

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 12-04-2021

Mødedato	Mandag d. 12. april 2021 kl. 10:00
Mødested	Sollentuna II
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Decisionsskrivelse revisionsberetning byfornyelse 2019.....	5
Beslutning - Dispensation fra Bygningsreglement 2018 om fri passagebredde på mindst 0,77 m til l	7
Beslutning - Dispensation fra Byplanvedtægt H9 vedr. ændret tagform, bebyggelse i skel og placeri	11
Beslutning - Ændring af afgrænsning for ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme.....	14
Orientering - Fredningsnævnets afgørelse om Hvidovre Strandvej 47B.....	17
Eventuelt.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om politianmeldelser
- Formandens træffetid
- Borgerinddragelse vedrørende klimatilpasning

Bilag

Igangsættelse af borgerinddragelse i Hvidovre Nord

Punkt 3: Orientering - Decisionsskrivelse revisionsberetning byfornyelse 2019

21/2097

Beslutningstema

Styrelsen for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har gennemgået den del af revisionsberetningen, som er omfattet af bekendtgørelse nr. 2115 af 11. december 2020 om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bygge- og Planudvalget skal tage decisionsskrivelsen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at tage orienteringen vedrørende decisionsskrivelsen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har modtaget beretning om revision af kommunens regnskaber for regnskabsåret 2019 på områder med statsrefusion og tilskud.

Konklusionen på revisionen er, at kommunens forvaltning og udbetaling af ydelser og tilskud i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, ikke har givet revisionen anledning til forbehold eller revisionsbemærkninger på ministeriets område.

Som det fremgår af vedhæftede Decisionsskrivelse revisionsberetning byfornyelse 2019, har der for regnskabsår 2018 ikke været bemærkninger i beretningen, der har nødvendiggjort en opfølgning på 2019.

Politiske beslutninger og aftaler

Hvidovre Kommune har tidligere haft nedsat et bygningsforbedringsudvalg til at varetage kommunalbestyrelsens opgaver om tilskud til bygningsfornyelse af ejerboliger og andelsboliger, jævnfør kapitel 4 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kommunalbestyrelsen har den 28. august 2018, punkt 3, nedlagt Bygningsforbedringsudvalget, der tidligere ydede økonomisk støtte til bevaringsværdige bygninger efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 2115 af 11. december 2020 om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer som udstedt i medfør af lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Decisionsskrivelse revisionsberetning byfornyelse 2019

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra Bygningsreglement 2018 om fri passagebredde på mindst 0,77 m til 1044 allerede etablerede altandøre i Frihedens Boligselskab I

13/31536

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til bibeholdelse af de 1044 etablerede altanskydedøre med en fri passagebredde på ca. 0,645 m i Frihedens Boligselskab I.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles dispensation fra Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 2, §§ 52-53, til etableret altanskydedøre med en fri passagebredde på ca. 0,645 meter.
2. at der indhentes en vurdering fra enten Boligernes Landsorganisation eller Byggeskadefonden med henblik på at afsøge, om der er mulighed for at pålægge KAB at lovliggøre altandørene, så de opfylder BR18's krav til dørbredde.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Ad 1. Ikke godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 24. juni 2019, modtaget en dispensationsansøgning fra, Frihedens Boligselskab I, KAB, om bibeholdelse af 1044 nye etablerede altanskydedøre med fri passagebredde på 0,645 m. Se bilag "Dispensationsansøgning".

Bygningens indretning er omfattet af Bygningsreglement 2018 (BR 18), der i kap. 2, § 52, stk. 1 og § 53, anfører, at:

- Yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.
- Ovenstående gælder også for døre ved flugtveje i stueetagen, have-, altan- og terrassedøre samt døre til fælles tagterrasser, hvortil der er adgang fra elevator eller lignende.

I 2013 har Frihedens Boligselskab I, KAB, igangsat et omfattende renoveringsprojekt, for i alt 17 boligblokke med 1154 boliger. Renoveringsprojektet omfattede blandt andet udskiftning af 1044 altandøre i de eksisterende altandørspartier.

Det viste sig, at fri passagebredde på 1044 altandøre ud af 1154 mulige, er målt på 0,645 m, hvilket er 0,125 m mindre end den mindste dørbredde krav på 0,77 m, jf. ovenstående BR18 bestemmelser.

Målene på skydedørene er følgende, se bilag ”måling”:

Lige mål: 0,645 m

Skrå mål: 0,66 m

Det ansøgte kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelse i Bygningsreglement 2018, om den frie dørbredde.

Brandsikkerhedsforhold:

- Boligerne har flugtvej til trappeopgang, som giver adgang til terræn i det fri,
- Hver bolig, ud over en redningsåbning på altanen, er indrettet med mindst én ekstra redningsåbning i boligen. Dermed er kravet om én redningsåbning per bolig, opfyldt.

Tilgængelighed:

- Niveaufri adgang til altanerne er iagttaget,
- I det eksisterende godkendte forhold, jf. BR61, er der adgang via trapper og adgangsforholdet er uden elevatorer i opgangene, hvorfor der ikke er fuldt tilgængelighedskrav for kørestolsbrugere,
- Tilgængeligheden i forhold til niveaufri adgang er iagttaget,
- Der er indrettet 14 tilgængelighedsboliger i boligblok 15. Borgere med kørestole kan søge om en af de tilgængelighedsboliger. Opmærksomheden skal henledes på, at der ikke er søgt dispensation om tilgængeligheden for disse 14 boliger,

De nye altanskydedøre har indbygget håndgreb, klamsikring og stopklods. Ansøger oplyser i brev af den 19. januar 2017, at demontering af håndgrebet og flytning af indbygget stopklods kan medføre, at garantien bortfalder, samt at beboerne kan udsættes for klamskader, se bilag ”Supplerende andragende”.

Derudover oplyser bygherrerepræsentant følgende om de økonomiske konsekvenser for KAB, samt gener for beboerne ved evt. udskiftning af altanskydedøre:

”Altanskydedørene er sammenbygget med facadepartiet ved siden af, som et samlet element.

I 2014 priser, var beløbet for dette projekt 53 mio. kr. inkl. Moms for levering og montering af alle vinduer og døre i bebyggelsen. Dertil skal tillægges rådgiverhonorar, omkostninger til lån og advokat.

Et skøn er 1154 stk. døre x 25.000 kr. ekskl. moms / ca. 29 mio. kr. ekskl. moms – ca. 36 mio. kr. inkl. Moms.

Udskiftning af dør- vinduespartiet i alle lejemål vil betyde huslejestigning til beboerne, en tvist mellem rådgiverne, Friheden I og KAB og vil i sidste ende medføre øget udgifter til huslejestøtte fra kommunen.

Derudover vil der igen være gener for beboerne ved at have håndværkere i deres boliger.” se bilag ”Økonomiske konsekvenser for KAB”.

Vurdering:

Bygningsreglementets brandkrav er tilgodeset, da der ud over hoveddøren findes en redningsåbning. Vurderingen handler således ikke om brandsikkerhed.

Administrationen vurderer, at der ikke sker anvendelsesændringer i boligerne og adgangsforholdet er fortsat uændret, det vil sige, at adgangsforholdet er uden elevatorer, hvorfor der ikke er krav til, at boligerne skal indrettes med fuld tilgængelighed. Dette er som nævnt sket i de 14 tilgængelighedsboliger. Der kan derfor i vurderingen også ses bort fra tilgængelighedskrav.

Ved vurderingen af dispensationsansøgningen skal der derfor tages stilling til, om de smallere altandøre har væsentlig betydning for borgernes adgangsforhold til altanen. Den gene de smallere døre medfører skal herefter holdes op mod den økonomiske og gennemæssige omkostning en ombygning eller udskiftning af dørene vil indebære.

Omvendt hører det med til vurderingen, at altandørenes manglende bredde forringer boligernes funktionalitet og er til gene for beboerne i mange år frem. I det lys kan udvalget beslutte, at det prøves afsøgt, via Byggeskadefonden eller Boligernes Landsorganisation, om der er mulighed for at pålægge KAB, at lovliggøre altandørene omkostningsfrit for beboerne. De almene boligselskaber henlægger beløb til fonde, som finansierer udgifter, som ikke med rimelighed kan pålægges beboerne, og Byggeskadefonden vil også i særlige tilfælde kunne bevilge beløb til udbedring af byggeskader etc.

Administrationen har ikke modtaget klager fra beboerne i relation til altanskydedøres fribredde. På baggrund af dette og sagsfremstillingen i øvrigt, anbefaler administrationen, at udvalget enten overvejer at meddele dispensation til bibeholdelse af den for korte altanskydedørsbredde, eller at der tages kontakt til enten Boligernes Landsorganisation eller Byggeskadefonden med henblik på at vurdere, om der er basis for at rejse et krav mod KAB, om, at udbedre forholdene, så altanskydedørene opfylder mindste bredden på 0,77 cm.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det fremgår af byggelovens § 22, stk. 1, (lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23 september 2016 med senere ændringer), at kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser. Det fremgår ligeledes af BR 18 § 13, stk. 2, at kommunen kan meddele en ansøger dispensation til at fravige bestemmelser, som er fastsat i

bygningsreglementet, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen, der søges dispensation fra. Dog omfatter dispensationsadgangen ikke funktionskrav, hvor hensynet bag er brand- eller sikkerhedshensyn.

Af BR 18 § 52 fremgår, at yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m. Det gælder også for altandøre, jf. § 53. Hensynet bag BR 18 §§ 52-53 vurderes at være tilgængelighed, hvormed der er mulighed for dispensation efter en konkret og individuel vurdering.

Bilag

Dispensationsansøgning

Supplerende andragende

Økonomiske konsekvenser for KAB

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra Byplanvedtægt H9 vedr. ændret tagform, bebyggelse i skel og placering af mindre bebyggelse indenfor byggelinje

20/30610

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til ændring af tagform fra afvalmet tag til fladt tag, opførelse af skure direkte i skel samt placering af affaldsgård på byggelinjearealet, som angivet i Byplanvedtægt H9, i forbindelse med opførelse af et etagebyggeri i 3 etager med 9 lejligheder på Gammel Køge Landevej 328, 2650 Hvidovre.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 7.1, hvormed etagebyggeriet udføres med fladt tag.
2. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 7.3 hvormed der opføres 7 skure direkte i skel mod naboejendomme med et samlet areal på 21 m².
3. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 9.2, hvormed der etableres affaldsgård på arealet mellem byggelinje og vejskel.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Ad 1.

For: Gruppe V og Liste H.

Imod: Gruppe A og O.

Ikke godkendt.

Ad 2.

Godkendt. Forudsat, at skurenes udformning og materialevalg ikke medfører øgede krav om byggeafstand til skel for naboens eventuelt fremtidige byggerier.

Ad 3.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 7. september 2020 modtaget en byggeansøgning med supplerende materialer i perioden 6. oktober 2020 til og med 4. marts 2021. Se bilag ”Samlet projektmateriale”. Det er et byggeprojekt på Gammel Køge Landevej 328, 2650 Hvidovre.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H9, hvor det fremgår af § 7.1, at ny bebyggelse skal opføres med afvalmet tag.

Det fremgår dernæst af Byplanvedtægt H9, § 7.3, at garager og udhuse på intet punkt må være opført nærmere skel end punktets højde over almindeligt terræn.

Yderligere fremgår det af Byplanvedtægt H9, § 9.2, at der er fastsat en byggelinje, hvorefter det fremgår at der på arealet mellem vejskel og byggelinje kun må anlægges have, parkeringsplads, fortov og fornødne garager, hvis kommunalbestyrelsen godkender dette.

Der er ansøgt om opførelse af et etagebyggeri i tre etager på i alt 682,4 m², hvor der indrettes 9 lejligheder. Bygningen bliver 9,3 m højt målt fra naturligt terræn. Bygningen udføres med facadebeklædning i teglsten samt tagbeklædning i tagpap. Hver lejlighed forsynes med en altan på 6 m². Bygningen opføres direkte i det vestlige skel.

For at give et moderne udtryk og mindske højden på bygningen, samtidig med at give god rumhøjde i lejlighederne, er der ansøgt om at udføre bygningen med fladt tag, fremfor afvalmet tag.

Der er ansøgt om en affaldsgård placeret mellem byggelinjen og vejskel, for at give renovationsbilen lettere adgang til affaldscontainerne. Affaldsgården består af en indhegning, der er 1,8 m høj. Arealet er på 30,4 m², hvori der vil stå 4 * 240 L containere, 2 * 140 L containere, 2 * 140 L containere samt en container på 660 L.

Til hver af de 9 lejligheder opføres et skur. 7 af disse er placeret direkte i skel mod vest og nord. Skurene vil have en højde af 2,5 m, hvormed byggeretten i forhold til højde overholdes, jævnfør Bygningsreglementet 2018. Ansøger har valgt denne placering, da skurene ønskes opført på et separat område for sig i forhold til resten af ejendommen. Ansøger mener, ikke at skurene vil være til gene for naboejendommen mod nord og vest.

Administrationens vurdering

Administrationen har foretaget en konkret og samlet vurdering i forhold til de hensyn, som Byplanvedtægten skal varetage.

Det fremgår af Byplanvedtægten § 4.4, at området skal udtrykke en karakter af boligkvarter med beboelsesejendomme.

Administrationen vurderer, at ændringen fra afvalmet tag til fladt tag, ikke er i strid med Byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser. Det er administrationens vurdering, at bygningen med sin udformning og proportionering indgår som et naturligt element i bybilledet. Samtidig er der også lagt vægt på, at naboerne ikke bliver generet af skygge fra (et højere) afvalmet tag.

Administrationen vurderer yderligere, at opførelse af 7 skure direkte i skel med en højde på 2,5 m ikke vil være til væsentlig gene for naboejendommen mod nord og vest, idet bygningerne er små af størrelse og ikke skygger eller er i

nærheden af beboelsesbygninger på naboejendommene.

I forhold til affaldsgården, vurderer administrationen, at etablering af affaldsgården på den sydlige del af matriklen, giver bedst adgang for renovationsbiler til affaldscontainerne. Det er vurderet at affaldsgården ikke giver væsentlig indblik-, skygge eller lugtgener til nabogrunden mod vest. Det skal bemærkes, at afskærmning af containerne ikke er overdækket. Gården er derfor ikke en bygning.

Det vurderes ligeledes at en dispensation fra de nævnte bestemmelser i Byplanvedtægten ikke er i strid med planlovens § 19, idet dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Retsgrundlag

Byggeprojektet er omfattet af Byplanvedtægt H9 og Bygningsreglementet 2018 [BR 18].

Høring

Sagen har været sendt i naboorientering i forhold til udførelse af byggeriet med fladt tag, opførelse af 7 skure i skel mod nord og vest samt etablering af affaldsgård mellem byggelinje og vejskel, jævnfør planloven § 20, stk. 1, fra den 9. februar 2021 til og med 23. februar 2021. I denne periode har administrationen modtaget bemærkninger fra en nabo. Naboen mod nord oplyser, at de ønsker rækværket udført, så det ikke er gennemsigtigt, for at mindske indblik gener. Derudover udtrykker naboen undren over at lejlighederne er små, idet der i Hvidovre Kommunes Boligpolitik fremgår at man ønsker større lejligheder for at sikre en mere mangfoldig boligsammensætning. Se Bilag ”Høringsbrev og bemærkninger”

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

Samlet projektmateriale

Høringsbrev og bemærkninger

Punkt 6: Beslutning - Ændring af afgrænsning for ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme

19/13572

Beslutningstema

Uddannelsesinstitutionen TEC, der er beliggende på Avedøre Holme, har oplyst at de ikke ønsker at være omfattet af den kommende Lokalplan 518 for erhvervsområdet på Avedøre Holme, da deres nye udvidelsesplaner vil blive forhindret af denne lokalplan.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. maj 2019 at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme. Det blev samtidig besluttet, at afgrænsningen skulle være identisk med gældende Lokalplan 507 for industrikvarteret Avedøre Holme.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om afgrænsningen af den kommende lokalplan skal ændres til ikke at omfatte arealet med uddannelsesinstitutionen TEC.

Indstilling

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

1. at godkende en afgrænsning for den kommende Lokalplan 518, hvor ejendommen matr.nr 43dg Avedøre, med uddannelsesinstitutionen TEC, ikke indgår.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan om Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund

Der er ved at blive udarbejdet en ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme. Staten har med landsplandirektivet Fingerplan 2019 fastlagt at ny planlægning for området udelukkende skal være til en anvendelse for produktionserhverv samt logistik- og transporterhverv.

Den gældende lokalplan for erhvervsområdet har nr. 507 og den kommende lokalplan får nr. 518. Udgangspunktet har været, at Lokalplan 518 i sin helhed skal afløse Lokalplan 507.

Den gældende lokalplan tillader en anvendelse til undervisningsformål på ejendommen matr.nr. 43dg Avedøre (TEC's grund). En ny lokalplan kan ikke komme til at indeholde mulighed for undervisningsformål på grund af indholdet i Fingerplan 2019, og det betyder, at TEC ikke vil kunne udvide bebyggelsen på deres grund på Avedøre Holme.

TEC planlægger at udvide på Avedøre Holme

Uddannelsesinstitutionen TEC, der i dag ligger på Stamholmen 195-215 på Avedøre Holme, har henvendt sig til kommunen fordi de ønsker at opføre yderligere bebyggelse på ejendommen.

TEC har uddannelsessteder i Gladsaxe, Ballerup, Frederiksberg og i Hvidovre. De har lavet en ny ejendomsstrategi, der skal bidrage til at etablere mere tidssvarende bygningsmasse udviklet til undervisning og læring og skabe attraktive uddannelsessteder. Det betyder at nogle steder nedlægges og at andre etableres eller fornyes.

Ejendomsstrategien peger på en ny campus i Hvidovre med en udbygning og fornyelse af TEC på Stamholmen på Avedøre Holme. Udvidelse af TEC på Avedøre Holme er muligt med den gældende lokalplan. TEC er i en tidlig planlægningsfase, men har planer om en udvidelse op til ca. 2000 m² på Avedøre Holme og eventuelt mere senere.

Anvendelsesbestemmelsen i den kommende lokalplan skal følge Fingerplan 2019 og kan derfor ikke give mulighed for undervisningsformål og dermed ikke mulighed for en udvidelse af TEC.

TEC har derfor henvendt sig til Hvidovre Kommune og bedt om ikke at blive omfattet af den kommende Lokalplan 518.

Planlægningsmæssige muligheder

De planlægningsmæssige muligheder er følgende:

- Afgrænsningen af den kommende Lokalplan 518 for erhvervsområdet på Avedøre Holme reduceres, så matr.nr. 43dg Avedøre (TEC's grund) udgår.
- Afgrænsningen af den kommende Lokalplan 518 for erhvervsområdet på Avedøre Holme fastholdes og forslaget til lokalplan forventes godkendt i løbet af foråret.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af forslag til Lokalplan 518 afventer, at TEC har projekteret en ny bebyggelse og har fået byggetilladelse.

Konsekvensen ved det første scenarie er, at TEC har mulighed for at udvide og har samtidig god tid til at projektere og søge byggetilladelse. Det andet scenarie giver ikke TEC mulighed for at udvide. Det tredje scenarie forsinker den endelige ikrafttræden af den kommende Lokalplan 518 og vil efterfølgende udelukke udvidelsesmuligheder for TEC i fremtiden.

Administrationen anbefaler, at matr.nr. 43dg Avedøre (TEC's grund) udgår af afgrænsningen for kommende Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme. Afgrænsningen af den nye lokalplan med og uden matr.nr. 43dg Avedøre er vedlagt som bilag "Afgrænsning af Lokalplan 518 uden matr.nr. 43dg Avedøre" og "Afgrænsning af Lokalplan 518 med matr.nr. 43dg Avedøre".

Hvidovre Kommune kan henvende sig til Bolig- og Planstyrelsen, når staten på et tidspunkt laver et nyt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning og anmode om, at det bliver muligt at planlægge for undervisningsformål på eksisterende undervisningsinstitutioner på Avedøre Holme. Hvis dette imødekommes, vil kommunen herefter kunne modernisere plangrundlaget også for TEC's ejendom.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. maj 2019, pkt. 16, at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme til erstatning for Lokalplan 507.

Kommunalbestyrelsen traf desuden beslutning om afgrænsningen af den nye lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planloven §§ 13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr.1157 01-07-2020 med senere ændringer.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Ifølge planlovens § 24 stk. 5 skal forslag til lokalplaner sendes i offentlig høring i minimum fire uger.

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser i denne sag.

Bilag

Afgrænsning af Lokalplan 518 uden matr.nr. 43dg Avedøre

Afgrænsning af Lokalplan 518 med matr.nr. 43dg Avedøre

Punkt 7: Orientering - Fredningsnævnets afgørelse om Hvidovre Strandvej 47B

20/27824

Beslutningstema

Administrationen giver med dette dagsordenspunkt en orientering om Fredningsnævnets afgørelse for ejendommen på Hvidovre Strandvej 47B. Orienteringen sker, fordi naboer har henvendt sig til kommunen med klager og spørgsmål til de igangværende aktiviteter på ejendommen, og Fredningsnævnets afgørelse har betydning for administrationens håndhævelse af den fredede del af ejendommen og byggetilladelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygge- og Planudvalget bliver her orienteret om Fredningsnævnets afgørelse af den 31. januar 2021 om byggeri, terrænregulering m.m. på Hvidovre Strandvej 47B. Fredningsnævnet har meddelt afslag til at genopføre en bolig delvist på det fredede areal, men har givet tilladelse til byggeplads frem til udgangen af 2021, hvor det fredede areal skal være retableret.

Hvidovre Strandvej 47B udgør 2.393 m², hvoraf godt 2/3 af den østlige del af ejendommen er omfattet af fredningen "Kalvebodkilen". Ejendommen var bebygget med et enfamiliehus, der delvist lå i det fredede areal. Boligen var opført før 1990, hvor fredningskendelsen blev afsagt.

Fredningen har ifølge fredningskendelsen til formål at sikre en opretholdelse og muliggøre en forbedring af de biologiske og landskabelige værdier, der er knyttet til området, samt at fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området og dets anvendelse til fritidsformål i øvrigt. Fredningen fastsætter, at der ikke må foretages terrænreguleringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold, og der ikke må opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg, med mindre sådanne tilstandsændringer er umiddelbart tilladt i fredningens efterfølgende bestemmelser, tillades eller foretages af plejemyndigheden eller tillades ved en dispensation i medfør af naturbeskyttelsesloven.

Ejer ansøgte den 3. december 2019 om byggetilladelse til en ny bolig med samme placering som den eksisterende bolig. Det vil sige delvist i det fredede område. Der er ikke meddelt byggetilladelse, fordi der - udover spørgsmålet om placering i forhold til fredningen - pågår dialog med ejer om byggeprojektets etageantal, højde og afstand til skel.

Administrationen var den 28. august 2020 på tilsyn på ejendommen, hvor der kunne konstateres omfattende terrænregulering, ændringer i vegetationsforholdene samt opstillede pavilloner, byggematerialer m.m. på den fredede del af ejendommen. Den eksisterende bolig var påbegyndt nedrevet.

Kommunen er tilsynsmyndighed for de fredede områder. Administrationen vurderede på baggrund af tilsynet, at aktiviteterne krævede dispensation fra fredningskendelsen og overdrog den 16. september 2020 sagen til Fredningsnævnet for København. Fredningsnævnet har mulighed for at dispensere fra en fredningsbestemmelse, hvis det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål.

Fredningsnævnet gennemførte den 22. januar 2021 besigtigelse af ejendommen og meddelte den 31. januar 2021 afslag på dispensation til

- at opføre beboelsesejendom inden for fredningsområdet
- at placere nogen form for pavillon inden for fredningen og
- at etablere træterrasser og foretage terrænændringer.

Fredningsnævnet meddelte dispensation til midlertidig byggeplads, herunder etableret kørevej samt dispensation (retlig lovliggørelse) til fjernelse af beplantning. Dispensation blev meddelt på følgende vilkår:

- Etablering og fjernelse af byggepladsen må ikke ske i fuglenes generelle yngletid, fra 15. maj til 15. juli.
- Byggepladsen skal være rømmet og arealet reableret senest den 31. december 2021.
- Gennemførte terrænændringer skal reableres med det samme og efter kommunens nærmere anvisninger.
- Pavillon og træterrasser fjernes med det samme.
- Beplantningen reableres i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan.

Fredningsnævnet skriver i afgørelsen, at der er lagt vægt på, at det ansøgte i vidt omfang, strider mod fredningens formål. Der er endvidere lagt vægt på, at beboelseshuset efter bygningsmyndighedens vurdering kan genopføres på grunden uden for den fredede del. For så vidt angår pavillonerne lægger fredningsnævnet vægt på, at ejendommens ejer ulovligt har etableret og opretholdt beboelse heri.

Ejer bestrider i brev af 19. februar 2021 til administrationen, at overnatning finder sted.

I forlængelse af Fredningsnævnets afgørelse varslede administrationen den 2. februar 2021 påbud om

- at fremsende en beplantningsplan senest den 1. april 2021
- at reablere terrænet til oprindeligt niveau og ved anvendelse af eget opgravet jord og
- at have genplantet det fredede areal senest den 31. december 2021 i overensstemmelse med den af kommunen godkendte beplantningsplan.

Varslet blev sendt i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Administrationen modtog ingen bemærkninger i høringsperioden og sendte den 23. februar 2021 et påbud om samme forhold som varslet.

Administrationen har den 26. februar 2021 varslet påbud om at fjerne pavillonerne og de to træterrasser fra det fredede areal. Varslet blev sendt i henhold til Byggeloven.

Administrationen noterer sig, at Fredningsnævnet for København har truffet afgørelse om, at der ikke kan opføres en bolig delvist i det fredede område, selv om placeringen er den samme som for den nedlagte bolig. Fredningsnævnet har meddelt midlertidig dispensation til en byggeplads på det fredede areal frem til den 31. december 2021. Øvrige forhold skal reableres med det samme eller senest den 31. december 2021.

Ejer har via advokat den 26. februar 2021 klaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet over Fredningsnævnets afgørelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er intet retsgrundlag for orienteringen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Fredningsnævnets afgørelse af 31. januar 2021

Påbud om overholdelse af fredning

Punkt 8: Eventuelt

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 12-04-2021

Finn Gerdes (A) spurgte til sag vedrørende Holmegårdsskolen og mulighed for inspektion på stedet.

Finn Gerdes (A) spurgte til Hvidovre Strandvej 16B og ønsker et notat på sagen. I notatet skal skrives om, hvorfor der er givet dispensation på 37.3 % af udnyttelsesgraden og hvor tæt på skel, der er til naboerne. Hvornår er der søgt om byggetilladelse og hvornår er den givet? I et andet notat ønskes undersøgt, hvor mange dispensationer, der er givet relateret til H1 i 2019 og 2020.

Benthe Viola Holm (A) spurgte til borgerhenvendelse på status vedrørende sag om brandtomt på Strandhavevej 45.

Benthe Viola Holm (A) spurgte til håndtering af elevatorreparation ved Lille Friheden. Administrationen svarede, at KAB skal håndtere sagen.

Benthe Viola Holm (A) spurgte til udvalgstur rundt i Vigerslevparken den 20. maj. Administrationen svarede, at der arbejdes på program og transportmuligheder.

Benthe Viola Holm (A) spurgte til grund på Parallelvej 47 og ødelagt plankeværk.

Charlotte Munch (V) spurgte til Hvidovre Strandvej 16B og sender konkrete spørgsmål til administrationen, som kommer med i førnævnte notat om sagen.

Kristina Young (H) spurgte til status på projekt/proces på Kløverprisvej.

René Langhorn (O) spurgte til inspektionstur til Holmene for plastikbesigtigelse.

René Langhorn (O) spurgte til status på sag Gammel Køge Landevej.

René Langhorn (O) spurgte til status for sag om nedkørsel ved Strandmarkskirken.

René Langhorn (O) spurgte til status på sag på Gammel Køge Landevej vedrørende nedrivning af bevaringsværdige bygninger/standerhejsning for nye huse.

René Langhorn (O) spurgte til status på sag om vendeplads i Snedkerhaven.

René Langhorn (O) spurgte til indlæg i Hvidovre Avis om Tumlehuset og indlæg fra administrationen i avisen på sagen.