

REFERAT By- og Planudvalget d. 06-02-2023

Mødedato Mandag d. 06. februar 2023 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig bygning til beboelse på Stavnshøjvej 5	5
Beslutning - Anmodning om lokalplan for etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290....	9
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion.....	15
Eventuelt.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Godkendt.

Afbud Anders Liltorp

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Administrationen orienterede om

- Øgede henvendelser om ændringer til BBR i forhold de nye ejendomsvurderinger. Det giver ikke anledning til sagspukler.
- Et stigende antal skimmelsvampesager.
- Bevaringsværdigt byggeri, samarbejde med politi og anklagemyndighed og bødestørrelser.
- Bypolitik, arrangement 27. marts 2023, kl. 15-18.

Afbud Anders Liltorp

Punkt 3: Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig bygning til beboelse på Stavnsbjergvej 11

22/34542

Beslutningstema

Direktoratet for Kriminalforsorgen har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en midlertidig bygning med tre længer til beboelse på Stavnsbjergvej 11, 2650 Hvidovre. Bygningen skal anvendes til genhusning af indsatte i Hvidovre Udslusningsfængsel på grund af sundhedsskadelige skimmelsvampe i de nuværende lokaler på Lyshøjgård.

Den trelængede beboelsesbygning ønskes opført vest for den eksisterende bebyggelse. Bygningen må forventes at blive synlig fra Avedøresletten. Byggefeltet udgør ca. 950 m² og bygningen ønskes opført i én etages højde. Ansøger ønsker mulighed for at tage de midlertidige boliger i brug januar 2024. Bygningen forventes nedtaget og arealet retableret senest januar 2029. Tilladelsen omfatter således en 5-årig periode.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles landzonetilladelse og i givet fald på hvilke vilkår.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles landzonetilladelse til at opføre den ansøgte bygning til midlertidig beboelse på Stavnsbjergvej 11. Landzonetilladelsen meddeles på vilkår om,
 - a. at bygningen er nedtaget snarest efter den ikke anvendes af beboere på Hvidovre Udslusningsfængsel dog senest den 31. januar 2029
 - b. at græsarealet mod Avedøresletten er genetableret i minimum samme bredde som fjernet senest den 31. januar 2029
 - c. at der senest den 31. januar 2029 er genplantet et levende hegn langs græsarealet bestående af træer og buske i minimum samme bredde som fjernet
 - d. at der senest den 31. januar 2029 er genplantet et antal løvfældende træer svarende til antal levende træer, der er fjernet i forbindelse med den midlertidige beboelsesbygning. De genplantede træer skal være hjemmehørende, løvfældende og have en udvokset højde på ca. 15 m. Stammen skal have en omkreds på 20-25 cm ved plantning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Ad 1 a. Godkendt med den ændring, at der tilføjes ”og det er uden mulighed for forlængelsen af dispensationen”.

Ad 1b-d. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en midlertidig beboelsesbygning med tre længer på Stavnsbjergvej 11, 2650 Hvidovre (vedlagt som bilag ”Ansøgning om landzonetilladelse, Stavnsbjergvej 11” og ”Supplerende til ansøgning om landzonetilladelse, Stavnsbjergvej 11”). Den midlertidige beboelsesbygning skal anvendes

til genhusning af beboere i Hvidovre Udslusningsfængsel. Genhusningen skal ske på grund af sundhedsskadelige skimmelsvampe i de nuværende lokaler på Lyshøjgård.

Beboelsesbygningen ønskes opført vest for den eksisterende bebyggelse på Stavnshøjvej 11. I ansøgningen er placeringen angivet som byggefelt 2. Byggefeltet udgør ca. 950 m² og bygningen ønskes opført i én etages højde. Bygningen vil blive udformet som en længebygning med tre længer, som afspejler den eksisterende Lysholmgård. Det vil på den måde være muligt at etablere et gårdmiljø til udslusningsfængslets beboere og skabe god forbindelse til institutionens øvrige bygninger og områder (vedlagt som bilag ”Situationsplan for placering af midlertidige boliger”). Ansøger ønsker mulighed for at tage beboelsesbygningen i brug januar 2024. Bygningen forventes nedtaget og arealet retableret senest januar 2029.

Byggefeltet befinder sig i indhegnet, lukket område tilhørende Kriminalforsorgen, uden adgang for offentligheden. Der bliver ikke inddraget offentligt tilgængeligt areal. Byggefeltet anvendes i dag til parkering, der er omkranset af træer og buske og et græsareal mod Avedøresletten.

Ansøger oplyser, at der vil blive indarbejdet facadeløsninger, som vil sikre, at bygningen blander sig i omgivelserne og virke uforstyrrede fra Avedøresletten ved brug af materiale- og farvevalg samt grønne, levende løsninger.

Byggefeltets placering gør det nødvendigt at fjerne bevoksning i form af buske og træer langs Hvidovre Udslusningsfængslets ydre hegn mod Avedøresletten. Der forventes at blive fældet 1-3 levende træer. Ansøger er indforstået med at retablere bevoksningen og træerne efter demontering og bortkørsel af modulerne i overensstemmelse med kommunens krav.

Byggefeltet omfatter et parkeringsareal. Ansøger oplyser, at der er ca. 15 parkeringspladser på Lysholmgårds del af matriklen, når parkeringsarealet til byggefeltet er inddraget. Hvis der mod forventning opstår behov for flere parkeringspladser, oplyser ansøger, at parkeringskapacitet på Kastanienborg kan anvendes. Ansøger oplyser desuden, at der ikke vil forekomme gadeparkering på grund af opførelse af den midlertidige modulbygning (vedlagt som bilag ”Supplerende oplysninger om parkering, beplantning og situationsplan, Stavnshøjvej 11”).

Den ansøgte placering ligger umiddelbart vest for Lokalplan 470 Avedøre Landsby og er således ikke lokalplanlagt. Arealerne er ikke omfattet af fredning eller beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte byggeri. Tilladelsen bør gives på vilkår om en tidsbegrænset anvendelse og krav om retablering af beplantning. Vilkårene skal sikre, at byggeriet fjernes som ansøgt og arealet bliver retableret.

Der kan ikke forventes tilladelse til et permanent byggeri til beboelse i landzonen.

Se nedenfor om reglerne i Planloven om landzone, Fingerplan 2019 om de indre grønne kiler og Kommuneplan 2021 om de grønne områder.

Det er et væsentligt hensyn, at der er tale om genhusning af indsatte på Hvidovre Udslusningsfængsel, da de indsatte ikke kan opholde sig andre steder grundet deres dom. Dette er i modsætning til beboere i for eksempel almene boliger, som har

mulighed for at tage på hotel ved sundhedsskadelige forhold. Ansøger har gennemgået fire forskellige placeringer på ejendommen. Boligernes konkrete placering er begrundet med udslningsfængslets drift og sikkerhed. Bygningens udformning, højde og facade er søgt tilpasset omgivelserne.

Administrationen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke i væsentligt omfang vil forringe levevilkår for områdets planter og dyr eller forhindre deres mulighed for at færdes og spredes. Det vurderes dog at være relevant, at stille vilkår om retablering af træer, buske og urtevegetation. Det bør ske for at sikre det grønne udtryk umiddelbart op til Avedøresletten, genskabe de små biotoper og sikre levevilkår for et alsidigt dyre- og planteliv.

Hvis By- og Planudvalget beslutter at meddele landzonetilladelse til det ansøgte, skal byggeriet desuden behandles efter bygningsreglementet.

Landzonetilladelse

Planlovens landzonebestemmelser fastsætter, at der i landzonen som hovedregel ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og tilgodese landskabs- og naturværdierne.

Planloven indeholder en række undtagelser fra kravet om tilladelse. Den ansøgte bebyggelse til midlertidige boliger er ikke omfattet af disse undtagelser, og byggeriet forudsætter derfor landzonetilladelse.

Af vejledningen til landzoneadministration fremgår det, at der som udgangspunkt kun må meddeles landzonetilladelse til opførelse af boliger, når det ansøgte boligbyggeri ikke med rimelighed kan henvises til et område planlagt hertil i byzone. Særligt i områder omkring eksisterende byzoner bør kommunen være opmærksom på hensynet om klar grænse mellem land og by.

Fingerplan 2019

Det ansøgte byggefelt på Stavnsbjergvej 11 ligger i den indre grønne kile i Fingerplan 2019. Planlovens § 5j fastlægger, at de grønne kiler ikke inddrages i byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg. Fingerbystrukturen indebærer, at områderne mellem byfingrene friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål og fastholdes som grønne kiler til regionale fritidsformål. De grønne kiler skal derfor friholdes for yderligere sommerhuse, bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål.

Kommuneplan 2021

Det ansøgte areal er i Kommuneplan 2021 omfattet af ramme 4F6, der udlægger arealet til rekreativ anvendelse. I bemærkninger til rammen fremgår det, at der kun må opføres bebyggelse til områdets brug og drift.

Byggefeltet er i kommuneplanen udlagt som økologisk forbindelse og naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Området udgør en del af Grønt Danmarkskort. I områder med økologiske forbindelser, må der ikke ske ændringer, så som byggeri, anlæg og anden planlægning, der hindrer eller forringer områdernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Inden for naturområderne med særlige naturbeskyttelsesinteresser må der som hovedregel ikke opføres byggeri eller etableres anlæg ud over det der er nødvendigt for driften af landbrug.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter Planlovens § 35, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020 kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til bebyggelse i landzoner.

Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning), jf. bekendtgørelse nr. 312 af den 28. marts 2019 med senere ændringer.

Høring

Den ansøgte landzonetilladelse har været i naboorientering i perioden 22. december 2022 - 9. januar 2023. Orienteringen er sendt til Avedøre Landsbylaug og ejerne/beboerne på Avedørestræde 5 efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse, Stavnsbjergvej 11

Supplerende til ansøgning om landzonetilladelse, Stavnsbjergvej 11

Situationsplan for placering af midlertidige boliger

Træer der forventes påvirket af midlertidige boliger

Supplerende oplysninger om parkering, beplantning og situationsplan, Stavnsbjergvej 11

Afbud Anders Liltorp

Punkt 4: Beslutning - Anmodning om lokalplan for etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290

22/11670

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 anmoder om at få udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse i to etager og udnyttet tagetage på ejendommen. Bebyggelsen tænkes at skulle indeholde ca. 20 mindre boliger

i et bofællesskab med fællesfaciliteter.

Ansøgningen er vist med et hovedforslag, hvor bebyggelsen placeres på matr.nr. 16kz Hvidovre By, Strandmark, samt et alternativt forslag, hvor en del af bebyggelsen trækkes længere ud mod Gammel Køge Landevej og placeres delvist på Bjergagervejs vejmatrikel.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal lokalplanlægges alene for denne ejendom eller et større område, f.eks. omfattende alle ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5 som foreslået af administrationen.

By- og Planudvalget skal desuden beslutte, om man vil godkende, at planlægningsarbejdet sker med henblik på at muliggøre opførelsen af en sammenhængende randbebyggelse, der jf. nærmere beregninger afskærmer for vejstøjen fra Gammel Køge Landevej.

Endelig skal udvalget beslutte, at lokalplanen udarbejdes inden for de beskrevne principper i sagsfremstillingen herunder indholdet i Kommuneplan 2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommene inden for det foreslåede afgrænsede område, dvs. for ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5.
2. at godkende, at lokalplanen skal give mulighed for at opføre en randbebyggelse med etageboliger på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende arealer, så vidt muligt frem til den eksisterende randbebyggelse på Bjergagervej 2 med udgangspunkt i den alternative skitse fra H+TNT Arkitekter.
3. at godkende, at forudsætningen for at planlægge for en randbebyggelse er, at det i lokalplanlægningen dokumenteres, at denne placering og udstrækning af bebyggelsen medfører en væsentlig reduktion af belastningen fra vejstøjen på friarealerne og i det bagvedliggende parcelhusområde.
4. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for de inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen, herunder inden for de gældende rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Retur til administrationen.

Udvalget ønsker notat om afdækning byggemulighedernes rammer, jf. kommuneplanen, støjafskærmning, lejlighedsstørrelser, parkeringspladser, og bevaringsværdien af ejendommen Gl. Køge Landevej 292-294.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 har gennem sine rådgivere, H+TNT Arkitekter, anmodet om en ny lokalplan, der giver mulighed for at opføre en mindre etageboligbebyggelse på ejendommen (vedlagt som bilag ”Anmodning om udarbejdelse af lokalplan, dateret 7.11.2022”).

Grunden ligger på hjørnet af Cathrine Boothsvej, Bjergagervej og Gammel Køge Landevej med overkørsel fra Cathrine Boothsvej. Ejendommen er i dag overvejende en erhvervsjendom. Den rummer en bolig- og erhvervsbygning i en etage og udnyttet tagetage samt lagerbygninger i en etage. Den er i dag udnyttet med en bebyggelsesprocent på 37. Ejendommen ligger på kanten af et større parcelhusområde og støder op til randbebyggelse i 2½ - 3 etager langs Gammel Køge Landevej med boliger og visse steder erhverv i stueetagen.

Man ønsker jf. de medsendte skitser at kunne opføre en vinkelformet bygning i to etager og udnyttet tagetage med facader ud mod Cathrine Boothsvej og Bjergagervej. Vinkelformen er valgt for at afskærme bebyggelsens bagvedliggende friarealer mod støj fra trafikken på Gammel Køge Landevej og sidevejene. Alternativt foreslår man, at det gennem tilkøb af en del af vejarealet på Bjergagervej bliver muligt at opføre en bebyggelse, der i højere grad skærmer for trafikstøjen fra Gammel Køge Landevej også for det bagvedliggende parcelhuskvarter (vedlagt som bilag ”Bilag til anmodning om lokalplan, dateret 21.11.2022”).

Ansøger forestiller sig, at bebyggelsen kommer til at indeholde ca. 20 stk. mindre boliger i et bofællesskab med fællesfaciliteter samt gode arealer til udeophold. Man vil lægge vægt på prisvenlige boliger med stor herlighedsværdi i form af gennemlyste rum, vel disponerede toilet -og baderum, køkken og mindre altaner eller altangang, samt depotrum til den enkelte bolig.

Ejendommen matr.nr. 16kz Hvidovre By, Strandmark, har et grundareal på 1129 m². Med en maksimal bebyggelsesprocent på 80 vil der i alt kunne opføres op til 903 m² etageareal. Hvis projektet kommer til at indeholde ca. 20 boliger vil den gennemsnitlige boligstørrelse dermed blive ca. 45 m².

Lokalplanpligt

Ejendommen på Gammel Køge Landevej 290 er i dag hverken omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte projekt udløser lokalplanpligt. Ejendommens vigtige beliggenhed mellem randbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej og det bagvedliggende parcelhusområde betyder, at de fleste ændringer i ejendommens bebyggelsesforhold vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. En forøgelse af bebyggelsens etageantal og en væsentlig forøgelse af det samlede etageareal på ejendommen underbygger kun dette.

Kommuneplan 2021

Siden den første kommuneplan i 1982 har det været hensigten at skabe en randbebyggelse langs vestsiden af Gammel Køge Landevej, der kan virke støjafskærmende for de bagvedliggende parcelhusområder. Det har derfor i alle disse år været muligt at planlægge for bebyggelse i tre etager på ejendommen.

I forbindelse med den offentlige høring af forslaget til Kommuneplan 2021 modtog kommunen et stort antal høringssvar fra beboere i det bagvedliggende parcelhusområde, hvori beboerne udtrykte deres modstand mod et foreløbigt skitseprojekt for en boligbebyggelse i tre etager og tagterrasse på Gammel Køge Landevej 290.

Som reaktion på dette besluttede Kommunalbestyrelsen ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen at udvide anvendelsesmulighederne i område 3A2 til også at omfatte åben-lave og tæt-lave boliger ud over de allerede tilladte etageboliger. En stillingtagen til de konkrete byggemuligheder skulle derfor ske efterfølgende i forbindelse med en lokalplan for området.

Rammebestemmelser

I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen inden for det blandede byområde 3A2, for hvilket der er fastlagt følgende rammebestemmelser:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse. Åben-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv. Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 80
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 13 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Kun miljøklasse 1 og 2. Åben-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Tæt-lav boligbebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2 etager, og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Projektet med etageboliger på Gammel Køge Landevej 290 overholder bestemmelserne for lokalplanlægningen i rammeområde 3A2. Dog kan Kommunalbestyrelsen i lokalplanlægningen som nævnt vælge i stedet at udlægge ejendommen til anden form for boligbebyggelse.

Boligstørrelser

Kommuneplan 2021 fastlægger i retningslinje 1.3.1, at nye bebyggelser med etageboliger skal

have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m². For private kollegie- og ungdomsboliger fastlægger kommuneplanen i retningslinje 1.3.2 et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindst 35 m². Der skal i tilknytning til boligerne etableres fællesfaciliteter som møde- og festlokaler, værksteder, vaskeri mv. svarende til mindst 10 m² pr. bolig.

Det fremgår ikke direkte af ansøgningen, at der i projektet er tale om boliger til unge eller studerende, men dette har tidligere været oplyst over for administrationen. Derfor bør der i lokalplanen opstilles bestemmelser om boligstørrelser for såvel almindelige boliger som private kollegie- og ungdomsboliger.

Bilparkering

Ansøger skriver, at de planlagte boliger henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab, hvorfor kravet til parkering ønskes reduceret jf. kommuneplanens retningslinjer for dette. Der er i skitserne vist fem parkeringspladser til de 20 boliger.

Kommuneplanen fastlægger i retningslinje 8.4.3, at i blandede byområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres mindst en parkeringsplads pr. bolig ved etageboligbyggeri. Kravet til udlæg af p-pladser kan reduceres, hvis der er tale om boligtyper, som henvender sig til beboere, som normalt har et lavt bilejerskab – for eksempel ældreboliger. Men det kunne også være boliger til studerende.

Afskærmning fra vejstøj

Efter Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 er ejendommen belastet med op til 68 dB ud mod Gammel Køge Landevej. Støjbelastede arealer må jf. kommuneplanens retningslinje 6.5.1 ikke udlægges til støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger, når støjbelastningen overstiger 58 dB fra veje, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Når der som her er tale om huludfyldning i et eksisterende boligområde kan Miljøstyrelsens lempede regler tages i anvendelse. Det betyder:

- at alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen)
- at boligernes facader skal udformes, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner)
- at boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

På grund af reglerne for planlægning af boliger på støjbelastede arealer vurderes det ikke, at den aktuelle ejendom vil være egnet til åben-lav boligbebyggelse, da de udendørs opholdsarealer ikke vil kunne overholde støjgrænsen på max. 58 dB, med mindre der udføres høje støjskærme.

Stillingtagen til projektet

Grundejereren har efter planloven ret til at få udarbejdet en lokalplan, hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Administrationen ser følgende handlemuligheder for udvalget:

- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 med udgangspunkt i hovedskitsen fra ejer
- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende arealer, så vidt muligt frem til den eksisterende randbebyggelse på Bjergagervej 2 med udgangspunkt i den alternative skitse fra ejer
- Det besluttes at udarbejde en lokalplan, der ikke giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290, men som rummer mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen.

Med udgangspunkt i støjkortlægningen ser administrationen det som en fordel for området som helhed, hvis vejstøjen kan begrænses til facaderne på bygningerne nærmest vejen. En mere sluttet randbebyggelse vil begrænse støjudbredelsen, så de bagvedliggende friarealer og parcelhuse i højere grad bliver fri for generende vejstøj. Stiforbindelsen til og fra Bjergagervej kan sikres gennem omlægning af stien eller etablering af en portåbning i bebyggelsen.

Derfor anbefales det, at der igangsættes en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etagebebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 og de tilstødende vejarealer på Bjergagervej, og om muligt helt frem til etagebebyggelsen på Bjergagervej 2 Sidstnævnte løsning under forudsætning af, at ejerforeningen på Bjergagervej 2 ønsker at medvirke til dette.

Det bør i lokalplanarbejdet dokumenteres, at denne placering og udstrækning af bebyggelsen medfører en væsentlig reduktion af belastningen fra vejstøjen på friarealerne og i det bagvedliggende parcelhusområde. Hvis bebyggelsens placering på en del af Bjergagervej har ingen eller kun minimal effekt på støjniveauet, bør der i stedet kun planlægges for ny bebyggelse på selve Gammel Køge Landevej 290.

Forslag til afgrænsning af en ny lokalplan

Indpasning af en ny boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 bør ses i en større

planlægningsmæssig sammenhæng. Ikke mindst i forhold til den øvrige randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej. Her er det relevant, at i lighed med ejendommen på nr. 290 er de øvrige ejendomme på strækningen Gammel Køge Landevej 282-296C og hjørneejendommen på Dansborg Allé 2-2B ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Disse ejendomme er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammerne for område 3A2 og 3A1. Rammebestemmelserne for område 3A1 er næsten magen til de, der gælder for 3A2. Dog må der ikke planlægges for åben-lave boliger, og for tæt-lav boligbebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal på 2½ og en maksimal bygningshøjde 8,5 m.

På Catherine Boothsvej 3-5 er to parcelhusejendomme omfattet af Byplanvedtægt H9, hvor de er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Disse ejendomme indgik tidligere i rammeområde 3A1, inden for hvilket der ikke kunne planlægges for åben-lave boliger. Derfor omfatter den relativt nye Lokalplan 339 for parcelhusområdet ikke disse to ejendomme. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 blev de to ejendomme i stedet omfattet af rammeområde 3B43, hvormed der blev skabt mulighed for at opstille nye lokalplansbestemmelser svarende til de, der gælder for de tilstødende parcelhusejendomme.

Det foreslås derfor, at en ny lokalplan skal omfatte ejendommene på Gammel Køge Landevej 282-296C, Dansborg Allé 2-2B og Catherine Boothsvej 3-5 (vedlagt som bilag "Forslag til afgrænsning af lokalplan ved Gammel Køge Landevej 290 m.fl.").

Politiske beslutninger og aftaler

Kommuneplan 2021 blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021, punkt 5.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan, dateret 7.11.2022

Bilag til anmodning om lokalplan, dateret 21.11.2022

Forslag til afgrænsning af lokalplan ved Gammel Køge Landevej 290 m.fl.

Afbud Anders Liltorp

Punkt 5: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion

22/12287

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion med henblik på at skabe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af midlertidige tilskuieranlæg i form af yderligere tribunepladser og pavilloner til VIP-lounge mv.

Kommunalbestyrelsen skal godkende, at Lokalplan 343 vedtages endeligt med enkelte justeringer.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion vedtages endeligt med følgende ændringer:

- a) at byggefeltet ved hovedindgangen flyttes længere mod øst og samtidig udvides fra ca. 400 m² til ca. 1000 m² som angivet i planskitsen
- b) at det maksimalt tilladte etageantal jf. lokalplanens § 5.2 reduceres fra fire til tre etager.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

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

Imod: Gruppe C, med bemærkning om, at vi er oplyst om, at der findes en løsning, der ikke påvirker øvrige klubber ved anlægget.

Ad 1.-2.

Anbefales godkendt.

Udvalget ønsker notat, som belyser nødvendigheden af tribune nord for opvisningsbanen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Fodbold A/S spillede i sæsonen 2021-22 sine hjemmekampe i 1.division, NordicBet Ligaen, på Hvidovre Stadion. Holdet lå længe til oprykning til Superligaen, og hvis man rykkede op, ville stadionfaciliteterne skulle leve op til skærpede krav fra Divisionsforeningen om blandt andet udvidet tilskuerkapacitet, bygninger, teknisk udstyr og sikkerhedsforanstaltninger.

Kommunalbestyrelsen fremlagde derfor i foråret 2022 et forslag til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion"). Lokalplansforslaget skulle danne det planlægningsmæssige

grundlag for etablering af de nødvendige, midlertidige tilskueranlæg i form af yderligere tribunepladser og pavilloner til VIP-lounge mv.

Fodboldholdet rykkede ikke op i Superligaen, men ligger i denne sæson på andenpladsen i ligaen efter 17 af de 32 kampe. Der er således mulighed for, at Hvidovre Fodbold A/S kommer til at spille fodbold i Superligaen på Hvidovre Stadion fra sæsonen 2023-24.

Det foreslås på denne baggrund, at Lokalplan 343 vedtages endeligt.

Hvidovre Fodbold A/S har efter høringsperioden fremsendt reviderede skitser for etablering af VIP-faciliteter (vedlagt som bilag ”Principtegninger af ny bebyggelse ved Hvidovre Stadion”). Skitserne viser, at den nye bebyggelse placeres henover og ved stadions hovedindgang vest for hovedtribunen. Det vil sige tættere på hovedtribunen end det byggefelt, der er angivet på planbilag 2 jf. forslaget til Lokalplan 343. Det nye skitseforslag viser en bebyggelse, der kun er i to etager mod tidligere tre-fire etager.

Det nye forslag til placering af bebyggelsen gør det muligt at opnå en bedre sammenhæng mellem siddepladserne på hovedtribunen og VIP-faciliteterne.

Det skal bemærkes, at der i de reviderede skitser ikke er taget højde for Divisionsforeningens krav til etablering af et TV-studie på mindst 6 m x 4 m. Dette bør også kunne placeres inden for det nævnte byggefelt, f.eks. i forlængelse af VIP-faciliteterne. Hvis TV-studiet i stedet placeres på taget af VIP-faciliteterne, vil det ikke være nødvendigt at udnytte hele byggefeltet, men så skal lokalplanen til gengæld give mulighed for bebyggelse i tre etager inden for dette område.

Det foreslås således, at byggefeltet ved hovedindgangen flyttes længere mod øst og samtidig udvides fra ca. 400 m² til ca. 1000 m² som angivet i planskitzen (vedlagt som bilag ”Forslag til revideret byggefelt i Lokalplan 343”).

Samtidig foreslås det, at det maksimalt tilladte etageantal jf. lokalplanens § 5.2 reduceres fra fire til tre etager.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at de foreslåede ændringer af lokalplanen kan vedtages uden fornyet høring af lokalplanen, jf. planlovens § 27, stk. 2. Det skyldes, at de foreslåede ændringer alene vedrører bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke på væsentlig måde berører andre end dem, der ved henvendelsen har foranlediget ændringsforslaget.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. april 2022, punkt 25, forslag til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion med det stillede ændringsforslag om, at byggefeltet til tribune vist på bilag 2 reduceres til 12 meter i dybden, så det kun placeres på én af tennisbanerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Forslag til Lokalplan 343 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 27. april til den 25. maj 2022.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplansforslaget indkom et høringssvar fra Hvidovre Atletik & Motion (vedlagt som bilag ”Høringssvar til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion”). Høringssvaret er primært indsendt, så det kan indgå som en del af en eventuel kommende proces for udvikling af stadion. Hvidovre Atletik & Motion har i høringssvaret anført, at de tror, at det er en umulig opgave at gøre Hvidovre Stadion til et fremtidssikret superligastadion. Skulle man alligevel vælge en midlertidig eller permanent løsning med superligafodbold på Hvidovre Stadion, er atletikklubben betænkelig ved de mulige konsekvenser, som dette kan få for blandt andet atletikken.

Der blev afholdt borgermøde om lokalplansforslaget den 16. maj 2022.

Der er gennemført partshøring i perioden 2. – 16. januar 2023 blandt foreningerne på Hvidovre Stadion om administrationens foreslåede ændringer af lokalplanen.

I forbindelse med partshøringen har Hvidovre Fodbold A/S sendt sine bemærkninger til denne (vedlagt som bilag ”Høringssvar til ændringsforslag til Lokalplan 343 Hvidovre Stadion”). Hvidovre Fodbold A/S ønsker, at lokalplanen bevarer muligheden for, at der fremadrettet kan bygges i tre etager i byggefeltet vest for hovedtribunen, hvis behovet for et TV-studie på taget af VIP-faciliteterne måtte opstå.

Til de øvrige punkter i høringssvaret skal det bemærkes, at hegningen omkring løbebanerne ikke er reguleret i lokalplanen, og at mindre, sekundære bygninger til brug for arrangementer og områdets drift kan placeres uden for byggefeltet jf. lokalplanens § 5.5. Det skal desuden bemærkes, at lokalplaner ikke medfører handlepligt. De eksisterende lovlige udendørs skilte og reklamer kan derfor fortsat være på stadionområdet. Det er først ved opsætning af nye skilte eller reklamer, at lokalplanens bestemmelser skal iagttages.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Bilag

Forslag til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion

Høringssvar til Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion

Principtegninger af ny bebyggelse ved Hvidovre Stadion

Forslag til revideret byggefelt i Lokalplan 343

Høringssvar til ændringsforslag til Lokalplan 343 Hvidovre Stadion

Afbud Anders Liltorp

Punkt 6: Eventuelt

22/33831

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2023

Søren Friis Trebbien (C) spurgte til placering af en håndværkerby. Udvalget ønskede en sag om afdækning og status for placering af en håndværkerby på næste møde. Administrationen følger op.

Afbud Anders Liltorp