

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 26-11-2018

Mødedato Mandag d. 26. november 2018 kl. 09:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Karoline Cleemann, Charlotte Munch, Benthe Viola Holm (Afbud), Finn Gerdes, René Langhorn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om pejlemærker som led i dialogbaseret styringsmodel for perioden 2018-2021.....	5
Orientering om den nye digitale selvbetjeningsløsning Ret BBR.....	8
Dispensationsansøgning fra bestemmelsen i lokalplan 507 om bygningshøjde på Kanalholmen 20...	10
Godkendelse af nedrivning af bevaringsværdig bygning Landlystvej 42.....	12
Ansøgning om støtte til udskiftning af tag, Hvidovre Strandvej 89.....	14
Status for lovliggørelsen af kolonihaver i Hvidovre Kommune.....	17
Godkendelse af forslag til Lokal 140 for Holmegårdsskolen.....	20
Godkendelse af Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte.....	22
Igangsættelse af tillæg til Lokalplan 335 til aflysning af servitut.....	24
Endelig vedtagelse af Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen.....	26
Eventuelt.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Meddelelser taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Skiltesag på Gammel Køge Landevej
- Svar fra Bygge- og Planudvalgets formand i Hvidovre Avis den 30. oktober 2018 vedrørende filmbyen.

Punkt 3: Beslutning om pejlemærker som led i dialogbaseret styringsmodel for perioden 2018-2021

18/36531

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Under punkterne boligpolitik og byggesagsbehandling er følgende godkendt som pejlemærker:

Boligpolitikken: Optimal proces for lokalplansudarbejdelse og hvilke krav vi stiller til indholdsbestemmelserne i lokalplaner.

Byggesagsbehandlingen: Fokus på, hvordan vi kan arbejde med konkrete mål for service, kvalitet og sagsbehandlingstid.

Beslutningstema

Som første skridt i den dialogbaserede styringsmodel 2018 til 2021 skal Bygge- og Planudvalget præsenteres for relevant viden på udvalgets fagområde. Dette skal danne grundlag for at formulere politiske pejlemærker og sætte retningen for arbejdet på Bygge- og Planområdet de næste 4 år.

Bygge- og Planudvalget skal desuden drøfte og beslutte hvilke pejlemærker, der skal arbejdes med i perioden 2018-2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at beslutte hvilke pejlemærker, der skal arbejdes med Bygge- og Planområdet i perioden 2018-2021

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. maj 2018 en justeret udgave af den dialogbaserede styringsmodel for Hvidovre Kommune. Styringsmodellen skal hermed fungere som et endnu bedre redskab for kommunalbestyrelsen til at fastlægge rammer og retning for kommunens virke til gavn for borgerne.

Administrationen sætter nu gang i processen for den dialogbaserede styringsmodel 2018 til 2021. Bygge- og Planudvalget introduceres til forslag til pejlemærker.

Styringsmodellen kort opsummeret

Styringsmodellen består af fire trin:

1. Introduktion til viden, trends status mm. i fagudvalg
2. Formulering af politiske pejlemærker ml. politikere og de ledere og chefer, som er tæt på kommunens borger- og virksomhedsrettede kerneopgaver – dette med afsæt i bl.a. opfølgning på forudgående års mål og effekter.
3. Udarbejdelse af mål for den enkelte institution/afdeling i centeret
4. Opfølgning på målene: Dokumentation af effekt.

Styringsmodellen er illustreret af nedenstående figur:



Roller

Politikerne

Fagudvalgene drøfter og beslutter de politiske pejlemærker i dialog med ledere og chefer. Politikerne godkender og forholder sig desuden opfyldelsen af de udviklingsmål, som pejlemærkerne oversættes til.

Administrationen

Administrationen klæder fagudvalgene på til drøftelsen af de politiske pejlemærker. Administrationen tilrettelægger og faciliterer dialogmøderne, samt samler op på resultaterne. Endelig sørger administrationen for sammenfatning af mål og opfølgning på effekt.

Institutionsledere og chefer

Ledere og chefer med ansvar for borger- eller virksomhedsnære kerneopgaver har ansvaret for at levere input til – og omsætte – de politiske pejlemærker i praksis.

Den enkelte centerchef/institutionsleder samler inden dialogmødet input fra medarbejdere og eventuelle bestyrelser. Ledere og administration oversætter de politiske pejlemærker til en række overordnede udviklingsmål. Det er efterfølgende chefernes og ledernes opgave i samarbejde med medarbejderne at omsætte målene til konkrete handleplaner og praksis i hverdagen.

Forslag til pejlemærker

Bygge- og Planudvalget skal – med udgangspunkt i nedenstående forslag - beslutte, hvilke pejlemærker, der skal arbejdes med i perioden 2018-2021.

Boligpolitik

Kommunalbestyrelsen har i 2018 igangsat arbejdet med en boligpolitik. Boligpolitikken har til formål at sikre, at udbuddet af boliger matcher fremtidens behov. Politikken er et signal til både borgere og investorer om, i hvilken retning kommunalbestyrelsen ønsker kommunen udvikler sig.

Boligpolitikken er styrende for kommunalbestyrelsens prioriteringer i forhold til boligudvikling i Hvidovre og vil danne baggrund for planstrategien og kommuneplanen.

Udkast til boligpolitikken for Hvidovre Kommune forelægges for kommunalbestyrelsen i december 2018.

Kommende pejlemærke kunne være realisering af Hvidovre Kommunes boligpolitik i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.

Målet er, at boligpolitikken indtænkes i forbindelse med igangsætning af nye lokalplaner. Her kan det blandt andet sikres, at FN's verdensmål indarbejdes ved at arbejde for:

1. at der opføres varierede boligbebyggelser med blandede ejerforhold og boligstørrelser
2. en samskabende tilgang i byudviklingen, hvor borgere, foreninger, organisationer, virksomheder, investorer og kommune arbejder sammen om at skabe de bedste boligbebyggelser

Opfølgning af mål vil ske på baggrund af løbende dialog og en årlig status til Bygge- og Planudvalget over gennemført og forventet lokalplanlægning.

Byggesager

Center for Plan og Miljø fik tilført ressourcer til byggesagsområdet i 2018 for at nedbringe en oparbejdet sagspukkel samt for at kunne imødegå de fastsatte nationale servicemål.

Status

Der var over en lang årrække startende fra før 2010 oparbejdet en sagspukkel på 3.577 igangværende byggesager.

I perioden 1. august 2017 til 1. november 2018 er sagspuklen af igangværende byggesager blevet reduceret med i alt 2.445 sager.

De resterende 1.132 igangværende byggesager kræver en gennemgang af sagsbehandler med byggeteknisk indsigt.

Verserende byggesager pr. 1. november 2018

Sager modtaget	Verserende inden afgørelse (mangler tilladelse)	Verserende efter afgørelse (mangler tilbagemelding)	Verserende i alt
Før 2010	0	3	3
1.1.10 – 30.6.17	217	318	535
1.7.17 – 1.11.18	308	286	594
I alt	525	607	1.132

Kommende pejlemærker kunne være yderligere reduktion af oparbejdet sagspukkel samt fokus på overholdelse af nationale servicemål.

Mål på byggesager kunne være:

1. Reducere alle sager fra før 2010 i alt 3 sager
2. Reducere den resterende sagsbeholdning på 535 sager fra perioden 2010 – første halvdel af 2017
3. Opfylde de nationale servicemål for industri og erhvervsager – 85%

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. maj 2018, punkt 7, forslaget til let justeret dialogbaseret styringsmodel, samt forslaget til administrativ og politisk proces.

Kommunalbestyrelsen har på temamøder i 2018 drøftet udarbejdelse af en Boligpolitik for Hvidovre Kommune.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. september 2017, punkt 4, at tilføre ressourcer til byggesagsområdet i 2018 for at nedbringe en oparbejdet sagspukkel samt for at kunne imødegå de fastsatte nationale servicemål.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 4: Orientering om den nye digitale selvbetjeningsløsning Ret BBR

18/15413

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Taget til efterretning.

Beslutningstema

Hvidovre Kommune er den 27. august 2018 tilsluttet den nye selvbetjeningsløsning Ret BBR. Med Ret BBR kan boligejere nemt indberette ændringer til Bygnings- og Boligregistret (BBR), som kommunen efterfølgende skal behandle og registrere i BBR.

Den nye ejendomsvurdering vil anvende data fra en lang række datakilder herunder BBR. Det forventes at give anledning til, at en del boligejere vil blive opmærksomme på at få opdateret oplysningerne i BBR.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om den nye selvbetjeningsløsning Ret BBR til efterretning

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune er fra den 27. august 2018 tilsluttet den nye selvbetjeningsløsning Ret BBR, som der er link til på kommunens hjemmeside. Med Ret BBR kan boligejere indberette ændringer til BBR. Ændringsforslagene sendes til BBR's indbakke, hvor kommunens registerfører behandler og godkender ændringer, inden de registreres i selve BBR. I nogle tilfælde vil ændringsforslagene resultere i at boligejer får besked om at ansøge om byggetilladelse.

Den nye ejendomsvurdering anvender data fra en lang række datakilder herunder BBR. Det forventes at give anledning til, at en del boligejere bliver opmærksomme på at få opdateret oplysningerne i BBR.

Med Ret BBR bliver det nemmere for boligejere at rette oplysninger om egne ejendomme i BBR, og opfylde deres oplysningspligt overfor BBR, dermed vil indholdet i BBR blive endnu bedre. Det forventes, at hovedparten af boligejernes indberetning vil flyttes fra mail til Ret BBR.

Oversigt over BBR-registreringer i Hvidovre Kommune

I perioden 1. november 2017 – 31. oktober 2018 er der i Hvidovre Kommune foretaget 2.190 registreringer i BBR.

Arbejdet med afviklingen af sagspuklen på byggesagsområdet har genereret et stort antal registreringer i BBR, som foretages i forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse og igen når byggesagen afsluttes.

Ligeledes har Udviklings- og Forenklingsstyrelsens arbejde med klargøring af data til den nye ejendomsvurdering genereret henvendelser om erhvervsjendomme i BBR's indbakke, som er blevet behandlet, vurderet og registreret i BBR. Ca. 1/3 af de 369 sager fra Udviklings- og Forenklingsstyrelsen er blevet vurderet til at skulle byggesagsbehandles, inden registreringen i BBR kan afsluttes.

BBR registreringer 1.11.2017 – 31.10.2018	Antal sager	%-vis fordeling
BBR-sager i forbindelse med borgerhenvendelser	499	23 %
Henvendelser fra Udviklings- og Forenklingsstyrelsen (SKAT's Erhvervsservice)	369	17 %
Byggetilladelser	341	16 %

Afsluttede byggesager

981

45 %

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 5: Dispensationsansøgning fra bestemmelsen i lokalplan 507 om bygningshøjde på Kanalholmen 20

18/22034

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

For: Gruppe O, V og Liste H

Imod: Gruppe A

Godkendt.

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet sagsfremstillingen.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til, at byggeriet overskrider højdegrænsen med henholdsvis 1 og 2,5 meter.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 507, § 8.4 til at bygningshøjden overstiger 10 meter.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 3. juli 2018 modtaget en dispensationsansøgning om opførelse af et betonværk med tilhørende siloer på Kanalholmen 20. Se bilag "Projektmateriale modtaget".

Ejendommen er omfattet af lokalplan 507, der i § 8.4 anfører, at:

- bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

Der er ansøgt om etablering af et nyt betonværk. Betonværket består af adskillige bygninger, herunder 4 cementsiloer med en højde på 11 meter hver (inklusive et 1 meter højt filter på hver silo), og en blandede anlægsbygning med en højde på 12,5 meter (inklusive en 2,5 meter høj ovenlyskonstruktion).

Det ansøgte kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelser i lokalplanen om overskridelse af bygningshøjde.

Administrationen vurderer, at en overskridelse på henholdsvis 1 og 2,5 meter, ikke har væsentlig betydning for områdets karakter. Højdegrænsen overskrides kun for dele af bygningen, i form af ovenlysglaskonstruktion med 2,5 meter i hovedbygningen, imens cementsiloerne påsættes filtre, som overskrider højdegrænsen med 1 meter.

På baggrund af ovenstående indstiller administrationen, at der meddeles dispensation til overskridelse af bygningshøjden i forhold til det ansøgte projekt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Byggeriet er omfattet af Lokalplan 507 og Bygningsreglement 2018 [BR 18]. Der kan meddeles dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018

Høring

Sagen har, fra den 6. september 2018 til den 20. september 2018, været sendt i naboorientering med det ovennævnte forhold.

I denne periode har administrationen modtaget indsigelse fra Industri- og Grundejerforeningen - Avedøre Holme. Se Bilag ”Indsigelse fra Grundejerforeningen Avedøre Holme” og ”Bygherrens besvarelse på indsigelsen”.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen miljømæssige konsekvenser.

Bilag

Projektmateriale modtaget

Indsigelse fra Grundejerforeningen Avedøre Holme

Bygherrens besvarelse på indsigelsen

Punkt 6: Godkendelse af nedrivning af bevaringsværdig bygning Landlystvej 42

18/30956

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Godkendt.

Beslutningstema

Hvidovre Kommune har i maj måned 2018 vedtaget lokalplan 141 om omdannelse af et erhvervsområde med tømrer- og snedkervirksomhed til boligformål med mulighed for at bebygge ejendommen med etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

Samtlige bygninger på grunden til administration, værksted, lager samt en beboelsesbygning forudsættes nedrevet i denne sammenhæng.

Beboelsesbygningen er fastlagt som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016, og kommunen skal foretage en offentlig bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen, før at der kan udstedes tilladelse til nedrivning.

Udvalget skal godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive en bevaringsværdig beboelsesbygning på Landlystvej 42.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at der meddeles tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig beboelsesbygning på Landlystvej 42 i overensstemmelse med formålet for lokalplan 141 om at udlægge området til etageboliger og rækkehuse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning om at nedrive beboelsesbygning beliggende Landlystvej 42.

Sagen forelægges for udvalget, idet ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016 efter SAVE-registrering, og kommunen skal derfor tage stilling til, om nedrivningen skal forhindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

SAVE er en metode til at registrere bygningers bevaringsværdi. Metoden bygger på en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi og bygningens originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 (1 er den højeste), som sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Registreringen af bygninger efter SAVE metoden danner baggrund for udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen og lokalplaner. Det er først, når bygningen er udpeget i kommuneplanen eller i en lokalplan, at den er bevaringsværdig i lovens forstand. Bygningen er registreret med en bevaringsværdi 4, som er den laveste bevaringsværdi, der udpeges i kommuneplanen.

Udpegningen af den bevaringsværdige bygning i kommuneplanen er sket på baggrund af en registrering gennemført i 2001. Der er i 2011 sket en revurdering af bygningen. Her beskrives, at villaen er opført i 1904 som en del af det industriområde der lå nord for Landlystvej og i dag næsten er fuldstændig omdannet til bolig- og kontorformål. Bygningens arkitektur beskrives som et interessant miks af stilarter, hvor facaden har et stærk symmetrisk udtryk og er velkomponeret med flere interessante detaljer bl.a. vinduer og kviste. Bl.a. er det karakteristiske tagudhæng og kvisttag bevaret og tag og tagrender er udskiftet i 2012. Det beskrives dog også, at zinkbeklædning på kvist, nye vinduer og døre såvel som ny trappe og adgangsparti trækker meget fra det oprindelige udtryk. Desuden har bygningen enkelte sætningsskader og slitage på mur.

Ved udarbejdelse af lokalplan 141 "Boliger på Landlystvej 42" er bygningen ikke fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanen. Det er vurderet, at bygningen med sin solitære placering i et omdannet byområde og de ovenfor beskrevne bygningsmæssige ændringer ikke har en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved placering og udformning af den bebyggelse, som lokalplanen skal muliggøre.

Bygningen er beliggende i grundens sydvestlige hjørne med facade mod Landlystvej. Arealet er i lokalplan 141 "Boliger på Landlystvej 42" fastlagt som byggefelt for etageboligbebyggelse i 3 etager.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger er omfattet af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Efter lovens § 18 skal kommunen foretage offentlig bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen. Senest 2 uger efter fristen for at fremkomme med indsigelser, skal kommunen meddele ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Hvis der ikke træffes beslutning inden udløbet af fristen på 2 uger (i det aktuelle tilfælde inden den 27. november 2018) kan tilladelse til nedrivning ikke nægtes. Hvis der nedlægges forbud mod nedrivning efter lokalplanens § 14, skal der inden 1 år udarbejdes en ny lokalplan, som forhindrer nedrivning af bygningen.

Forbud efter planlovens § 14 kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141.

Lokalplanen indeholder ikke bevaringsbestemmelser for bygningen. Hvis bygningen rives ned, kan der opføres ny etageboligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan 141 og bygningsreglementet.

Høring

Nedrivningsansøgningen har været offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside og er samtidig sendt til Forstadmuseet, Kroppedal Museum samt Hvidovre Lokalhistoriske selskab med frist for indsigelser den 13. november 2018.

Der er i høringsperioden ikke fremkommet bemærkninger / Eventuelle bemærkninger vil blive fremlagt på mødet.

Bilag

Luftfoto fra ansøgning

Punkt 7: Ansøgning om støtte til udskiftning af tag, Hvidovre Strandvej 89

18/25400

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Ad 1-5. Godkendt.

Beslutningstema

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens beslutning om at nedlægge bygningsforbedringsudvalget forelægges denne igangværende sag med ansøgning om støtte efter Byfornyelseslovens kapitel 4 til Udvalgets afgørelse.

Udvalget skal tage stilling til, om man ønsker at meddele tilsagn om støtte og – i givet fald – hvor stor støtten skal være.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der bevilges et kontant tilskud på kr. 50.000 til udskiftning af taget og tilhørende følgearbejder.
2. at samtlige faser af byggearbejdet, der bevilges tilskud til, skal udføres af momsregistrerede håndværkere. Manglende dokumentation herfor vil medføre bortfald af det fulde tilskud.
3. at byggearbejderne skal være afsluttede senest den 1. december 2019
4. at ejer skal indsende et endeligt byggeregnskab med fyldestgørende oplysninger til administrationen senest to måneder efter den fastsatte frist for færdiggørelsen af byggearbejderne, dvs. senest den 1. februar 2020.
5. at der for ejers regning tinglyses en deklaration om tilbagebetaling af støtten og at deklarationens løbetid fastsættes til tre år.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygningen på Hvidovre Strandvej 89 er et fritliggende enfamiliehus i én etage med udnyttet tagetage. Bygningen er opført i 1935 som et længehus med saddeltag. Bygningen er udført med ydervægge af gule teglsten og med tagdækning af røde falstagsten i tegl.

Ejer har med ansøgning af 5. august 2018 og supplerende oplysninger af 1. november 2018 fremsendt en ansøgning om tilskud til at udskifte taget til nye, røde falstagsten samt opsætte yderligere en kvist og isætte tre nye tagvinduer. Ansøgningen er vedlagt som bilag ”Samlet ansøgning om tilskud til bygningsrenovering på Hvidovre Strandvej 89”.

Der kan kun ydes støtte til istandsættelse af bygningens klimaskærm, herunder til renovering af taget, og ikke til opsætning af yderligere en kvist og tagvinduer.

Der er med ansøgningen fremsendt to tilbud, hvori de støtteberettigede arbejder lyder på kr. 321.493 henholdsvis kr. 376.500 inkl. moms.

Bevaringsværdi

Bygningen er ved SAVE registrering i 2000 udpeget som en bevaringsværdig bebyggelse, der har fået bevaringsværdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Denne bevaringsværdi er efter fornyet registrering i 2011 fastholdt i Kommuneplan 2016.

Husets styrke er det enkle og ærlige formsprog med et anstrøg af romantisk historicisme og de solide teglmaterialer på tag og fag.

Der er gennemført flere større ændringer, der gør, at bygningen afviger noget fra det oprindelige udtryk. På sydøstfacaden er to vinduer blevet udvidet til gulvniveau, og 2/3 af denne facade er blevet påbygget en overdækning af terrassen. På sydvestgavlen er der opført en udestue med store vinduespartier, og der er etableret dørforbindelse i gavlen mellem stuen og udestuen. Der er opført tilbygninger til husets nordøstlige gavl og en overdækning ved indgangspartiet. I den oprindelige taskekvist på sydøstsiden af taget er vinduesrytmen ændret, og en del af kvisten er ombygget til en mindre balkon. På nordvestsiden af taget er et af de to oprindelige tagvinduer erstattet af et lidt større Velux-vindue.

Bygningstegninger, der viser husets oprindelige udformning, samt fotos af husets nuværende udseende er vedlagt som bilag ”Bygningstegninger Hvidovre Strandvej 89” og ”Fotos Hvidovre Strandvej”.

Byplanvedtægt

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H13. Byplanvedtægten indeholder ikke bevaringsbestemmelser for bebyggelse. Byplanvedtægtens § 7, stk. 1, fastlægger, at alle frie sider på bygninger skal behandles som facademur.

Vurdering

Med opsætning af en ny kvist i den nordvestlige tagflade og yderligere et tagvindue i den sydvestlige tagflade svækkes husets oprindeligt enkle udformning yderligere. En udskiftning af taget, hvor der anvendes de oprindelige materialer og teknikker, vil dog forlænge husets levetid og sikre et vigtigt element i dets udpegning som bevaringsværdig bygning.

Samlet set er det således administrationens vurdering, at byggearbejderne vil være med til at sikre bevaringsværdien. Forvaltningen kan derfor anbefale, at der ydes støtte til renoveringsprojektet.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 28. august 2018, punkt 3, at nedlægge Bygningsforbedringsudvalget. Det blev samtidig besluttet, at eksisterende sager skal behandles i Bygge- og Planudvalget.

Økonomiske konsekvenser

I perioden 2015 – 2018 er der afsat 0,5 mio. kr. til projekt 0261 bygningsforbedringsudvalget. På nuværende tidspunkt er der et ultimo forbrug på 0,08 mio. kr.

Sammenfatning af projektets økonomi i hel anlægsprojektets levetid

Anlægssum i mio. kr.	2015	2016	I alt
Udgifter	0,50	0,50	1,0
Indtægter	-0,25	-0,25	-0,5

Projektets anlægsbevilling

	Nuværende anlægsbevilling	Ansøgning om tillæg til anlægsbevilling	Ny anlægsbevilling
Anlægsbevilling i mio. kr.	0,5	0	0,5

Der er på nuværende tidspunkt endnu ikke anvendt midler af budgettet til bygningsforbedring, men til andre formål inden for byfornyelseslovens område.

Staten dækker halvdelen af kommunens udgifter til støtte til bygningsforbedring, jævnfør byfornyelseslovens § 34, stk. 2. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 14. maj 2018 udmeldt de ordinære statslige udgiftsrammer til byfornyelsesformål for 2018, herunder til bygningsfornyelse. Hvidovre Kommunes andel af denne udgiftsramme er på kr. 213.336.

Retsgrundlag

Udvalget kan efter byfornyelseslovens kapitel 4 træffe beslutning om at yde økonomisk støtte til specifikke projekter til forbedring af bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, som bebos af ejeren/andelshaveren. Boligen skal være opført før 1960, og være væsentligt nedslidt.

Støtten kan gives til istandsættelse af bygningens klimaskærm, nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand, etablering af bad samt afhjælpning af kondemnabile forhold. De støttede arbejder skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Til bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre 3/4 af de støtteberettigede udgifter, jævnfør byfornyelseslovens § 28, stk. 1.

Efter byfornyelseslovens § 29, stk. 1, tinglyser kommunalbestyrelsen en deklaration på ejendomme, som har modtaget støtte efter kapitel 4, om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud, hvis ejendommen skifter status eller afhændes inden et nærmere fastsat åremål på højst 20 år.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bygningstegninger Hvidovre Strandvej 89

Fotos Hvidovre Strandvej 89

Punkt 8: Status for lovgivningen af kolonihaver i Hvidovre Kommune

18/30735

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Taget til efterretning.

Udvalget anbefaler, at lovgivningen af kolonihaverne i Præstemosen færdiggøres inden de øvrige kolonihaveområder gennemgås. De efterfølgende områder, der bliver gennemgået er Kystengen og Kettehøj.

Beslutningstema

Administrationen giver kommunalbestyrelsen en orientering om status for lovgivningen af bebyggelsen i kolonihaverne i Hvidovre Kommune. Der skal ikke træffes nye politiske beslutninger i sagen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lovgivning af kolonihavehuse i Præstemosen

Processen for lovgivningen af bebyggelsen i en kolonihave har forskellige faser. Derfor er denne status opgjort efter, hvilket antal kolonihaver der per 20. november 2018 befandt sig i de forskellige faser. Listen omfatter 99 sager.

- 27 afsluttede sager
- 5 passive sager, der er påklaget til Planklagenævnet og afventer nævnets behandling (heraf er de 2 sager også anmeldt til politiet)
- 2 sager, hvor der er afsendt påbud om lovgivning
- 4 sager, hvor der er afsendt varsel om påbud
- 9 sager, hvor der efter tilsyn skal sendes varsel om påbud
- 10 sager, hvor der sendt varsel om tilsyn med opmåling på ejendommen
- 2 sager, hvor ejer har fremsendt ansøgning om dispensation
- 30 sager, der i færd med at blive igangsat eller genoptaget (hovedparten kommer fra de seneste droneopmålinger).

Lovgivning af kolonihavehuse i andre områder

Gennem droneopmålinger er der indikation på, at 8 kolonihaver i Haveforeningen Kystengen og 56 kolonihaver i Haveforeningen Kettehøj rummer bebyggelse, der ikke overholder henholdsvis Lokalplan 447 for Kettehøj og servituten for Kystengen.

Som opfølgning på opmålingerne pågår der en administrativ forberedelse af sagerne. Der er udarbejdet oversigtskort i GIS over de kolonihavehuse, der overskrider reglerne for bebyggelse, og der pågår nu en oprettelse af og journalisering af sagerne.

Når dette arbejde er afsluttet, vil indsatsen for lovgivning af kolonihavehuse blive udvidet til disse områder.

Tilsyn med ulovlig beboelse i kolonihaver i vinterhalvåret

Center for Borgerservice, Folkeregistret, sikrer at borgere, der er tilmeldt på adresse i kolonihaver i Præstemosen pr. 1. oktober får et påbud efter Planloven om at fraflytte og framelde sig i folkeregistret, da det ikke er lovligt at opholde sig der i vinterhalvåret jævnfør de gældende lokalplaner.

Der er omkring 10 boliger hvert år, hvor administrationen er nødsaget til at sende et påbud. De seneste to år har de fleste borgerne framelde sig adresserne efter påbud, inden politiet modtog anmeldelse fra kommunen. De få, der ikke framelder sig efter kommunens henvendelse, flytter hurtigt adressen, når politiet begynder at udstede bøder.

Pr. 1. oktober 2018 er det opgjort, at 14 borgere er tilmeldt adresser i Præstemosen. Heraf har tre borgere været tilmeldt adresserne længe før området blev lokalplanlagt. Disse tre borgere kan vi ikke forfølge. De øvrige 11 borgere er nu tilskrevet.

I september 2014 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at arbejde videre med en afklaring af muligheden for, at føre opsøgende tilsyn med overtrædelse af plan-, miljø og byggelovgivningen i kolonihaveområderne, bl.a. for at forhindre eller stoppe ulovlig beboelse i vinterhalvåret.

Kontrolgruppen fik til opgave at foretage en særlig indsats i forhold til ulovlig beboelse.

Af de 295 ejendomme blev 64 valgt ud til undersøgelse af bopælsforholdene. I 39 sager var der ingen indikation for uregelmæssigheder (eksempelvis alene tilmeldt en lovlig adresse).

I de øvrige sager blev borgerne indkaldt til redegørelse for bopælsforhold. I første omgang henvendte de 22 borgere sig, og der blev ikke fundet grundlag for uregelmæssigheder.

En familie blev tvangsflyttet i folkeregistret fra den adresse, hvor de var tilmeldt c/o og tilmeldt adressen i kolonihaven. De ankede imidlertid kommunens afgørelse til Indenrigsministeriet, der vurderede, at der ikke var tilstrækkelig dokumentation til at fastholde kommunens afgørelse. Herved annullerede folkeregistret beslutningen.

I to sager blev der foretaget anmeldelse til politiet: Den ene sag blev afgjort ved dom i 2016. Kommunen fik medhold, men beboeren har i denne sag aldrig nægtet, at han boede der, men mente at han var i sin gode ret til at bo der. Han solgte sidenhen sit kolonihavehus. Det er den eneste af denne type sager, hvor borger har erkendt det. Samtlige andre borgere, vi har været i dialog med påstår, at de ikke bor i kolonihaven, og derfor er det kommunen, der skal løfte bevisbyrden.

Den anden sag, der blev politianmeldt, blev henlagt af politiet til trods for, at politiet havde truffet borgeren på adressen og at beboeren havde tilkendegivet at bo der. Begrundelsen for henlæggelse af sagen var, at anklageren ikke forventede, at sagen kunne føres til dom på de foreliggende beviser.

Center for Borgerservice vurderer, at det er en udfordring og meget tidskrævende at kunne dokumentere at ejere af kolonihavehuse opholder sig der permanent, når de benægter og fastholder, at de kun opholder sig der i weekender og lignende. Der er ikke muligt efter lovgivningen at ligge på lur eller føre systematiske observationer.

Kontrolgruppen intensiverer dog nu arbejdet med at checke ejere af kolonihaverne med c/o adresser. Det er en tidskrævende og meget svær opgave, som vi nu dedikerer en fuldtidsmedarbejder i et år til at løse.

Det vil være en intensivering af fokus på området, da der de seneste år alene fokuseres på de anmeldelser, der kommer ind løbende vedrørende brugen af kolonihaver. Anmeldelserne prioriteres aktuelt på lige vilkår med de øvrige anmeldelser som kommer ind vedrørende snyd med sociale ydelser.

Pågældende medarbejder skal nu sammen med Folkeregistret arbejde for at forsøge, at nedbringe antallet af tilfælde, hvor ejere af kolonihavehuse i Hvidovre Kommune bebor kolonihaven udenfor sommerhalvåret.

Der vil blive forelagt en evaluering efter et år.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 25. november 2014, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde, den 23. februar 2016, at lovliggøre ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovliggørelse af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 20. december 2016, en tillægsbevilling på 1 million kr. til dækning af omkostningerne til advokatbistand, droneflyvning m.m., samt at forlænge den midlertidige bevilling, således at den midlertidige bevilling forlænges i yderligere 2 år, svarende til en samlet udgift på kr. 600.000 kr. pr. år.

Økonomiske konsekvenser

Af den givne bevilling på 1 mio. kr. til juridisk bistand vedrørende lovliggørelse af bebyggelse er der i alt afholdt 240.000 kr. Der resterer således 760.000 kr.

Der er et politisk ønske om at rydde op i de ulovligheder, der foregår omkring ophold om vinteren i kolonihaverne. Ved at dedikere et årsværk fra kontrolgruppens arbejde til udredning af ejerne af Præstemosehaverne vil der blive en mindre indtægt opkrævet fra social snyd sager. Det er ikke muligt at opgøre mindre indtægterne på nuværende tidspunkt, men dette vil fremgå af den endelige evaluering.

Der forventes ikke at være en økonomisk gevinst ved intensiveringen, medmindre der opstår afledte sager ved kontrol af ejernes bopæls- og adresseforhold.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 51, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, påser kommunalbestyrelsen overholdelsen af bestemmelser i lokalplaner, samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Varige og ikke-varige kolonihaver i Hvidovre Kommune, notat af 28-9-2018

Overnatningsregler i kolonihaveområderne, notat af 4-10-2018

Punkt 9: Godkendelse af forslag til Lokal 140 for Holmegårdsskolen

18/33946

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Ad 1-3. anbefales godkendt.

Ad 4. anbefales godkendt, at der bliver afholdt et borgermøde.

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 140 for Holmegårdsskolen. Lokalplanen muliggør en udvidelse af skolen.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om forslaget skal fremlægges kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse inden offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 140 for Holmegårdsskolen.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.
4. at beslutte, om der skal afholdes borgermøde om lokalplanforslaget.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenpunktet.

Holmegårdsskolen mangler plads i forhold til at kunne rumme flere elever. For at øge kapaciteten skal skolen udvides med et 3. spor på alle årgange.

Forslag til Lokalplan 140 for Holmegårdsskolen giver mulighed for de nødvendige om- og tilbygninger som især omfatter en ny tilbygning til indskoling i tre etager samt en tilbygning til udskoling i to til tre etager. Forslag til Lokalplan 140 er vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 140 for Holmegårdsskolen".

Lokalplanen sikrer, at ombygningen af skolen sker i overensstemmelse med skolens eksisterende arkitektoniske udtryk.

Området omkring skolen er består af boligområder i form af rækkehuse og fritliggende én-familie huse. Administrationen vurderer, at forslaget til lokalplanen ikke vil være til gene for naboerne til skolen. Nybyggeriet medfører ikke væsentlige skyggergener for de omkringliggende ejendomme. Tagterrasserne ved udskoling udformes, så naboerne på Planteheldvej skjærmes fra lyd- og indbliksgener. Med udbygningen af skolen kan der forventes en øget trafik i spidsbelastningstidspunkterne.

Politiske beslutninger og aftaler

Teknik – og Miljøudvalget besluttede den 1. juni 2016 at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for Holmegårdsskolen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 11. september 2018 en projektilpasning af nybyggeriet.

Økonomiske konsekvenser

Der afsat budget i 2018 – 2022 på investeringsoversigten til ind- og udskoling på Holmegårdsskolen.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planloven §§ 13-16.

Høring

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

Administrationen anbefaler, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger. Høringen forventes afholdt i perioden 3.-31. januar 2019.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

Lokalplanen erstatter en hidtil gældende byplanvedtægt og har kun mindre indflydelse på de eksisterende forhold, da den fastlægger bestemmelser af et område uden at foreslå væsentlige ændringer og ikke ændrer den nuværende anvendelse. Derfor vurderes ændringen af plangrundlaget ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Administrationen vurderer, at der ikke er tale om krav om miljøvurdering jf. lovens § 2, stk. 2, da der ikke er tale om anlæg eller byggeri, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Administrationen vurderer, at der heller ikke gives mulighed for bygge-/ anlægsprojekter eller aktiviteter, der vil kunne få en væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø, da bestemmelserne er af lokal betydning for den eksisterende ejendom, primært da formålet til skole fastholdes. Lokalplanen giver ikke mulighed for væsentlige ændringer af hverken arealudnyttelsen eller anvendelsen af arealerne.

Bilag

Forslag til Lokalplan 140 for Holmegårdsskolen

Punkt 10: Godkendelse af Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte

18/32713

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Ad 1-4. Anbefales godkendt.

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til en lokalplan, der skal gøre det muligt at opføre et teater- og kulturhus samt etageboliger på Risbjerggårdgrunden.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil anbefale over for Kommunalbestyrelsen at godkende Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte, så lokalplanforslaget kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplan 236 omfatter 239-245 samt Risbjerggårds Allé 3-5, og er en del af realiseringen af ”Helhedsplanen for Hvidovre Bymidte”. Lokalplanforslaget har således til formål, at vinderforslaget af arkitektkonkurrencen om ”Kulturcenter Risbjerggård” kan realiseres, og at der kan opføres etageboliger. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag, ”Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte, dateret den 1. november 2018”.

Lokalplanforslaget er inddelt i to delområder. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er 110.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der i delområde 1 i byggefelt A kun må opføres etageboliger. Etageboligerne må maksimalt opføres i tre etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Etageboligbebyggelsens placering skal opføres med den ene facade eller gavl helt ud mod Hvidovrevej, for at understøtte byrummet og bygningsstrukturen langs Hvidovrevej.

I lokalplanforslaget delområde 2 i byggefelt B må der kun opføres bebyggelse til offentlige formål. Dette skal muliggøre opførelse af konkurrencevinderforslaget ”Kulturgården”, der består af teater- og kulturhus med et tilhørende grønt rekreativt areal. Delområdet må desuden anvendes til tilhørende kommercielle funktioner som café, restaurant og lignende. Det nye kulturhus må opføres i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

I delområde 2 er bygning C, Risbjerggård desuden udpeget som bevaringsværdig. Ved ombygning af bebyggelsens ydre skal det oprindelige udtryk styrkes.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 24. juni 2015 vedtog kommunalbestyrelsen et scenarie for fremtidens Hvidovre Bymidte, hvor Risbjerggård forandres over tid og kun dele af bygningen bevares. Beslutningen dannede grundlag for byggeprogrammet for arkitektkonkurrencen i forbindelse med det nye ”Kulturcenter Risbjerggård”.

Den 28. februar 2017 vedtog kommunalbestyrelsen ”Helhedsplanen for Hvidovre Bymidte”.

Den 25. april 2017 besluttede kommunalbestyrelsen at godkende arbejdet med helhedsplanen, der skulle prioritere omdannelsen af Risbjerggård grunden.

Den 28. november 2017 godkendte kommunalbestyrelsen byggeprogrammet for ”Kulturcenter Risbjerggård”.

Den 6. juni 2018 godkendte kommunalbestyrelsen Tegnestuen Vandkunsten som vinder af konkurrence om projektering af ny kulturgård på Risbjerggård.

Økonomiske konsekvenser

Budget til opførelse af Kulturcenter Risbjerggård, Hvidovre Bymidte, er afsat på investeringsoversigten i kommunens budget for 2019-2022.

En vandlektion forudsættes flyttet for at kunne realisere lokalplanens boligprojekt. Flytningen kan medføre økonomiske konsekvenser, men er endnu ikke afklaret.

Retsgrundlag

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

Høring

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

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 7. januar 2019 til den 4. februar 2019. Under høringsperioden anbefales det, at der blive afholdt borgermøde.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

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

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (BEK 448 af 10/05/2017).

Bilag

Forslag til Lokalplan 236 for Risbjerggård, Hvidovre Bymidte, dateret den 9. november 2018.pdf

Punkt 11: Igangsættelse af tillæg til Lokalplan 335 til aflysning af servitut

18/33805

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Ad 1-3. Godkendt.

Beslutningstema

Ejerne af ejendommene på Krebsevej 38 og Strandholms Allé 38-40 har anmodet om udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 335 med henblik på aflysning af en privatretlig servitut fra 1924.

Udvalget skal tage stilling til, om man vil igangsætte planarbejdet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende at der igangsættes et planarbejdet i form af et tillæg til Lokalplan 335 for rækkehusbebyggelse ved Krebsevej og Strandholms Allé
2. at tillægget alene omfatter aflysning af servitut, der forhindrer sammenlægning af ejendommene inden for lokalplanområdet
3. at godkende at udstykkeren anmodes om at yde kommunen bistand til tillæggets udarbejdelse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplan 335 omfatter tre ubebyggede ejendomme på hjørnet af Krebsevej og Strandholms Allé, matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark. Lokalplanen gør det muligt at opføre en samlet rækkehusbebyggelse med 14 boliger på disse ejendomme.

Lokalplanen fastlægger i § 4.1, at udstykning i princippet skal ske i overensstemmelse med den på planbilag 2 viste udstykningsplan. Denne udstykning forudsætter, at der først sker en sammenlægning af de tre ejendomme.

Ejerne af de tre ejendomme har i denne anledning søgt at få aflyst en privatretlig servitut fra 1924, der forhindrer udstykning af ejendommen. Servitutten er vedlagt som bilag ”Servitut tinglyst den 25. november 1924 på parceller af matr.nr. 8a og 35b”.

Påtaleretten til overholdelse af servitutens bestemmelser tilkommer alle ejerne af de 66 boligejendomme omkring Strandholms Allé, der er udstykket fra den oprindelige landbrugsejendom, matr.nr. 8a og 35b, samt Hvidovre Kommune som ejer af vejene i området.

Tinglysningsretten har afvist aflysningen af servitutten. Forklaringen er, at servitutten ikke kan slettes i henhold til Tinglysningslovens § 20 på det foreliggende grundlag, da samtlige påtaleberettigede skal tiltræde aflysningen af servitutten. Dette er imidlertid en meget stor administrativ opgave, da servitutten er tinglyst på i alt 97 ejendomme omkring Strandholms Allé.

Tinglysningsretten mener desuden ikke, at planlovens § 18 kan anvendes, efter hvilken bestemmelser i en lokalplan normalt gælder forud for bestemmelser i servitutter og bygningsreglementet.

Ejerne af de tre ejendomme har derfor henvendt sig til kommunen med ønske om at få udarbejdet et tillæg til lokalplanen, som aflyser ovennævnte servitut. Anmodningen er vedlagt som bilag ”Vedrørende matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, mail af 24. oktober 2018”.

For at give ejerne mulighed for at realisere indholdet i Lokalplan 335 anbefaler administrationen, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Lokalplan 335. I dette tillæg vil man kunne indsætte en bestemmelse om, at servitutten tinglyst den 25. november 1924 aflyses for ejendommene inden for området, der er omfattet af Lokalplan 335.

Tillægget vil få status som en lokalplan, der gælder samtidigt med selve Lokalplan 335. Indholdet i Lokalplan 335 vil således ikke blive berørt af tillægget til lokalplanen.

Politiske beslutninger og aftaler

Lokalplan 335 er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 10. juni 2008.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i planloven, ”Bekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 af lov om planlægning”.

Høring

Den offentlige høring af et forslag til lokalplaner, herunder et tillæg til en lokalplan, sker når kommunalbestyrelsen har vedtaget planforslaget. I denne sag vil høringen ud over de sædvanlige ejere og naboer desuden skulle omfatte alle ejerne, der har påtaleret til deklarationen fra 1924.

Bilag

Servitut tinglyst den 25. november 1924 på parceller af matr.nr. 8a og 35b

Vedrørende matr.nr. 35aq, 35ar og 35as Hvidovre By, Strandmark, mail af 24. oktober 2018

Punkt 12: Endelig vedtagelse af Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen

17/41114

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

For: Gruppe A, O og V

Liste H afventer kommunalbestyrelsen.

Ad 1-2. anbefales godkendt.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen i offentlig høring. Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet ni høringssvar til lokalplanforslaget. Indholdet i disse høringssvar forelægges til behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Indstilling

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

1. at ændringsforslag nr. 1, indarbejdes i den endelige Lokalplan 466.
2. at Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet sagsfremstillingen.

Lokalplanen omfatter ejendommene Filmbyen 32-34. Området er i dag omfattet af Lokalplan 454, som udlægger det til blandet byområde som ikke-generende erhvervsformål samt boligformål og offentlige formål. Det ligger ca. 1 km fra Avedøre Station og er del af det stationsnære område.

De af lokalplanen omfattede matrikler 2dp, 2 dq og del af 2ci, alle Avedøre By, Avedøre, er på samlet ca. 12.200 m². De er bebygget med et tidligere ekscerserhus, der i dag anvendes til biograf- og studiebygning, og en række haller og mindre bygninger, der bruges til film- og medieproduktion samt oplag.

Området er mod nord og vest afgrænset af et rekreativt, grønt areal ejet af Hvidovre Kommune, hvor Quarkcentret er placeret. Mod syd ligger Avedørelejrens grønning og øst for lokalplanområdet den resterende del af Filmbyen, mens den ældste del af Avedørelejren, ”Den Røde By”, ligger sydøst herfor.

Den nye lokalplan udlægger området til boligformål som etageboliger og tæt-lave boliger. Der kan opføres en samlet bebyggelse på ca. 4.700 m² svarende til cirka 48 boliger. Derudover kan der opføres drivhuse og småbygninger efter bygningsreglementets regler. De eksisterende bygninger i lokalplanområdet forudsættes nedrevet i denne sammenhæng.

Bebyggelsen placeres i en stram, men opbrudt struktur bestående af 22 byggefelter, hvor der i maksimalt 16 af disse må placeres boligbygninger, mens de resterende kun må anvendes til drivhuse og lignende småbygninger. Boligbygninger må opføres i maksimalt to etager samt tagterrasse, resterende bygninger må kun opføres i en etage. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m over naturligt terræn.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt og grønt boligområde bestående af etageboliger og rækkehuse, hvor der er mulighed for produktion af fødevarer til selvforsyning på de tilhørende friarealer.

Lokalplanen skal desuden sikre, at der etableres vejadgang og de fornødne parkerings- og

friarealer til bebyggelsen. Jævnfør kommuneplanens retningslinjer skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. etagebolig og tæt-lav bolig.

Bevaringsværdig bygning

I Kommuneplan 2016 er Filmbyen 32, et tidligere ekcerserhus, der er ombygget til biograf- og studiebygning, registreret med en bevaringsværdi på 3.

Den er udpeget som del af det samlede kulturmiljø som Filmbyen udgør, men adskiller sig fra denne ved sin orientering og solitære beliggenhed. Derudover er der gennemført ændringer i form af nye ledhejseporte i begge gavle og den karakteristiske sydfacade med lodrette betonsøjler, murede facadepartier og industrielle stålvinduer fremstår i dårlig stand. Som følge heraf, har administrationen vurderet, at bygningen ikke har en værdi, der retfærdiggør, at man tager hensyn til den ved placering af den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for og Filmbyen 32 er ikke udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 466.

Selve lokalplanforslaget er vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen”.

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at det fremlagte forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplantillæg 2016 vedtages endeligt.

Administrationen har i notat af 25. oktober 2018, Hvidbog om indkomne høringsvar til forslag til Lokalplan 466, lavet et resumé af indholdet i høringsvarene og knyttet sine kommentarer hertil. Høringsvarene er vedlagt som bilag ”Samlede høringsvar til forslag til Lokalplan 466.” Notatet vedlægges som bilag ”Hvidbog om indkomne høringsvar til forslag til Lokalplan 466”.

På baggrund af de indkomne høringsvar foreslår administrationen, at der i Lokalplan 466 foretages følgende ændringer:

1. Under ”Lokalplanens forhold til anden planlægning” tilføjes følgende afsnit:

Planlovens § 15b og nationale interesser i kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er placeret indenfor en afstand af 500 meter fra Avedøre Fjernvarmes spidslastcentral ved Rebslagerporten 125, der vurderes at være en produktionsvirksomhed.

Ifølge planlovens § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, rekreative formål, mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Paragrafens formål er at sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Desuden fremgår det af oversigten over nationale interesser i kommuneplanlægningen, punkt 1.1.1, at den kommunale planlægning skal sikre produktionsvirksomheders fortsatte drift- og udviklingsmuligheder. Der skal således i planlægningen tages højde for, at den pågældende produktionsvirksomhed ikke risikerer at blive pålagt skærpede krav i forbindelse med en kommende miljøgodkendelse.

Spidslastcentralen, der er del af fjernvarmeforsyningen af Avedøre Stationsby, er beliggende i en afstand af 35 m til eksisterende etageboliger, Bymuren 171-175. Derudover opføres der aktuelt 15 tæt-lave boliger ved Avedøre Tværvej i en afstand af ca. 25-30 m fra Rebslagerporten 125. Lokalplanområdet, der giver mulighed for etageboliger og tæt-lave boliger, er beliggende i en afstand af ca. 240 m fra spidslastcentralen.

I forlængelse af ovenstående er det kommunens vurdering, at de nye muligheder for boligformål i Lokalplan 466 ikke vil udløse skærpede krav til produktionsvirksomheden på Rebslagerporten 125, da der allerede findes eksisterende forureningsfølsom anvendelse i form af boliger i en meget kortere afstand til denne.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 26. juni 2018, punkt 19, forslag til Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen med henblik på offentlig fremlæggelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 27.

Høring

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

Forslag til Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen har været fremlagt i offentlig høring i perioden 23. juli til 16. september 2018. Der er i løbet af denne periode indkommet ni høringssvar.

Bilag

Samlede høringssvartil forslag til Lokalplan 466

Hvidbog om indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 466

Forslag til Lokalplan 466 for nye boliger i Filmbyen

Punkt 13: Eventuelt

18/175

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 26-11-2018

Gruppe A spurgte til lyddæmpning på Rytterskolen, da akustikken ikke er ret god.

Gruppe V spurgte til status på nye boliger på Parallelvej. Administrationen svarede.