

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 30-03-2020

Mødedato Mandag d. 30. marts 2020 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Gert Krogstad-Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Status på byggesagsområdet.....	5
Beslutning - Dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.....	9
Beslutning - Landzonetilladelse til fælleshus i kolonihaveområdet Dahlia.....	13
Beslutning - Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 127.....	16
Beslutning - Vedtagelse af Lokalplan 470 for Avedøre Landsby.....	19
Eventuelt.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Administrationen orienterede om, hvordan corona-situationen håndteres. Alle arbejder så vidt muligt hjemmefra og der bliver håndteret en masse sager. Antallet af telefonsamtaler er dog nedadgående i disse tider.

Prisoverslag for til- og ombygninger på Hvidovres folkeskoler fra 2013 og frem. Notat vedhæftet.

Status for tilkobling til kloakker for kolonihaver i Kystengen. Notat vedhæftet.

Borgersag vedrørende ansøgning om drivhus. Administrationen svarede, at sagen er i proces.

Meddelelserne taget til efterretning

Sagsfremstilling

- Administrationen giver en orientering om håndteringen af corona situationen indenfor fagudvalgets område
- Prisoverslag for til- og ombygninger på Hvidovres folkeskoler fra 2013 og frem
- Status for tilkobling til kloakker for kolonihaver i Kystengen
- Borgersag vedrørende ansøgning om drivhus

Bilag

Notat Anlægsinvesteringer 2013-2020.

Kloakering i HF Kystengen Status

Punkt 3: Orientering - Status på byggesagsområdet

20/5783

Beslutningstema

Dette dagsordenspunkt giver en status på byggesagsområdet i de første måneder af 2020.

Byggesagsteamet arbejder målrettet med at reducere sagsbehandlingstiden og nedbringe antallet af sager. Der arbejdes fokuseret med effektive arbejdsgange, klare prioriteringer, trivsel og tydelig ledelse.

Der er en positiv tendens på området. Fra primo 2020 taget hul på langt over 100 sager, og der er sket en fremdrift i antallet af afgørelser. Det forventes, at antallet af afventende sager (pt. ca. 846 sager) vil være bragt ned på et antal ved årsskiftet 20/21, så sagsbehandlingstiden er i nærheden af det aktuelle gennemsnit for sammenlignelige byggesager på ca. 2-3 måneder.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ultimo februar 2020 er 6 måneder for sager, der er omfattet af KL's servicemål. Der har primo januar 2020 været særligt fokus på nedbringelse af sagsbehandlingstiden på en-familiehuse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen

1. at tage orienteringen om status for byggesagsområdet til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Orienteringen anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Byggesagsteamet er inde i en positiv udvikling primo 2020. Siden medio december 2019 har ledelsen igangsat en række tiltag.

Der har været fokus på følgende områder:

1. Bemanding og ressourcer
2. Statistik over sager og prioritering af sager
3. Service og effektive arbejdsgange
 - o Telefoner
 - o Styrket kommunikation på hjemmesiden
 - o Effektive arbejdsgange
4. Trivsel

1. Bemanding og ressourcer

Samlet set er der budgetteret med 11 årsværk i byggesagsteamet og en leder. Der er pt. to vakante stillinger i teamet til hhv. enfamilie-huse og erhvervsbyggeri. Der er konstitueret en teamleder fra 1. januar 2020 til udgangen af april 2020.

Der er ansat fire medarbejdere per 1. januar 2020, heraf er der tre erfarne byggesagsbehandlere. De nyansatte har været igennem et introduktionsforløb, hvilket alle har kvitteret positivt for.

Der er også ansat en midlertidig administrativ medarbejder frem til sommeren 2020 for at forbedre telefonservicen. Dette opleves af borgere og sagsbehandlere som en meget stor gevinst.

Primo 2020 er der uden held forsøgt rekrutteret til teamlederstillingen og den erfarne byggesagsbehandler til erhvervsager inklusive etageboliger, institutioner mv. Der har blandt ansøgerne ikke været nogle egnede kandidater. Årsagen skyldes blandt andet overophedningen i bygge- og anlægsbranchen, der betyder stor efterspørgsel efter byggesagsbehandlere. Og denne rekrutteringsudfordring ses i hele landet for erfarne byggesagsbehandlere, ikke mindst i hovedstadsregionen, der præges af stor byudvikling og befolkningstilvækst.

For at nedbringe antallet af byggesager er der engageret tre eksterne konsulenter. To konsulenter af henholdsvis 7 og 15 timer ugentligt fra primo 2020. Og en konsulent fra primo marts 2020 til at behandle erhvervsager ca. 15 timer ugentligt. Konsulenterne er engageret henholdsvis frem til sommer og udgangen af 2020.

Der har siden oktober 2019 været fem medarbejdere, der har været helt eller delvist sygemeldt. I alt var fem medarbejdere fuldtidssygemeldte fra oktober 2019 til ultimo 2019. En af disse har opsagt sit job med udgangen af januar 2020. De resterende fire medarbejdere er nu helt eller delvist tilbage på arbejde med forskelligt timetal mellem 20 timer og fuld tid. De forventes alle at være tilbage på fuld tid sent på foråret 2020. Konsekvensen af sygemeldingerne har været, at der har været en lavere produktion.

Under forløbet med sygemeldingerne har Arbejdstilsynet været på besøg to gange, senest i januar 2020, hvor ledelsens initiativer blev gennemgået og medarbejderne interviewet. Der blev ikke konstateret overtrædelser af arbejdsmiljølovgivningen, og der blev sendt en vejledning om forebyggelse af store arbejdsmængder og tidspres. Arbejdstilsynet kommer igen senere på året.

2. Statistik over sager og prioritering af sager

Nedenfor gennemgås nøgletal for byggesagsbehandlingen. Udviklingen i de første måneder og prognoser og forudsætninger for udviklingen i sagsbehandlingstid i 2020.

a. Aktivitet januar og februar 2020

I januar og februar er der tilsammen afgjort 120 sager. Der er taget hul på langt over 100 sager. Antallet af afgørelser vil stige de kommende måneder. Der er i januar og februar gået tid med bl.a. introduktion af de nye medarbejdere og etablering af nye fælles procedurer. De sygemeldte er gradvist tilbage på arbejdspladsen, og det øger produktiviteten.

Byggesagsteamet varetager mange henvendelser og løser også mange sager, der ikke indgår i statistikken. Det kan f.eks. være håndhævelse af lokalplaner og oprydning på Avedøre Holme.

b. Antal afventende sager

I alt findes der 846 verserende sager, der afventer fra tidligere år. Heraf er 439 sager ”verserende inden afgørelse” hvor byggetilladelsen ikke er udstedt. 407 sager er ”afgjort og stadig verserende”. Det betyder, at der f.eks. er givet byggetilladelse, og at kommunen ofte afventer ansøgers tilbagevenden med oplysning om afslutning af byggeriet. Langt over 100 sager er tildelt en sagsbehandler januar/februar 2020.

c. Sagsbehandlingstider for forskellige typer af sager

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er p.t ca. seks måneder for sager under KL's servicemål. Der er i efteråret meldt en sagsbehandlingstid ud på 7-8 måneder. Der er således en positiv udvikling i gang.

Enfamiliehuse er prioriteret primo 2020, og det er på dette område, at der er sket et fald i sagsbehandlingstiden. Der er derfor markant færre klager.

Der er pt. 165 erhvervsager, hvor der er en sagsbehandlingstid på mellem 3,8 og 9,9 måneder, alt efter kategori og hvor komplekse byggerierne er. Der har hele tiden været fokus på sagsbehandlingstiden på erhvervsagerne, hvorfor der modsat enfamiliehuse ikke har været klager. Sagsbehandlingstiden på erhvervsager skyldes også forhold, som kommunen ikke har indflydelse på, fx, når der skal indhentes specialerklæringer om indretning af specifikke produktionsanlæg, hvor kommunen ikke har ekspertisen, eller når virksomheden i procesforløbet ændrer på projektet, hvorved en del af byggesagsbehandlingen må gå om.

Sager uden servicemål prioriteres også i høj grad. Det kan f.eks. være ekstra tilsyn og varmemålersager.

d. Scenarie for sagsbehandlingstiden ved udgang af 2020

Det forventes, at antallet af de 846 afventende sager vil være bragt ned på et antal ved årsskiftet 20/21, så sagsbehandlingstiden er i nærheden af det aktuelle gennemsnit for sammenlignelige byggesager på ca. 2-3 måneder.

Dette scenarie forudsætter 100-110 afgørelser om måneden. Det forudsætter også, at der er fuld bemanning fra sommeren 2020 og en indkommende sagsmængde, der svarer til gennemsnittet for 2018 og 2019. Samt fortsat konsulentbistand og fortsat bistand til telefonservice.

3. Service og effektive arbejdsgange

• Telefoner

Der er sket en gradvis åbning af telefonerne i januar måned 2020 efter, at de var helt lukkede i november og december 2019. I uge 2 og 3 var der åbent 3 timer ugentligt. Februar ud er der åbent 6 timer ugentligt. Telefonerne forventes åbnet yderligere i marts måned til 9 timer. Der sigtes mod fuld åbningstid på 12 timer senere på foråret. Det svarer til det tidligere serviceniveau.

I løbet af telefonens åbningstid håndteres ca. 10 telefonsamtaler/timen. Henvendelserne drejer sig om aktuelle sager og en række afklarende spørgsmål om ansøgningsprocessen. Der samles op på hyppige spørgsmål, som formidles på hjemmesiden. Der er fortsat mange ansøgere, som ikke indsender korrekte oplysninger.

- Styrket kommunikation via hjemmeside

Der arbejdes løbende med at styrke kommunikationen på hjemmesiden. Det betyder, at ansøgere kan finde viden om telefontid og svar på hyppige spørgsmål på hjemmesiden.

- Effektive arbejdsgange

Der er fokus på, hvordan der kan arbejdes klogere med at udnytte medarbejdernes kompetence og fagligheder og mindske sårbarheden.

4. Trivsel

Ultimo 2019 iværksatte ledelsen et udviklingsforløb for at styrke trivslen i byggesagsteamet og gøre samarbejdsrelationerne mellem de fire eksisterende teams i centeret bedre. Udviklingsforløbet løber i første halvår af 2020. Det har sat fokus på at skabe en fælles kultur og fælles mål og nye arbejdsgange. Der blev udarbejdet en anonym trivselsmåling, hvor medarbejderne på en skala fra 1 til 5 målte deres trivsel. Der var et overraskende højt gennemsnit på 3,3 i den anonyme måling. Det vurderes som et positivt afsæt at bygge videre på.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkning.

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

Statistik for byg

Punkt 4: Beslutning - Dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2

18/39003

Beslutningstema

I forlængelse af tidligere behandling af sagen i Bygge- og Planudvalget har administrationen modtaget et revideret tegningsmateriale til ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at opføre en etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.

I det reviderede projekt er det en forudsætning, at der sker en matrikulær sammenlægning af ejendommene på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316.

Projektets gennemførelse forudsætter fortsat, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om maksimal udnyttelsesgrad og bebyggelsens afstand til Gammel Køge Landevej.

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

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 7, stk. 5, til at overskride den maksimalt tilladte udnyttelsesgrad.
2. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 7, stk. 1, til at overskride byggelinjen mod Gammel Køge Landevej og hjørneafskæringen ved Stillidsvej jævnfør § 2, stk. 2, så bebyggelsen kan placeres som ansøgt med de seneste, reviderede bygningstegninger.
3. at godkende, at dispensationen meddeles på betingelse af, at der inden udstedelse af byggetilladelse er foretaget en matrikulær sammenlægning af ejendommene på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316, matriklerne nr. 18ae og 18ed Hvidovre By, Strandmark.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Ad 1.

For: Gruppe A, O, Liste H og Gruppe V.

Godkendt.

Ad 2.

Imod: Gruppe A, O, Liste H og Gruppe V.

Ikke godkendt.

Ad 3.

Imod: Gruppe A, O, Liste H og Gruppe V.

Ikke godkendt.

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”. En del af det oprindelige projektmateriale er vedlagt som bilag ”Samlede bygningstegninger”.

Byggeprojektet omfatter et længehus i 3 etager, der placeres parallelt med Stillidsvej og forbindes med et trappe- og elevatorårn til nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316. Adgangen til boligerne sker fra gårdsiden - til boligerne på 1. og 2. sal sker dette via trappe- og elevatorårn og altangange.

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. Taget beklædes med tagpap med listedækning.

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

Ansøger har efter Bygge- og Planudvalgets seneste afgørelse fremsendt reviderede tegninger, der imødekommer ønsket om, at bebyggelsen planlægges ud fra den forudsætning, at de to ejendomme på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316, matriklerne nr. 18ae og 18ed Hvidovre By, Strandmark, lægges sammen til én ejendom. De nye tegninger vedlægges som bilag ”Reviderede bygningstegninger, dateret 7. februar 2020 og 18. december 2019”.

Ændringerne i projektet omfatter en ændret udformning af de ubebyggede arealer samt hovedfacaderne på den nye bygning:

- Der planlægges med én overkørsel fra Stillidsvej til de to bygninger.
- Der afsættes plads til 16 parkeringspladser i gårdrummet og to handicapparkeringspladser foran Gammel Køge Landevej 316.
- Der etableres græs på forarealerne mellem den nye bygning og vejarealerne, bortset fra et areal til cykelparkering på arealet mellem bygningen og Gammel Køge Landevej.
- Der afsættes areal til affaldscontainere ved gavlen mod nordvest, dvs. bag bygningen.
- På bygningens facade mod Stillidsvej får lejlighederne i stueetagen adgang til små terrasser, mens lejlighederne på 1. sal og 2. sal forsynes med franske altaner.
- Altangangene på den nye bygning bliver delvist inddækkede for at mindske indblik til altanerne på Gammel Køge Landevej 316.

Det ansøgte projekt overholder ikke Byplanvedtægt H9 på følgende punkter:

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

De to ejendomme har et samlet grundareal på 1.779 m². Ved beregning af udnyttelsesgraden skal medregnes et tillægsareal svarende til 25 % af grundarealet, dvs. 445 m². Med en maksimal udnyttelsesgrad på 0,65 må der højst opføres 0,65 x (1.779 + 445) m², i alt 1.445 m² på de to ejendomme under ét.

Der er jævnfør BBR allerede opført 796 m² etageareal på Gammel Køge Landevej 316. Restrummeligheden for opførelse af byggeri på Stildsvej 2 er derfor 649 m². Man ønsker at opføre 792 m², hvilket vil betyde en overbebyggelse med 143 m².

Hvis projektet for Stildsvej 2 opføres som ansøgt, vil det betyde en udnyttelsesgrad på 0,71 for de to ejendomme under ét.

Ansøger ønsker at købe en del af vejarealet ved Gammel Køge Landevej og arealoverføre dette til ejendommen. Dette areal er på ca. 40 m². Dette vil kunne danne grundlag for opførelse af yderligere 32 m² etageareal. I så fald vil overbebyggelsen blive på 111 m².

I Kommuneplan 2016 ligger ejendommene inden for rammeområde 3A1, der giver mulighed for at planlægge for bebyggelse i højst 3 etager, en maksimal bygningshøjde på 13 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 80.

Projektet vil resultere i en samlet bebyggelsesprocent på 89 for de to ejendomme under ét med det eksisterende grundareal, og hvis der arealoverføres 40 m² vejareal til ejendommen, vil den samlede bebyggelsesprocent blive 87.

Projektets omfang overskrider derved både den gældende bestemmelse i byplanvedtægten og intentionerne i den fremtidige planlægning for området. Derfor anbefales det, at der ikke meddeles dispensation til overskridelse af udnyttelsesgraden. Projektet bør i stedet reduceres, f.eks. ved at afkorte bygningens længde.

- § 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 af byggelinjen jævnfør § 2, stk. 2.

Ansøger ønsker at placere gavlen af bygningen på Stildsvej 2 i samme facadelinje som nabobebyggelsen på Gammel Køge Landevej 316. Bygningens afstand til skel / byggelinje langs Gammel Køge Landevej er ikke indskrevet på situationsplanen, men er opmålt til ca. 8,20 m. Desuden overskrides hjørneafskæringen i sin helhed.

Overskridelsen af byggelinjen mod Gammel Køge Landevej vurderes ikke at påvirke boligområdets visuelle forhold negativt.

Idet bygningen placeres ca. 8 m fra vejskel mod Gammel Køge Landevej, og der ikke opføres bebyggelse eller parkeres biler på arealerne mellem den nye bebyggelse og Gammel Køge Landevej, vurderes oversigtsforholdene ved udkørsel fra Stillidsvej desuden at være tilfredsstillende.

Mod Gammel Køge Landevej bør forarealerne gives et ordentligt og indbydende præg. Da Stillidsvej ligger i et område med risiko for oversvømmelse over 10 cm ved 25 og 50 års hændelser anbefales det desuden, at der indarbejdes klimatilpasningstiltag i de viste græsarealer.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget besluttede den 3. december 2019, punkt 4, at sende sagen tilbage til administrationen med henblik på, at administrationen indgik i dialog med ansøger. En forudsætning for sagens fremme skulle være, at de to grunde sammatrikuleres.

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.

Det er administrationens vurdering, at de foretagne ændringer i projektet ikke nødvendiggør en fornyet naboorientering, idet en forudgående orientering efter administrationens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Med hjemmel i planlovens § 20, stk. 2, er der derfor ikke gennemført en supplerende naboorientering.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt, dateret 7. august 2019

Samlede bygningstegninger

Reviderede bygningstegninger, dateret 7. februar 2020 og 18. december 2019

Punkt 5: Beslutning - Landzonetilladelse til fælleshus i kolonihaveområdet Dahlia

19/37427

Beslutningstema

H/F Dahlia har søgt om landzonetilladelse til et fælleshus i kolonihaveområdet Dahlia. Fælleshuset, der allerede er opført, er på 138 m² med en højde på 4 m. Området er omfattet af Lokalplan 448 og ligger i landzone. Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles landzonetilladelse og i givet fald på hvilke vilkår.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte fælleshus på 138 m² med en højde på 4,0 m. Landzonetilladelsen meddeles uden vilkår.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Ad 1.

For: Gruppe A, O og Liste H.

Imod: Gruppe V.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har ved tilsyn konstateret, at der er opført et fælleshus for H/F Dahlia på haveforeningens fællesareal. Haveforeningens formand har efterfølgende søgt om landzonetilladelse og byggetilladelse til byggeriet. Ansøgningen er vedlagt som bilag "Ansøgning af 12. september 2019 fra H/F Dahlia".

H/F Dahlia er et kolonihaveområde, der ligger i landzone. Området er omfattet af Lokalplan 448 Kolonihave ved Bredholtvej – H/F Dahlia. Administrationen vurderer, at fælleshuset er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Fælleshuset forudsætter derfor ikke dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen indeholder ikke en såkaldt bonusvirkning. Der skal derfor meddeles landzonetilladelse til det ansøgte fælleshus.

Administrationen vurderer, at fælleshuset ikke påvirker beskyttelsesinteresserne i kystnærhedszonen og den indre grønne kile.

Administrationen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte fælleshus uden supplerende vilkår. Se begrundelse nedenfor.

Lokalplan 448 Kolonihave ved Bredholtvej – H/F Dahlia

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 448. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et fælleshus på 150 m² og en højde på 4 m. Fælleshuset skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra de tilstødende havelodders afgrænsning. Ansøger har oplyst, at fælleshuset er 138 m² og med en højde på 4,0 m. Nærmeste havelod ligger 8 m fra fælleshuset.

Fælleshuset kan, jævnfør Lokalplan 448, indeholde fællesvaskeri, fælles bad/toilet- og køkkenfaciliteter og lignende, samt lokaler til brug for foreningens aktiviteter og administration, og som er nødvendige for områdets funktion som kolonihaveområde. Ansøger har oplyst, at fælleshuset indeholder to toiletter, et lagerrum og et stort fællesrum med tekøkken. Ved begge gavle er overdækninger. Den ene til affaldssortering, den anden som overdækket udeareal.

Lokalplan 448 giver mulighed for at indrette parkering i hver have. Jævnfør foreningens ordensreglement er der kun begrænset mulighed for at indrette parkering i den enkelte have. Arealet, hvor fælleshuset er opført, er i lokalplanen udlagt til fællesområde, og har gennem årene været anvendt til marketenderi med have og fællesparkering. Ansøger oplyser, at det nye fælleshus er placeret midt på arealet, så der er mulighed for at parkere hele vejen rundt. Der er i dag flere parkeringspladser end da marketenderiet var i anvendelse.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. H/F Dahlia ligger i kystnærhedszonen udenfor de såkaldte udviklingsområder. Områder uden for udviklingsområderne skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Det ansøgte fælleshus ligger knap 3 km fra kysten og har ikke fysisk eller visuel forbindelse med kysten. Administrationen vurderer, at fælleshuset har helt underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystområdet.

Fingerplan 2019

H/F Dahlia ligger i den indre grønne kile i Fingerplan 2019. I henhold til Fingerplanen skal de grønne kiler som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål, som boliger, erhverv og andre bymæssige formål.

Kolonihaveområdet er lokalplanlagt, hvor der i lokalplanen er indarbejdet hensynet til den grønne kile. Det ansøgte fælleshus er i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 448. Administrationen vurderer, at fælleshuset kan etableres uden at påvirke den indre grønne kiles rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi.

Landzonetilladelse

Planloven fastsætter, at der som hovedregel i landzonen ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Planloven indeholder en række undtagelser fra kravet om tilladelse. Det ansøgte fælleshus er ikke omfattet af disse undtagelser, og byggeriet forudsætter derfor landzonetilladelse.

Kommunen skal ved landzoneadministrationen virke for gennemførelsen af kommuneplanen og intentionerne i den samlede fysiske planlægning. Det ansøgte fælleshus er i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 448 og

ramme 4F22 i Kommuneplan 2016.

Administrationen vurderer, at det er væsentligt, at fælleshuset er etableret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og de overordnede planlægningsinteresser, herunder kommuneplanen samt beskyttelsesinteresserne i kystnærhedszonen og den indre grønne kile. På baggrund af et konkret skøn, vurderer administrationen, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte fælleshus uden supplerende vilkår.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens §§ 5 og 35, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. januar 2018.

Forvaltningslovens § 19, Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadens planlægning.

Kommuneplan 2016 for Hvidovre Kommune.

Lokalplan 448 Kolonihaveområde ved Bredholtvej – H/F Dahlia.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering i denne sag. Naboorientering af de matrikulære naboer omkring kolonihaveforeningen er undladt, fordi det ansøgte fælleshus ikke støder op til helårshusene. Fælleshuset vurderes at være af underordnet for de omkringboende.

Naboorientering internt i haveforeningen er undladt, fordi ansøgningen er modtaget af haveforeningens bestyrelse, der repræsenterer foreningens medlemmer.

Bilag

Ansøgning af 12. september 2019 fra H/F Dahlia

Dahlia Fælleshus - Supplerende oplysninger

Fotos af fælleshus i H/F Dahlia

Punkt 6: Beslutning - Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 127

19/39509

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2008 en bevarende lokalplan for ”kamelhusene”, dvs. rækkehusene på Kløverprisvej 15-61 og 24-70.

På baggrund af en konkret byggesag har administrationen udarbejdet et forslag til tillæg til denne lokalplan, der giver mulighed for også at anvende plastictag som overdækning af udestuer.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 127 skal vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 127 for rækkehuse på Kløverprisvej 15-61 og 24-70.
2. at godkende, at planforslaget fremlægges i offentlig høring i 14 dage.
3. at godkende, at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.
4. at godkende, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Ad 1.– 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt

Rækkehusene på Kløverprisvej 15-61 og 24-70 er omfattet af Lokalplan 127.

Formålet med denne lokalplan er blandt andet at sikre, at tilbygninger som udestuer og overdækkede terrasser og carporte, samt småbygninger som udhuse og drivhuse, placeres og udformes i overensstemmelse med og respekt for rækkehusbebyggelsens oprindelige arkitektur. En arkitektur, der gjorde, at rækkehusene i sin tid blev udpeget som bevaringsværdige med høj bevaringsværdi.

Det har efter lokalplanens § 6.2 kun været tilladt at opføre udestuer i mursten, træ, glas, zink, tegl og tagpap.

For at kunne imødekomme et konkret byggeønske fra ejeren af rækkehuset på Kløverprisvej 52 foreslås det, at der gives mulighed for også at anvende plastictag som overdækning af udestuer. Den tilladte lave taghældning muliggør ellers kun anvendelse af tagpap som tagmateriale. Ved at tillade plastictag vil udestuer ikke i samme omfang mindske lysindfaldet i den bagvedliggende stue i selve rækkehuset.

Da bestemmelsen om udformningen af udestuer er hægtet op på formålsbestemmelsen i lokalplanen, kan der ikke meddeles dispensation til at bruge andre materialer. Derfor er dette tillæg til lokalplanen udarbejdet.

I tillægget ændres § 6.2 sådan, at det bliver muligt også at anvende hvid eller klar plastic til tagbeklædning.

Tillægget er udarbejdet med baggrund i Erhvervsstyrelsens ”Udkast til vejledning vedr. fleksibel planlægning – lokalplaner af mindre betydning” fra januar 2019. Ifølge denne vejledning kan lokalplaner af mindre betydning anvendes, hvis en kommune vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning og omfang.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget behandlede den 3. december 2019, punkt 6, en dispensationsansøgning vedrørende § 6.2 i Lokalplan 127. Et enigt udvalg besluttede at ansøgningen til dispensation blev sat i bero indtil et tillæg til Lokalplan 127, eventuelt bliver godkendt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens kapitel 5, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Efter planlovens § 24, stk. 6, skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 2 uger for fremsættelse af indsigelser mv. mod planforslaget, når der er tale om forslag til lokalplaner af mindre betydning.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at fremlægge lokalplansforslaget i 14 dage, forventes dette at ske i perioden 6. – 20. maj 2020.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse

tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der gennemført en screening af

planens miljøpåvirkning.

Administrationen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres

en miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 og 2.

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

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at tillæggets gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Bilag

Tillæg nr. 1 til Lokalplan 127

Punkt 7: Beslutning - Vedtagelse af Lokalplan 470 for Avedøre Landsby

20/4364

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby, der skal overføre den vestlige del af området fra landzone til byzone, samt skal muliggøre at området ved Stevnsbogård kan udvikles med boliger.

Lokalplansforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 5. december 2019 – 31. januar 2020. I denne periode er der indkommet to høringssvar, hvoraf det ene er indkommet efter udløbet af høringsperioden.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om lokalplanen kan vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 470 for Avedøre Landsby vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Ad 1.

For: Gruppe A, O og V.

Liste H afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dagsordenspunktet.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at søge bebyggelserne i den vestlige del af Avedøre Landsby overført fra landzone til byzone og herefter udvikle området omkring Stevnsbogård med et mindre antal boliger.

I overensstemmelse med muligheder indeholdt i Fingerplan 2017 er der derfor fremlagt et forslag til Lokalplan 470 for Avedøre Landsby. Lokalplanen omfatter hele landsbyen, idet den tidligere Lokalplan 460 er blevet indarbejdet i Lokalplan 470.

En del af arealet på Stevnsbogård er omfattet af skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Miljøstyrelsen har meddelt efter en anmodning fra Hvidovre Kommune, at man er sindet at reducere skovbyggelinjen inden for området på

baggrund af en ansøgning, når Lokalplan 470 er endelig vedtaget.

Indkomne høringsvar

Der er indkommet et høringsvar fra ejeren af Storegade 18A. Høringsvaret omhandler primært forslag til ændring af det østlige byggefelt, hvor det eksisterende skur bliver erstattet af et byggefelt med have orienteret mod ejendommene øst for. Indsiger er bekymret for, at de nye beboere vil få frit udsyn til hans have og køkken, da byggefeltet er højere beliggende end hans egen bolig.

Indsiger foreslår, at byggefeltet sløjfes, og at adgangsvejen til Smøgen 4 flyttes hen, hvor byggefeltet er placeret ud mod det grønne område. Længerne kunne forlænges, så de går hen til vejens nye placering, og dermed vil ligge parallelt med den ene længe på hovedgården.

Indsiger håber, at de fire længer på hovedgården, den eksisterende ridebane mod nord og græsplænen foran udstykkes i et stykke, så den får en bebyggelsesprocent på 30.

Indsiger håber, at Hvidovre Kommune selv vil beholde bygningerne, da han frygter, at en ny køber vil lade bygningerne forfalde, så de kan rives ned. Man foreslår, at ridehuset kan bruges som toetagers parkeringshus inde i ridehuset i stedet for området nord for hovedgården.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016 er udarbejdet i tilknytning til lokalplansforslaget og behandles i en særskilt sag. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016 udlægger området til blandet byområde, herunder til boligformål og område til offentlige formål. Miljøstyrelsen peger i et høringsvar til kommuneplantillægget på, at en del af lokalplanområdet er udpeget som område for økologisk forbindelse samt et område med naturbeskyttelsesinteresser.

Administrationens bemærkninger

Byggefelterne er placeret som angivet i lokalplanen for at bevare den eksisterende bebyggelsesstruktur. Ved at fjerne byggefeltet fra dets nuværende placering, og i stedet forlænge bebyggelsen parallelt med længen på hovedgården, ændres bebyggelsesstrukturen. En anden årsag til det østlige byggefelts placering er, at opholdsarealerne til de nye boliger sikres bedst muligt i forhold til trafikstøj fra motorvejene.

Administrationen vurderer ikke, at indbliksgenerne fra de nye boliger vil være væsentlige, da der er beplantet langs skellet, og desuden er afstanden mellem ny bebyggelse og indsigerens have ca. 40 meter.

Området er udlagt til blandet byområde, herunder til boligformål og offentlige formål. Den endelige udstykning af grunden er ikke fastlagt på nuværende tidspunkt. Hvis Stevnsbogård og det eksisterende ridehus bevares som offentlige formål, og disse udstykkes som selvstændige matrikler, er en bebyggelsesprocent på 50 passende for bare at rumme de eksisterende bebyggelser. Arealet nord for hovedgården, der har været brugt som ridebane skal fortsat udlægges til parkering, da der skal sikres tilstrækkelig parkering til både boliger og de offentlige funktioner, der måtte komme. Administrationen vurderer ikke, at høringsvaret bør medføre ændringer i lokalplanen.

Den nordvestlige del af landsbyen, som overføres fra landzone til byzone, er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser jævnfør Kommuneplan 2016, retningslinje 4.2.1 - 4.2.2. Det vurderes, at retningslinjerne er overholdt, da lokalplanen ikke

indeholder ændringer for området, der er omfattet af udpegningen. Administrationen bemærker dog, at udpegningen af naturbeskyttelsesinteresser med fordel kan fremgå af lokalplanens redegørelse.

Området ved Stevnsbogård samt Lysholmgård er omfattet af udpegning til økologisk forbindelse jævnfør i Kommuneplan 2016, retningslinje 4.2.5. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke forringer områdernes biologiske værdi, da de fysiske ændringer i lokalplanen omfatter bebyggelse på arealer, der i forvejen er bebyggede. Administrationen mener dog, at udpegningen af de økologiske forbindelser, og at denne kan opretholdes, med fordel kan fremgå af lokalplanens redegørelse.

Administrationens forslag til ændringer

På baggrund af bemærkningerne til Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016 anbefaler administrationen, at beskrivelsen af naturbeskyttelsesinteresserne og de økologiske forbindelser i området kommer til at fremgå af redegørelsen i lokalplanen. Det foreslås, at der indsættes følgende ny tekst på side 23:

Lysholmgård er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser jf. Kommuneplan 2016, retningslinje 4.2.1 - 4.2.2. Her gælder, at tilstanden eller arealanvendelsen ikke må ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at genoprette deres værdi. Da lokalplanen ikke indeholder ændringer for dette areal, vurderes det, at retningslinjerne er overholdt, og at lokalplanen ikke påvirker udpegningen.

Lysholmgård og Stevnsbogård er omfattet af udpegning af økologiske forbindelser jf. Kommuneplan 2016, retningslinje 4.2.5. Her gælder der for områderne udpeget til spredningskorridorer, at der ikke må ske ændringer, der hindrer eller forringer områdernes biologiske værdi, uden at der sikres kompensierende foranstaltninger. Der skal skabes øgede muligheder for spredning gennem eksisterende eller etablering af nye naturområder. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke forringer områdernes biologiske værdi, da de fysiske ændringer i lokalplanen omfatter bebyggelse på arealer, der i forvejen er bebyggede.”

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 8. april 2019, punkt 10, at igangsætte Lokalplan 470 for den vestlige del af Avedøre Landsby.

Efterfølgende besluttede Bygge- og Planudvalget den 11. juni 2019, punkt 10, en ændret afgrænsning af Lokalplan 470, som omfattede hele Avedøre Landsby.

Kommunalbestyrelsen besluttede 25. juni 2019, punkt 10, at igangsætte udarbejdelsen af et Tillæg 7 til Kommuneplan 2016 på baggrund af forudgående høring om ændret anvendelse af rammeområde 4D1 til blandet byområde.

Bygge- og Planudvalget godkendte den 11. november 2019, punkt 6, forslag til Lokalplan 470, og at denne fremlægges i offentlig høring i otte uger. Kommunalbestyrelsen godkendte samme sag den 26. november 2019, punkt 12.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, og offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter §§ 24-27, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 5. december 2019 til 31. januar 2020.

I denne periode er der indkommet et høringssvar, og derudover er der indkommet et høringssvar efter udløbet af høringsfristen. Sidstnævnte høringssvar har derfor ikke indgået i administrationens behandling af sagen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 470 Avedøre Landsby

Høringssvar fra høring af Lokalplan 470

Høringssvar fra høring af Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016

Punkt 8: Eventuelt

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 30-03-2020

Gruppe V spurgte til forurenede grunde og erstatningsansvar. Administrationen svarede, at Borgmesteren har skrevet et brev til Miljøministeren om problematikken med disse sager. Kommunen er i disse sager ikke myndighed, det er derimod regionen, der er det.

Gruppe A spurgte til bebyggelsesprocenten på Strandbovej 96. Administrationen undersøger sagen.

Gruppe A spurgte til forurenede grunde på Perlevej 57-59. Administrationen undersøger sagen.

Gruppe V spurgte til åbning af genbrugspladsen. Administrationen svarede, at genbrugspladsen åbner igen for private i morgen kl. 10. Der åbnes stille og roligt og der må komme 10 personer ind på pladsen ad gangen.

Gruppe V spurgte til dagrenoveringsbeholder og ændring til tømning hver 14. dag. Administrationen svarede, at det er muligt at få ugetømning mod betaling.

Liste H spurgte til krav ved lokalplaner om grøn omstilling ved eksempelvis energifællesskaber/energikilder. Administrationen undersøger sagen.