

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 03-12-2019

Mødedato	Tirsdag d. 03. december 2019 kl. 10:00
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm (Afbud), Charlotte Munch, Kristina E. Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering om status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen.....	5
Beslutning om dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.....	8
Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, Agermosen 15.....	13
Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i lokalplan 127 om tagmateriale på udestue.....	15
Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedørevej.....	19
Eventuelt.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

- Pavilloner i Snedkerhaven. Administrationen svarede, at delegationsbeføjelsen er hos administrationen. Sagen behandles i øjeblikket. Der afholdes et møde med Rigspolitiet.
- Antallet af afslag på dispensationer på byggeparceller i 2018 og 2019. Administrationen svarede, at der kommer en evaluering af byggesagsområdet i foråret 2019, hvor dette spørgsmål bliver indarbejdet.
- Status på og tidsplan for igangsættelse af By- og Lokalplaner. Administrationen svarede, at der kommer en sag i det nye år.
- Bustur for kommunalbestyrelsen den 5. marts 2020. Administrationen fortalte, at turen går til DOLL (Danish Outdoor Lightning Lab).
- Containere Gammel Køge Landevej. Administrationen svarede, at sagen behandles snarest muligt.

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

- Pavilloner i Snedkerhaven
- Antallet af afslag på dispensationer på byggeparceller i 2018 og 2019
- Status på og tidsplan for igangsættelse af By- og Lokalplaner
- Bustur for kommunalbestyrelsen den 5. marts 2020

Punkt 3: Orientering om status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen

18/30735

Beslutningstema

Administrationen giver med dette dagsordenspunkt en halvårlig orientering om status for lovliggørelsen af bebyggelsen i kolonihaverne i Præstemosen. Punktet giver desuden en generel orientering om arbejdet omkring lovliggørelsesindsatsen.

Indstilling

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

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Orienteringen anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lovliggørelse af kolonihavehuse i Præstemosen

Administrationen har siden opgørelsen i maj 2019 gennemgået luftfotos og resultatet af droneoverflyvningen april 2019 for alle 294 ejendomme i Præstemosen. Gennemgangen viser, at der i alt er 110 ejendomme i Præstemosen, hvor der enten er konkret viden om ulovlig bebyggelse eller hvor en fysisk opmåling skal afklare om bebyggelsen er ulovlig.

Gennemgangen viste desuden, at der er 184 ejendomme med lovlig bebyggelse. Antallet af ejendomme med ulovligt fast hegn mod vej indgår ikke i opgørelsen. Det samlede antal aktive sager er pt. 39 sager.

Status og antal sager	Pr. 20.11.2018	Pr. 08.05.2019	Pr. 01.11.2019
Afventer igangsættelse	30	56	71
Varsel om tilsyn sendt	10	5	4
Varsel om påbud under udarbejdelse	9	17	15
Varsel om påbud sendt	4	4	3
Påbud under udarbejdelse		5	6
Påbud sendt	2	3	11
Passive sager 1)	5	2	0
Afsluttede sager 2)	27	47	57

1) Sager der er påklaget til Planklagenævnet og sager der er overdraget til politiet.

2) Summeret antal. Sager afsluttet ved påbud, opmåling eller anden sagsbehandling.

Der er siden opgørelsen i maj 2019 afsluttet 6 sager. Det relativt begrænsede antal skal ses i forhold til stigningen i antal sager, hvor der er sendt påbud.

En lovliggørelsessag kan have et langt tidsforløb, der typisk følger nedenstående arbejdsgange:

- Varsel af tilsyn (varsel på 14 dage) efterfulgt af selve tilsynet
- Varsel om påbud, hvor ejer har 14 dage til at komme med bemærkninger til det varslede påbud og har mulighed for at søge dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Hvis ejer søger om dispensation bliver lovliggørelsessagen sat i bero, indtil der er truffet afgørelse (behandles af Bygge- og Planudvalget)
- Påbud hvor ejer skal have en rimelig frist til at lovliggøre forholdet, typisk 3-6 måneder.

Når fristen for påbuddet er udløbet, foretager kommunen et opfølgende tilsyn. Sagen lukkes, hvis påbuddet er efterkommet. Der kan i nogle tilfælde blive givet en forlænget frist, hvis der er en relevant begrundelse for, at forholdet ikke er lovliggjort inden for fristen. Hvis forholdet ikke er imødekommet inden for fristen og der ikke synes at være fremdrift i lovliggørelsen, bliver sagen overdraget til politiet.

Dom fra Retten i Glostrup

Retten i Glostrup har den 5. september 2019 afsagt dom i en sag om ulovligt byggeri i Præstemosen. Ejendommens ejer havde ikke efterlevet kommunens påbud om at lovliggøre forholdene. Ejeren blev idømt en bøde på 10.000 kr. og skal derudover betale sagens omkostninger.

Henvendelse til ejendomsmæglerne i Hvidovre

Kommunen har den 9. september 2019 sendt et brev til ejendomsmæglerne i Hvidovre om beboelses- og byggemuligheder i kolonihaveområderne. Se vedlagte bilag.

Brevet til ejendomsmæglerne har baggrund i, at vi af og til støder på ejere af kolonihavehuse, der mener, de har købt et fritidshus med mulighed for beboelse. Vi kan også iagttage eksempler på boligannoncer for kolonihavehuse, hvor der er fremhævet oplysninger, der ikke er relevante for et kolonihavehus. F.eks. at kolonihavehuset bliver kaldt et luksussommerhus, at kolonihavehuset ligger tæt på skole og daginstitutioner og det er helårsanvendeligt.

I brevet opridser vi reglerne for beboelse- og byggemuligheder i kolonihaveområderne og kommunens indsats for at lovliggøre forholdene i områderne. Vi appellerer til, at de som ejendomsformidlere er tydelige og retvisende om beboelses- og byggemuligheder over for købere af kolonihavehuse. Det gælder både i boligannoncernes beskrivelse af kolonihavehusene og i den mundtlige kontakt med købere.

Folder om hegn i Præstemosen

Administrationen er i gang med at udarbejde en folder, der redegør for bestemmelserne i Lokalplan 139 for hegning i Præstemosen. Folderen forventes at være klar til at blive sendt ud til alle ejere i Kolonihaveområdet Præstemosen inden udgangen af 2019.

Folderen redegør for lokalplanens intentioner om at fastholde og styre Præstemosens grønne karakter som kolonihaveområde, og gennemgår reglerne for faste hegn og levende hegn i området. Ejerne bliver desuden gjort opmærksomme på, at kommunen forventer at prioritere lovliggørelsen af hegnene, når antallet af sager om ulovligt byggeri er nedbragt.

Netværk med kommuner i Hovedstadsområdet

Administrationen deltager i et fagligt netværk om håndhævelse af ulovlig anvendelse og byggeri i kolonihaver. Ved seneste netværksmøde september 2019 var 10 kommuner repræsenteret. Hvidovre Kommune er vært ved næste netværksmøde der forventes afholdt januar/februar 2020.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2014, punkt 8, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016, punkt 32, at lovliggøre ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovliggørelse af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. december 2016 en tillægsbevilling på 1 million kr. til dækning af omkostningerne til advokatbistand, dronflyvning m.m., samt at forlænge den midlertidige bevilling, således at den midlertidige bevilling forlænges for 2017 og 2018, svarende til en samlet udgift på kr. 600.000 kr. pr. år.

Administrationen har afgivet halvårslige status til Kommunalbestyrelsen for lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Seneste status blev givet på Kommunalbestyrelsens møde den 25. juni 2019, punkt 29.

Økonomiske konsekvenser

Af den givne bevilling på 1 mio. kr. til juridisk bistand vedrørende lovliggørelse af bebyggelse er der i alt afholdt 285.000 kr. Der resterer således 715.000 kr.

Der anvendes pt. 1 årsværk til lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Disse midler tages af Center for Plan og Miljøs lønbudget.

Retsgrundlag

Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af bestemmelser i lokalplaner, samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes. Det sker i henhold til planlovens § 51, jf. lovebekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Henvendelse til ejendomsmæglerne i Hvidovre om beboelses- og byggemuligheder i kolonihaveområderne

Dom af 5. september 2019, Retten i Glostrup

Punkt 4: Beslutning om dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2

18/39003

Beslutningstema

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at opføre en etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.

Projektets gennemførelse forudsætter, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om maksimal udnyttelsesgrad, bebyggelsens afstand til Gammel Køge Landevej og Stillidsvej, samt bebyggelsens højde- og afstandsforhold til naboskel.

Bygge- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at meddele afslag på ansøgningen om dispensation med begrundelse i, at ejendommen er udnyttet for voldsomt, så der hverken kan etableres tilstrækkelige parkerings- eller friarealer, at overskridelsen af bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel er uacceptabel, samt at altanernes og affaldsgårdens overskridelser af byggelinjerne langs henholdsvis Stillidsvej og Gammel Køge Landevej er uhensigtsmæssige og vurderes at medføre risiko for trafikanterne på stedet.

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

Sagen udsat.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Et enigt udvalg ønsker, at sagen tilbagesendes til administrationen med henblik på, at administrationen indgår i dialog med ansøger. En forudsætning for sagens fremme er, at de to grunde sam-matrikuleres.

Supplerende sagsfremstilling

Ansøger har den 8. november 2019 fremsendt et brev med tilhørende bilag som reaktion på administrationens indstilling til Bygge- og Planudvalget. Materialet vedlægges som bilag ”Brev af 8. november 2019 fra HPD Byg”.

Ansøger gør opmærksom på, at man er interesseret i at købe et mindre vejareal af Hvidovre Kommune efter nedrivningen af den tidligere fodgængerbro på stedet.

- Vejarealet er på ca. 40 m². Såfremt ansøger køber dette vejareal af kommunen og tilskøder arealet til ejendommen på Stillidsvej 2, vil dette kunne danne grundlag for opførelse af yderligere 32 m² etageareal. Det vil sige, at projektet i så fald ikke medfører en overbebyggelse med 86 m², men med 54 m². Det er imidlertid de matrikulære forhold på ansøgningstidspunktet, der danner grundlag for behandling af ansøgningen om dispensation. Det er administrationens vurdering, at kommunen bør stille vilkår om, at ejendommen skal udvides som beskrevet, hvis man ønsker at meddele dispensation for overskridelse af udnyttelsesgraden.

Ansøger begrundet placeringen af bebyggelsen i samme afstand fra vejmidten i Gammel Køge Landevej, som den der er tilladt på nabobebyggelsen på Gammel Køge Landevej 316. Man fastholder desuden ansøgningen om overskridelse af hjørneafskæringen i byggelinjen. Man er villig til at finde en anden løsning end den viste med fast opstilling og indhegning af affaldscontainere på byggelinjearealet.

- Det er administrationens vurdering, at en placering af ny bebyggelse på Stillidsvej 2 i samme facadelinje som anvendt på Gammel Køge Landevej 316 lokalt vil give god mening. Byggelinjens hjørneafskæring er dog en særlig udfordring, idet denne skal sikre gode oversigtsforhold ved udkørsel fra Stillidsvej til Gammel Køge Landevej. Det er administrationens vurdering, at kommunen bør stille vilkår om, at der ikke opstilles faste konstruktioner, containere eller lignende på byggelinjearealet mellem bebyggelsen og Gammel Køge Landevej, hvis man ønsker at meddele dispensation til overskridelse af byggelinjen mod Gammel Køge Landevej.

Ansøger er indstillet på at overholde kravet til bygningens maksimale højde i forhold til bagskel, hvis der ikke kan opnås dispensation. Ansøger er villig til at lægge ejendommene på Gammel Køge Landevej 316 og Stillidsvej 2 sammen til én ejendom, hvis der ikke kan opnås dispensation fra kravet om bygningens afstand til naboskel.

- Hvis de to ejendomme sammenlægges og bliver én ejendom, vil bebyggelsen ikke være i strid med byplanvedtægtens bestemmelse om højde og afstand til naboskel. Det er imidlertid de matrikulære forhold på ansøgningstidspunktet, der danner grundlag for behandling af ansøgningen om dispensation.

Ansøger er indstillet på at overholde kravet om ikke at opføre bebyggelse på byggelinjearealet mod Stillidsvej, hvis der ikke kan opnås dispensation. Bebyggelsen vil i så fald ikke blive forsynet med altaner, men med spanske altaner.

- En spansk altan er en udvidet fransk altan. Hvor den franske altan ikke har noget, man kan træde ud på, har den spanske altan omkring 25 cm gulv ragende ud fra facaden, så man kan træde et skridt ud på en lille repos. En spansk altan vil således også overskride byggelinjen mod Stillidsvej.

Ansøger er indstillet på at tilvejebringe et samlet parkeringsanlæg for de to ejendomme på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316, enten gennem matrikulær sammenlægning af de ejendomme eller i form af en tinglyst servitut.

- Byplanvedtægten fastlægger i § 9, stk. 2, at ”der skal på den enkelte grund udlægges areal til de for den pågældende bebyggelse fornødne garager og parkeringspladser, alt efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse”. Efter BR18, § 399, stk. 1, skal der på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen. Det fremgår desuden af § 399, stk. 2, at parkeringsarealerne skal kunne benyttes af bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv.

- Der er således ikke faste parkeringsnormer i hverken byplanvedtægt eller bygningsreglement. I de stationsnære fortætningsområder som det aktuelle fastlægger Kommuneplan 2016 i retningslinje 3.2.3, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boligformål. Med et samlet etageareal på ca. 1.600 m² for de to ejendomme, skal der etableres mellem 8 og 16 parkeringspladser på ejendommene, hvis man iagttager kommuneplanens retningslinje.

- Bebyggelsen på Gammel Køge Landevej 316 indeholder 16 boliger og er godkendt med 8 parkeringspladser i gården og 1 handicapparkeringsplads ud til vejen. I ansøgningen for byggeri på Stillidsvej 2 er der vist 13 parkeringspladser i gården på Gammel Køge Landevej 316 og 2 handicapparkeringsplads ud til vejen. Udlægget af yderligere parkeringspladser på Gammel Køge Landevej 316 betyder, at friarealerne fjernes. På Stillidsvej 2 er der kun vist 3 parkeringspladser. Samlet for de to ejendomme vil der således kunne etableres 18 parkeringspladser til 36 boliger.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning fra HPD Byg om dispensation fra bestemmelser i Byplanvedtægt H9, så der kan opføres en etageboligbebyggelse i 3 etager med 20 mindre boliger på ejendommen. Ansøgningen vedlægges som bilag ”Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt, dateret 7. august 2019”.

Boligerne har et gennemsnitligt bruttoetageareal på knap 40 m². Der er tale om etværelses lejligheder med indbygget hems og depotrum i hver lejlighed.

Byggeprojektet omfatter et længehus i 3 etager, der placeres parallelt med Stillidsvej og forbindes med et trappe- og elevatortårn til nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316. Da der er begrænsede vinduer i gavlen mod Gammel Køge Landevej fremstår denne facade tung og lukket. På grund af de indbyggede hems og depotrum har bygningen større etagehøjder end nabobygningen, og vinduerne flugter således ikke hinanden. De to hovedfacader præges af altaner mod syd (mod Stillidsvej) og altangange på nordsiden. På gavlen mod vest vil man indrette en fælles altan i 2. sals højde.

I stueetagen forsynes lejlighederne med små terrasser. Alle de ubebyggede arealer forudsættes belagt med fliser eller græsarmeringssten i beton. På en del af arealet mellem bygningen og Gammel Køge Landevej ønskes indrettet en affaldsgård, der indhegnes. Der er indtegnet parkering til tre biler på egen grund.

Af en tidligere snittegning fremgår det, at bygningen opføres med ydervægge af grå teglsten og træ/alu-vinduer, der er mørk gråsort (antracit) på ydersiden. Altanerne har fronter i galvaniseret stål. Taget beklædes med tagpap med listedækning.

En del af projektmaterialet er vedlagt som bilag ”Samlede bygningstegninger”.

Det ansøgte projekt overholder ikke byplanvedtægten på følgende punkter:

- § 7, stk. 5: Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,65.

Med et grundareal på 869 m² plus et tillægsareal på 25 % af dette, svarende til 217 m², er bruttogrundarealet på 1.086 m². Med en maksimal udnyttelsesgrad på 0,65 må der højst opføres 706 m² etageareal på grunden. Projektet rummer et etageareal på 792 m², dvs. en overskridelse med 86 m².

- § 7, stk. 1: Boligbebyggelsen skal placeres med facade eller gavl i byggelinjen mod Gammel Køge Landevej.

Denne byggelinje ligger ca. 12,24 m fra skel mod Gammel Køge Landevej. Dertil kommer en tilhørende hjørneafskæring. Bygningens afstand til skel / byggelinje langs Gammel Køge Landevej er ikke indskrevet på situationsplanen, men er opmålt til ca. 8,20 m.

Ansøger ønsker at placere bebyggelsens gavl i samme facadelinje som nabobebyggelsen på Gammel Køge Landevej 316, lige som der ønskes etableret fast opstilling og indhegning af affaldscontainere på byggelinjearealet.

- § 7, stk. 1: Afstanden mellem boligbebyggelsen og bagskel skal være mindst 1½ gange bebyggelsens højde, og tilsvarende skal afstanden mellem boligbebyggelsen og sideskel være mindst 1 gange bebyggelsens højde.

Overkant af glasværn på altangang mod Gammel Køge Landevej 316 er oplyst til at få en højde på 9,78 m over terræn. Afstanden mellem bygningen og naboskellet skal således være mindst 9,78 m. Bygningens afstand til naboskellet mod Gammel Køge Landevej 316 er oplyst til at være 4,72 m, men heri er ikke indregnet altangangen med en bredde på 1,30 m. Afstanden til naboskellet er således reelt kun 3,42 m.

Overkant af glasværn omkring tagterrassen er oplyst til 9,78 m over terræn. Afstanden til bagskellet (mod Dansvej 4) skal således være mindst 14,67 m. Denne afstand er på situationsplanen oplyst til 14,60 m.

- § 2, stk. 1: Der gælder en byggelinje på 10 m fra vejmidte langs Stillidsvej. Da vejen har en bredde på 10 m, ligger byggelinjen inde på grunden i en afstand af 5 m fra vejskel.

Selve bygningen ønskes placeret i en afstand på 5,20 m fra vejskel, men altaner på 1. og 2. sal ønskes givet en dybde på ca. 1,50 m, hvorfor disse rager ca. 1,30 m ud over byggelinjen mod Stillidsvej.

Administrationen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt H9. Dette begrundes i følgende forhold:

- Ejendommen søges udnyttet for voldsomt, svarende til en bebyggelsesprocent på 91, og dette forværres på grund af indretningen af mange små lejligheder på ejendommen. Der er derfor hverken mulighed for at etablere tilstrækkelige parkeringspladser eller friarealer på terræn på ejendommen.
- Bebyggelsens placering i forhold til naboskellet mod nord overskrides kraftigt, hvilket vil medføre utilstrækkelige dagslysforhold for boligerne i nabobebyggelsen. Da bygningsdelen nærmest naboskel er en altangang, vil der desuden være indblik fra 2. sals højde til nabobygningens lejligheder og altaner.
- Overskridelsen af byggelinjerne mod Stillidsvej og Gammel Køge Landevej med altaner og affaldsgård vurderes at påvirke boligområdets visuelle forhold negativt. Ejendommen ligger på grænsen mellem et grønt og åbent parcelhuskvarter og landevejens mere urbane randbebyggelse. Mod Stillidsvej bør ejendommen derfor respektere vejbyggelinjen, ikke mindst når der er tale om en højere bebyggelse end vanligt. Mod Gammel Køge Landevej bør forarealerne ikke anvendes til opstilling af affaldscontainere, men gives et ordentligt og indbydende præg, lige som affaldsgården vurderes at være problematisk af hensyn til oversigtsforholdene på stedet, når trafikanter skal svinge ud fra Stillidsvej.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Dispensationer fra en byplanvedtægt kan meddeles efter planlovens § 19, stk. 1, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Forud for meddelelse af en dispensation skal der gennemføres naboorientering efter planlovens § 20.

Høring

Der har været foretaget naboorientering i perioden 29. august – 12. september 2019. I løbet af denne periode indsendte tre naboer høringssvar, der vedlægges som bilag ”Samlede høringssvar fra naboorienteringen”.

Beboeren på Stillidsvej 2 er imod dispensation fra byplanvedtægten, navnlig af hensyn til de trafikale forhold.

Beboerne på Stillidsvej 3 er ligeledes imod dispensation fra byplanvedtægten med begrundelse i indbliksgener, en øget trafikbelastning på Stillidsvej, manglende parkeringsmuligheder på Stillidsvej 2, samt dårlige oversigtforhold ved udkørsel fra Stillidsvej til Gammel Køge Landevej på grund af byggeriets overskridelse af hjørneafskæringen.

Beboerne på Dansvej 15 er positive over for en realisering af byggeprojektet, da det vil erstatte det eksisterende byggeri og roderi på ejendommen. Man er tilfredse med, at der er indtænkt store træer i skellet mod naboerne på Stillidsvej 4, og ønsker at dette også kunne omfatte plantning af træer mellem Gammel Køge Landevej 316 og Dansvej 15.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt, dateret 7. august 2019

Samlede bygningstegninger

Samlede høringssvar fra naboorientering

Stillidsvej 2, foto

Brev af 8. november 2019 fra HPD Byg

Punkt 5: Beslutning om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, Agermosen 15

19/30250

Beslutningstema

Ejer har søgt om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen til at bibeholde et fast hegn langs vejen på Agermosen 15. Hegnet er et tæt bræddehegn opført i 2017/18.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke meddeles dispensation til at bibeholde det eksisterende faste hegn langs vejen på Agermosen 15.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Ad 1. Godkendt.

Et enigt udvalg ønsker, at administrationen fremover træffer afgørelse i lignende sager vedrørende dispensation til bibeholdelse af faste hegn i Præstemosen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 16. maj 2019 og den 18. september 2019 været på tilsyn på Agermosen 15. Administrationen varslede den 12. juni 2019 påbud efter Planloven om at lovliggøre kolonihavehuset og det faste hegn.

På tilsynet den 18. september 2019 kunne det konstateres, at ejer har lovliggjort kolonihavehuset. Ejer har den 22. september 2019 søgt om dispensation til at bibeholde hegnet langs vejen.

Agermosen 15 er beliggende på en intern vej i kolonihaveområdet. Hegnet er et tæt bræddehegn opdelt i sektioner. Der er en dobbeltlås til indkørsel og en lås til gående. Hegnet er omkring 1,75 m højt. På vejsiden er hegnet forsynet med trådnat og efeuplanter.

Faste hegn langs interne veje

Lokalplan 139 har bl.a. til formål at sikre et grønt præg langs områdets veje. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at hvis man ønsker at hegne langs de interne veje, skal det ske som levende hegn.

Lokalplan 139 fastsætter i § 6.1, at ”Langs alle interne veje, dvs. undtagen langs Rebæk Allé, Præstemosen og Agermosen vest for Rebæk Allé samt omkring affaldspladser må hegning kun finde sted som levende hegn, og højden af hegnet må ikke overstige 1,80 m.”

Lokalplan 139 fastsætter i § 7.4, at ” Parkeringspladsen må ikke overdækkes, men kan mod haven hegnes med fast eller levende hegn og lukkes med låge mod vej.”

Administrationen vurderer, at lågen til parkeringspladsen er lovlig, idet der ikke er fastsat en højdebegrænsning, men at den øvrige del af det faste hegn er i strid med Lokalplan 139.

Faste hegn og levende hegn

Det faste hegn langs Agermosen 15 er på ydersiden forsynet med trådnat, og der er plantet efeu op ad hegn.

Naturklagenævnet har i 2007 truffet afgørelse om, at et rionet med slyngplanter ikke kan betegnes som et levende hegn. Dette gælder også selv om slyngplanterne er stedsegrønne og på sigt dækker rionettet hele året. Det fremgår af afgørelsen, at ”Naturklagenævnet finder, at et levende hegn må karakteriseres som et hegn, der er plantet og består af levende træer, buske eller planter, der er i stand til at klare sig uden et fast hegn som støtte, evt. bortset fra en korterevarende etableringsperiode.”

Natur- og Planklagenævnet har i 2014 behandlet en tilsvarende sag om efeubeplantning op ad et fast hegn. I denne afgørelse henviser klagenævnet til afgørelsen fra 2007, og gentager nævnets vurdering af, hvornår et hegn betegnes som et levende hegn.

Administrationen vurderer, at afgørelserne fra Naturklagenævnet og Natur- og Planklagenævnet er sammenlignelige med nærværende dispensationsansøgning på Agermosen 15. Der ses ikke at være grundlag for at kunne betragte hegn langs Agermosen 15 som et levende hegn, selv om det er forsynet med trådnat og efeuplanter.

Administrationen vurderer, at der ikke er særlige, individuelle hensyn i sagen, der kan begrunde en dispensation til at bibeholde det faste hegn langs Agermosen 15. Administrationen vurderer desuden, at en dispensation vil skabe en uhensigtsmæssig præcedens for øvrige sager om hegn langs de interne veje i kolonihaveområdet Præstemosen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. juni 2018.

§ 6.1 i Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen.

Høring

Administrationen har foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 20 i perioden fra den 24. september 2019 til den 10. oktober 2019. Naboorienteringen har omfattet Agermosen 13, Agermosen 17 og Grundejerforeningen Præstemosen. Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til den ansøgte dispensationsansøgning.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139, Agermosen 15

Foto af fast hegn langs vejen på Agermosen 15

Punkt 6: Beslutning om dispensationsansøgning fra bestemmelse i lokalplan 127 om tagmateriale på udestue på ejendommen Kløverprisvej 52

18/28165

Supplerende indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

3. at godkende, at der ikke meddeles tilladelse til at anvende et andet tagmateriale til udestuer end tilladt i lokalplan

Supplerende sagsfremstilling

Der har været afholdt naboorientering af grundejerforeningen og ejerne af de 48 ejendomme indenfor lokalplanområdet fra den 17. april til den 9. maj 2019. Der er ikke indkommet nogen høringssvar i høringsperioden.

Lokalplanområdet er endvidere undersøgt på luftfotos for udestuer opført efter lokalplanens vedtagelse. Administrationen er bekendt med, at der på Kløverprisvej 62 er opført en udestue med byggetilladelse af 2. september 2009. Det er et vilkår i byggetilladelsen, at udestuen skal udføres i materialer jævnfør Lokalplan 127 § 6.2.

Administrationen vurderer, at dispensationsansøgningen er i strid med lokalplanens principper.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Et enigt udvalg ønsker, at ansøgers ansøgning til dispensation sættes i bero indtil tillæg til lokalplan, eventuelt bliver godkendt. Tillægget omfatter ændring af § 6.2 i Lokalplan 127 om ændring af materialer ved udestuer.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelse i lokalplan 127. I

forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til at opføre en udestue til det eksisterende rækkehus, ønskes dispensation til at anvende plast som tagmateriale, et andet tagmateriale end tilladt i lokalplanen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at godkende, at der ikke meddeles tilladelse til at anvende et andet tagmateriale til udestuer end tilladt i lokalplan

Eller

2. at godkende, at administrationen gennemfører en naboorientering af hele lokalplanområdet og at administrationen efterfølgende træffer afgørelse om dispensation til det ansøgte tagmateriale.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 08-04-2019

Gruppe A og O ønsker sagen udsat med den begrundelse, at naboejendommene ønskes undersøgt på grund af dronefoto. Og at administrationen skal forelægge sagen for grundejerforeningen.

Liste H anbefaler indstillingen i punkt 2 godkendt.

Sagen udsættes.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med fremsendelse af projektmateriale, modtaget d. 10. november 2018 samt d. 27. november 2018 har ejer af ejendommen søgt om tilladelse til at opføre en udestue til sit rækkehus. Efter dialog med Administrationen har ejer d. 23. januar 2019 fremsendt en ny ansøgning om byggetilladelse som erstatter de tidligere ansøgninger, vedlagt som bilag ”Ansøgning om byggetilladelse 23-01-2019”.

Den ansøgte udestue overholder den gældende lokalplan på nær, hvad angår det ansøgte tagmateriale, hvorfor ansøger har søgt om dispensation til at opføre udestuen med plasttag.

De tilladte tagmaterialer jf. lokalplanen er glas, zink, tegl og tagpap. Ved anvendelse af tegl skal teglens form og farve svare til rækkehusets tegl.

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 127, der bl.a. har som formål at sikre, at den eksisterende bebyggelses ydre udformning bevares og tilbygninger sker i overensstemmelse med byggeriets oprindelige arkitektur. Lokalplanen indeholder derfor detaljerede bestemmelser omkring byggeriets ydre fremtræden såvel ved vedligehold som ved ombygninger og tilbygninger. Desuden fastsætter de bebyggelsesregulerende bestemmelser omfanget og placering af tilbygninger som udestuer, overdækkede terrasser mv.

Formålet med bevarende lokalplaner er helt overordnet at fastholde en bebyggelses udformning, materialeanvendelse, farver mv. af hensyn til at bevare en originalitet eller kulturarv mv. Bestemmelser om byggeriets ydre udformning er i bevarende lokalplaner meget tæt på lokalplanens formålsbestemmelse, hvorfor kommunens håndhævelse af bestemmelserne vedrørende det eksisterende byggeri som udgangspunkt skal være meget restriktiv. Ligeledes er det vigtigt, at kommunen er restriktiv i håndhævelsen af bestemmelser vedrørende ændringer og tilbygninger.

Dispensation fra bestemmelserne kræver som udgangspunkt, at der er tale om helt særlige forhold, fx at et materiale ikke længere kan anvendes fx fordi det er taget af markedet eller ikke længere kan godkendes eller fremkomsten af et nyt materiale med samme egenskab og udseende som tilladte materialer.

Som begrundelse for en dispensation fremhæver ansøger:

1. at når der kan anvendes plast til tag på overdækkede terrasser, bør der også kunne anvendes plast som tagbelægning på udestuer
2. at krav til lysforhold i boligen, i gældende bygningsreglement BR18, medfører at det ikke vil være muligt at opføre udestuen med fast tag (zink, pap eller tegl, da lysforholdene i boligen derved vil blive forringet i en grad så reglementets bestemmelser ikke kan opfyldes.
3. at der ikke kan anvendes glas i tagbeklædning, da glastage med afvanding i rammesystemer ikke kan lægges så fladt som anvist i gældende lokalplan

Administrationen vurderer, at der er en væsentlig forskel mellem en overdækket terrasse og en udestue. En udestue vil være sammenbygget med boligen og vil fremstå som en betydende konstruktion som visuelt er en del af boligen. En overdækket terrasse, der alene kan udføres i en let trækonstruktion, vil ikke have samme betydende visuelle udtryk. Endvidere er en udestue af langt mere blivende karakter end en overdækket terrasse.

At der er stor forskel på en overdækket terrasse og en udestue kommer netop i lokalplanen til udtryk i, at der er forskellige bestemmelser vedrørende deres udformning og materialevalg.

Krav til lysforhold i BR18 kan ikke tilsidesætte en bestemmelse i lokalplanen. Såfremt kravene ikke kan opfyldes, må man udelade at opføre en udestue.

Administrationen har ikke nærmere vurderet om der kan anvendes glas i rammesystemer. Det er dog administrationens opfattelse at det vil være muligt helt eller delvist at anvende glas som tagmateriale. Det skal i denne forbindelse anføres at en udestue ikke godkendes til bolig, hvorfor den ikke er underlagt samme energikrav mv. som stilles til en bolig.

Administrationen vurderer at ingen af de anførte begrundelser, hverken enkeltvist eller efter en samlet vurdering kan begrunde en præcedensdannende dispensation til at anvende plast som tagmateriale på udestuer.

Ansøger gør endvidere opmærksom på lighedsgrundsætningen og påpeger at der på en anden ejendom er givet tilladelse til at anvende plasttag som tagmateriale på en udestue. Administrationen er ikke enige i at der sker et brud på lighedsgrundsætningen, da det tydeligt fremgår af betingelserne i den udstedte byggetilladelse, at udestuen skal udføres i materialer jf. Lokalplan 127, § 6.2. Ansøger støtter sin ret på, at der på et bilag til byggetilladelsen er anført materialet ”Twinlite 32”, som er et plasttag. Materialeangivelsen på bilaget tilsidesættes efter Administrationens klare vurdering af betingelsen om materialevalg jf. lokalplanens § 6.2 i byggetilladelsen.

Politiske beslutninger og aftaler

Der foreligger ingen beslutninger eller aftaler.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser

Retsgrundlag

Ifølge § 19, stk. 1 i Lov om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018

kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Efter samme lovs § 20 er der krav om naboorientering inden der træffes afgørelse om dispensation.

Lokalplan 127 – bevarende bestemmelser for rækkehusene Kløverprisvej 15-61 og 24-70,

§ 2 (i uddrag)

Formålet med lokalplanen er,

- at fastlægge de af lokalplanen omfattede rækkehuse som bevaringsværdig bebyggelse med henblik på at sikre, at fornyelse, istandsættelse samt udnyttelse af tagetagen sker efter fælles retningslinjer, der respekterer bebyggelsens oprindelige arkitektur, herunder materialer og øvrige ydre fremtræden.
- at sikre at tilbygninger, som udestuer og overdækkede terrasser, carporte samt småbygninger, som udhuse og drivhuse, placeres og udformes i overensstemmelse med og respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur,

§ 6.2

For den i § 5.3 nævnte udestue gælder, at den kan udføres i følgende materialer: Mursten, træ, glas, zink, tegl og tagpap. Murstens og teglens form og farve skal svare til rækkehusenes mursten og tegl.

§ 6.3

For den i § 5.3 nævnte overdækkede terrasse gælder, at den skal udføres i en let trækonstruktion, som vist på planbilag 4.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering fra den 17. april til den 9. maj 2019. Der er ikke indkommet nogen høringssvar i høringsperioden.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse 23-01-2019

Punkt 7: Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej

19/20476

Beslutningstema

Forslag til Lokalplan 468 har været fremlagt i offentlig høring. Der er i denne forbindelse indkommet tre høringssvar.

Høringssvarene omhandler etablering af spejderhytte for KFUM-spejderne; folde, beplantning, småbygninger og vindmøller ved byggelejepladsen på Avedøre Tværvej 5; samt levevilkårene for fugle.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om man vil vedtage Lokalplan 468 endeligt, og i givet fald, om der skal foretages ændringer i planen i denne forbindelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej vedtages endeligt.
2. at godkende, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse foretages ændringer i lokalplanen som foreslået i sagsfremstillingen, punkt 1-3.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Ad 1.-2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplan 468 omfatter Avedøre Stationsbys friarealer, der ligger mellem Avedøre Tværvej og den nordlige del af bebyggelsen i Bymuren. Området er afgrænset af Avedøre Tværvej, mod øst af Byvej, mod syd af bebyggelse Byporten i Avedøre Stationsby og mod vest af områderne omkring Vestvolden.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse og disponering som friareal til Avedøre Stationsby med mulighed for institutioner, tekniske anlæg og fælles aktiviteter. Formålet med lokalplanen er endvidere at muliggøre en udstykning af enkelte institutionsbygninger.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af arealerne langs den sydlige side af Avedøre Tværvej til forskellige typer friarealer, institutioner og tekniske anlæg. Lokalplanen giver desuden mulighed for at udstykke nogle af institutionsbygningerne i området.

Der er indkommet tre høringssvar til det fremlagte forslag til lokalplan. Høringssvarene er samlet i ét dokument, der er vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 468, Avedøre stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej”.

Indholdet i og bemærkningerne til de indkomne høringssvar er opsamlet i hvidbogen, der er vedlagt som bilag ”Indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 468, notat af 23. oktober 2019”.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår administrationen, at lokalplanen vedtages endeligt med følgende ændringer:

1. I § 7.2 under karakterområde B tilføjes ordet "legehuse" i første sætning.
2. § 9.3 ændres til følgende ordlyd: "Der må ikke opstilles mobilantennemaster og husstandsvindmøller samt større vindmøller inden for lokalplanområdet."
3. Der tilføjes en ny § 9.4 med følgende ordlyd: "Inden for delområde 1 må der opstilles mikro- og minivindmøller, når den enkelte vindmølles totalhøjde ikke overstiger 8,5 m over terræn, når totalhøjden ikke overstiger 1,4 x afstanden til skel mod nabo, sti eller vej, når rotordiameteren ikke overstiger 2 m, og når kapaciteten ikke overstiger 10 kW."

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. august 2019, punkt 9, forslaget til Lokalplan 468 for Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej. Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig at fremlægge lokalplansforslaget i fire uger, at der ikke skulle afholdes borgermøde i tilknytning til den offentlige høring, samt at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner vedtages endeligt efter planlovens § 27, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Forslaget til Lokalplan 468 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 2. september – 1. oktober 2019. I løbet af denne periode er der indkommet tre høringssvar.

Bilag

Forslag til Lokalplan 486, Avedøre Stationsbys friarealer langs Avedøre Tværvej

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 468

Indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 468, notat af 23. oktober 2019

Punkt 8: Eventuelt

18/36318

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 03-12-2019

Liste H spurgte til stabilgrus og hønsehold ved Rebæk Allé. Administrationen svarede, at de er velkommen til at henvende sig i Center for Plan og Miljø. Administrationen svarede med hensyn til stabilgrus, at dette ikke er tilladt og administrationen har bedt om, at det bliver fjernet.

Liste H spurgte til ulovlig beboelse på samme adresse. Administrationen svarede, at sagen undersøges.

Gruppe O spurgte til udvidelse og husleje ved Torvecaféen på Hvidovre Torv. Administrationen følger op på sagen.