælder for havneanlæg for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Endelig er den østlige del af Hvidovre Havn omfattet af fredningen af Kalvebod Kile. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området, medmindre de er umiddelbart tilladt i de andre bestemmelser i fredningskendelsen, tillades eller foretages af plejemyndigheden, eller tillades ved en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Fredningskendelsens fastlægger dog i § 3.6.4, at havneanlæg i Hvidovre Kommune med tilhørende landarealer er undtaget for fredningsbestemmelserne, så længe de anvendes til havneformål. Det midlertidige oplag er direkte knyttet til renoveringen af havnen, det vil sige til havneformål. Administrationen vurderer derfor, at det midlertidige oplag ikke strider mod fredningen.

Uddelegering af beslutningskompetence

For at skabe en mere smidig process for opstart af midlertidige aktiviteter på Hvidovre Havn besluttede Kommunalbestyrelsen d. 22. juni 2021 under punkt 22, at Center for Plan og Miljø bemyndigedes til at meddele midlertidig dispensation fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser efter planlovens § 19, stk. 1. Administrationen er senere blevet opmærksom på at både nord- og sydmolen er beliggende i landzone, hvorfor midlertidige aktiviteter her, også kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk 1. For at lette processen ved opstart af midlertidige aktiviteter anmoder administration om at By- og Planudvalget uddelegerer beslutningskompetencen til at udstede landzonetilladelser efter planlovens § 35 stk. 1 i Hvidovre Havn.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2023, punkt 22, at renovering af molerne på Hvidovre Havn igangsættes.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2021 at Center for Plan og Miljø bemyndiges til at meddele midlertidig dispensation fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser efter planlovens § 19, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter Planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Efter Planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Efter § 35, stk. 4, gælder det for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, at der kun må meddeles tilladelse efter stk. 1, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning), jf. bekendtgørelse nr. 312 af den 28. marts 2019 med senere ændringer, fastlægger i § 18 en række hensyn, der skal iagttages ved planlægning i de indre grønne kiler og kystkiler.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022, må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Efter § 15b gælder forbuddet ikke for havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Høring

Ansøgningen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen har været i naboorientering i perioden 15. - 29. juni 2023. Orienteringen er sendt til Dansk Ornitologisk Forening, Danmarks Naturfredningsforening, Hvidovre Roklub, Sejlklubben Suset, Hvidovre Søspejdere, Hvidovre Vinterbadere, Hvidovre Triathlon Club og Roklubben Knørrur efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4 og § 20.

I forbindelse med naboorienteringen er der indkommet en mail fra Hvidovre Sejlklub (vedlagt som bilag ”Høringssvar fra Hvidovre Sejlklub, dateret 28-06-2023”). Sejlklubben har ikke bemærkninger til det ansøgte.

Bilag

Ansøgning af 12. juni 2023

Høringssvar fra Hvidovre Sejlklub, dateret 28-06-2023

Punkt 8: Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 1B20 og igangsættelse af ny lokalplan for byudviklingsområdet ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D

23/1816

Beslutningstema

Der er gennemført en forudgående borgerdialog og høring med afsæt i retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. Dette er sket på baggrund af henvendelser fra to ejendomsudviklere, der har præsenteret et projekt for henholdsvis ejendommen på Immerkær 42 og de to ejendomme på Svend Aagesens Allé 10A-D.

Debatoplægget om en forestående planlægning af området har været i høring fra den 1. marts til den 31. marts 2023 og der er afholdt tre alment tilgængelige arrangementer for offentligheden i fællesskab med ejendomsudviklerne. Der er indkommet 36 høringssvar med bemærkninger til planlægning af området.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man ønsker at ændre indholdet i rammeområde 1B20, så der gives mulighed for byggeri i op til fire etager samt fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for rammeområdet.

Betinget af Økonomiudvalgets beslutning, skal By- og Planudvalget beslutte, om man ønsker at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan med udgangspunkt i de overordnede intentioner i ejendomsudviklernes materiale.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021
2. at godkende, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 1B20 fra tre til fire etager
3. at godkende, at tillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125 for rammeområde 1B20.

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et eller flere forslag til ny lokalplan for ejendommene Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D
2. at godkende, at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med afsæt i udviklernes skitseprojekter og de indkomne bemærkninger til den forestående planlægning
3. at godkende, at der planlægges for et blandet byområde, hvorfor lokalplanen eller -planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål
4. at der tages stilling til, om lokalplanlægningen skal indeholde krav om etablering af op til 25 % almene boliger eller ej.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Udvalget stillede ændringsforslag om, at en lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens gældende rammer.

Ad 1.- 4. Ikke godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget henvendelser fra to ejendomsudviklere, der har præsenteret et projekt for henholdsvis ejendommen på Immerkær 42 og de to ejendomme på Svend Aagesens Allé 10 A-D. Uanset at der i kommuneplanen er tale om ét samlet byudviklingsområde, er det udviklernes intention at udvikle to separate ejendomme uden indbyrdes sammenhæng.

Immerkær

Ejendommen ønskes omdannet ved at nedrive den eksisterende erhvervsbygning for at opføre syv ens bygninger med etageboliger og ikke-generende erhverv i op til fire etager og delvist fritlagt kælderetage og med en bebyggelsesprocent på 123. Boligerne ønskes indrettet som små, private boliger målrettet unge.

Efter planloven kan kommunen ikke i lokalplaner forbeholde bygninger til bestemte brugere. Et offentliggjort forslag til ændring af planloven indeholder dog en kommende mulighed for at fastlægge, at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1a eller lov om støttede private ungdomsboliger. Ændringen forventes at træde i kraft den 1. januar 2024.

Bygningerne i projektet ønskes placeret, så de ligger vinkelret på jernbanen og fordelt over den langstrakte grund. Mellem bygningskroppenes nordgavle etableres støjskærm mod jernbanen. Bygningernes hovedfacader anlægges, så de peger mod hinanden mod øst og vest, mens sydgavlene vender mod parcelhusene på Hædersdalvej.

Svend Aagesens Allé

De eksisterende erhvervsbygninger ønskes nedrevet for at kunne opføre etageboligbebyggelse i fire etager med en maximumshøjde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 125. Bebyggelsen ønskes disponeret som to lange bygningskroppe på henholdsvis ca. 120 m og 150 m, hvor forskydninger skaber en variation i facaden.

Det er ejendomsudviklernes intention at skabe et bæredygtigt boligprojekt med lyse og moderne lejligheder. Området ønskes udviklet som en lille bydel med variation i byggeri, byrum, landskab og fællesskab.

Kommuneplanens indhold og lokalplanligt

Det er administrationens vurdering, at disse projekter vil være lokalplanpligtige på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet. Desuden vil en ny lokalplan med et indhold som foreslået af udviklerne forudsætte et tillæg til kommuneplanen, da de to skitseprojekters bebyggelse ikke er i overensstemmelse med indholdet i det eksisterende rammeområde.

Rammerne for område 1B20 er i Kommuneplan 2021 følgende:

- Anvendelse: Boligområde

- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk
- Bebyggelsesprocent: 60 af den enkelte ejendom
- Max bygningshøjde: 15 m
- Max antal etager: 3
- Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om 25 % almene boliger. Kun miljøklasse 1 og 2. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært kerneområde.

Udviklernes skitseprojekter adskiller sig herfra, ved at foreslå en maksimal bebyggelsesprocent på op til 125 et maksimalt etageantal på fire etager.

Ejendommene er belastet med trafikstøj fra jernbanen over grænseværdien. Efter planloven må der ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse som for eksempel boliger, medmindre den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener. For at kunne anvende de lempede støjgrænseværdier for støj på facader, skal der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Det er derfor afgørende, at planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål. Administrationen vurderer ikke, at nogen af de to projekter eller de præsenterede varianter lever op til dette krav. Det vil derfor være en forudsætning for lovlig lokalplanlægning, at projekterne tilrettes.

Forudgående borgerdialog

Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 fastlægger, at byggemulighederne i byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Hovedstensvej og Tårnfalkevej, som disse fremgår af rammerne, på baggrund af en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler kan øges gennem et tillæg til kommuneplanen.

Udviklerne og Hvidovre Kommune har gennemført en proces til inddragelse af offentligheden i perioden 1. - 31. marts 2023. Det er sket på baggrund af den generelle procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder samt ejendomsudviklernes egne idéer til dialog med borgerne. Der er i fællesskab mellem udviklerne og kommunen afholdt tre arrangementer, hvor udviklerne har præsenteret deres tanker for udvikling af et nyt byområde ved Immerkær og Svend Aagesens Allé og deltagerne har kunnet stille spørgsmål og komme med bemærkninger.

De første to arrangementer blev gennemført som gåtur gennem erhvervsområdet ved Immerkær og Svend Aagesens Allé, den 7. marts 2023. Her var der fokus på de eksisterende forhold i og omkring området samt eventuelle udfordringer ved udvikling af dette. Det tredje arrangement blev holdt den 29. marts 2023 i Kulturhus Risbjerggård, hvor de to udviklere i overordnet form præsenterede deres ideer til hvilken slags bebyggelse, boligformer og andre byfunktioner de forestiller sig på henholdsvis Immerkær og Svend Aagesens Allé. Herefter var der workshop, hvor projekterne og ønsker til området blev diskuteret.

De nødvendige ændringer af rammeområderne til realisering af byggeri der ligger i forlængelse af udviklernes skitseprojekter er så væsentlige, at de forudsætter en forudgående høring efter planlovens § 23c. Derfor er den forudgående borgerdialog gennemført, så den også opfylder kravene til en forudgående høring efter § 23c. Et debatoplæg, der behandler hovedspørgsmålene ved en forestående ny planlægning af erhvervsområdet, har været udsendt til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i høringsperioden.

Indkomne idéer og forslag

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 36 høringssvar med idéer og forslag til en ny planlægning af erhvervsområdet ved Immerkær og Svend Aagesens Allé (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar”).

Administrationen har gennemgået og kommenteret de fremsendte bemærkninger, opdelt efter de overordnede emner der går igen (vedlagt som bilag ”Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling ved Svend Aagesens Alle og Immerkær”). De omfatter bl.a. kommentarer til processen; bebyggelsens omfang, både hvad angår tæthed og etageantal; anvendelsesmulighederne i det nye byområde og støjpåvirkning i området.

Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler

På grundlag af de to udvikleres projekter og et afledt skøn over boligantal og -typer har administrationen foretaget et estimat over den forventede tilflytning til det nye byområde og fremskrevet befolkningsprognosen for Hvidovre Kommune på denne baggrund. Med afsæt heri har man vurderet konsekvenserne, som de nye boliger vil få for forskellige kommunale serviceområder (vedlagt som bilag ”Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler”). I bilaget findes den fulde vurdering, men konklusionen er opsummeret her.

Dagtilbud

Byudviklingsområdet er allerede indregnet i Hvidovre Kommunes befolkningsprognose, og dermed er byudviklingsområdet også indregnet i Center for Børn og Familiers seneste børnetalsprognose, der bygger på kommunens befolkningsprognose.

Baseret på data fra Center for Økonomi og Personale og Center for Børn og Familiers egne beregninger, estimeres det, at byudviklingsområdet i 2027 vil betyde ca. 31 dagtilbudssøgende børn. Den seneste børnetalsprognose er fra maj 2023, og prognosen viser, at der kan forventes kapacitetsudfordringer i området, og at disse udfordringer bliver større og større med årene.

Center for Børn og Familier bemærker, at det ikke kun er de ca. 31 dagtilbudssøgende børn, der driver kapacitetsudfordringerne. Det forventede kapacitetsunderskud overstiger langt det estimerede antal dagtilbudssøgende børn, der følger af byudviklingsprojektet.

Derfor bør der generelt være opmærksomhed på at indtænke areal til etablering af dagtilbud eller udvidelse af eksisterende dagtilbud ved byudviklingsprojekter i den nordlige del af kommunen (pasningsdistrikt Nord/Midt).

Folkeskoler

Byudviklingsområdet er allerede indregnet i Hvidovre Kommunes befolkningsprognose, og dermed er området også indregnet i Center for Skole og Uddannelses seneste elevtalsprognose fra juni 2023, der bygger på kommunens befolkningsprognose.

Den seneste elevtalsprognose viser, at Holmegårdsskolen kan blive presset på kapaciteten fra skoleåret 2027/28 og frem, da flere årgange har elever til fire spor. Udfordringer bliver større med årene og fra 2031-32 forventes fire spor på alle 0. – 2. klasse årgange.

For de fleste årgange og skoleår ligger elevtallet dog kun lidt over 78 elever, og derfor er det en mulighed, at der kan søges politisk dispensation fra folkeskolelovens § 17. Gives der dispensation, vil elevtallet i 0. - 2. klasse kunne være op til 84 i 0. – 2. klasse i stedet for 78 og til 90 elever i 3. -9. klasse i stedet for 84.

Desuden er det en mulighed at flytte distriktsgrænsen mellem Holmegårdsskolen og Præstemoseskolen, da Præstemoseskolen forventes at have lidt ledig kapacitet i perioden efter 2026.

For nuværende giver tallene ikke umiddelbar anledning til bekymring.

Omdannelse af erhvervsområder i Hvidovre

Byudviklingsområdet ved Svend Aagesens Allé og Immerkær er et blandt flere erhvervsområder som i Kommuneplan 2019 er udpeget til omdannelse fra erhverv til blandet byområde med nye boliger. Senest har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte en ny lokalplan for erhvervsområdet ved Tårnfalkevej, så dette kan omdannes til et blandet byområde med boliger, serviceerhverv og offentlige formål.

Denne udvikling betyder at de lokale, små og mellemstore produktions- og håndværksvirksomheder vil lukke eller skulle relokaliseres. Idet flere af erhvervsområderne i Hvidovre forventes omdannet, vil der blive færre steder, hvor disse virksomheder kan placere sig.

Administrationen har bemærket sig, at Kommunalbestyrelsen siden vedtagelsen af Kommuneplan 2021 ved flere lejligheder har drøftet situationen for de nævnte produktions- og håndværksvirksomheder.

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at friholde et eller flere af de udpegede erhvervsområder fra byomdannelse, bør dette ske på baggrund af en vurdering af områdernes beliggenhed, problemstillinger og potentialer. Dette bør i så fald indeholdes i den kommende strategi for kommuneplanlægningen.

Kommunalbestyrelsen har således mulighed for ikke at godkende indstillingen i denne sag.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter sig for ikke at ville imødekomme ønskerne om øgede byggemuligheder på Immerkær og Svend Aagesens Allé ud over det tilladte i Kommuneplan 2021 betyder det, at de to projekter ikke kan realiseres i deres nuværende form. Hvis ejerne af ejendommene ønsker det, kan de efterfølgende præsentere et projekt, som overholder den gældende ramme i kommuneplanen, hvorefter kommunen vil være forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag. Det vil derved forsat være muligt at planlægge for blandt andet boligbyggeri på ejendommene.

"Kommunalbestyrelsen har også mulighed for at beslutte, at området ikke længere skal være et område for byudvikling. Dette gøres ved at indarbejde det i 'Hvidovrestrategien'. I strategien skal Kommunalbestyrelsen beskrive, hvilke ændringer de ønsker at foretage i den kommende revision af kommuneplanen, og rammerne for området kan derigennem tilpasses i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønsker."

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget godkendte den 7. februar 2023, pkt. 7, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen af området ved Svend Aagesens Allé og Immerkær, og at inddragelsen af borgerne sker i en proces som beskrevet i administrationens notat "Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder".

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. februar 2023, pkt. 22, at det af administrationen udarbejdede høringsmateriale udsendes til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i forbindelse med en forudgående offentlig høring i mindst fire uger med henblik på at indkalde idéer og forslag og at der i samarbejde med udviklerne afholdes tre alment tilgængelige arrangementer i forbindelse med den offentlige høring.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i planstrategien, udarbejdes efter § 23c i planloven, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Forslag til lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i planloven.

Hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det efter planlovens § 13, stk. 3, kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Høring

Der er i perioden fra den 1. marts til den 31. marts 2023 gennemført en forudgående høring på baggrund af retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. I forbindelse med høringen blev der i fællesskab mellem udviklerne og Hvidovre Kommune afholdt tre alment tilgængelige arrangementer, to den 7. marts og et den 29. marts 2023.

Bilag

Samlede høringssvar

Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling for erhvervsområdet ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10 A-D

Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler

Punkt 9: Beslutning - Endelig vedtagelse af revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

23/13200

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren, der har til formål at bevare områdets særlige kulturhistoriske udtryk og videreudvikle området som et blandet byområde. Det er ambitionen at bevare områdets unikke karakter, bevaringsværdier og kulturhistoriske præg fra områdets militære fortid, samtidig med at området skal kunne fungere i en moderne hverdag.

Det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren har været fremlagt i offentlig høring fra den 14. december 2022 til den 18. januar 2023. I denne periode er der modtaget 19 høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om lokalplanen kan vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 469 for Avedørelejren vedtages endeligt med følgende ændringer:

a) at første sætning i andet afsnit af § 8.16 ændres til:

”Kommunalbestyrelsen kan dispensere til at anvende fast opstillede affaldscontainere på terræn, hvis nedgravning af affaldsanlægget ikke er muligt på grund af eksisterende ledninger eller andre tekniske forhold. Affaldscontainere på terræn skal overfladebehandles eller være indfarvet i grå nuance jf. § 6.6.”

b) at der i slutningen af afsnittet ”Tinglyste dokumenter” på side 17 indsættes følgende:

”Under udarbejdelse af lokalplanen er der registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have særlig betydning for ejendommene i lokalplansområdet:

Vedtægter for Grundejerforeningen Avedørelejren

Titel: Vedtægter for "Grundejerforeningen Avedørelejren". Tillige lyst pantstiftende.

Løbenummer: 20.12.2001-14255-07-S0001

Tinglyst: 20. december 2021

Deklaration vedrørende sikring af ledninger

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om sikring af ledninger

Løbenummer: 15.02.2008-1576-07

Tinglyst: 15. februar 2008

Deklaration ang. Fjernvarmeledninger

Titel: Dok om fjernvarmeledninger mv.

Løbenummer: 18.12.2001-14136-07

Tinglyst: 18. december 2001

Grøn manual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af træer, haverum og udearealer m.v.

Løbenummer: 11263-07

Tinglyst: 27. august 2002

Designmanual, Avedørelejren

Titel: 7_AVE_BE582, Dok om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer m.v.

Løbenummer: 11264-07

Tinglyst: 27. august 2002

Størstedelen af indholdet af de to tinglyste dokumenter ”Grøn manuel, Avedørelejren og ”Designmanual, Avedørelejren” er indarbejdet i lokalplanen, hvorfor begge dokumenter aflyses ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 469.”

c) at følgende sætning indsættes i slutningen af § 8.7: ”For stakittet skal mellemrummet mellem de lodrette stave være minimum 32 mm.”

d) at der tilføjes et åbent rødt træstakit i 1 m højde og en lodret stav med angivne mål til figur 8.

e) at § 8.8 ændres til følgende ordlyd:

”Uanset § 8.5 må der langs flisebelagte terrasser indenfor egen matrikel etableres et rødmalet træstakit af en type som vist på figur 8 i en højde på maksimalt 1 m. Mellemrummet mellem de lodrette stave i stakittet skal være 89 mm.

f) at figur 9 med smedejernshegn udgår.

g) at den markerede eksisterende træække langs Gammel Byvej på planbilag 6 rettes til efter de faktiske forhold.

h) at der indsættes en note til § 8.2 med ordlyden: ”Ved nyplantning af træer i nærheden af ledningsføringer skal der etableres rodspærre, så man undgår eventuel beskadigelse af ledningen.”

i) at der tilføjes et afsnit i lokalplanens redegørelse under overskriften ”Parkering” med følgende ordlyd:

”Lokalplanen regulerer, at alle parkeringspladser i Avedørelejren indgår i en fælles parkeringsdækning for hele området. Dette er en videreførelse af den hidtidige planlægning for Avedørelejren, hvor der af hensyn til bevaringsværdierne kun har været muliggjort udstykning til sokkelmatrikler. Derfor er ejendommene ikke udstykket på en måde, hvor der er plads til etablering af parkeringsarealer inden for egen matrikel.

Ved ny bebyggelse skal der som minimum udlægges 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv., og mindst 1 parkeringsplads per bolig ved etablering af etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Disse pladser vil indgå i den fælles parkeringsdækning.”

j) at ændre ordlyden af § 10.6 til:

”Alle parkeringspladser indgår i en fælles parkeringsdækning for hele lokalplanens område. Kommuneplanens krav om etablering af parkering på egen grund tilsidesættes derfor, idet nødvendige parkeringspladser skal etableres som en del af den fælles parkeringsdækning for området under ét.”

k) at ændre ordlyden af § 10.7 til:

”Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal serviceerhverv, kontorerhverv, butik, institution mv.
- Ved etageboligbyggeri og tæt-lave boliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Kravet til udlæg af p-pladser kan reduceres, såfremt:

- Det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af p-pladser på en anden ejendom, beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.
- Der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – for eksempel ældreboliger.
- Det efter en helhedsvurdering fra kommunens side ikke vurderes at medføre gener på det omliggende vejnet i form af utilsigtet parkering.
- Der foreligger en af kommunen godkendt aftale om etablering af faste stampladser til delebiler. En fast stamplads kan erstatte 5 regulære parkeringspladser. Dog må andelen af stampladser til delebiler maksimalt udgøre 10 % af det samlede antal parkeringspladser.”

l) at ændre ordlyden af § 15.2 til: ”Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til §§ 10.6 og 10.7.”

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Liste H stillede ændringsforslag om, at det ud for lokalplanens bestemmelser om parkering tilføjes (konsekvent), at det ikke må være betalingsparkering.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Ad 1a. til l. Anbefales godkendt.

Udvalget ønskede et notat om krav til betalingsparkering i lokalplaner.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Avedørelejren er et unikt sted i Hvidovre Kommune, hvor det er lykkedes at omdanne et nedlagt militæranlæg til et blandet byområde med mange kvaliteter. Det giver området et særpræg og en historisk karakter, der er usædvanlig for kommunen. Avedørelejren er desuden udpeget i Kommuneplan 2021 som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Det er derfor vigtigt at værne om områdets karakter, så området også i fremtiden vil være et helt særligt sted i byen.

Derfor er Lokalplan 469 overvejende en bevarende lokalplan, der kan sikre områdets kvaliteter mange år frem, samtidig med at den tilføjer nogle nye muligheder i balance med områdets bevaringsværdier.

Det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren (vedlagt som bilag ”Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren”) har været fremlagt i offentlig høring, og skal nu vedtages endeligt.

I løbet af høringsperioden er der kommet 19 høringssvar, der er samlet i ét dokument (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren”).

Høringssvar

Høringssvarene er blevet behandlet i en hvidbog med udgangspunkt i de temaer, som de enkelte høringssvar berører (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til revideret forslag til Lokalplan 469”).

Høringssvarene omhandler mange forskellige emner. De emner der fylder mest, er lokalplanens udlagte placering af arealer til affaldshåndtering, mulighederne for at opføre småbygninger og hegning. I hvidbogen er behandlingen af høringssvarene opdelt i følgende overordnede temaer:

1. Affaldshåndtering

2. Bebyggelsens placering og omfang

3. Ubebyggede arealer

4. Trafik og parkering

I hvert tema inddeles og behandles samtlige høringssvar under relevante overskrifter. Et høringssvar kan således være opdelt i flere dele og blive behandlet under flere forskellige overskrifter, hvis det vedrører flere forskellige emner.

Hvert tema er opbygget med et kort resume af de dele af høringssvarene, der relaterer sig til det pågældende tema, hvorefter administrationen kommenterer på disse. Herefter giver administrationen sine eventuelle anbefalinger om ændringer til Lokalplan 469.

På baggrund af høringssvarene har administrationen enkelte anbefalinger om ændringer til Lokalplan 469. Alle ændringer fremgår af indstillingen. Den nærmere uddybning af, hvad der ligger til grund for de anbefalede ændringer, fremgår af hvidbogen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. november 2022, punkt 20, det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere, at det reviderede forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren fremlægges i offentlig høring i fem uger.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. marts 2022, punkt 12, at der udarbejdes et revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren med ændringer, som beskrevet i hvidbogen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. oktober 2020, punkt 8, forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere at sende forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren i høring i otte uger.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 1. november 2017, punkt 12, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for Avedørelejren.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Efter planlovens § 27, stk. 2, kan der ikke ske en endelig vedtagelse af lokalplanen før de der kan være væsentligt berørt af ændringer i planen, har fået lejlighed til at udtale sig.

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

Høring

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

Det reviderede forslag til Lokalplan 469 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 14. december 2022 til den 18. januar 2023. I denne periode er der indkommet 19 høringssvar til videre behandling.

Der har undervejs i høringsperioden været afholdt et fysisk informationsmøde den 10. januar 2023.

Bilag

Revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren

Samlede høringssvar til revideret forslag til Lokalplan 469 for Avedørelejren.pdf

Hvidbog over høringssvar til revideret forslag til Lokalplan 469

Punkt 10: Eventuelt

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Bent Roldgaard (F) spurgte til håndtering af lysgener fra huse. Administrationen svarede på mødet.