

DAGSORDEN By- og Planudvalget d. 14-03-2022

Mødedato Mandag d. 14. marts 2022 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidov	3
Genoptagelse af dispensationssag.....	8

Punkt 9: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade

21/37095

Supplerende beslutningstema

By- og Planudvalget anbefalede den 31. januar 2022 Kommunalbestyrelsen at vedtage Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade med ændringerne listet i punkterne a – e som de fremgik af indstillingen, samt ændringsforslaget til § 6.13 om vinduer i eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Beslutningen om at anbefale ændringsforslaget til § 6.13 fremgik ikke tydeligt af protokollen. Kommunalbestyrelsen forholdt sig derfor ikke til ændringsforslaget til § 6.13 på kommunalbestyrelsens møde den 22. februar 2022.

Sagen genfremstilles derfor på By- og Planudvalgets møde den 14. marts 2022, så ændringsforslaget til § 6.13 kan indstilles korrekt overfor Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse.

Supplerende indstilling

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

2. at godkende ændringsforslaget til § 6. 13 om vinduer i eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Supplerende sagsfremstilling

Grundet fejl i protokolleringen fra By og Planudvalget den 31. januar 2022 genfremstilles sagen på By- og Planudvalgets møde d. 14. marts 2022, så ændringsforslaget til § 6.13 kan indstilles korrekt overfor Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse.

Ændringsforslaget (vedlagt som bilag ” Ændringsforslag til § 6.13 i Lokalplan 148”) vedrører en præcisering i paragraffen, så bestemmelsen vedrører vinduer i både eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Supplerende økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er dels at sikre og videreudvikle landsbykarakteren i den lave bebyggelse langs Hvidovregade, dels at udvikle bylivet og anvendelsesmulighederne omkring torvet, der er et vigtigt knudepunkt på Hvidovrevej.

Forslaget til Lokalplan 148 har været fremlagt i otte ugers offentlig høring i perioden 8. oktober 2021 – 3. december 2021. I denne periode er der indkommet 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 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade vedtages endeligt, med følgende ændringer:

a) At der til § 5.10 tilføjes følgende sætning:

”På Hvidovregade 23, matr.nr. 15mp, skal ny bebyggelse opføres således, at facaden eller gavlen placeres i en afstand af min. 1 meter og maks. 3,5 meter fra skel mod vej.”.

b) At følgende punkt i § 7.6 med ordlyden:

”der må kun opføres overdækninger og tilbygninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) på den nordvendte facade i en etage”

erstattes med et nyt punkt med ordlyden:

”der må kun opføres mindre overdækninger og tilbygninger som f.eks. vindfang og terrasseoverdækninger på den nordvendte facade i én etage. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre en tilbygning i form af en forlængelse af huset i østlig retning under forudsætning af, at en sådan tilbygning ikke vil skade bygningens bevaringsværdi ift. dens udformning, dimensioner, materialevalg og dominans.”

c) At afsnittet "Lokalplanens indhold", under punktet "Hvidovregade" på side 11 med ordlyden:

”For at landsbykarakteren langs Hvidovregade bevares og styrkes sikrer lokalplanen at:

- ejendomsstrukturen opretholdes og sammenlægning af ejendomme undgås
- nye bygninger bliver opført i samme skala og materialevalg, som den eksisterende bebyggelse – uden nødvendigvis at imitere eller ligne den historiske
- levende hegn højst bliver 1,6 m høje og at stakitter bliver 1 m høje.”

erstattes af følgende afsnit med ordlyden:

”For at landsbykarakteren langs Hvidovregade bevares og styrkes sikrer lokalplanen at:

- ejendomsstrukturen opretholdes og sammenlægning af ejendomme undgås
- nye bygninger bliver opført i samme skala og materialevalg, som den eksisterende bebyggelse på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse – uden nødvendigvis at imitere eller ligne den historiske
- levende hegn højst bliver 1,6 m høje og at stakitter bliver 1 m høje
- der opstilles bestemmelser om den ydre fremtræden af de bevaringsværdige bygninger.”

d) At der tilføjes standardvignetter i hele lokalplanen til illustration af bestemmelserne.

e) At følgende afsnit under § 5.10 ændres fra:

”Denne bestemmelse gælder ikke for koteletgrundene på Hvidovregade 1 og 7, matr.nr.ne 3be, 124c, 3ab og 124d, Hvidovre By, Hvidovre.”

til:

”Denne bestemmelse gælder ikke for koteletgrundene på Hvidovregade 1 og 7, matr.nr.ne 3be og 3ab, Hvidovre By, Hvidovre.”

Beslutning i By- og Planudvalget den 31-01-2022

Siden sagens fremstilling er der foreslået en ændring til § 6.13, som er vedhæftet. Ændringsforslaget skyldes, at lokalplanforslaget ikke regulerer opsætning af vinduer i nybyggeri, men kun i eksisterende bygninger.

Ad. 1a-e anbefales godkendt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-02-2022

Ad 1. a-e.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade vedtages endeligt, med følgende ændringer a-e.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Som tredje og sidste led i lokalplanlægningen til bevaring og udvikling af det gamle landsbyområde i Hvidovre har administrationen udarbejdet denne lokalplan (vedlagt som bilag ”Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade”), hvis formål er:

- at bevare og fremhæve landsbymiljøet langs Hvidovregade, særligt omkring det slyngede vejforløb og sammenhængen mellem vejen og de omkringliggende bygninger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger, samt sikre, at nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition for længehuse og indpasses i det eksisterende

landsbymiljø,

- at aktivere ejendommene omkring Hvidovre Torv, blandt andet gennem etablering af flere typer publikumsorienterede serviceerhverv i bygningernes stueetage,
- at sikre en god helhedsvirkning i gadebilledet når der sker ændringer af bygningers facader og andre synlige bygningsdele og skiltning omkring Hvidovre Torv, og
- at sikre en visuel sammenhæng mellem Hvidovre Torv og de tilstødende bygningers stueetage.

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H3 samt Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Som ved de foregående lokalplaner for området langs Hvidovregade længere mod syd bliver de gamle byplanvedtægter erstattet af nye bevarende lokalplaner, der skal sikre det oprindelige landsbymiljø og fremme udviklingen omkring Hvidovre Torv som et attraktivt og levende byrum.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 19 høringssvar til det fremlagte forslag til lokalplan. Høringssvarene er samlet i ét dokument (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 148”).

Indholdet i høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse er opsamlet i hvidbogen (vedlagt som bilag ”Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 148”).

Høringssvarene vedrører følgende emner:

- Ny bebyggelse på Hvidovre Torv og bevaring af Hvidovregitteret
- Skitseforslag til ny bebyggelse fra Tegnestuen Arkitektfællesskabet
- Idéer til konkret indretning af Hvidovre Torv
- Typer af erhverv omkring Hvidovre Torv
- Parkerings- og trafikforhold
- Alkohol
- Hvidovregades gadeforløb og udseende
- Enkeltstående adresser i lokalplansområdet

Desuden har administrationen enkelte forslag til præciseringer og tilføjelser af illustrationer.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. september 2021, punkt 22, forslaget til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade. I samme forbindelse besluttede man at udtage skitseforslaget og den tilhørende beskrivelse af visionen for Hvidovre Torv fra lokalplansforslaget. Kommunalbestyrelsen ønskede i stedet, at emnet blev drøftet på borgermødet om lokalplanen, som start på en parallel, inddragende proces.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at lokalplansforslaget blev fremlagt i offentlig høring i 8 uger, og at der blev afholdt borgermøde i høringsperioden.

Endelig godkendte Kommunalbestyrelsen, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, og fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5.

Høring

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

Lokalplanen har været i høring fra den 8. oktober 2021 til den 3. december 2021. I den periode er der indkommet 19 høringssvar.

Der har været afholdt et fysisk borgermøde den 23. november 2021 med mulighed for digital deltagelse.

Bilag

Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 148

Hvidbog over indkomne høringssvar til Lokalplan 148

Ændringsforslag til § 6.13 i Lokalplan 148

Punkt 10: Genoptagelse af dispensationssag

21/36776

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte om Administrationen skal genoptage sagen om dispensation til opførelse af en tagetage på Ege Allé 44. Administrationen meddelte den 23. november 2021 afslag på dispensation på grund af bygningshøjden og etageantallet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at der meddeles afslag på genoptagelse af dispensationssag på Ege Allé 44, idet projektet overskrider lokalplanens bestemmelser om etageantal.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har den 1. december 2021 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 237. I ansøgningen er projektet én til én med et tidligere ansøgt projekt, som fik afslag på dispensation den 23. november 2021. Bygherre har efterfølgende præsenteret et nyt projekt den 3. marts 2022 (Bilag 2). Her overholdes højdebestemmelsen på 8,5 meter ved at udføre et mansardtag. Et mansardtag regnes som en fuld etage, hvilket betyder et samlet etageantal på tre etager. Det præsenterede projekt vil således ikke ændre på det forhold, at det vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Beskrivelse af det ansøgte projekt fra den 1. december 2021

Bygherre har den 1. december 2021 ansøgt om dispensation til opførelse af en tagetage på eksisterende enfamiliehus på Ege Allé 44 (Bilag: tegningsmateriale fra 1. december 2021). Oprindeligt var huset en bungalow med fuld kælder. I 2012 blev der givet byggetilladelse og dispensation til en tilbygning i to etager på 162 m². Huset har derfor i dag en form som et længehus.

Grunden har et skrående terræn og det betyder, at huset, set fra vejen, i dag er i ét plan. Fra haven og de omkringliggende ejendomme fremstår huset i dag i to etager, svarende til den byggetilladelse og dispensation, der blev givet til tilbygningen i 2012.

Siden byggetilladelsen og dispensation til tilbygningen blev givet, er der den 29. september 2020 vedtaget en ny lokalplan 237. Denne lokalplan fastsætter, at huse må bygges i to etager.

Det ansøgte projekt fra den 1. december 2021 ville kræve dispensation fra to bestemmelser i lokalplan 237.

- § 5.2 Etageantallet må ikke overstige to etager
- § 5.3 Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn

I lokalplanens formålsbestemmelse står der følgende:

at give mulighed for at opføre boliger i to etager med henblik på at mindske det bebyggede areal og derigennem sikre tilstrækkelige parkerings- og friarealer.

I anvendelsesbestemmelsen står der, at området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanrammen beskriver, at etageantallet maksimalt må være to og højden maks. 8,5 meter.

Traditionelt er åben-lav boligbebyggelse defineret ved at bebyggelsen er opført i maksimalt to etager.

I dispensationssagen fra 2012 har Hvidovre Kommune vurderet, at huset, som det fremstår i dag, er i to etager. Sagen blev behandlet i teknik- og miljøudvalget, da det på det tidspunkt kun var tilladt at opføre bebyggelse i ét plan med udnyttet tagetage. Ejer har ikke på det tidspunkt anfægtet vurderingen af, at byggeriet ville fremstå i to etager.

Af tegningsmaterialet, vedlagt ansøgningen fra den 1. december 2021, fremgår det, derudover at bygningshøjden på det ansøgte projekt på det højeste sted er 9,4 meter over terræn.

I det præsenterede projekt fra den 3. marts 2022 vil højdebestemmelsen på 8,5 meter (§5.3) være overholdt.

Vurdering af etageantal

Hverken i byggeloven eller planloven finder man en definition på begreberne "etage" og "etageantal", men i vejledningen til tidligere gældende bygningsvedtægter stod der "Som etage medregnes tagetage, mansardetage og kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over terræn".

Denne vejledning kan benyttes ved traditionelt byggeri, hvor der ikke er tvivl om hvorvidt der er tale om en tagetage eller mansardetage.

I det konkrete projekt ansøgt den 1. december 2021, er tagetagen formet i traditionel forstand, som et saddeltag med en 45 graders hældning.

Administrationens vurdering af projektet og begrundelse for oprindeligt afslag i november 2021

Det vurderes, at opførelse af den ansøgte tagetage vil ændre bebyggelsens udtryk til et hus i to etager med udnyttet tagetage på den del af bygningen, som blev opført efter byggetilladelsen fra 2012. Det fremgår af byggetilladelsen fra 2012, at den pågældende tilbygning er i to etager. Kælderen er fritlagt i en sådan grad, at den skal betragtes som en etage og kan bruges til beboelse, derfor er bygningen i to etager set fra haven. Det betyder at opførelsen af en udnyttet tagetage vil bevirke, at byggeriet er mere end to etager.

Derudover har administrationen i afslaget også lagt vægt på, at det ansøgte projekt vil få en bygningshøjde på 9,4 meter, hvilket er 0,9 meter mere end lokalplanen tillader.

I begrundelsen for det oprindelige afslag er der derudover lagt vægt på, at grunden er på 1308 m², og der er god plads til at opføre en tilbygning som overholder lokalplanens bestemmelser, samt at boligen i forvejen er på 252 m² jf. BBR og derfor lever op til moderne familiers krav til størrelsen af en bolig.

Bygherre har præsenteret et nyt projekt den 3. marts 2022, (Bilag 2). Her overholdes højdebestemmelsen på 8,5 meter ved at udføre et mansardtag. Et mansardtag regnes, som en fuld etage og ændrer ikke på, at der stadig skal dispenseres. Det samlede etageantal bliver tre etager, hvilket vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Grundlag for at genoptage en dispensationssag

En kommune er forpligtet til at genoptage en sag, såfremt der ved anmodning om genoptagelse fremkommer nye væsentlige oplysninger, som med stor sandsynlighed ville have ført til en anden afgørelse, hvis disse oplysninger havde været tilgængelige inden afgørelsen i sagen, blev truffet. Der er også en forpligtelse til at genoptage en sag, såfremt der er fremkommet væsentlige, nye retlige forhold, det vil sige en væsentlig ændring af retsgrundlaget med tilbagevirkende kraft, eller hvis der er begået ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl.

Konsekvens ved genoptagelse af dispensationssagen

Udvalget kan fravige tidligere praksis ved at give mulighed for at bygge mere end to etager i parcelhusområder.

Dette vil kunne give samtlige husejere i parcelhusområdet mulighed at søge dispensation fra bestemmelsen om etageantallet i lokalplanen. Der er ikke forhold i denne konkrete sag, som kan forhindre, at en dispensation til dette projekt ikke vil kunne danne præcedens i lignende sager i fremtiden.

Inden der kan gives dispensation, vil det ansøgte projekt skulle i naboorientering hos naboer og grundejerforeningerne i området. De naboorienterede som kommer med bemærkninger, vil kunne påklage afgørelsen til planklagenævnet.

Såfremt Udvalget ønsker at arbejde videre med at give dispensation fra lokalplanen og den påklages af nabo, er der en risiko for, at Planklagenævnet vil vurdere, at det ansøgte er i strid med formål- og/eller anvendelsesbestemmelserne. Det vil betyde at sagen vil blive hjemvist og at tilladelsen bortfalder.

Administrationen vurderer ikke, der er foretaget væsentlige sagsbehandlingsfejl, som Bygherre har fremført overfor udvalget. I forbindelse med et afslag på genoptagelse, vil bygherre modtage en ny afgørelse, som kan påklages, hvis Bygherre ønsker det.

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag på genoptagelse af dispensationssagen. At arbejde for en dispensation til det ansøgte projekt vil kunne danne præcedens for muligheden for at bygge i mere end to etager og dette vil på sigt kunne ændre på området karakter. Administrationen vurderer umiddelbart at en dispensation fra § 5.2 ligger på grænsen af hvad Udvalget har mulighed for at dispensere til. Lokalplanens formål- og anvendelsesbestemmelse er ikke formuleret med det formål at forhindre det ansøgte byggeri, men et byggeri i over to etager, bryder med den traditionelle forståelse af åben-lav boligbebyggelse. Det kan derfor ikke afvises, at planklagenævnet vil underkende afgørelse om dispensation, hvis den påklages af nabo.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplan 237 for et boligområde mellem Hvidovrevej og Vigerslevparken

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering i denne sag.

Bilag

Tegningsmateriale fra 1. december 2021

Tegningsmateriale fra 3. marts 2022