

REFERAT By- og Planudvalget d. 17-04-2023

Mødedato Mandag d. 17. april 2023 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Idéer til skabelse af råderum til budgetlægningen 2024-2027.....	5
Beslutning - Indmelding af arealer i Hvidovre til anlægsloven for Strandparken.....	9
Beslutning - Dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen uden tinglyst nedrivningsklausul.....	13
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 518 om skrå højdegrænseplan - Sydholmen 1.....	17
Beslutning - Praksis vedrørende bebyggelse på vejbyggelinjearealet.....	20
Beslutning - Mandat til ordinære generalforsamlinger 2023 i HOFOR Vand Holding A/S og HOFO	23
Beslutning - Lokalplan for etageboligbebyggelse på Gl. Køge Landevej 290.....	25
Eventuelt.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/33831

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

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

22/33831

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

Administrationen orienterede om opgradering af IT-system for byggesagsbehandling, som er fejlet og har medført længere byggesagsbehandlingstider.

Punkt 3: Beslutning - Idéer til skabelse af råderum til budgetlægningen 2024-2027

23/1232

Beslutningstema

Siden budgetvedtagelsen for 2023 har der rejst sig en række udefrakommende økonomiske udfordringer, som direkte påvirker kommunens økonomi fremover i negativ retning. Over årene 2023-26 forventes en samlet forværring af kommunens økonomi på ca. 280 mio. kr.

Økonomiudvalget godkendte på møde den 20. februar 2023, at fagudvalgene på møderne den 17. april 2023 skal godkende idéer til skabelse af økonomisk råderum på såvel kort sigt som lang sigt, som administrationen skal arbejde videre med og forelægge fagudvalgene til endelig behandling på møderne den 6. juni 2023. Nogle idéer har derved fokus på at skabe råderum allerede fra 2024, mens andre idéer kræver længere forberedelses- eller implementeringsperiode, eller kræver en investering, og vil først kunne skabe råderum fra 2025 eller på længere sigt.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 28. februar 2023, at der tilvejebringes et råderum i perioden 2024-2027 på samlet 300 mio. kr. over de fire budgetår gennem arbejdet med forslag til skabelse af økonomisk råderum i fagudvalgene.

By- og Planudvalget skal godkende ideer til skabelse af økonomisk råderum til budgetlægningen 2024-2027, som administrationen skal arbejde videre med til fagudvalgsmødet den 6. juni 2023.

By- og Planudvalget er i den særlige situation, at udvalget ikke har noget budget for eget område. Det afholder imidlertid ikke udvalget fra at drøfte tiltag, der bidrager som grundlag for tilvejebringelse af råderum.

Kommunaldirektør Jakob Thune samt Søren Lenau og Pia Hassel fra Center for Økonomi og Personale deltager under punktet.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende idéer til skabelse af økonomisk råderum til budgetlægningen 2024-2027 på såvel kort sigt som lang sigt, som administrationen skal arbejde videre med.

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

Ad 1.

For: Gruppe C, F, Liste H og Gruppe Æ.

Imod: Gruppe A og O. Gruppe A med bemærkning om, at vi finder det uhørt at skabe et råderum af den størrelse uden at have konkrete beregninger på hvilket beløb, der rent faktisk er og bliver brug for i de kommende år. Gruppe O med bemærkning om, at vi stemmer imod indstillingen, idet vi ikke anerkender præmissen for tilvejebringelse af et økonomisk råderum.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Siden budgetvedtagelsen for 2023 har der rejst sig en række udefrakommende økonomiske udfordringer, som direkte påvirker kommunens økonomi fremover i negativ retning. Det drejer sig om følgende udfordringer:

- Behov for midlertidige plejeboliger
- Drift og anlæg til gennemførelse af den vedtagne klimaplan
- Fortsat pres på de specialiserede områder
- Hvidovre Stadion
- Ukraineudgifter
- Regeringens forslag om administrative besparelser i kommunerne
- Regeringens forslag om at omlægge beskæftigelsesindsatsen.

Over årene 2023-26 forventes udfordringerne at medføre en samlet forværring af kommunens økonomi på ca. 280 mio. kr.

Økonomiudvalget godkendte på møde 20. februar 2023 proces og tidsplan for budgetlægningen 2024-2027 samt rammer for fagudvalgenes arbejde med at skabe økonomisk råderum på såvel kort sigt som lang sigt, herunder at administrationen fremlægger idéer til råderumsskabelse på fagudvalgsmøderne 17. april 2023, som udvalget skal drøfte mulighed for en nærmere afdækning af.

Administrationen fremlægger derfor idéer til By- og Planudvalget godkendelse til skabelse af økonomisk råderum til budgetlægningen 2024-2027, som administrationen skal arbejde videre med. Idéerne fremgår af tabel 1 og er bredt funderet på udvalgsområdets tilbud og ydelser, og varierer fra afvikling af eksisterende tiltag til udvikling af eksisterende tiltag og gentænkning af måden at arbejde på. Herudover kan udvalgets egne idéer til skabelse af økonomisk råderum på såvel kort sigt som lang sigt godkendes for afdækning i administrationen.

Tabel 1: Oversigt over administrationens forslag til idéer til skabelse af råderum til budgetlægningen 2024-2027.

Nr.	Idé til skabelse af råderum	Type	Område
1	Afvikling af kolonihaveindsatsen. Der gennemføres en ekstraordinær håndhævelse af lokalplansbestemmelserne for kolonihavehuses størrelse. En afskaffelse må forventes at medføre en betydelig vækst i antallet af huse, der overskrider lokalplanens bestemmelser	Besparelse	Planområdet
2	Investering i byudvikling. Administrationen har for alvor taget fat på udviklingen af de byområder, der er udpeget i Kommuneplan 21. Ressourcebehovet overstiger mange gange den ene stilling, der tidligere er tilført til opgaven. En investering, i en styret byudvikling af høj kvalitet, vil på sigt kunne bidrage med flere skattebetalende borgere	Investering	Planområdet
104	Markedsafprøvning af udvalgte drifts- og serviceområder	Effektivisering	Alle områder
105	Konkret lette administrative byrder ved fx at samle løsning af administrative opgaver og fjerne opgaver der ikke giver værdi	Effektivisering	Alle områder

106	Tværkommunalt samarbejde for opgaver der fylder "mindre"	Effektivisering	Alle områder
107	Samdrift af lignede opgaver på tværs af centrene, fx vedligeholdelse af grønne område (Vej og Park samt idrætsinstitutionerne)	Effektivisering	Alle områder

Idéerne er opgjort i kategorierne Besparelse, Effektivisering og Investering, med følgende definition:

- Besparelse: Skabelse af råderum allerede fra 2024, fx ændring af serviceniveauet
- Effektivisering: Skabelse af råderum ved at løse opgaverne på en ny måde uden at serviceniveauet ændres
- Investering: Skabelse af råderum ved at løse opgaverne på en ny måde uden at serviceniveauet ændres, men tiltaget kan kræve en engangsinvestering eller en forøgelse af driftsudgifter, som dog er mindre end selve gevinsten ved tiltaget. Investeringer kan i det/de første år kræve en merudgift, men vil på sigt skabe råderum.

Administrationens samlede idéer er vedlagt som bilag "Idéer til skabelse af råderum", hvor idéerne er grupperet pr. udvalg.

Processen frem til fagudvalgsmøderne den 6. juni 2023

For de idéer til skabelse af råderum som fagudvalgene godkender, at administrationen skal arbejde videre med, igangsætter administrationen analyser af tiltagene og beregninger af de økonomiske konsekvenser. Samtidig vurderes hvornår tiltagene kan implementeres. Udtalelser fra HovedMED til fagudvalgenes udvalgte idéer indhentes, og der afholdes budgetorienteringsmøde for de høringspligtige råd og udvalg om de udefrakommende økonomiske udfordringer og de udvalgte idéer, som administration arbejder videre med frem til fagudvalgsmøderne 6. juni 2023.

På fagudvalgsmøderne 15. maj 2023 orienteres fagudvalgene om HovedMEDs drøftelse af de idéer, som udvalgene har godkendt, at administrationen skal arbejde videre med. Der foretages samtidig opfølgning på eventuelle udestående mv. fra fagudvalgsmøderne den 17. april 2023.

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget godkendte på møde den 20. februar 2023, punkt 4, forslag til budgetproces for Budget 2024–2027 med den ændring, at tidsplanen udskydes med en måned. Af den godkendte budgetproces fremgår, at fagudvalgenes arbejde med at skabe økonomisk råderum på såvel kort sigt som lang sigt skal igangsættes på fagudvalgsmøderne den 17. april 2023.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde 28. februar 2023, punkt 5, at direktionen anmodes om, at der tilvejebringes et råderum i perioden 2024-2027 på samlet 300 mio. kr. over de fire budgetår.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Idéer til skabelse af råderum

Punkt 4: Beslutning - Indmelding af arealer i Hvidovre til anlægsloven for Strandparken

21/33576

Beslutningstema

I principaftalen for modernisering af Strandparken i Køge Bugt indgår det, at de fem ejerkommuner skulle gennemføre en borgerinddragelsesproces forud for de enkelte kommuners indmelding af ønsker til anlægsloven for Strandparken. Anlægsloven skal tilsidesætte gældende bindinger i naturbeskyttelsesloven, herunder især strandbeskyttelseslinjen og beskyttelseslinjerne omkring søer og åer.

På baggrund af den forudgående borgerdialog skal Kommunalbestyrelsen beslutte, hvilke arealer i Hvidovre, der skal indgå i ejerkommunernes planlægning for udvikling af Strandparken.

Kommunalbestyrelsen skal desuden beslutte, om man ønsker at planlægge for arealerne med et indhold som angivet i administrationens skemaer.

Indstilling

Direktøren indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget, By- og Planudvalget og Klima-, Miljø- og Teknikudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at følgende aktiviteter og arealer i Hvidovre Kommune indmeldes til ejerkommunernes videre, fælles planlægning for udvikling af Strandparken:
 - a) Pumptrackbane ved Brøndby Havnevej
 - b) Støttepunkt ved Brøndby Havnevej
 - c) Aktivitetsområde på jorddeponiet ved Brøndby Havnevej
 - d) Naturområde ved Stamholmen
2. at godkende, at indmeldingerne gives et indhold som angivet i skemaerne a-d, der er vedlagt som bilag til sagen.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 17-04-2023

Ad 1 a) til d) og 2 anbefales godkendt.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 17-04-2023

Ad 1a.-d. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

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

Ad 1a) til d) og 2, anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

De fem ejerkommuner i Strandparken i Køge Bugt underskrev den 21. september 2022 principaftalen for en anlægslov for Strandparken. Anlægsloven skal tilsidesætte gældende bindinger i naturbeskyttelsesloven, herunder især strandbeskyttelseslinjen og beskyttelseslinjerne omkring søer og åer.

Kommunerne skal herefter indmelde ønsker til modernisering og udbygning af faciliteter og stiforbindelser til brug for det almene friluftsliv og andre rekreative formål, der knytter sig til kysten og havet.

Forud for dette har ejerkommunerne i oktober og november gennemført en forudgående borgerinddragelse til indhentning af ideer og ønsker til fremtidige bebyggelser og anlæg i området. I Hvidovre Kommune er det sket ved en dialog med foreningerne på det grønne område ved Brøndby Havnevej, som udgør Hvidovre Kommunes andel af Strandparken.

Kommunalbestyrelsen skal nu forholde sig til og eventuelt tilpasse de endelige placeringer

og afgrænsninger af arealer til faciliteter og endelig, maksimal bygningshøjde og - antal

etagemeter for hvert areal samt stiforbindelser, man ønsker skal omfattes af anlægsloven.

Aktiviteterne og arealerne skal i første omgang indmeldes til de øvrige ejerkommuner.

Kommunernes samlede ønsker vil efterfølgende blive behandlet af Kommunalbestyrelsen, inden de samlede indmeldinger sendes til Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Denne behandling forventes at ske i september 2023. Kommunernes indmeldinger indgår derefter sammen med principaftalen i styrelsens gennemførelse af en miljøvurdering og udarbejdelse af et udkast til anlægslov for modernisering af Køge Bugt Strandpark.

Indkomne forslag i Hvidovre

I visionen for Strandparken adskiller Hvidovres del af Strandparken sig fra de andre kommuners. Det skyldes, at der hverken er bynære strande eller havneområder. Derfor er det indeholdt i visionen, at Hvidovres del af Strandparken skal udvikles til et landskabeligt aktivitetsområde med fokus på bevægelse som en attraktiv ankomst til det store landskab i Strandparken (vedlagt som bilag ”Referat af fokusgruppemøde om ønsker i Hvidovres del af Strandparken”).

I dialogen med de foreninger, der hører til i området ved Brøndby Havnevej, er der indkommet en række forslag til nye bebyggelser og anlæg i området.

I områdets nordøstlige del ønskes den allerede politisk behandlede pumptrackbane placeret. Det er uafklaret om projektet kan placeres i sin helhed uden for strandbeskyttelseslinjen. Under alle omstændigheder foreslås det, at der indmeldes et areal, der både kan rumme den aktuelle pumptrackbane og eventuelle senere udvidelser af denne.

Centralt i området ønskes der opført bebyggelse i form af et eller flere foreningshuse. Desuden ønskes der en mindre udhusbebyggelse til opbevaring af udstyr. De nuværende toilethygninger ønskes moderniseret med helårsvand, så de kan benyttes hele året. Alternativt kan toiletfunktionen integreres i den nye foreningsbebyggelse. Desuden ønskes der etableret en naturlegeplads i denne del af området.

I den sydlige del af området ønskes de to bakker anvendt til trailområde samt til vandrestier mv. Denne del af området ønskes ikke bebygget, men der kan evt. indpasses landart i form af store skulpturer i træ mv.

Derudover har administrationen fremsat forslag om etablering af et naturområde i den nordvestlige del af området ved Stamholmen og Holme Sø. Formålet er at skabe et område med større variation og biodiversitet.

Administrationen har på baggrund af de indkomne forslag udfyldt et skema til brug for indmeldingen af hvert af de fire delområder (vedlagt som bilagene ”Skema a – Pumptrackbane ved Brøndby Havnevej”, ”Skema b - Støttepunkt ved Brøndby Havnevej”, ”Skema c - Aktivitetsområde på jorddeponiet ved Brøndby Havnevej”, samt ”Skema d - Naturområde ved Stamholmen”).

Administrationen anbefaler, at der indmeldes rigelige arealer til bebyggelse og anlæg uanset at disse ikke er indeholdt i det aktuelle budget, ikke er mulige jævnfør den gældende Lokalplan 511 for området, eller hvis realiseringen af projekterne af anden grund måtte ligge langt ude i fremtiden. Årsagen til dette er, at det må forventes at være en unik mulighed at fravige strandbeskyttelseslinjen for området gennem den forestående anlægslov. Ligeledes må det forventes, at Kystdirektoratet efterfølgende vil anvende en restriktiv praksis over for bebyggelse og anlæg, der ikke er indeholdt i anlægsloven.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte udkastet til principaftale om anlægslov for Strandparken i Køge Bugt, den 30. august 2022, punkt 13.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter naturbeskyttelseslovens § 15, jf. lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022, må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen er fastlagt som 300 m fra strandbredden.

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 fastlægger i § 18a, jf. bekendtgørelse nr. 312 af 28. marts 2019, at der i Køge Bugt Strandpark kan lokalplanlægges for mindre bymæssige fritidsanlæg og større, midlertidige bymæssige fritidsanlæg på nærmere afgrænsede områder, hvis det understøtter fastholdelsen og videreudviklingen af strandparkens funktion som et rekreativt område af regional betydning. Planlægningen skal dog holdes inden for rammerne af relevant lovgivning, herunder naturbeskyttelsesloven.

Høring

De fem ejerkommuner har i oktober og november 2022 gennemført en forudgående borgerinddragelse til indhentning af ideer og ønsker til fremtidige bebyggelser og anlæg i området.

I Hvidovre blev der, den 25. oktober 2022, afholdt et fokusgruppemøde med deltagelse af Schæferhundeklubben Kreds 43 Hvidovre, Hvidovre Trail samt Hvidovre Cykelklub. De lokale naturorganisationer meldte afbud til mødet. Referat af

mødet vedlægges (vedlagt som bilag ”Referat af fokusgruppemøde om ønsker til Hvidovres del af Strandparken”).

Resultatet af kommunernes forudgående borgerdialog blev præsenteret på et offentligt informationsmøde, den 28. november 2022, på Vallensbæk Rådhus.

Bilag

Skema a - Pumtrackbane ved Brøndby Havnevej

Skema b - Støttepunkt ved Brøndby Havnevej

Skema c - Aktivitetsområde på jorddeponiet ved Brøndby Havnevej

Skema d - Naturområde ved Stamholmen

Referat af fokusgruppemøde om ønsker i Hvidovres del af Strandparken

Punkt 5: Beslutning - Dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen uden tinglyst nedrivningsklausul

23/715

Beslutningstema

Ejer af ejendommen på Nestors Alle 49 ønsker at opføre et enfamiliehus på 65 m².

Ejer har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 340, Hvidovre, for Grækerkvarteret, til at opføre en del af den fremtidige bebyggelse på vejbyggelinjeareal. Lokalplanen angiver vejbyggelinjer for ejendommen på 5 meter fra vejskel. Bygge – og Planudvalget har den 19. august 2019 besluttet, at administrationen altid skal stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul såfremt der gives dispensation til bebyggelse i vejbyggelinjearealet.

By- og Planudvalget skal godkende, at der ikke stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul i dispensation til placering af bygning på vejbyggelinjearealet på Nestors Alle 49 grundet de særlige forhold for grundens størrelse på 374 m² og udformning som aflang hjørnegrund.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke stilles vilkår om tinglyst nedrivningsklausul ved dispensation til placering af en del af bygningen, svarende til 31,2 m², på vejbyggelinjearealet på Nestors Alle 49.

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

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 3. november 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus, i ét plan, på 65 m². Grunden ligger på et hjørne af Nestors Alle. Af Lokalplan 340, § 5.6, fremgår det, at der er en vejbyggelinje på 5 meter fra vejskel.

Ejendommen er på 374 m², og er, som beskrevet ovenfor, en hjørnegrund med vejbyggelinje på to sider. Mod naboskel regulerer byggeretten en byggelinje på 2,5 meter for boligbebyggelse. Grundens bredde er på knap 10 meter, og der er derfor ikke en reel byggemulighed, såfremt vejbyggelinjen skal overholdes, hvilket fremgår af luftfoto af ejendommen (vedlagt som bilag ”luftfoto af ejendommen”).

Det ansøgte byggeri overskrider vejbyggelinjen med 2,5 meter og samlet 31,2 m² jævnfør tegningsmaterialet (vedlagt som bilag ”Nestors Alle 49 tegninger”). Der er tale om et længehus på 5 gange 13 meter. Opførelsen af huset vil kunne bidrage til en mangfoldig boligmasse i Hvidovre Kommune, som vil give bl.a. ældre borgere mulighed for at flytte i en mindre bolig i ét plan.

Hovedformålet med at fastholde disse vejbyggelinjer er at sikre det grønne og åbne udtryk i

parcelhusområderne. Det eksisterende hus på Nestors Alle 49 er forsømt og er registreret som et kolonihavehus i BBR.

Ejendommen matr.nr. 26ez blev udstykket med henblik på opførelse af boligbebyggelse omkring 1950. Grundens størrelse blev næsten halveret sidst i 1950'erne i forbindelse med etableringen af en ny vejforbindelse fra Nestors Allé til Hvidovre Boulevard, som var blevet DSB pålagt at anlægge i forbindelse med ekspropriationsforretningerne vedrørende Køge Bugtbanen. På daværende tidspunkt blev ejendommen brugt til lysthus/kolonihavehus.

Hvidovre Kommune har i 1961 meddelt dispensation til en ændret placering af bygningen, hvorved den overskred vejbyggelinjen.

Hvidovre Kommune har i et svar til DSB i 1963 på en forespørgsel omhandlende salg af grunden fremhævet, at DSB ved salg af ejendommen bør præcisere at ejendommen grundet størrelsen aldrig ville kunne anvendes til helårsbebyggelse.

Derudover har Hvidovre Kommune i 2010 meddelt DSB, at det på daværende tidspunkt er kommunens vurdering, at grunden med på mindre end 700 m² ikke kan anvendes til åben og lav boligbebyggelse, at grundens størrelse på 374 m² med et begrænset byggefelt ikke kan anvendes som byggegrund, og at grunden ikke vurderes at have andre muligheder end at kunne sælges som jordstykke til en eller flere naboer.

Uanset kommunens tidligere svar til DSB har ejendommen i hvert fald siden vedtagelsen af Byplanvedtægt H14 i 1966 været udlagt til boligformål i form af fritliggende parcelhuse. Denne planlagte anvendelse er videreført med Lokalplan 340 for Grækerkvarteret, der jf. § 3.1 udlægger det aktuelle delområde til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, og dermed skabt en forventning hos ejer om at kunne bebygge ejendommen. Lokalplanen fastlægger i § 4.1 en mindste grundstørrelse på 600 m² til parcelhuse med én bolig. Denne bestemmelse finder dog kun anvendelse ved fremadrettede udstykninger og arealoverførsler.

Den eksisterende bygning er placeret inden for vejbyggelinjen, men er kun på 28 m². Det er ikke rentabelt at renovere huset og beholde det som kolonihavehus. Ejere har endvidere uden held forsøgt at sælge grunden til naboen.

Langs Nestors Alle er husene placeret bag vejbyggelinjen og en dispensation til det ansøgte vurderes at ville ændre udtrykket i området. Det vurderes dog, at det ikke er muligt at bygge et hus på ejendommen uden nogen form for dispensation fra vejbyggelinjen, grundet den udformning og størrelse grunden har. På hjørnegrunden overfor, Argos Alle 18, er der i 2015 meddelt byggetilladelse til et enfamiliehus af tilsvarende størrelse (65 m²) på en grund på 418 m², hvor det dog har været muligt at opføre bygningen bag vejbyggelinjen.

Derudover er denne hjørnegrund ikke en standardgrund i området, så en dispensation til placering af bygning på vejbyggelinjeareal vurderes ikke at ville danne præcedens for området, grundet den begrænsede byggemulighed, vejbyggelinjer og overholdelse af afstand til naboskel medfører, og at der for fremadrettede udstykninger og arealoverførsler gælder en mindste grundstørrelse på 600 m².

Nedrivningsklausul

Administrationen giver løbende dispensation til opførelse af mindre byggeri på vejbyggelinjen, eksempelvis carporte, der er åbne på to sider, med vilkår om, at der tinglyses en nedrivningsklausul på baggrund af beslutning i Bygge- og Planudvalget den 19. august 2019 og i tråd med den delegerede kompetence til at administration kan dispensere fra Planlovens §19 jævnfør delegationsplan 2022-2026.

En tinglyst nedrivningsklausul giver kommunen mulighed for at få fjernet bygningen uden omkostninger, hvis arealet en dag skal benyttes f.eks. til vejudvidelse. Denne mulighed findes ikke, hvis ikke der foreligger en tinglyst nedrivningsklausul for bygningen.

Ved at pålægge ejeren at tinglyse en nedrivningsklausul for det ansøgte byggeri, vurderes det ikke muligt at optage lån i ejendommen, da kommunen vil kunne kræve et byggeri fjernet uden at yde økonomisk kompensation.

Naboorientering

Dispensationen til overskridelse af vejbyggelinjen har været i naboorientering i perioden den 13. januar til den 27. januar 2023. Én nabo har fremsendt bemærkninger til projektet. Naboen er positiv overfor, at der endelig vil blive bygget på grunden og håber at projektet vil blive gennemført.

Administrationens vurdering

Administrationen er positivt indstillede overfor at meddele dispensation til det ansøgte, og anbefaler at dette skal ske uden vilkår om nedrivningsklausul. Administrationen har ved sin anbefaling lagt vægt på følgende:

- Byggefeltet er meget begrænset og giver ikke mulighed for at bygge et hus som ligger indenfor vejbyggelinjen.
- Det ansøgte byggeri er rimeligt i forhold til størrelse og udformning, og vil passe ind i området. Dog vil placeringen på vejbyggelinjearealet have indvirkning på udtrykket for Nestors Alle.
- Ved at pålægge at der skal tinglyses en nedrivningsklausul, kan ejer ikke optage lån i ejendommen til at opføre et hus på grunden.
- At dette byggeri vil bidrage til en mangfoldig boligmasse i Hvidovre Kommune.
- At der ikke forventes at opstå behov for vejudvidelse af Nestors Alle.

Hvis ikke dispensation meddeles uden vilkår om tinglyst nedrivningsklausul

Hvidovre Kommune har hjemmel i Planlovens §19 stk. 1 til at afslå dispensation fra lokalplanens bestemmelse om vejbyggelinje, hvilket kan begrundes med, at placeringen på vejbyggelinjearealet kan have indvirkning på udtrykket for Nestors Alle. I den konkrete sag, hvor grunden er meget smal, og med de krav der er til isolering i dag, vurderes det kun at være muligt at opføre et lille, aflangt hus, såfremt der ikke meddeles dispensation til bygning i vejbyggelinjearealet. Hvis dispensationen skal meddeles med et vilkår om tinglyst nedrivningsklausul forventes det i realiteten at bevirke, at der ikke kan bygges på vejbyggelinjearealet, grundet manglende mulighed for lånoptagelse. Alternativt vil ejer skulle søge en løsning, hvor et hus placeres på grunden tættere på naboskel end 2,5 meter, hvilket vil forudsætte et byggeretligt skel på naboejendommen beliggende Nestors Allé 47 for at opfylde krav om afstand til naboskel.

Politiske beslutninger og aftaler

Lokalplan 340 for Grækerkvarteret vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. april 2022, punkt 19.

Bygge- og Planudvalget drøftede den 19. august 2019, punkt 5, mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre. Et enigt udvalg besluttede at fastholde de nuværende vejbyggelinjer. Udvalget besluttede endvidere, at såfremt der gives en dispensation til bebyggelse i vejbyggelinjen, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Det følger af § 5.6, "Bebyggelsens omfang og placering" i Lokalplan 340, Hvidovre, for Grækerkvarteret, at der pålægges byggelinjer i 5 meter fra vejskel, og at arealet mellem byggelinjen og vejskellet ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse, med undtagelse af åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler.

Høring

Dispensationsansøgning til overskridelse af vejbyggelinjen har været sendt i naboorientering i perioden 13. januar til 27. januar 2023. Der er modtaget bemærkninger fra naboejendom på Argos Allé 11.

Bilag

Luftfoto af ejendommen

Nestors Alle 49 tegningsmateriale

Punkt 6: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 518 om skrå højdegrænseplan - Sydholmen 1

23/7071

Beslutningstema

Virksomheden Fullhouse A/S, beliggende Sydholmen 1 har den 17. januar 2023 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af kølehal som tilbygning til eksisterende kølehal samt ansøgning om dispensation for lokalplanens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen som kan dispensere fra lokalplanen efter planlovens § 19, med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller af speciel karakter. Dette medfører at By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles dispensation fra bestemmelse i lokalplan 518 §5.3 om det skrå højdegrænseplan til en overskridelse på maksimalt 2,9 m på den østlige side af eksisterende bygning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der skal meddeles dispensation fra § 5.3 i Lokalplan 518 på ejendommen beliggende på Sydholmen 1, til at det skråhøjdegrænseplan på den østlige side af tilbygningen må overskrides med maksimalt 2,9 m.

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

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 17. januar 2023 modtaget en byggeansøgning og supplerende ansøgningsmateriale senest den 22. februar 2023 om opførelse af tilbygning med indskudt etage på i alt 1458 m² til eksisterende fryserum på Sydholmen 1, samt en dispensationsansøgning for overskridelse af højdegrænsen for tilbygningen i skel mod øst. Se vedlagt bilag "Ansøgningsmateriale".

Det skrå højdegrænseplan udgør forholdet mellem bygningens højde, og hvor den må placeres på matriklen i forhold til skel.

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

Derudover ligger Sydholmen 1 i delområde 3, hvor det er angivet i Lokalplan 518, §5.2 "indenfor delområde 1 og 3 må bebyggelse maksimalt opføres med en bygningshøjde på 12 m". Tilbygningens samlede højde bliver 8,5 m.

Daværende Bygge- og Planudvalg har i juni 2020, godkendt dispensation til overskridelse af det skråhøjdegrænseplan med 1,36 m på samme adresse. Denne dispensation er ikke blevet udnyttet af virksomheden.

Ansøger har i sin dispensationsansøgning redegjort for udvidelsens betydning for virksomheden, som bl.a. vil skabe ekstra arbejdspladser, samt fremtidssikre, at virksomhedens kapacitetsbehov bliver dækket de næste 10 år.

Det ansøgte kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelse i Lokalplanen om overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimalt 2,9 m.

Administrationens vurdering

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

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

Derudover placeres tilbygningen 4 m fra skel, og det vurderes at der ikke er tale om indbliksgener eller skyggegener til nabogrunden mod øst.

På ovennævnte baggrund er administrationen positivt indstillet, for at der meddeles dispensation til opførelse af tilbygning til kølehal med en bygningshøjde på 8,5 m og en overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimalt 2,9 m.

Politiske beslutninger og aftaler

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

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

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

Naboorientering er foretaget i henhold til planlovens § 20, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering med ovennævnte forhold i perioden den 27. februar 2023 til den 13. marts 2023.

Administrationen har ikke modtaget nogle bemærkninger til ansøgningen i høringsperioden.

Bilag

Ansøgningsmateriale

Punkt 7: Beslutning - Praksis vedrørende bebyggelse på vejbyggelinjearealet

23/8595

Beslutningstema

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

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

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

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

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

Retur til administrationen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationens nuværende praksis for sagsbehandling af bebyggelse på vejbyggelinjearealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvens ved lempelse af nuværende praksis

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

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

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

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

Offentlig orientering om eventuel praksisændring

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

Politiske beslutninger og aftaler

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

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

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 8: Beslutning - Mandat til ordinære generalforsamlinger 2023 i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S

23/9506

Beslutningstema

Hvidovre Kommune er medejer af HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S. Kommunen skal som medejer tage stilling til indstillingspunkterne på selskabernes generalforsamlinger.

Kommunalbestyrelsen i Hvidovre Kommune bedes derfor godkende HOFORs indstillinger ved afstemninger på de ordinære generalforsamlinger i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S.

Der afholdes ordinær generalforsamling i selskaberne den 31. maj 2023.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen

1. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne tager bestyrelsens beretning til efterretning
2. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne godkender selskabernes årsrapporter
3. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne godkender bestyrelsernes forslag til anvendelse af årets resultat
4. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne stemmer for Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (CVR 33 96 35 56) som revisor.

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

Ad 1.- 4., anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har siden 1. juli 2012 været medejer af HOFOR Vand Holding A/S, der ejer vandselskaberne i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, Københavns, Rødovre og Vallensbæk kommuner samt koncernens serviceselskab. Herudover har Hvidovre Kommune siden årsskiftet 2012/13 været medejer af HOFOR Spildevand Holding A/S, der ejer spildevandsselskaberne i de samme kommuner.

Ejerne har i de to holdingselskabers bestyrelser en repræsentant fra hver ejer-kommune. Fra Hvidovre Kommune er Charlotte Munch (V).

De to holdingselskaber skal i henhold til lovgivningen og selskabernes vedtægter holde ordinære generalforsamlinger tidsnok til, at årsrapporterne kan indsendes til Erhvervsstyrelsen inden juni måned. Der er derfor berammet generalforsamlinger til den 31. maj 2023.

Som ejer af HOFOR Vand Holding A/S har Hvidovre Kommune 6,64 % af stemmerne på generalforsamlingen, mens kommunen har 9,70 % af stemmerne på generalforsamlingen i HOFOR Spildevand Holding A/S.

Kommunens stemme på generalforsamlingerne afgives i overensstemmelse med den beslutning, som kommunalbestyrelsen i medfør af denne indstilling fastlægger med simpelt flertal. Kommunen taler således med én

stemme på hver generalforsamling.

I lighed med sidste år holdes generalforsamlingerne uden fremmøde som skriftlige generalforsamlinger, og selskaberne konstaterer på grundlag af de afgivne mandater fra ejerkommunerne, hvordan stemmerne er afgivet. På den baggrund udarbejdes efterfølgende referat (protokollat) af generalforsamlingerne.

Indstillingspunkterne:

Med hensyn til indstillingens punkter 1,2 og 3 henvises til de som bilag 1 og bilag 2 vedlagte årsrapporter 2022 for henholdsvis HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S. Heraf fremgår ledelsesberetningerne samt årets resultat. I 2022 havde HOFOR Vand Holding A/S et underskud på t. kr. 117.766 efter skat, og HOFOR Spildevand Holding A/S havde et underskud på t. kr. 110.610 efter skat, som foreslås overført til egenkapitalen.

Under forudsætning af, at der blandt ejerne er flertal for de indstillede dagsordenspunkter, vil generalforsamlingernes protokollater blive udformet i overensstemmelse med de som bilag 3 og bilag 4 vedlagte udkast.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 7. maj 2012, punkt 7 ”Deltagelse i en fælles vandkoncern”.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. maj 2012, punkt 17 ”Deltagelse i en fælles spildevandskoncern”.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Hvidovre Kommunes andele i selskaberne indgår i kommunens balance med del af selskabernes egenkapital, som kommunen ejer. Henholdsvis 6,64 % af HOFOR Vand Holding A/S (138,4 mio. kr.), og 9,70 % (757,7 mio. kr.) af HOFOR Spildevand Holding A/S.

Retsgrundlag

De to holdingselskaber skal i henhold til § 138, stk. 1, i årsregnskabsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 838 af 8. august 2019, og selskabernes vedtægter afholde ordinære generalforsamlinger tidsnok til, at de godkendte årsrapporter er afsendt og modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 5 måneder efter regnskabsperiodens afslutning, altså senest 1. juni.

Det fremgår af § 13, stk. 4, i Hvidovre Kommunes Styrelsesvedtægt, at Klima-, Miljø og Teknikudvalget udarbejder forslag og foretager indstilling til Kommunalbestyrelsen om ejerstrategi i forhold til forsyningsselskaber.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Referat ordinær generalforsamling 2023 HOFOR Spildevand Holding

Referat ordinær generalforsamling 2023 HOFOR Vand Holding

Punkt 9: Beslutning - Lokalplan for etageboligbebyggelse på Gl. Køge Landevej 290

22/11670

Supplerende sagsfremstilling pr. april 2023

På Kommunalbestyrelsens møde den 28. marts 2023, punkt 7, stillede Liste H og Gruppe Æ følgende ændringsforslag: ”At bebyggelsen på Gl. Køge Landevej 290, maksimalt må bebygges i to etager, plus udnyttet tagetage. At der ikke må bebygges tagterrasse, og at huset bygges således at det flugter med Gl. Køge Landevej.

Vi ønsker desuden at bebyggelsen i udtryk, kommer til at fremstå som de fleste øvrige toetagers ejendomme, på Gl. Køge Landevej.

For at imødekomme bygherre, skal kommunen give tilladelse til at frasælge et stykke af Bjergagervej, således at der er plads til at opføre bygningen som overfor skrevet. Det er dog stadig en forudsætning at der er sti, fra Bjergagervej til Gl. Køge Landevej, og plads til en vendeplads på Bjergagervej.”

Sagen blev af Kommunalbestyrelsen sendt retur til udvalgsbehandling i By- og Planudvalget.

Administrationen anbefaler, at den nærmere angivelse af etageboligbebyggelsens placering og de afledte ændringer i sti-, vej- og matrikelforhold ved Bjergagervej sker som led i planlægningsarbejdet, såfremt udvalget beslutter at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan med et indhold som angivet i ændringsforslagene.

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 vejatrikel.

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.

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

Sara Benzon (F) forlod mødet og Bent Roldgaard (F) indtrådte.

Ad 1.

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 290 omfattes af de samme bestemmelser, som i lokalplan 239.

For: Gruppe A.

Imod: C, F, Liste H, Gruppe O og Æ.

Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ stillede ændringsforslag om:

- Lejlighedstørrelse på minimum 72 m².
- At minimum en parkeringsplads pr. bolig, som angivet i kommuneplanen.
- At parkeringspladserne skal placeres mod villaboligerne.
- At facaden (den lange) skal ligge langs med Gl. Køge Landevej.
- At bebyggelsen på Gl. Køge Landevej 290, maksimalt må bebygges i to etager, plus udnyttet tagetage.
- At der ikke må bebygges tagterrasse.
- At bebyggelsen i udtryk, kommer til at fremstå, som de fleste øvrige toetagers ejendomme, på Gl. Køge Landevej.
- At Hvidovre Kommune arbejder videre med at give tilladelse til at frasælge et stykke af Bjergagervej, således at der er plads til at opføre bygningen som ovenfor skrevet. Det er dog stadig en forudsætning, at der er en sti fra Bjergagervej til Gl. Køge Landevej, og plads til en vendeplads på Bjergagervej.

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

Undlader: Gruppe A.

Ændringsforslaget godkendt.

Ad 2. - 4.

Ikke godkendt.

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.

Beslutning i By- og Planudvalget den 13-03-2023

Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ stillede ændringsforslag til nr. 2 om, at der indarbejdes en boligstørrelse på mindst 72 m², med mindst en parkeringsplads pr. boligenhed, som angivet i kommuneplanen, og at parkeringen placeres i randen mod Cathrine Boothsvej og Bjergagervej og til nr. 3, at sætningen ”og i det bagvedliggende parcelhusområde” udgår.

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

Imod: Gruppe A.

Ændringsforslaget vedtaget.

Ad 1.-4.

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

Imod: Gruppe A.

Gruppe A benyttede sig af standsningsretten og begærede sagen i kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 28-03-2023

Sagen blev sendt retur til udvalgsbehandling i By- og Planudvalget.

Supplerende sagsfremstilling

Udvalget udsatte sagens behandling den 6. februar 2023, idet man ønskede et notat, hvori de forskellige byggemuligheder på Gammel Køge Landevej 290 jf. kommuneplanens rammer bliver afdækket. Notatet skal også beskrive kommuneplanens retningslinjer for støjafskærmning, lejlighedsstørrelser, parkeringspladser, lige som bevaringsværdien af bygningen på Gammel Køge Landevej 292-294 ønskes belyst.

Administrationen har udarbejdet et notat til sagen (vedlagt som bilag ”Notat om byggemuligheder og relevante retningslinjer i Kommuneplan 2021 for lokalplanlægning ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej”).

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 erhvervsejendom. 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

Grundejeren 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 besluttet at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse på Gammel Køge Landevej 290 med udgangspunkt i hovedskitsen fra ejer
- Det besluttet 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 besluttet 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.

Notat om byggemuligheder og relevante retningslinjer i Kommuneplan 2021 for lokalplanlægning ved Gammel Køge Landevej og Catherine Boothsvej

Punkt 10: Eventuelt

22/33831

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

Anders Liltorp (A) spurgte til, at når vi har vedtaget en lokalplan med krav om grønne hegn, hvordan bliver der så fulgt op og fremviste et billede af et nybygget hus i området i lokalplan 341. Administrationen udarbejder notat (billede indsættes i notat).