

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 08-04-2019

Mødedato Mandag d. 08. april 2019 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch (Afbud), Kristina E. Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om igangsættelse af ny lokalplan for Svend Aagesens Allé 10.....	5
Orientering om nyregistrering af erhvervsejendomme i BBR.....	10
Beslutning om dispensation til udstykning af Beringgårdsvej 35.....	12
Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i lokalplan 127 om tagmateriale på udestue.....	15
Beslutning om fornyet afgørelse som resultat af klagenævnets hjemvisning af tidligere afgørelse vedrørende.....	18
Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i byplanvedtægt 13 til mindre facadelængde.....	23
Beslutning om at meddele afslag på ansøgning om tilladelse til overskridelse af byggemulighederne.....	26
Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for Avedøre Landsby vest, Stavnshøjvej 11 og 22, Avedøre.....	29
Godkendelse af igangsættelse af ny lokalplan for etageboliger på Gammel Køge Landevej 500.....	32
Orientering om dispensation fra arealfredning ved Vestvolden.....	36
Godkendelse af projektkatalog for skybrudstiltag i Strandøre.....	39
Eventuelt.....	42

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- P-skiltning Frihedens Butikcenter
- Hjørnet Brostykkevej/Fjeldstedvej
- Fællesmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og Bygge- og Planudvalget - Avedøre Holme og cirkulær økonomi

Punkt 3: Beslutning om igangsættelse af ny lokalplan for Svend Aagesens Allé 10

18/18381

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1.

For: Gruppe A og O.

Liste H afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe A og O.

Liste H afventer kommunalbestyrelsen.

2.a og 2.b anbefales godkendt.

Beslutningstema

Der er udarbejdet et nyt, tilrettet skitseprojekt for en almen boligbebyggelse på Svend Aagesens Allé 10, dateret 2. april 2018. Skitseprojektet har været sendt i høring hos grundejere, brugere og beboere på og omkring ejendommen.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om man vil fremme gennemførelsen af denne almene boligbebyggelse, som den er beskrevet i det seneste skitseprojekt, samt godkende at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommene på Svend Aagesens Allé 10A-D ud fra dette skitseprojekt.

Indstilling

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

1. at beslutte, om kommunalbestyrelsen ønsker at fremme gennemførelsen af et alment boligprojekt på Svend Aagesens Allé 10 med det omfang, indhold og karakter, som dette fremgår af det seneste skitseprojekt dateret 2. april 2018

2. at godkende, at administrationen bemyndiges til at udarbejde et lokalplanforslag til realisering af boligprojektet med følgende principper:

a) Lokalplanområdet omfatter ejendommene på Svend Aagesens Allé 10A og 10B-D, ejendommene matr.nr. 99c og 99a Hvidovre By, Hvidovre

b) Området planlægges til blandet byområde inden for retningslinjerne og rammerne for lokalplanlægningen, som disse fremgår af Kommuneplan 2016.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der har gennem de seneste år været arbejdet på at etablere en ny etageboligbebyggelse med ældre-, handicap- og ungdomsboliger på Svend Aagesens Allé 10A-D, matr.nr. 99c og 99a Hvidovre By, Hvidovre. Ejendommene anvendes i dag til erhverv.

Tidligere lokalplanlægning

Kommunalbestyrelsen fremlagde forslag til Lokalplan 136 for boliger på Kløverprisvej (nu Svend Aagesens Allé) i perioden 7. februar – 4. april 2017.

I dette lokalplanforslag var det indeholdt, at man kunne udnytte bebyggelsesprocenten på 145 fuldt ud gennem opførelse af en bebyggelse i 2 etager og integrerede punkthuse i yderligere 3 og 4 etager, dvs. i alt 5 og 6 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 25 m.

Der blev i tilknytning til lokalplanforslaget fremlagt et forslag til Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2016, der muliggjorde bebyggelse i 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 m.

På baggrund af de indkomne høringssvar besluttede kommunalbestyrelsen at forkaste Lokalplan 136, og at bygherre/ejer måtte komme med et nyt forslag med en lavere disponering, som tager højde for naboernes indsigelser.

Forslaget til Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2016 blev ligeledes forkastet.

Nyt projekt

Den almene administrationsorganisation FA09 har udarbejdet et revideret skitseprojekt, der ligger inden for rammerne i Kommuneplan 2016. Projektet er vist i bilaget ”Boliger på Svend Aagesens Allé 10”. I dette projekt består bebyggelsen fortsat af større boligblokke i 2 etager, hvorfra der stikker punkthuse op – men nu kun i 3 etager, dvs. i alt 5 etager.

Der er tale om tre blokke med længder på henholdsvis 116, 85 og 55 m, hvilket svarer til byggemulighederne i det tidligere lokalplanforslag. Den to-etages bebyggelse vil få en højde på cirka 7 m plus 1,8 m høje værn, der skal fjerne eventuelle indbliksgener til de tilstødende parcelhushaver. Punkthusene bliver knap 17 m høje, eksklusive elevatorårne.

Den mindste af bygningerne kan indrettes til såvel boliger som kontor- og serviceerhverv, alt efter ejers ønske.

Men de to største blokke ønskes af FA09 opført på matr.nr. 99a som boligbyggeri i form af almene ældre-, handicap- og ungdomsboliger. Der er i projektet tale om 228 nye boliger fordelt på 66 ældreboliger, 47 boliger til fysisk og psykisk handicappede samt 115 ungdomsboliger.

Bebyggelsesprocenten vil i det reviderede projekt blive på 139 for matr.nr. 99a.

Ud over at reducere alle punkthusene til 5 etager har man ved udformningen af det nye projekt søgt at imødekomme den fremførte kritik fra naboerne, særligt med hensyn til støj og indblikforhold. Man har således fjernet altanerne på punkthusene, reserveret taghaverne på 2. sal til seniorer, afskærmet taghaverne mod såvel jernbanen som parcelhusene syd for bebyggelsen, de sydvendte vinduer i punkthusene er reduceret og afskærmet, og der udføres akustisk facade mod banelegemet.

Gældende planforhold

Ejendommene er omfattet af Byplanvedtægt 16, der udlægger området til værkstedsbebyggelse. Efter byplanvedtægtens § 2C, stk. 1 og 2, må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre industri-, og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Det er således ikke muligt at omdanne ejendommenes anvendelse til boligformål med den gældende byplanvedtægt.

I Kommuneplan 2016 er ejendommene udlagt til blandet byområde. Ejendommene udgør rammeområde 1A5, der har følgende rammebestemmelser:

- Generel anvendelse: Blandet byområde
- Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etagebolig, kontor- og servicevirksomhed, offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 145
- Max antal etager: 5
- Max. bygningshøjde: 18 m
- Bemærkninger: Stationsnært kerneområde

Området er udpeget som fortætningsområde i kommuneplanen. Det er målsætningen for disse stationsnære fortætningsområder, at der skal ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og aktiviteter for at få mere liv og flere aktiviteter i byen. Fortætningsområderne skal kunne rumme en blanding af forskellige byfunktioner, herunder større kontorprægede virksomheder, større institutioner samt tæt boligbyggeri.

Ny lokalplanlægning

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at ville yde støtte til gennemførelse af det nye almene boligprojekt, er det en forudsætning, at der udarbejdes og vedtages en ny lokalplan for ejendommen.

Det foreslås derfor, at der nu igangsættes en ny lokalplanlægning med udgangspunkt i det reviderede boligprojekt eller en eventuel ønsket tilretning heraf.

Lokalplanen bør fortsat omfatte ejendommene på Svend Aagesens Allé 10A-D, matr.nr. 99c og 99a Hvidovre By, Hvidovre. Afgrænsningen af lokalplanen er vist i bilaget ”Forslag til afgrænsning af ny lokalplan for Svend Aagesens Allé”.

Lokalplanen bør udarbejdes inden for rammerne for område 1A5, jævnfør Kommuneplan 2016.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommuneplan 2016 blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2016. Det indgår i kommuneplanen, at der skal ske en byomdannelse af eksisterende byområder, navnlig i de stationsnære områder. Der vil disse steder kunne blive tale om at fortætte bebyggelserne for at skabe grundlag for et mere udtalt byliv. Ved fortætningen skal der tages hensyn til skalaen i de tilstødende boligområder. Den punktwise byomdannelse skal have fokus på at forbedre bymiljøet samtidig med at der tilføres nye byfunktioner og bebyggelser, der mangler i områderne eller kommunen.

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 26. september 2017, punkt 31, at forkaste Lokalplan 136, og at bygherre/ejer måtte komme med et nyt forslag med en lavere disponering, som tager højde for naboernes indsigelser.

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 26. september 2017, punkt 5, ikke at vedtage Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2016.

Den 28. august 2018, under punkt 12, besluttede kommunalbestyrelsen, at der skulle foretages en forhøring, alternativt et borgermøde, for at sikre, at de berørte beboere i området inddrages før der udarbejdes en konkret lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Der er på nuværende tidspunkt ingen økonomiske konsekvenser. Såfremt det på et senere tidspunkt besluttet at godkende et alment boligprojekt på Svend Aagesens Allé, så skal kommunen yde et grundkapitalindskud.

Økonomiaftale 2019 mellem KL og regeringen

Størrelsen af grundkapitalindskuddet afhænger af projektets karakter og boligtyper. Regeringen og KL har i kommuneaftalen 2019 tilkendegivet, at regeringen vil søge opbakning til en differentieret grundkapitalindskudsmodel på mellem 8 og 12 pct. af projektets samlede sum for familieboliger afhængigt af den gennemsnitlige boligstørrelse.

Retsgrundlag

Støtte til opførelse af nye almene boliger sker efter almenboligloven, lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019.

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

Høring

I forbindelse med behandling af punkt 12 den 28. august 2018, Godkendelse af boligprojekt og igangsættelse af ny lokalplan for Svend Aagesens Allé 10, besluttede Kommunalbestyrelsen at sende skitseprojektet i forudgående høring hos grundejere, beboere og brugere af Svend Aagesens Allé 10 og de omkringliggende ejendomme.

Skitseprojektet blev sendt i høring i perioden 11. december 2018 til den 20. januar 2019. I løbet af høringsperioden er der indkommet 19 rettidige høringssvar og et høringssvar efter høringsperiodens udløb. De rettidige høringssvar er behandlet i det vedlagte notat ”Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om ny lokalplan for boligbebyggelse ved Svend Aagesens Allé 10”.

I forbindelse med høringen blev der afholdt et borgermøde den 3. januar 2019.

Bilag

Boliger på Svend Aagesens Allé 10

Samlede høringssvar fra forhøring om boligprojekt på Svend Aagesens Allé 10

Gennemgang af bemærkninger til forudgående høring om ny lokalplan for boligbebyggelse ved Svend Aagesens Alle 10

Punkt 4: Orientering om nyregistrering af erhvervsejendomme i BBR

19/7367

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Taget til efterretning.

Beslutningstema

Skatteforvaltningen i Udviklings- og Forenklingsstyrelsen er i gang med at indsamle detaljerede data for ejendomme til erhverv, der som noget nyt skal registreres i Bygnings- og Boligregistret (BBR). På landsplan omfatter projekt nyregistrering ca. 265.000 erhvervsejendomme. I Hvidovre Kommune indgår 635 erhvervsejendomme i projekt nyregistrering.

Skatteforvaltningens arbejde med nyregistrering af erhvervsejendomme genererer henvendelser om erhvervsejendomme i BBR's indbakke, som administrationen skal behandle, vurdere og registrere i BBR.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om nyregistrering af erhvervsejendomme i BBR til efterretning

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Skatteforvaltningen er i gang med at indsamle detaljerede data for ejendomme til erhverv, der som noget nyt skal registreres i Bygnings- og Boligregistret (BBR), som ajourføres af kommunerne. På landsplan omfatter projekt nyregistrering ca. 265.000 ejendomme. I Hvidovre Kommune indgår 635 erhvervsejendomme i projekt nyregistrering. Skatteforvaltningen har pr. 15. februar 2019 oplyst, at de på landsplan har løst over halvdelen af de planlagte nyregistreringsopgaver.

I Hvidovre Kommune ser status for produktion i nyregistrering af erhvervsejendomme således ud:

Erhvervsejendomme

Hvidovre Kommune	I alt	Færdige	Afventer indsendelse til kommunen
Ejendomme der indgår i projekt nyregistrering	635	452	183
Højt prioriterede ejendomme			
Maskinel opdatering af BBR	29	29	0

Til kommunen via BBR Indbakken	456	396	60
Lavere prioriterede ejendomme			
Til kommunen via BBR Indbakken	150	27	123

Administrationen afventer information om de sidste 183 erhvervsejendomme, som skal behandles, vurderes og registreres i BBR. Ud fra de hidtidige erfaringer vurderer administrationen, at ca. 10% af disse sager fra Skatteforvaltningen skal byggesagsbehandles, inden registreringen i BBR kan afsluttes.

De 452 sager, som er færdigbehandlet, er behandlet i perioden 15.09.2017-15.02.2019.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Ejendomsvurderingsloven, Lov nr. 654 af den 8. juni 2017 med senere ændringer, § 3 stk. 2.

Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering, nr. 1080 af den 5. september 2013.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 5: Beslutning om dispensation til udstykning af Beringgårdsvej 35

17/45296

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-02-2019

Sagen udsat.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Ikke godkendt.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles principiel godkendelse af dispensation fra bestemmelse i byplanvedtægt nr. 1. Ejer ønsker at opføre et 1½ plan dobbelthus og søger om dispensation til at foretage en udstykning som medfører en mindre grundstørrelse og en mindre facadelængde end de i byplanvedtægten fastlagte minimumstørrelser. Herudover ønsker ejer en dispensation til en højere bebyggelsesgrad end fastsat i byplanvedtægten.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at der meddeles afslag på at principgodkende en udstykning med en grundstørrelse på mindre end 600 m², idet at der efter en konkret vurdering af udstykningsforslaget, ikke vil kunne skabes tilfredsstillende friarealer og parkeringsforhold for del 2 i udstykningsforslaget.

eller

2. at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, som fastlægger en minimumsgrundstørrelse på 425 m² og ingen bestemmelse om facadelængde eller en facadelængde på minimum 4 m eller mindre

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejeren af ejendommen har beboet ejendommen i ca. 25 år, og har et ønske om en bolig med en mindre have. Ejer oplyser, at han nødigt ønsker at fraflytte ejendommen, idet han er meget glad for at bo i kvarteret, og at han deltager aktivt i grundejerforeningens bestyrelse mv.

Ejer ønsker derfor at udstykke sin ejendom i to og bortsælge den del, hvor hans nuværende bolig er beliggende. Ejer ønsker at opføre et 1½ plans dobbelthus, og selv bebo del 2 af udstykningsforslaget.

Ejer ønsker at blive boende i den eksisterende bolig imens dobbelthuset opføres, og er indforstået med, at så snart der er givet ibrugtagningstilladelse til dobbelthuset, har han ét år til at nedrive det eksisterende hus.

Grunden ønskes udstykket som en koteletejendom, og ejer anfører i ansøgningen, at der er flere fortilfælde for koteletudstyknings og ejendomme der har en størrelse svarende til minimumsgrundstørrelsen.

Der henvises til bilag 1 ansøgning om principgodkendelse og dispensation samt bilag 2 Udstykningsforslag.

Det ønskede byggeri kræver følgende dispensationer fra gældende byplanvedtægt:

1. dispensation til udstykning med en mindre grundstørrelse end 600 m²
2. dispensation til en mindre facadebredde end 10 m
3. dispensation fra gældende bebyggelsesgrad på 1/6 til en bebyggelsesgrad på 1/5

Ejer ansøger om tilladelse til at udstykke med en grundstørrelse på respektive 680 m², heraf vej 148 m² og 427 m².

Det er administrationens vurdering, at der med en grundstørrelse på 427 m² for del 2 i forslaget, ikke vil kunne etableres tilfredsstillende parkeringspladser og friarealer. Administrationen skal videre bemærke, at der for del 1's vedkommende tillige er tale om at der skal udlægges vej på ca. 148 m². Dette efterlader del 1 med 532 m² brugsareal.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen er sat i bero for at undersøge om ejeren ønskede at ændre i ansøgningen herunder om ejer vil bebo det eksisterende enfamiliehus i byggeperioden.

I forbindelse med at sagen blev udsat har Center for Plan og Miljø d. 7. februar 2019 orienteret ejer herom og kort drøftet muligheden for anden bebyggelse på ejendommen. Ejeren har efterfølgende d. 19. februar meldt tilbage til Center for Plan og Miljø, at han ønsker at fastholde projektet som ansøgt og bebo den eksisterende ejendom i byggeperioden.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser såfremt der meddeles afslag. Udarbejdelse af lokalplan vil have konsekvens i form af personaleressourcer mv. til udarbejdelse af lokalplansforslag, godkendelse mv.

Supplerende retsgrundlag

I forbindelse med genbehandlingen af sagen har administrationen tilføjet følgende relevante regler fra Byplanvedtægt nr. 1 Et område af Hvidovre By og sogn omkring "Beringgård", § 21, Stk. 2 og § 24

§ 21, Stk. 2: Bebyggelse med saakaldte Dobbelthuse (d. v. s. to ved Siden af hinanden liggende, og med selvstændige Indgange forsynede Huse, adskilte med Brandmure), kan fremtidig ikke foregaa på Arealer, hvis Nettostørrelse er mindre end 1200 m²

§ 24

Dispensationer fra nærværende Vedtægt vil kunne meddeles af Kommunalbestyrelsen, saafremt der maatte opstaa særlige Forhold, der efter dens Skøn berettiger Ændringer, navnlig i bebyggelsesplanen, ligesom Dispensationer vil kunne meddeles ved Ombygning af bestaaende bebyggelse, forsaavidt man ikke derved ændrer Karakteren af det Kvarter, Byplanen søger at skabe.

Den gældende kommuneplanramme 3B44 Strandmarkskvarteret Nord indeholder ikke rammebestemmelse om grundstørrelse.

Kommuneplanens retningslinje 3.5.9 fastlægger følgende vedrørende grundstørrelse ved udstykning:

I områder til åben-lav boligbebyggelse skal der ved udstykning til sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel (dobbelthuse) være en grundstørrelse på mindst 450 m² pr. bolig.

Det skal desuden præciseres, at den seneste bekendtgørelse af Lov om planlægning har nr. 287 af 16. april 2018.

Retsgrundlag

Lov om planlægning nr. 1529 af 23. november 2015.

Byplanvedtægt nr. 1 Et område af Hvidovre By og sogn omkring "Beringgård", § 17, Stk. 2 og § 20, Stk. 1 og Stk. 4 samt § 21 Stk. 1

§ 17, Stk. 2:

Paa dette Areal maa højst bebygges en Sjettedel af det samlede Nettoareal. Kommunalbestyrelsen kan dog i enkelte tilfælde meddele Dispensation indtil en Femtedel bebygget Areal af det samlede Nettoareal.

§ 20, Stk. 1:

Intet Areal maa udstykkes i mindre Størrelser end 600 m² Nettoareal, - medmindre Arealets Udstykning sker for at sammenlægges med anden, allerede bestaaende Ejendom eller samtidig udstykkede Arealer, i hvilket Fald Sammenlægnings-Andragendet skal følge med Udstyknings-Andragendet

§ 20, Stk. 4:

Intet Areal vil fremtidig kunne udstykkes med mindre end 10 m Facade mod Vej. Dog kan Kommunalbestyrelsen i ganske særlige tilfælde tillade udstykning med indtil 8 m Facade.

§ 21, Stk. 1:

Bebyggelse indrettet til Helårsbeboelse, Handels- eller Erhvervsvirksomheder kan fremtidig ikke foretages paa Arealer, der er mindre end 600 m² (Netto) eller for den i § 18, Stk. 1 nævnte Rækkehusbebyggelse med Minimumsareal 350 m² (Netto).

Høring

Ansøgningen har ikke været i høring, da der er tale om en principiel ansøgning. I fald der meddeles tilladelse til udstykning vurderes det, at ansøgningen skal i forudgående naboorientering, før der kan meddeles endelig afgørelse.

Bilag

Udstykningsforslag 2.0

Punkt 6: Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i lokalplan 127 om tagmateriale på udestue på ejendommen Kløverprisvej 52

18/28165

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Gruppe A og O ønsker sagen udsat med den begrundelse, at naboejendommene ønskes undersøgt på grund af dronefoto. Og at administrationen skal forelægge sagen for grundejerforeningen.

Liste H anbefaler indstillingen i punkt 2 godkendt.

Sagen udsættes.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelse i lokalplan 127. I

forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til at opføre en udestue til det eksisterende rækkehus, ønskes dispensation til at anvende plast som tagmateriale, et andet tagmateriale end tilladt i lokalplanen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke meddeles tilladelse til at anvende et andet tagmateriale til udestuer end tilladt i lokalplan

Eller

2. at godkende, at administrationen gennemfører en naboorientering af hele lokalplanområdet og at administrationen efterfølgende træffer afgørelse om dispensation til det ansøgte tagmateriale.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med fremsendelse af projektmateriale, modtaget d. 10. november 2018 samt d. 27. november 2018 har ejer af ejendommen søgt om tilladelse til at opføre en udestue til sit rækkehus. Efter dialog med Administrationen har ejer d. 23. januar 2019 fremsendt en ny ansøgning om byggetilladelse som erstatter de tidligere ansøgninger, vedlagt som bilag ”Ansøgning om byggetilladelse 23-01-2019”.

Den ansøgte udestue overholder den gældende lokalplan på nær, hvad angår det ansøgte tagmateriale, hvorfor ansøger har søgt om dispensation til at opføre udestuen med plasttag.

De tilladte tagmaterialer jf. lokalplanen er glas, zink, tegl og tagpap. Ved anvendelse af tegl skal teglens form og farve svare til rækkehusets tegl.

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 127, der bl.a. har som formål at sikre, at den eksisterende bebyggelses ydre udformning bevares og tilbygninger sker i overensstemmelse med byggeriets oprindelige arkitektur. Lokalplanen indeholder derfor detaljerede bestemmelser omkring byggeriets ydre fremtræden såvel ved vedligehold som ved ombygninger og tilbygninger. Desuden fastsætter de bebyggelsesregulerende bestemmelser omfanget og placering af tilbygninger som udestuer, overdækkede terrasser mv.

Formålet med bevarende lokalplaner er helt overordnet at fastholde en bebyggelses udformning, materialeanvendelse, farver mv. af hensyn til at bevare en originalitet eller kulturarv mv. Bestemmelser om byggeriets ydre udformning er i bevarende lokalplaner meget tæt på lokalplanens formålsbestemmelse, hvorfor kommunens håndhævelse af bestemmelserne vedrørende det eksisterende byggeri som udgangspunkt skal være meget restriktiv. Ligeledes er det vigtigt, at kommunen er restriktiv i håndhævelsen af bestemmelser vedrørende ændringer og tilbygninger.

Dispensation fra bestemmelserne kræver som udgangspunkt, at der er tale om helt særlige forhold, fx at et materiale ikke længere kan anvendes fx fordi det er taget af markedet eller ikke længere kan godkendes eller fremkomsten af et nyt materiale med samme egenskab og udseende som tilladte materialer.

Som begrundelse for en dispensation fremhæver ansøger:

1. at når der kan anvendes plast til tag på overdækkede terrasser, bør der også kunne anvendes plast som tagbelægning på udestuer
2. at krav til lysforhold i boligen, i gældende bygningsreglement BR18, medfører at det ikke vil være muligt at opføre udestuen med fast tag (zink, pap eller tegl, da lysforholdene i boligen derved vil blive forringet i en grad så reglementets bestemmelser ikke kan opfyldes.
3. at der ikke kan anvendes glas i tagbeklædning, da glastage med afvanding i rammesystemer ikke kan lægges så fladt som anvist i gældende lokalplan

Administrationen vurderer, at der er en væsentlig forskel mellem en overdækket terrasse og en udestue. En udestue vil være sammenbygget med boligen og vil fremstå som en betydende konstruktion som visuelt er en del af boligen. En overdækket terrasse, der alene kan udføres i en let trækonstruktion, vil ikke have samme betydende visuelle udtryk. Endvidere er en udestue af langt mere blivende karakter end en overdækket terrasse.

At der er stor forskel på en overdækket terrasse og en udestue kommer netop i lokalplanen til udtryk i, at der er forskellige bestemmelser vedrørende deres udformning og materialevalg.

Krav til lysforhold i BR18 kan ikke tilsidesætte en bestemmelse i lokalplanen. Såfremt kravene ikke kan opfyldes, må man udelade at opføre en udestue.

Administrationen har ikke nærmere vurderet om der kan anvendes glas i rammesystemer. Det er dog administrationens opfattelse at det vil være muligt helt eller delvist at anvende glas som tagmateriale. Det skal i denne forbindelse anføres at en udestue ikke godkendes til bolig, hvorfor den ikke er underlagt samme energikrav mv. som stilles til en bolig.

Administrationen vurderer at ingen af de anførte begrundelser, hverken enkeltvist eller efter en samlet vurdering kan begrunde en præcedensdannende dispensation til at anvende plast som tagmateriale på udestuer.

Ansøger gør endvidere opmærksom på lighedsgrundsætningen og påpeger at der på en anden ejendom er givet tilladelse til at anvende plasttag som tagmateriale på en udestue. Administrationen er ikke enige i at der sker et brud på lighedsgrundsætningen, da det tydeligt fremgår af betingelserne i den udstedte byggetilladelse, at udestuen skal udføres i materialer jf. Lokalplan 127, § 6.2. Ansøger støtter sin ret på, at der på et bilag til byggetilladelsen er anført materialet

”Twinlite 32”, som er et plasttag. Materialeangivelsen på bilaget tilsidesættes efter Administrationens klare vurdering af betingelsen om materialevalg jf. lokalplanens § 6.2 i byggetilladelsen.

Politiske beslutninger og aftaler

Der foreligger ingen beslutninger eller aftaler.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser

Retsgrundlag

Ifølge § 19, stk. 1 i Lov om planlægning jf. lov bekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018

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

Efter samme lovs § 20 er der krav om naboorientering inden der træffes afgørelse om dispensation.

Lokalplan 127 – bevarende bestemmelser for rækkehusene Kløverprisvej 15-61 og 24-70,

§ 2 (i uddrag)

Formålet med lokalplanen er,

- at fastlægge de af lokalplanen omfattede rækkehuse som bevaringsværdig bebyggelse med henblik på at sikre, at fornyelse, istandsættelse samt udnyttelse af tagetagen sker efter fælles retningslinjer, der respekterer bebyggelsens oprindelige arkitektur, herunder materialer og øvrige ydre fremtræden.
- at sikre at tilbygninger, som udestuer og overdækkede terrasser, carporte samt småbygninger, som udhuse og drivhuse, placeres og udformes i overensstemmelse med og respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur,

§ 6.2

For den i § 5.3 nævnte udestue gælder, at den kan udføres i følgende materialer: Mursten, træ, glas, zink, tegl og tagpap. Murstens og teglens form og farve skal svare til rækkehusenes mursten og tegl.

§ 6.3

For den i § 5.3 nævnte overdækkede terrasse gælder, at den skal udføres i en let trækonstruktion, som vist på planbilag 4.

Høring

Dispensationsansøgningen har ikke været i høring idet denne afventer udvalgets stillingtagen til om der kan dispenseres. Såfremt udvalget beslutter at der kan meddeles dispensation skal der foretages en naboorientering af samtlige orienteringsberettigede indenfor lokalplanområdet, og der kan først træffes afgørelse efter de orienteringsberettigede har haft mulighed for at komme med en udtalelse.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse 23-01-2019

Punkt 7: Beslutning om fornyet afgørelse som resultat af klagenævnets hjemvisning af tidligere afgørelse vedrørende Hvidovre Strandvej 18

17/47841

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1. Godkendt.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om det kan godkende ansøgning om dispensation til mindre grundstørrelse og højere bebyggelsesgrad end fastlagt i byplanvedtægt nr. 1.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der gives afslag på ansøgning om dispensation til mindre grundstørrelse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Udvalget har på møde d. 15. maj 2018 givet afslag på ansøgning om dispensation til mindre grundstørrelse og højere bebyggelsesgrad end fastlagt i byplanvedtægt nr. 1, idet udvalget ikke ønsker en punktvis byfortætning gennem dispensationer fra gældende plangrundlag i det pågældende område, men alene gennem borgerdialog og fornyet lokalplanlægning

Ansøger har efterfølgende påklaget afgørelsen til Planklagenævnet, der med afgørelse af 20. december 2018 har ophævet afgørelsen og hjemvist sagen til fornyet sagsbehandling. Afgørelsen fra Planklagenævnet er vedlagt som bilag ”Afgørelse fra Planklagenævnet”.

Planklagenævnet gør i afgørelsen opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal i afgørelsen beskrive og begrunde, hvordan og i hvilket omfang det ansøgte er i strid med byplanvedtægten.
- Kommunen skal herefter tage stilling til, hvorvidt kommunen har hjemmel til at dispensere fra byplanvedtægten, eller om en dispensation vil være i strid med vedtægtens principper.
- Hvis kommunen finder, at der ikke er hjemmel til dispensere, skal denne afgørelse begrundes, og der skal henvises til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter.
- Hvis kommunen finder, at der er hjemmel til at dispensere til det ansøgte, skal kommunen foretage en konkret vurdering af, om den ønsker at dispensere. Denne vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn, og kommunens afgørelse i forhold til dispensation skal henvises til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. Afgørelsen skal derudover begrundes ved at angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.
- Kommunen skal vurdere, om lighedsgrundsætningen evt. medfører, at kommunen kan være forpligtet til at give dispensation. Der henvises til det i klagen anførte om lighedsgrundsætningen inkl. dokumentation.

Ansøgningen omhandler dispensation til at udstykke ejendommen matr.nr. 33ae Hvidovre By, Strandmark beliggende Hvidovre Strandvej 18 til en grundstørrelse på henholdsvis 531 m² og 514 m², og bebygge ejendommen med en bebyggelsesgrad på 0.241, svarende til 30 %, regnet efter gældende bygningsreglement BR18.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 1, der fastlægger en minimumsgrundstørrelse på 600 m² og en bebyggelsesgrad på maksimalt 0.2. Endvidere indeholder byplanvedtægten en bestemmelse om, at der ikke må opføres dobbelthuse på grunde, der er mindre end 1200 m².

Sidstnævnte bestemmelse er dog tilsidesat med senere vedtagelse af § 10A i byggeloven, der fastlægger, at såfremt der opføres mere end et enfamiliehus på en ejendom skal ejendommen kunne udstykkes. Opførelse af dobbelthus vil således altid kræve at der kan udstykkes, hvorfor der ikke er taget særskilt stilling til et dobbelthus på en ejendom mindre end 1200 m².

Det ansøgte er i uoverensstemmelse med byplanvedtægtens bestemmelser som følger:

1. Udstykning med en grundstørrelse på 531 m² henholdsvis 514 m² er i strid med minimumsgrundstørrelsen på 600 m²
2. En bebyggelsesgrad på 0.241 (svarende til 30 % regnet efter gældende bygningsreglement) er i strid med den maksimale bebyggelsesgrad på 0.2

Dispensation fra bebyggelsesgrad og minimumsgrundstørrelse er ikke en del af byplanvedtægtens principper, hvorfor det vil være muligt at dispensere jf. planlovens dispensationsbestemmelse. Dispensationen skal tillige være i overensstemmelse med byplanvedtægtens dispensationsbestemmelse, hvilket er tilfældet. Center for Plan og Miljø vurderer, at der er kompetence til at dispensere til det ansøgte.

Ansøger er af kommunen før fremsendelse af ansøgning blevet orienteret om, at kommunen har en vis praksis for at dispensere til mindre grundstørrelser ved udstykning og bebyggelse til dobbelthuse, og at der ligeledes er praksis for at dispensere til en større bebyggelsesgrad end 0,200 (svarende til 20%).

Ansøger har fremsendt en liste med ejendomme, hvor der er tilladt grundstørrelser mindre end minimumsgrundstørrelsen og denne er senere udvidet via en aktindsigt til ansøger. Ansøger ønsker derfor at kommunen ved afgørelsen iagttager hensynet til lighedsgrundsætningen.

Kommunen har foretaget en konkret samlet vurdering i forhold til bestemmelserne i byplanvedtægten, kommunens praksis og lighedsgrundsætningen.

Det er vurderet at det især er dannelsen af nye ejendomme, som er afgørende for at der sker ændring i karakteren af det kvarter som byplanvedtægten stræber at skabe og fastholde. I forhold til byplanvedtægtens bestemmelser er der derfor især lagt vægt på at bestemmelsen om grundstørrelse jf. byplanvedtægtens § 20, Stk. 1 håndhæves efter byplanvedtægtens ordlyd.

Ved at fastholde en minimumsgrundstørrelse på 600 m², vil der alene være et begrænset antal ejendomme som umiddelbart kan udstykkes.

Ved at tillade grunde på mindre end 600 m² vurderes det, at der vil være et forholdsvist stort antal ejendomme der vil kunne udstykkes. Dermed vil der kunne ske en uplanlagt fortætning af området (yderligere ejendomsdannelse), som er uønsket i forhold til at fastholde karakteren af det område indenfor byplanvedtægten som er udlagt til villabebyggelse.

Allerede fordi kommunen agter at meddele afslag til en mindre grundstørrelse end 600 m² kan udvalget udelade at træffe særskilt afgørelse vedrørende den ansøgte dispensation til en bebyggelsesgrad på 0.241 svarende til 30 % regnet efter gældende bygningsreglement.

Administrationen kan oplyse, at ved en vurdering af om der kan gives dispensation til en forøget bebyggelsesgrad svarende til 30 % regnet efter gældende reglement lægges der særlig vægt på, om der kan sikres tilfredsstillende opholdsarealer, fornøden parkering på grunden, og at byggeretten vedrørende afstand til skel og det skrå højdegrænseplan mod nabogrunde er respekteret.

Vedrørende lighedsprincippet har Center for Plan og Miljø gennemgået de i alt 12 sager, som Center for Plan og Miljø er gjort bekendt med af ansøger, eller som er fundet i forbindelse med aktindsigten.

I forhold til den aktuelle sag adskiller en stor del af sagerne sig ved at være udstykningssager, hvor ejendommens vejadgang er sikret ved en koteletbensløsning. Ikke alle ejendomme er udstykket, idet der på tidspunktet for tilladelsen ikke var krav om, at grundene skulle kunne udstykkes jf. byggelovens § 10A.

Alle grunde havde før udstykning en størrelse der var mindre end 1200 m². Grundstørrelsen for de pågældende ejendomme varierer fra 788 m² til 1132. Den mindste grundstørrelse på 788 m², hvor der er givet tilladelse er ikke udstykket, hvorimod den største på 1158 m² er udstykket i to ejendomme på hver 579 m².

Der er ikke i nogen af sagerne anført særlige begrundelser for dispensation. I en enkelt sag er dog anført, at ejendommen ikke kan udstykkes i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Denne er dog senere tilladt udstykket.

I den aktuelle sag er den samlede ejendom på 1045 m², og ønskes udstykket i to ejendomme på henholdsvis 531 m² og 514 m². Der ønskes således udstykket en ejendom der er indenfor den hidtidige ramme for grundstørrelse, og de to ønskede ejendomme vil hver især ligeledes have en størrelse, der er indenfor den hidtidige ramme for grundstørrelse for de enkelte ejendomme.

Begrundet i, at der er en øget forespørgsel på at udstykke til mindre grundstørrelser end tilladt og dermed et pres på karakteren af det kvarter som byplanvedtægten søger at skabe og fastholde ønskes omfanget af nye ejendomme, der opstår ved dispensation i forhold til byplanvedtægtens udstykningsbestemmelser stoppet.

I forhold til lighedsprincippet og fravær af begrundelse for, hvorfor der er givet tilladelse til mindre grundstørrelser i tidligere afgørelser, er det administrationens opfattelse, at det alene vil være muligt at nægte tilladelse til den ansøgte udstykning ved at gennemføre en praksisændring, hvor kommunen alene vil meddele dispensation, hvor der er helt særlige forhold, der kan begrunde en dispensation eller at regulere udstykning mv. yderligere ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Politiske beslutninger og aftaler

Der er på møde i Bygge- og Planudvalget d. 15.maj 2018 truffet afgørelse om at meddele afslag på dispensation til mindre grundstørrelse og højere bebyggelsesgrad end fastlagt i byplanvedtægt. Sagen er behandlet som sagsnr. 17/47841: Dispensation til udstykning af ejendommen Hvidovre Strandvej 18, øget bebyggelsesgrad mv

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

følge § 19, stk. 1 i Lov om planlægning jf. lov bekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018

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

Byplanvedtægt nr. 1 – Et område af Hvidovre By og sogn omkring ”Beringgård”:

§ 17, Stk. 2:

Paa dette Areal maa der højst bebygges en Sjettedel af det samlede Nettoareal. Kommunalbestyrelsen kan dog i enkelte Tilfælde meddele Dispensation indtil en Femtedel bebygget Areal af det samlede Nettoareal.

§ 20, Stk. 1:

Intet Areal maa udstykkes i mindre Størrelser end 600 m² Nettoareal - medmindre Arealets Udstykning sker for at Sammenlægges med anden, allerede bestaaende Ejendom eller samtidig udstykkede Arealer, i hvilket Fald Sammenlægnings-Andragendet skal følge med Udstyknings-Andragendet.

§ 21, Stk. 2:

Bebyggelse med saakaldte Dobbeltuse (d. v. s. to ved Siden af hinanden liggende, og med selvstændige Indgange forsynede Huse, adskilte med Brandmure), kan fremtidig ikke foretages paa Arealer, Hvis Nettostørrelse er mindre end 1200 m².

§ 24

Dispensationer fra nærværende Vedtægt vil kunne meddeles af Kommunalbestyrelsen, saafremt der maatte opstaa særlige Forhold, der efter dens Skøn berettiger Ændringer, navnlig i bebyggelsesplanen, ligesom Dispensationer vil kunne meddeles ved Ombygning af bestaaende bebyggelse, forsaavidt man ikke derved ændrer Karakteren af det Kvarter, Byplanen søger at skabe.

Den gældende kommuneplanramme 3B45 Strandmarkskvarteret Syd indeholder ikke rammebestemmelse om grundstørrelse.

Kommuneplanens retningslinje 3.5.9 fastlægger følgende vedrørende grundstørrelse ved udstykning:

I områder til åben-lav boligbebyggelse skal der ved udstykning til sammenbyggede

enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel (dobbeltuse) være en grundstørrelse på mindst

450 m² pr. bolig.

Høring

Den fornyede afgørelse kræver ikke fornyet naboorientering.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 8: Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i byplanvedtægt 13 til mindre facadelængde ved udstykning - Hvidovre Strandvej 59

18/40799

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1. Godkendt.

Beslutningstema

Ejer af ejendommen Hvidovre Strandvej 59 har ansøgt om dispensation til at udstykke en ejendom med en mindre facadelængde (længde af skel mod vej) end fastlagt i udstykningsbestemmelse i Byplanvedtægt 13.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelsen til at udstykke med facadelængde mod Hvidovre Strandvej på 3,5 m mod den tilladte facadelængde på 16 m.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation til at udstykke en ejendom med en kortere facadelængde end tilladt i byplanvedtægt nr. 13

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Teknik og Miljøudvalget meddelte på møde d. 4. marts 2015 dispensation til at udstykke med en mindre facadelængde end tilladt i henhold til byplanvedtægtens bestemmelser. Der er meddelt dispensation til en facadelængde på 3,5 m. Byplanvedtægtens minimumsfacadelængde er 16 m.

Dispensationen er ikke udnyttet indenfor gyldighedsperioden på 3 år idet muligheden for at udnytte tilladelsen har afventet anden sagsbehandling i Center for Plan og Miljø.

Sagsbehandlingen har primært afventet

- afgørelse i klagesag vedrørende afslag på dispensation til byggeri i to etager, hvor kommunen fik medhold i klagenævnets afgørelse
- Fornyet henvendelse om bevarelse af eksisterende bebyggelse

Ansøger har med fornyet ansøgning af 24.10.2018 søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen.

Der ansøges om at udstykke en ejendom som en koteletgrund med en facadelængde på 3,5 m mod Hvidovre Strandvej.

For at hindre byggeri på koteletbenet, dvs. den 3,5 m brede del af koteletgrunden, der tjener som adgangsvej for ejendommen har Center for Plan og Miljø stillet vilkår om, at der på ejendommen tinglyses en deklaration, der forhindrer bebyggelse på denne del af ejendommen.

Tidligere dispensation og ansøgningsmateriale modtaget d. 24.10.2018 er vedlagt som bilag ”Tidligere dispensation” og ”Ansøgningsmateriale modtaget d. 24.10.2018”.

Den ansøgte udstykning overholder bestemmelserne om udstykning i gældende byplanvedtægt på nær den ansøgte facadelængde. Der søges derfor om dispensation til en facadelængde på 3,5 m, mod den i byplanvedtægten anførte minimumslængde på 16 m.

Ejendommens nuværende facadelængde mod Hvidovre Strandvej er 20 m. Ved udstykning af en ejendom (koteletgrund) med en facadelængde på 3,5 m vil kravet om en facadelængde på minimum 16 m således kunne overholdes for ejendommen nærmest Hvidovre Strandvej. Udstykningen kræver alene dispensation til en mindre facadelængde for den ny ejendoms vedkommende.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik- og Miljøudvalget har efter indstilling fra Kultur-, Teknik-, Miljø- og Arbejdsmarkedsforvaltningen på møde d. 4. marts 2015 meddelt dispensation til en facadelængde på 3,5 m. Sagen er tidligere behandlet som j.nr. 13/46270

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Ifølge § 19, stk. 1 i Lov om planlægning jf. lov bekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018

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

Byplanvedtægt H13:

§3, Stk. 2, litra b:

Intet areal vil fremtidig kunne udstykkes til villabebyggelse med mindre end 16 m, til dobbelthuse med mindre end 10 m og til rækkehuse med mindre end 8 m facade mod vej.

§3, Stk. 2, litra c:

I ganske særlige tilfælde vil kommunalbestyrelsen kunne meddele tilladelse til mindre facade end de angivne.

§11

Hvidovre kommunalbestyrelse kan Indrømme mindre betydende lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt, for så vidt man ikke derved ændrer karakteren af de kvarterer, som byplanen søger at skabe. Lempelser herudover skal kun kunne gives med godkendelse af boligministeriet. Dog kan dispensation fra de i § 2 omhandlede byggelinier ved offentlige veje kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lov nr. 95 af 29. marts 1957, § 45.

Idet facadelængden ikke er en del af byplanvedtægtens principper, kan kommunen dispensere fra § 3, Stk. 2, litra b til en mindre facadelængde og jf. byplanvedtægtens §3, Stk. 2, litra c og §11

Den gældende kommuneplanramme 3B46 Strandvangskvarteret indeholder ikke rammebestemmelse om grundstørrelse.

Kommuneplanens retningslinje 3.5.7 fastlægger følgende vedrørende grundstørrelse ved udstykning:

Ved udstykning til parcelhuse med én bolig skal grundstørrelsen være mindst 600 m².

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra 14. februar 2019 til 1. marts 2019 og der er ikke modtaget høringssvar.

Høringsmaterialet er vedlagt som bilag ”Høringsmateriale”.

Bilag

Tidligere dispensation

Ansøgningsmateriale modtaget d. 24.10.2018

Høringsmateriale

Punkt 9: Beslutning om at meddele afslag på ansøgning om tilladelse til overskridelse af byggemulighederne, Nordre Kystagervej 1

18/31311

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1. Godkendt.

Beslutningstema

Ejerne af kolonihavehuset på Nordre Kystagervej 1 i Andelshaveforeningen Kystengen ønsker at udvide kolonihavehuset fra 57 til 66 m², og samtidig reducere det samlede areal af udhusbygninger fra 43 til 34 m². Hertil kommer et ønske om at opføre en overdækning på 3 m² og et drivhus på 10 m².

Ejendommens byggemuligheder er fastlagt i en servitut, der fastlægger, at det bebyggede areal for det enkelte kolonihavehus ikke må overstige 50 m², og at der samlet højst må være 30 m² udhuse, overdækkede terrasser og lignende per havelod.

Udvalget skal tage stilling til, om man ønsker at anvende kommunens påtaleret til overholdelse af servituten for Kystengen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at meddele ansøger afslag på byggeønsket om udvidelse af kolonihavehuset med henvisning til Hvidovre Kommunes påtaleret til overholdelsen af § 3b i servituten for Kystengen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejendommen matr.nr. 126a Hvidovre By, Strandmark, udgøres af Andelshaveforeningen Kystengen, der er opdelt i 13 havelodder. Haveloddet på Nordre Kystagervej 1 har et areal på ca. 600 m².

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H1, der i § 17, stk. 1, udlægger området til villa- og rækkehusbebyggelse. Denne mulighed er imidlertid aldrig udnyttet, og allerede på et luftfoto fra 1954 ses det, at ejendommen i stedet er bebygget med kolonihavehuse.

Ejerne af kolonihavehuset på Nordre Kystagervej 1 har den 15. december 2018 fremsendt en ansøgning om tilladelse til at inddrage et areal på ca. 1,2 m² langs vestfacaden til kolonihavehusets areal, forudsat at det samlede areal på 57 m² fastholdes. Den medsendte plantegning er ikke målsat, hvorfor det ikke kan eftervises, om det bebyggede areal fastholdes eller udvides. Ejerne har efterfølgende oplyst, at man vil reducere den del af havehuset, der vender længst mod syd med ca. 1,2 m², ved at fjerne ca. 0,23 m af gavlen på den 5,2 meter dybe bygning.

Desuden ønsker ejerne tilladelse til at opføre en tilbygning til kolonihavehuset på 9 m², og samtidig nedlægge 9 m² af udhusbebyggelsen.

På den medsendte plantegning er også indtegnet en ny overdækning på ca. 3 m² samt et nyt drivhus på 10 m².

Efter ansøgers oplysninger har kolonihavehuset i dag et bebygget areal på 57 m². Med den ønskede tilbygning vil kolonihavehuset således få et bebygget areal på 66 m². Tilsvarende vil brugerne reducere udhusenes samlede areal fra 43 m² til 34 m². Hertil skal så lægges arealet af overdækningen på 3 m², hvilket betyder, at det samlede areal for udhuse og overdækninger bliver på ca. 37 m².

Byggemulighederne på haveloddet er fastlagt i en servitut, der er tinglyst den 25. april 2005. Påtaleretten til overholdelse af servitutens bestemmelser er Hvidovre Kommune og den til enhver tid værende ejer.

Ifølge servitutens § 3 må der bygges et kolonihavehus på højst 50 m² på det enkelte havelod. Heri indgår udestuer, gæstehytter og lignende. Herudover må der opføres åbne terrasseoverdækninger samt udhuse med et samlet bebygget areal på højst 30 m². Legehuse og drivhuse med et samlet bebygget areal på indtil 10 m² er ikke omfattet af bestemmelsen.

Den eksisterende bebyggelse på det aktuelle havelod er opført, før servutten blev tinglyst.

Der er efter administrationens vurdering tale om en væsentlig udvidelse af kolonihavehuset, der ønskes gjort ca. 1/3 større end tilladt i servitutten. Dette strider mod kommunalbestyrelsens bestræbelser på at lovliggøre eksisterende kolonihavebygninger, der er opført med større areal end tilladt. Desuden vurderes det, at husets eksisterende areal er tilstrækkeligt til at danne rammen for ejernes kortvarige, rekreative ophold i kolonihaven.

Det anbefales derfor, at kommunen anvender sin påtaleret til overholdelse af servitutens § 3b om bebyggelsens omfang.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 25. november 2014, punkt 8, en indstilling om øget tilsyn med kolonihaver med henblik på lovliggørelse af byggeri.

Teknik- og Miljøudvalget tog den 30. august 2017, punkt 9, en status på lovliggørelse af byggeriet i Andelshaveforeningen Kystengen til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byggemulighederne i Andelshaveforeningen Kystengen er reguleret gennem servitut, der er tinglyst på matr.nr. 126a den 25. april 2005.

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Bestemmelser om bebyggelsens omfang kan optages i en lokalplan, jævnfør planlovens § 15, stk. 2.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Dispensationsansøgning af 15. december 2018

Bygningstegning, kolonihavehus Nordre Kystagervej 1

Fuldmagt

Luftfoto Nordre Kystagervej 1, skala 1:250

Punkt 10: Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for Avedøre Landsby vest, Stavnshjergvej 11 og 22, Avedørestræde 5, Storegade 10, Stevnbovej 1 samt Smøgen 4

19/8019

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1-2. Godkendt.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har i den politiske aftale om indgåelse af budgetaftalen for 2019 blandt andet indskrevet, at der skal byudvikles i området omkring Stevnshøjgaard.

I forbindelse med vedtagelsen af landsplandirektivet Fingerplan 2017, blev den vestlige del Avedøre vest udtaget af Den Grønne Kile. Området er placeret i landzone, mens resten af Avedøre Landsby ligger i byzone.

I Fingerplan 2017 er det blevet gjort muligt at overføre området til byzone. Det foreslås derfor, at den ændrede planlægning for Stevnshøjgaard udvides til at gælde de øvrige ejendomme i den vestlige del af Avedøre Landsby.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil igangsætte en lokalplan for Avedøre Landsby vest. Lokalplanen skal overføre Avedøre Landsby vest fra landzone til byzone, og ændre områdets anvendelse til boligområde og offentlige formål.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende igangsættelse af lokalplanarbejde for den vestlige del af Avedøre Landsby, der overfører området fra landzone til byzone, og som ændrer anvendelsen til boligformål og offentlige formål.
2. at godkende lokalplanafgørelsen som fremgår af bilag ”forslag til lokalplanafgørelse”.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dagsordenspunktet.

Området består af ejendommene på Stavnshjergvej 11 og 22, Avedørestræde 5, Storegade 10, Stevnbovej 1 samt Smøgen 4. Ingen af gårdene er længere i landbrugsdrift.

I Fingerplan 2017, og i forslaget til Fingerplan 2019, udgør de nævnte arealer et afgrænset landområde i det ydre storbyområde. I sådanne områder kan der efter Fingerplanens §10 udlægges en ny byzone, når det følger planlovens regler om byvækst og reglerne i §§ 11 og 16 og der herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede interesser.

Stavnshjergvej 22 og Avedørestræde 5 bruges i dag begge til boligformål idet de hver rummer et enfamiliehus. Bebyggelsen på Stavnshjerg 11 (Lysholmgård) samt Storegade 10 (Kastanienborg) ejes af staten og anvendes i dag til pensioner under Kriminalforsorgen. Smøgen 4 ejes af Hvidovre Kommune og indeholder en bolig.

Stevnsbovej 1 (Stevnsbogård) ejes af kommunen og indeholder en hestepension. Stevnsbogård er en firelænget gård med senere tilbyggende staldbygninger. Ejendommen ligger på vestsiden af Avedøre Landsby ud til åbne marker. Den oprindelige Stevnsbogård er bevaringsværdig.

Gældende plangrundlag

Fire af ejendommene er omfattet af bevarende Lokalplan 460 for Avedøre Landsby, der udlægger området til offentlige formål og fritidsformål. Ejendommen på matrikel 51b er ikke lokalplanlagt.

Ejendommene er omfattet af rammeområde 4D1 i Kommuneplan 2016, der udlægger området til offentlige formål som kulturelle institutioner og fritidsformål. Det kræver et tillæg til Kommuneplan 2016, at ændre ejendommenes anvendelse til boligformål.

Det forventes, at kommunalbestyrelsen den 26. marts 2019 godkender forudgående høring til Kommuneplan 2016. Tillæg til Kommuneplan 2016 søger at ændre rammeområde 4D1 til et blandet byområde, hvor der er mulighed for at anvende området til boligformål og offentlige formål. Tillæg til Kommuneplan 2016 ændrer desuden afgrænsningen mellem rammeområderne 4D1 og 4F6, så den følger afgrænsningen i Fingerplanen.

Ny lokalplanlægning

Administrationen foreslår, at der igangsættes en ny lokalplanlægning. Lokalplanen bør omfatte ejendommene på Stavnshøjvej 11 og 22, Avedørestræde 5, Storegade 10, Stevnsbovej 1 samt Smøgen 4, matr.nr. 51b, en del af 5a, en del af 3a, 5u, 5t, Avedøre by, Avedøre. Afgrænsningen af lokalplanen er vist i bilaget "Forslag til lokalplanafgrænsning".

Lokalplanen skal overføre området fra landzone til byzone. Lokalplanen skal desuden ændre områdets anvendelse til boligformål og en bredere vifte af offentlige formål.

Lokalplanen forudsætter at der sker en nedlæggelse af hestepension på Stevnsbogård. Årsagen til dette er blandt andet, at dyrehold med mere end fire heste ikke er tilladt i et eksisterende eller, ifølge kommuneplanens rammedel, fremtidigt byzoneområde.

I stedet foreslås det, at Stevnsbogård fremover kan anvendes til boligformål og eventuelt offentlige formål, som kan indpasses sammen med boliger. Det kan for eksempel være børneinstitution, foreningslokaler, administration osv. I hovedhuset på Stevnsbogård kan der etableres to boliger. De tre udlænger til den oprindelige gård er ikke egnet til boligformål.

Udviklingsmulighederne for området ved Stevnsbogård er blevet undersøgt i rummelighedsanalyse af planlægningsmuligheder for boliger i Hvidovre Kommune.

Rummelighedsanalysen peger på, at der nord for den bevaringsværdige firelængede gård er mulighed for to boliger i parcelhuse på hver 180 m². Syd for gården er der mulighed for et rækkehusbyggeri i fire længer med ca. 11 boliger på 120 m². Det foreslås, at der arbejdes videre i denne retning i lokalplanarbejdet.

Det foreslås, at lokalplanen som udgangspunkt fastholder den nuværende anvendelse af de resterende ejendomme.

Der ligger en skovbyggelinje på en del af arealet ved Stevnsbogård. I forbindelse med lokalplanarbejdet skal det afklares, om der skal søges om reduktion af skovbyggelinjen eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Området er støjbelastet fra motorvejen. Det vil derfor være en forudsætning, at lokalplanen indeholder retningslinjer for støjafskærmning, således at ny bebyggelse kan overholde de vejledende grænseværdier for boligområder og opholdsarealer.

Politiske beslutninger og aftaler

Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Hvidovrelisten indgik en politisk aftale i tilknytning til Budget 2019 den 27. september 2018. Heri er det blandt andet indeholdt, at der skal byudvikles i området omkring Stevnsbogård. Denne aftale dannede grundlag for kommunalbestyrelsens 2. behandling af budgettet, den 9. oktober 2018, punkt 3.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser af plansagen for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Forslag til lokalplanafgrænsning

Punkt 11: Godkendelse af igangsættelse af ny lokalplan for etageboliger på Gammel Køge Landevej 500

19/8860

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Ad 1.

For: Gruppe A og Liste H.

Imod: Gruppe O.

Godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe O

Imod Gruppe A og Liste H

Ikke godkendt.

Beslutningstema

D + H Arkitekter anmoder på vegne af ejer af ejendommen på Gammel Køge Landevej 500 om, at kommunen igangsætter arbejdet med et nyt plangrundlag, så den eksisterende erhvervs- og boligbebyggelse kan omdannes til etageboliger. Subsidiært ansøges der om dispensation til indretning af rækkehuse i de eksisterende bygninger.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for ejendommen til erstatning for den gældende Byplanvedtægt A3.

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der opretter et nyt rammeområde, der udlægger ejendommen til etageboliger i stedet for åben-lave boliger jævnfør rammeområde 4B46.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles afslag på anmodningen om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen på Gammel Køge Landevej 500 med begrundelse i ejendommens beskedne grundstørrelse og beliggenhed i et område med åben-lave og tæt-lave boliger
2. at der igangsættes naboorientering med henblik på behandling af ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt A3 til indretning af tre rækkehuse på ejendommen.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

3. at der meddeles afslag på anmodningen om udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2016 med begrundelse i ejendommens beliggenhed i et område med åben-lave og tæt-lave boliger.

Sagsfremstilling

D + H Arkitekter har den 6. marts 2019 fremsendt en anmodning om et nyt plangrundlag for ejendommen på Gammel Køge Landevej 500. Ejendommen ligger på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Byvej i et område med åben-lave og tæt-lave boliger.

Ansøger ønsker som 1. prioritet (benævnt A), at der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som vil gøre det muligt at ombygge den nuværende ejendom til en etageejendom i to etager med både vandrette og lodrette lejlighedsskel. Efter skitserne ønskes der indrettet seks boliger i bebyggelsen: Fire ungdomsboliger på 37-50 m² i stueplan samt to boliger på henholdsvis 130 og 85 m² på 1. sal.

Som 2. prioritet (benævnt B) ønsker man dispensation fra Byplanvedtægt A3, så det bliver muligt at ombygge den eksisterende bebyggelse til tre rækkehuse med lodrette lejlighedsskel med en gennemsnitlig grundstørrelse på 332 m². De tre boliger vil få et etageareal på henholdsvis 147, 167 og 84 m².

Ejendommen rummer en blandet erhvervs- og boligbebyggelse med bilhandel og bilværksted i stueetagen på tilbygningerne samt bolig i den oprindelige hovedbygning og på 1.salen over tilbygningerne. Grunden har et areal på 997 m², og bebyggelsen har jævnfør BBR et samlet etageareal på 321 m² fordelt på 192 m² boligareal og 129 m² erhvervsareal. Bebyggelsesprocenten er på 32.

Den eksisterende anvendelse til bilforhandler kan ikke fortsætte ved ejerskifte. Det skyldes, at der den 11. marts 1964 blev tinglyst en deklaration, der gav den daværende ejer en personlig tilladelse til at etablere mekanikerværksted på ejendommen. Denne deklaration, blev ved en fejl ikke afløst i 1987, da den nuværende ejer overtog virksomheden og den tilhørende ejendom. Ved et kommende salg af ejendommen vil en ny ejer ikke kunne drive virksomhed på ejendommen, med mindre der forinden tilvejebringes et nyt plangrundlag i form af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, der giver mulighed for erhverv på ejendommen.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 3A, der i § 5.1 fastlægger, at ejendommen må anvendes til åben og lav boligbebyggelse. Efter § 5.11 kan bebyggelsen dog opføres som dobbelthuse, kædehuse eller rækkehuse, eller opføres i naboskel efter en af kommunalbestyrelsen godkendt for flere grunde fælles bebyggelsesplan.

Ved etablering af beboelse i to etager med vandret lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse, hvilket ikke er tilladt efter byplanvedtægten. Kommunen kan ikke lovligt dispensere fra principperne i en plan, herunder anvendelsesbestemmelserne. Indretning af etageboliger på ejendommen forudsætter derfor vedtagelsen af en ny lokalplan.

Administrationen kan ikke anbefale, at der igangsættes en ny lokalplanlægning som ansøgt. Det vurderes, at etablering af seks boliger på den relativt lille grund er for høj en udnyttelse, navnlig når bebyggelsen kun vil være i to etager. De ubebyggede arealer vil efter administrationens vurdering ikke være tilstrækkelige til, at der kan tilvejebringes tilfredsstillende friarealer til beboerne.

Det skal bemærkes, at ny planlægning for støjfølsom anvendelse, som f.eks. boliger, ikke må ske for arealer, der har en støjbelastning på over 58 dB, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ejendommen er i dag belastet med et støjniveau fra vejtrafikken på ca. 65 dB.

Kommuneplanforhold

I Kommuneplan 2016 ligger ejendommen i rammeområde 4B46, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. En ny lokalplan for etageboligbebyggelse forudsætter, at der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen. Da der vil være tale om at ændre kommuneplanens hovedstruktur, er det administrationens vurdering, at der forinden skal gennemføres en forudgående høring af kommuneplantillægget efter planlovens § 23c.

Det omkringliggende område nord for Gammel Køge Landevej er bebygget med enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Der er ikke grundlag for at antage, at denne bebyggelsesstruktur vil blive ændret over tid, så der kunne skabes et sammenhængende område med etageboliger langs denne del af Gammel Køge Landevej. Administrationen kan derfor ikke anbefale, at der igangsættes en ændring af kommuneplanen, der giver mulighed for opførelse eller indretning af etageboliger på Gammel Køge Landevej 500.

Dispensation fra Byplanvedtægt A3

Sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel skal kunne udstykkes jævnfør byggelovens § 10A, med mindre de opføres som andelsboliger.

Byplanvedtægten fastlægger i § 4.2, at der skal være en mindste grundstørrelse på 700 m² og en grundbredde på mindst 19 m mod vej. Hvis bebyggelsen udføres på et passende stort areal efter en af kommunalbestyrelsen godkendt, samlet plan for bygningernes placering, kan grundstørrelsen dog, hvor forholdene taler herfor, tillades nedsat til 400 m² for et kædehus eller et rækkehus. Endvidere kan grundenes facadelængde i disse tilfælde tillades nedsat under 19 m.

Hvis den 997 m² store grund skal kunne udstykkes i tre parceller, jævnfør projekt B, vil der i gennemsnit være et grundareal på 332 m² pr. parcel. Dette forudsætter således en dispensation fra § 4.2.

Kommuneplan 2016 retningslinje 3.5.10 fastlægger, ”at ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være mindst 300 m² grundareal pr. bolig. Ved beregning af grundarealet pr. bolig kan bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og friarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte ejendomme.”

Da en dispensation fra byplanvedtægtens § 4.2 vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for mindste grundstørrelser, anbefaler administrationen, at der

igangsættes naboorientering med henblik på behandling af ansøgningen om dispensation til indretning af tre rækkehuse på ejendommen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 23c tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag m.v.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Miljømæssige konsekvenser

Ejendommen på Gammel Køge Landevej 500 er jævnfør Danmarks Miljøportal kortlagt på vidensniveau V1 (måske forurenet). Dette sker, når der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Der er således begrundet mistanke om jordforurening, men der er ikke foretaget jordbundsundersøgelser, der kan be- eller afkræfte mistanken.

Bilag

Eksisterende forhold, situationsplan

Eksisterende forhold, stueplan

Eksisterende forhold, 1. sals plan

Prioritet A, situationsplan

Prioritet A, stueplan

Prioritet A, 1.sals plan

Prioritet B, situationsplan

Prioritet B, stueplan

Prioritet B, 1.sals plan

Oversigtskort Gammel Køge Landevej 500

Punkt 12: Orientering om dispensation fra arealfredning ved Vestvolden

18/35599

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Taget til efterretning.

Beslutningstema

Sagen forelægges til orientering om, at Slots- og Kulturstyrelsen og Fredningsnævnet for København har meddelt dispensation fra museumsloven og Vestvoldsfredningen til underboring og nedlægning af kabler på Vestvolden.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orientering om, at der er meddelt dispensation fra museumsloven og Vestvoldsfredningen i forbindelse med underboring og nedlægning af kabler på Vestvolden til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Landinspektørfirmaet LE34 har på vegne af Radius Elnet over for Slots- og Kulturstyrelsen og Fredningsnævnet for København søgt om dispensation fra Vestvoldsfredningen til underboring og nedlægning af kabler på Vestvolden. Ansøgning er vedlagt som bilag, ”ansøgning vedr. Vestvolden af den 9. november 2018”.

Baggrunden for projektet er, at standen af de nuværende luftledninger på toppen af Vestvolden er i dårlig stand. Radius skal inden for de næste fem år enten foretage en større renovering af luftledninger eller etablere et nyt anlæg. Radius ønsker at udfase luftledningsanlæg, og det danner grundlag for ansøgningen om dispensation.

Vestvolden er omfattet af museumsloven, hvilket betyder, at der ikke må foretages ændringer i dets tilstand. Det er Slots- og Kulturstyrelsen der kan dispensere til ændringer på fortidsmindet.

Slots- og Kulturstyrelsen har meddelt dispensation til underboring og nedlægning af kabler på det fredede fortidsminde Vestvolden.

Slots- og Kulturstyrelsen begrundet dispensationen med, at projektet anses som en samfundsmæssig nødvendighed. Det er desuden styrelsens opfattelse, at projektet kun medfører begrænsede indgreb i forsvarsværkets konstruktioner. Derudover vurderer styrelsen, at projektet vil være til fordel for fortidsmindet, da en kommende demontering af luftledningsmasterne i højere grad kan fremhæve og styrke Vestvolden som historisk monument. Dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen er vedlagt som bilag, ”Slots- og Kulturstyrelsen afgørelse”.

Vestvolden er desuden omfattet af Vestvoldsfredningen. Det er Fredningsnævnet for København, der har mulighed for at dispensere fra en fredningsbestemmelse, hvis det ansøgte, ikke er i strid med fredningens formål.

I fredningskendelsens § 1 står der, at fredningen har til formål at beskytte fæstningsanlægget Vestvolden som historisk monument og sikre en opretholdelse af de kulturhistoriske værdier, der knytter sig til anlægget. Fredningen har desuden til formål at bevare og forbedre de landskabelige og biologiske værdier herunder at områdets funktion som spredningskorridor for plante- og dyreliv sikres.

Desuden står der i fredningskendelsens § 2, at der ikke må foretages ændringer af den nuværende tilstand i fredningsområdet, medmindre det umiddelbart er tilladt i de efterfølgende bestemmelser, tillades eller foretages af plejemyndigheden efter § 10 i henhold til en plejeplan, eller tillades af fredningsnævnet ved en dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1. Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter også for eksempel etablering af nye ledningsanlæg, herunder nedgravede.

Efter § 9, stk. 2, må der uanset forbuddet i § 2 etableres forsynings- og trafikkanlæg i transportkorridoren, når regionplanens (nu fingerplanens) retningslinjer overholdes.

Der er til dels tale om en umiddelbar ret til underboring og nedlægning af kabler på Vestvolden. Kabeltracéet er både placeret i og uden for fingerplanens transportkorridor. Det kræver dispensation fra fredningsnævnet på de dele af arealet, der ikke ligger i fingerplanens transportkorridor.

Fredningsnævnet har meddelt dispensation til udførelse af projektet. Dispensation fra Fredningsnævnet for København er vedlagt som bilag, "Fredningsnævnet afgørelse".

Fredningsnævnet begrundet dispensationen med, at det ansøgte ikke strider mod fredningens formål. Nævnet har desuden lagt vægt på, at nedlægning af kabler vil forbedre oplevelsen af det fredede areal. Det er endvidere fredningsnævnets vurdering, at det ansøgte ikke indebærer forringelse af natur eller kan beskadige liv for dyrearter.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter naturbeskyttelseslovens § 50 kan Fredningsnævnet for København meddele dispensation fra en fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte, ikke vil stride mod fredningens formål, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018.

Efter museumslovens § 29 j, stk. 1, jævnfør § 29 e, stk. 1 kan Slots- og Kulturstyrelsen meddele dispensation fra museumsloven, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014.

Høring

Sagen har været sendt til udtalelse hos Miljøstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Dansk Ornitologisk Forening.

Hvidovre Kommunes fredningstilsyn har tidligere i processen indstillet, at der meddeles dispensation.

Fredningsnævnet har ikke modtaget indsigelser over for det ansøgte.

Bilag

Oversigtsplan af den 9. november 2018

Ansøgning vedr. Vestvolden af den 9. november 2018

Slots- og Kulturstyrelsen afgørelse

Fredningsnævnet afgørelse

Punkt 13: Godkendelse af projektkatalog for skybrudstiltag i Strandøre

18/19275

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Gruppe A stiller ændringsforslag om, at det kommer med i kataloget, at nedsivning af regnvand bliver indtænkt ved trafiksanering/asfaltering af vejene.

Ændringsforslaget godkendt.

Beslutningstema

Center for Plan og Miljø har udarbejdet et projektkatalog for håndtering af skybrud i Strandøre på baggrund af Konkretiseringsplan for Strandøre fra 2017. Projektkataloget skal godkendes politisk, således at administrationen kan arbejde videre med realisering af de skitserede projekter.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende projektkatalog til Strandøre konkretiseringsplan.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et projektkatalog til Strandøre konkretiseringsplan (vedlagt som bilag ”Projektkatalog Strandøre_endelig version”). Projektkataloget bygger videre på ideerne fra den politisk vedtagne konkretiseringsplan for håndtering af skybrud i Strandøre. Konkretiseringsplanen var på et skitseniveau, hvor den krævede videre bearbejdning inden den kunne videregives til Center for Trafik og Ejendomme til projektering og anlægsfase.

De væsentlige forskelle mellem konkretiseringsplanen og projektkataloget fremgår af bilag 3 i projektkataloget. Den største forskel er håndtering af vandet ved magasinering fremfor transport via veje. Der er endvidere udarbejdet et afsnit med råd om, hvordan borgerne i Strandøre kan sikre deres egen bolig og bidrage til den fælles indsats.

Merværdi og ønsker fra borgerne er ført videre i projektkataloget med fokus på at sandsynliggøre idéernes realiserbarhed, identificere forventet omfang af godkendelser samt specificere krav til løsningerne. På baggrund heraf er der udarbejdet en opdateret implementeringsrækkefølge, der sikrer relation mellem kommunale og private projekter. Metodekvalificering for overslag på nødvendige volumener har været en vigtig del af arbejdet, som tager udgangspunkt i den nye skybrudsanalyse for Hvidovre Kommune fra 2018.

Kriterier for valg af delprojekter er:

- Vand, der kan stamme fra vej eller offentlige områder, og hvor der står mere end 10 cm vand op ad mindst 2 boliger
- Vand, der kan stamme fra opstuvning fra brønde ved hændelser over servicemål (stuvning til terræn, ikke oftere end hver 10. år), og hvor der står mere end 10 cm vand op ad mindst 2 boliger

Såfremt oversvømmelsen opfylder et eller begge kriterier udpeges den til at skulle løses.

Der er identificeret 16 delprojekter, som skal udvikles og udføres over tid for at afhjælpe problemer med oversvømmelse ved skybrud i 16 prioriterede delområder. Gennemgangen af hvert projekt giver et overblik over løsningsmuligheder, omfang, afgrænsning og økonomi. Der har været fokus på at løsninger skal være omkostningseffektive og kunne udføres i forbindelse med vejprojekter i området. Projektkataloget giver et økonomisk overblik over omkostninger ved de 16 delprojekter samt bud på prioritering. Løsninger er dimensioneret efter en 100 års hændelse om 30 år, idet anlæggene har en forventet levetid på 30 år.

Projektkataloget er ikke en endelig beslutning om at gennemføre de 16 delprojekter, og den indeholder ikke endelig finansiering. Det færdige katalog skal føre til videre arbejde med konkrete projekter i Strandøre for Center for Trafik og Ejendomme bl.a. ud fra den nyligt givne bevilling på 1 mio. kr. pr år.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. november 2014 ”Hvidovre Kommunes Strategi for Klimatilpasning” som punkt 9. Planen fastslår, at der skal udarbejdes klimakonkretiseringsplaner for 16 delområder i kommunen startende med Strandøre.

I Kommuneplan 2016 for Hvidovre Kommune er det besluttet, at der skal udarbejdes konkrete planer med en detaljeret kortlægning af og handlingsplaner for, hvordan skybrudsregn skal håndteres i de enkelte risikoområder i kommunen. De første tre prioriterede områder er Strandøre, Risbjerg og Vojensvej.

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

Klimakonkretiseringsplan for Strandøre blev godkendt af Teknik- og Miljøudvalget den 29. november 2017 som punkt 13.

Økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen har den 9. oktober 2018 godkendt budget for 2019 – 2022. På investeringsoversigten blev til anlægsprojekt nr. 0273, Klimatilpasning Strandøre samt kommende projekter afsat 1 mio. kr. årligt til konkrete klimaprojekter.

Retsgrundlag

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

Miljøvurdering er udført efter Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag. Administrationen har dog inviteret borgergruppen fra Strandøre, som deltog i udarbejdelse af konkretiseringsplanen, til en workshop omkring projektkataloget. Resultat af workshopen fremgår af kapitel 2 i projektkataloget. Borgerne udtrykte tilfredshed med projektkatalogets retning, men gav også udtryk for

utålmodighed med tidshorizonten for gennemførelse af konkrete anlægsprojekter i Strandøre. Der var et ønske om fortsat borgerinddragelse i de næste faser af arbejdet.

Miljømæssige konsekvenser

Administrationen har udarbejdet en opdatering af den eksisterende miljø-screening (MV) af konkretiseringsplan for Strandøre, 2017. Miljøscreeningen viser, at projektkataloget ikke vil få en væsentlig påvirkning på miljøet.

Ved gennemførelse af delprojekterne i projektkataloget vil tiltag blive beskrevet som konkrete anlæg og projekter, der skal screenes enkeltvis.

Konklusionen af screeningen er, at der på nuværende detaljeringsniveau ikke skal gennemføres en miljøvurdering af Projektkatalog til Strandøres konkretiseringsplan.

Bilag

Projektkatalog til Strandøre konkretiseringsplan

Punkt 14: Eventuelt

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Liste H spurgte til håndtering af byggeansøgninger.

Gruppe O spurgte til Søstrands Allé. Administrationen svarede.

Gruppe O spurgte til bygning på Gammel Køge Landevej.

Gruppe O orienterede om information om DH-huset og tilgængelighed.