

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 11-03-2019

Mødedato	Mandag d. 11. marts 2019 kl. 10:00
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina E. Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om fastsættelse af mål for udvalgte pejlemærker for boligpolitikken og byggesagsbehan	5
Godkendelse af ansøgning om dispensation til opførelse af ny 1. sal på Strandholms Allé 33.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter på Strandmarksvej	10
Eventuelt.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Direktøren orienterede om, at der ikke, som politisk besluttet, kan opkræves depositum i forbindelse med byggesager. Det har Boligministeriet oplyst.

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Kildegaarden

Punkt 3: Beslutning om fastsættelse af mål for udvalgte pejlemærker for boligpolitikken og byggesagsbehandlingen som led i dialogbaseret styringsmodel

18/36531

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Ad 1. Udvalget stillede ændringsforslag om at skrive minimum 60 % af sagerne under punkt 2 i 2019.

Alle mål herefter godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Beslutningstema

Bygge- og Planudvalget skal som led i den dialogbaserede styringsmodel konkretisere og sætte mål for de politiske pejlemærker, der skal sætte retning for arbejdet med byggesagsbehandlingen og boligpolitikken de næste tre år.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at beslutte hvilke mål, der skal sættes for de udpegede pejlemærker indenfor byggesagsbehandlingen de næste tre år
2. at beslutte hvilke mål, der skal sættes for de udpegede pejlemærker indenfor arbejdet med boligpolitikken de næste tre år

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Bygge- og Planudvalget besluttede på møde 26. november 2018 at pejlemærkerne for boligpolitikken skulle være: 'Optimal proces for lokalplanudarbejdelse og hvilke krav vi stiller til indholdsbestemmelserne i lokalplaner.'

På samme møde besluttede Bygge- og Planudvalget at pejlemærkerne for byggesagsbehandlingen skulle være: 'Fokus på, hvordan vi kan arbejde med konkrete mål for service, kvalitet og sagsbehandlingstid.'

Lokalplanlægning for nye boliger

En udviklingsorienteret lokalplanlægning med fokus på realisering af en række nye boligprojekter kalder på en fokuseret og målrettet proces. Dette med henblik på at øge produktionen af nødvendige lokalplaner, der er en forudsætning for realiseringen af boligprojekterne.

Det foreslås, at den nødvendige prioritering mellem de mange lokalplanopgaver sker i dialog mellem udvalget og administrationen. Hidtil har udvalget skullet godkende igangsættelsen af nye lokalplaner, men der er ikke i udvalget sket en prioritering af opgaverne. Administrationen foreslår, at igangsættelsen af nye lokalplaner og prioriteringen af disse drøftes halvårligt som en særskilt sag på dagsordenen.

Udvalget har vist en særlig opmærksomhed om lokalplanernes bestemmelser om fx bygningernes og byrummenes materialer og udformning, klimatilpasning, grønne løsninger osv. Hensigten er at sikre, at der stilles de nødvendige krav til projekterne til sikring af kvalitet i byggeriet. Samtidig skal bestemmelserne være så tilpas fleksible, at projekterne kan videreudvikles under og efter lokalplanprocessen, når der detailprojekteres hos rådgiverne.

Derfor foreslås det, at der i løbet af foråret 2019 i Bygge- og Planudvalget sker en samlet drøftelse af de standardbestemmelser, som administrationen anvender som udgangspunkt i lokalplanproduktionen.

Byggesager

Sagsbeholdningen var pr. 1. januar 2019 1.099 sager. 488 sager verserer inden afgørelse (afventer byggetilladelse eller anden form for svar på henvendelse). 614 sager verserer efter afgørelse (der er givet byggetilladelse eller truffet anden form for afgørelse).

Mål for byggesager i 2019:

1. Opfylde de nationale servicemål for industri og erhvervsager i 80 % af sagerne modtaget fra 1. januar 2019.
2. Sikre at sagsbeholdningen reduceres yderligere, herunder at der bliver truffet afgørelse i 60% af sagerne modtaget før 1. januar 2019.
3. Opdatere og omstrukturere hjemmesiden for byggeri og bolig, så borgere og virksomheder i højere grad selv kan fremsøge den relevante information, som er nødvendig for behandlingen af en byggeansøgning.
4. Udarbejde en informationsfolder omkring ”den gode byggeansøgning”.

Mål for byggesager i 2020-2021

1. Sikre at der ikke sker ny ophobning af byggesager.
2. Afslutte 80% af sagerne modtaget i perioden 1. januar 2014 til 31. december 2018.
3. Træffe afgørelse i 80% af sagerne modtaget i perioden 1. januar 2018 til 31. december 2019.
4. Undersøge mulighederne for at automatisere flere processer i byggesagsbehandlingen.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 26. november 2018, punkt 3, pejlemærker indenfor byggesagsbehandlingen og boligpolitikken.

Kommunalbestyrelsen godkendte 29. januar 2019, punkt 7, Boligpolitik 2019.

Kommunalbestyrelsen godkendte 29. januar 2019, punkt 14, Evaluering af udviklingen i byggesagsbehandlingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 4: Godkendelse af ansøgning om dispensation til opførelse af ny 1. sal på Strandholms Allé 33

18/34770

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Godkendt.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra byplanvedtægt H13 til opførelse af en ny 1. sal på 76 m² til eksisterende enfamiliehus på Strandholms Alle 33. Byplanvedtægten tillader højst ét beboelsesslag med udnyttet tagetage, dvs. 1½ etage.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation til byggeri i 2 etager med en samlet bygningshøjde på 7,4 m på Strandholms Allé 33.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt

Bebyggelsen

Center for Plan og Miljø har den 2. november 2018 modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny 1. sal på 76 m² til et eksisterende enfamiliehus, som er beliggende på en hjørnegrund på Strandholms Alle 33.

Det eksisterende enfamiliehus er i dag på 114 m² og i et plan. Det fremtidige etageareal bliver på 190 m². Et eksisterende skur på 14 m² nedrives og der etableres et nyt læskur på 8 m².

Ansøger fremfører, at man har valgt at udforme huset på den ansøgte måde, idet man har et ønske om at opføre noget moderne og enkelt samtidig med, at der tages hensyn til lysforhold og indbliksgener til de to direkte naboer. Se vedlagte bilag ”Tegningsmateriale af den 14. november 2018”.

Endvidere fremføres det, at det ansøgte projekt medfører at naboen på Strandholms Alle 31 vil få en mindre dominerende og tilbagetrækket bygningskrop at se på, end hvis man havde valgt en høj og lodret gavl ved en traditionel tagform. Indbliksgenerne minimeres, da der placeres et mindre tagvindue mod himlen og ikke ind mod naboen. Ind til naboen på Perlevej 28B vil der være to vinduer. Et mindre vindue fra soveværelset, samt et vindue fra gangarealet på 1. sal.

Ansøger oplyser, at den ønskede tagform vil fylde mindre i volumen i sammenligning til en traditionel tagform. Se vedlagte bilag ”Tegningsmateriale af den 14. november 2018”.

2 plans hus

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt H13, der i § 3, stk. 3c anfører, at "Bygningshøjden fastsættes til højst et beboelseslag med udnyttet tagetage og eventuelt kælderetage dvs. i 1½ plan.

Husets trempelhøjde er på 0,98 m, men husets 2 gavle placeres på den længste side af huset. Imellem de 2 gavle er der en nedsænkning i tagkonstruktionen, hvor man har valgt at placere en mellemgang der adskiller rummene på 1. sal. Det er administrationens vurdering, at det fremtidige byggeri skal anses som et 2 plans hus på grund af udformningen af 1. salen. Se vedlagte bilag "Tegningsmateriale af den 14. november 2018".

Da projektet anses som værende i 2 etager, kræver det ansøgte en dispensation fra bestemmelsen i den gældende byplanvedtægt.

Bebyggelsen overholder bebyggelsesgrad og udnyttelsesgrad i gældende byplanvedtægt.

Skrå højdegrænseplan

Det skrå højdegrænseplan er fastlagt i BR18. Det skrå højdegrænseplan angiver, at ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo, vej og sti.

Det skrå højdegrænseplan overskrides med 1,8 m. Overskridelsen er ved de nye gavltrekanter- dog anses det stadigvæk som en overskridelse, da det ikke anses som en traditionel gavltrekanter placeret på den korte side af huset, men i stedet 2 gavltrekanter placeret på den lange side.

Ansøger fremfører i ansøgningen, at gavlspidserne er af sædvanligt omfang, og at bebyggelsens samlede omfang svarer til det sædvanlige i området. Derudover illustrerer ansøger i det indsendte materiale, at summen af de to gavltrekanter er mindre end gavlspidserne ved et traditionelt tag.

Administrationen har foretaget en helhedsvurdering og vurderer samlet, at husets placering på en hjørnegrund gør det mere hensigtsmæssigt at bygge 1. salen med den ansøgte udformning. Udformningen af taget giver anledning til mindre skyggegener for naboerne, samt mere lysforhold end hvis man havde valgt en traditionel tagudformning. Indbliksgener til naboer er begrænsede, og det vurderes, at naboerne vil få flere indbliksgener ved en traditionel tagudformning med evt. kviste.

På baggrund af dette samt, at ingen af naboerne har haft nogen bemærkninger til sagen, anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation til det ansøgte projekt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Byplanvedtægt H13

§ 3, stk. 3c anfører, at bygningshøjden fastsættes til højst ét beboelseslag med udnyttet tagetage og eventuel kælderetage. Dvs. 1½ etage.

Planloven

Efter planlovens §19, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter §68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Administrationen har vurderet at projektet ikke er i strid med principperne i Byplanvedtægten.

Bygningsreglement 2018, jf. bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017 med senere ændringer.

Efter Bygningsreglementet §187 skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20. Administrationen har foretaget en helhedsvurdering efter de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold og vurderet at projektet godt kan opføres som ansøgt.

Kap. 8 §177 i Bygningsreglement 2018

Hvori det skrå højdegrænseplan fastlægges. Det skrå højdegrænseplan angiver, at ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo, vej og sti

Høring

Der har i perioden den 15-11-2018 til 29-11-2018 samt d. 21-12-2018 til 11-01-2019 været -foretaget en naboorientering og partshøring efter reglerne herom i planlovens §19 og forvaltningsloven §19.

Der er i forbindelse med naboorienteringen og partshøringen ikke kommet nogle indsigelser til projektet.

Bilag

Tegningsmateriale af d. 14. november 2018

Dispensationsansøgning 2 af den 8. januar 2019

Landinspektørattest af den 8 januar 2019.pdf

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter på Strandmarksvej 20

18/30129

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Ad 1-2. Anbefales godkendt.

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter i offentlig høring fra den 8. november til den 6. december 2018. Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet otte høringssvar til lokalplanforslaget.

Indholdet i disse høringssvar forelægges til behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Indstilling

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

1. at godkende at ændringsforslag nr. 1, 2, 3 og 4 indarbejdes i den endelige Lokalplan 338.
2. at Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet sagsfremstillingen.

Frihedens Butikscenter er i dag omfattet af Lokalplan 330. Projektet for udbygning af centret kan ikke opføres inden for rammerne af den gældende lokalplan, hverken i forhold til placering af den nye bebyggelse eller det tilladte etageantal. Afvigelserne fra Lokalplan 330 er så væsentlige, at disse forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre yderligere serviceerhverv på og ved Frihedens Butikscenter, samt at opføre ny etageboligbebyggelse ovenpå dele af butikscetret.

Lokalplanforslaget fastlægger i alt fem nye byggefelter, hvoraf de fire kan indeholde ny bebyggelse og det sidste udelukkende kan anvendes til tagterasse og småbygninger. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre tre nye bygningselementer til etageboliger ved byggefelt A og B.

Etageboligerne ved byggefelt A kan rumme to nye 4-etagers beboelsesbygninger, der maksimalt bliver 21 meter høje. De placeres oven på centerbygningens sydøstlige hjørne ved Strandmarkskirken.

I byggefelt B er det muligt at opføre en 9-10 etagers beboelsesbygning, der maksimalt bliver 36 meter høj. Bygningen placeres ovenpå centrets nordvestlige hjørne ved Hvidovrevej.

I byggefelt E kan etableres en ekstra etage med butiks- og serviceerhverv. Oven på denne indrettes tagterrasse for boligerne i den 9-10 etages beboelsesbygning.

Der bliver desuden udlagt et areal til en 2-etagers fritliggende restaurant i byggefelt C med adgang fra Hvidovrevej.

Administrationen har i høringsperioden undersøgt om parkeringskravet opfyldes. Administrationen vurderer, at det ikke er nødvendigt at anlægge nye parkeringspladser. Notat om ”Redegørelse vedr. parkeringsregnskab, Lokalplan 338” er vedlagt som bilag.

Selve lokalplanforslaget er vedlagt som bilag, ”Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter”.

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at det fremlagte forslag til Tillæg nr. 6 til Kommuneplantillæg 2016 vedtages endeligt. Dette behandles særskilt.

Administrationen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter udarbejdet en hvidbog, der giver et resumé af indholdet i høringssvaret og knyttet sine bemærkninger hertil. På baggrund af administrationens bemærkninger har administrationen vurderet, om det giver anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen. Notatet vedlægges som bilag ”Hvidbog om indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 338”.

Høringssvarene er desuden vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 338.”

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår administrationen, at der i Lokalplan 338 foretages fire ændringer:

1. at indledningen til § 5.5 ændres til: Bebyggelsen må ikke overskride de følgende højder målt ud fra fastsættelse af niveauplan med koten DVR90 4,80.
2. at sidste afsnit i § 5.5 ændres til: Luftindtag, ventilationsskorstene og andre tekniske installationer på butikscentrets tag skal inddækkes, så de er til mindst mulig visuel gene for områdets beboere og erhverv.
3. at sidste sætning i § 5.7 ændres til: Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt integreres i bygningskroppene eller inddækkes.
4. at § 3.3 for Bygning G ændres til: Bygning G: Stueetagen må kun anvendes til detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige formål og kulturelle institutioner. 1. og 2. sal må kun anvendes til erhverv og boligformål, etageboliger. 3. til 11. sal må kun anvendes til boligformål, etageboliger.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. oktober 2018 under punkt 5 forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter i henblik på offentlig fremlæggelse.

Økonomiske konsekvenser

Ændring af lokalplan giver mulighed for øget beboelse og erhverv, og derved et udvidet skattegrundlag for kommunen.

Retsgrundlag

Reglerne om endelig vedtagelse af et planforslag findes i planlovens § 27, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Høring

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

Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 8. november 2018 til den 6. december 2018. Der er i løbet af denne periode indkommet otte høringssvar.

Bilag

Forslag til Lokalplan 338 for boliger mv. ved Frihedens Butikscenter

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 338

Redegørelse vedr. parkeringsregnskab, Lokalplan 338

Hvidbog om indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 338

Revideret redegørelse vedr. parkeringsregnskab, Lokalplan 338

Punkt 6: Eventuelt

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-03-2019

Gruppe A ønsker, at der rettes henvendelse til Frihedens Butikscenter med henblik på skiltning for at gøre opmærksom på, hvor mange ledige parkeringspladser, der er til rådighed. I lighed med Rødovrecentret.

Gruppe O spurgte til status på Parallelvej 47. Administrationen svarede.

Gruppe A spurgte til hjørnet af Brostykkevej og Fjeldstedvej.

Gruppe V spurgte til status på dispensationssag fra sidste møde. Administrationen svarede.