

REFERAT By- og Planudvalget d. 04-11-2024

Mødedato	Mandag d. 04. november 2024 kl. 15:30
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	Charlotte Munch (Afbud), Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80.....	5
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-8	9
Beslutning - Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10.....	14
Beslutning - Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362....	20
Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag	24
Beslutning - Midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj til salg	28
Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H9 til restaurant på Hvidovrevej 277, F	31
Beslutning - midlertidig dispensation fra Lokalplan 518 til Industriholmen 35.....	34
Beslutning - Hensigtserklæring om etablering af cricketbane i Rebæk Søpark.....	37
Eventuelt.....	42

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Godkendt.

Afbud Charlotte Munch

Punkt 2: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Administrationen orienterede om:

- Politianmeldelse.
- Status for Immerkær 42
- Status for Hvidovrevejs Butikstov
- Status for Lellinge Alle 6
- Status for Strandbovej 12
- Status på udvikling af Gartnerhaven
- Status for Bjergagervej 37

Sagsfremstilling

- Politianmeldelse.
- Status for Immerkær 42
- Status for Hvidovrevejs Butikstov
- Status for Lellinge Alle 6
- Status for Strandbovej 12

Afbud Charlotte Munch

Punkt 3: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

23/8884

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 151 for Hvidovrevej 80, der skal erstatte den gældende Lokalplan 121 for ejendommen.

Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 8. februar til 8. marts 2023. I løbet af høringsperioden indkom 35 høringssvar.

Ved Kommunalbestyrelsens første behandling af sagen besluttede man, at der skulle ske en drøftelse af et tillæg til kommuneplanen vedrørende parkeringsnormen for de stationsnære områder, så en højere parkeringsnorm bliver mulig.

På baggrund af Kommunalbestyrelsens nylige beslutning om at igangsætte et kommuneplantillæg med nye parkeringsnormer for etageboliger i de stationsnære kerneområder, men at lade kommuneplantillægget afvente færdiggørelse af igangværende lokalplansarbejder, fremsættes Lokalplan 151 til endelig vedtagelse.

Administrationen fremsætter i denne forbindelse et forslag til nye bestemmelser i Lokalplan 151 vedrørende boligstørrelser. Forslaget har været i partshøring, uden der kom bemærkninger til dette. Desuden foreslår administrationen, at lokalplanens redegørelse udbygges ved at indsætte relevante skyggediagrammer i afsnittet om lokalplanens indhold.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Lokalplan 151 kan vedtages endeligt, og om de foreslåede ændringer skal indarbejdes i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 vedtages med følgende ændringer:
 - a) at lokalplanens redegørelse udbygges ved at indsætte relevante skyggediagrammer i afsnittet om lokalplanens indhold.
 - b) at følgende bestemmelse indsættes som § 5.10: "Nye bebyggelser med boliger skal have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m²."
 - c) at følgende bestemmelse indsættes som § 5.11: "Mellem 20 og 30 % af boligerne i en ny bebyggelse skal have et boligareal på op til 65 m²."

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 1. Anbefales godkendt

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området kan bruges som boligområde med etageboligbebyggelse opført som bofællesskab med indendørs såvel som udendørs fællesarealer.

Lokalplanen udpeger tre byggefeltet til opførelse og omdannelse af ny og eksisterende bebyggelse, hvoraf byggefelt 3 er udpeget specifikt til fælleshus.

Derudover udpeger lokalplanen en række grønne offentlige arealer, og fastlægger, at de kun må benyttes til rekreative formål.

Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maksimalt 105 for den enkelte ejendom, og bebyggelsen må opføres i op til fire fulde etager med en maksimal højde på 15 m.

Reguleringen af bilparkering sker efter den gældende retningslinje i Kommuneplan 2021, det vil sige, at der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger.

Indkomne høringssvar

Der er indkommet 35 høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 151 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”). Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene behandles inddelt i to temaer (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”).

Størstedelen af høringssvarene omhandler anvendelsesændringen fra erhverv til boligformål. Af disse fremgår det, at 12 høringssvar ytrer modstand mod anvendelsesændringen generelt på grund af den sandsynlige opsigelse af erhvervslejemålene inden for området. Heriblandt KABS’ behandlingscenter. Yderligere 17 høringssvar ytrer modstand mod anvendelsesændringen med specifik henvisning til den sandsynlige opsigelse af butikken Run For Cover, som på daværende tidspunkt lå i området. Run for Cover forhandler blandt andet hiphop-musik, kunstartikler til street art (graffiti) og streetwear foruden at afholde workshops og lignende inden for hiphop-miljøet. Virksomheden har i dag adresse i Esbjerg.

Fem høringssvar omhandler fortætningen af bygningsmassen inden for området med bekymringer om en negativ påvirkning af dagslysforholdene samt øget støj og lydgener fra den planlagte tagterrasse og orangeri til seniorbofællesskabet.

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler administrationen, at lokalplanens redegørelse udbygges ved at indsætte relevante skyggediagrammer i afsnittet om lokalplanens indhold.

Krav til gennemsnitlig boligstørrelse

Kommunalbestyrelsen besluttede ved første behandling af sagen, at kommuneplanens minimumstørrelse for boliger fastsat i retningslinje 1.3.1, skal indarbejdes i Lokalplan 151. Denne ændring betyder, at boliger i lokalplanens område skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 72 m².

Af samme retningslinje i kommuneplanen fremgår det, at der for den enkelte bebyggelse til enhver tid skal sikres en variation i boligstørrelserne. For at sikre dette foreslår administrationen derudover, at der fastsættes et krav om, at mellem 20 og 30 % af boligerne i ny bebyggelse skal være på op til 65 m². Dette kan skabe en mere blandet beboersammensætning med beboere i forskellige indkomstgrupper, da enkelte beboere kun kan få boligsikring/boligydelse ved boliger op til 65 m².

Partshøring om boligstørrelser

Planlovens § 27, stk. 2 fastlægger, at i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Administrationen har derfor gennemført en partshøring af ejeren samt udvikleren af ejendommen i perioden 8. - 22. juni 2023, efter at By- og Planudvalget havde anbefalet en indsættelse af krav om mindste, gennemsnitlig boligstørrelse i lokalplanen. Der er ikke modtaget nogen høringssvar.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021

Med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021, den 20. juni 2023, punkt 6, er Lokalplan 151 i overensstemmelse med kommuneplanen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ved første behandling af den endelige vedtagelse af Lokalplan 151 besluttede Kommunalbestyrelsen, den 20. juni 2023, punkt 7, at sende sagen retur til administrationen. Formålet var at indarbejde kommuneplanens minimumsstørrelse for boliger i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen besluttede yderligere, at der skal ske en drøftelse af et tillæg til kommuneplanen vedrørende parkeringsnormen for de stationsnære områder, så en højere parkeringsnorm bliver mulig. Af denne beslutning fremgår det ikke tydeligt, om Kommunalbestyrelsen ønskede at lade vedtagelsen af Lokalplan 151 afvente resultatet af disse drøftelser. Derfor blev sagen igen forelagt Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. oktober 2023, punkt 5, at Lokalplan 151 ikke vedtages endeligt, men afventer drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilerparkeringsnormer, som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. september 2024, punkt 7, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, der ændrer parkeringsnormen for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder, men at behandlingen af forslaget til kommuneplantillæg afventer færdiggørelse af igangværende lokalplansarbejder, dog senest den 1. juli 2025.

Tillægget skal fastsætte parkeringsnormen til udlæg af 1 parkeringsplads pr. etagebolig plus krav om, at mindst 60 % af pladserne skal anlægges inden byggeriets ibrugtagning. Desuden skal der tilføjes krav om, at parkeringspladser skal etableres helt eller delvist i konstruktion. Ved planlægning med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 100 skal kravet til andelen af parkeringspladser i konstruktion ske efter en konkret vurdering; ved bebyggelsesprocenter mellem 100 og 150 skal mindst 50 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion; og ved bebyggelsesprocenter over 150 skal mindst 75 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion. Endelig skal der tilføjes krav om en friarealprocent, dvs. at friarealerne mindst skal udgøre en bestemt procentdel af det samlede boligetageareal for nye etageboliger. Friarealprocenten eller -procenterne fastsættes ud fra nærmere undersøgelser af andre kommuners regulering af forholdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

Høring

Forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 var fremlagt i offentlig høring i perioden 8. februar 2023 - 8. marts 2023. I løbet af denne periode indkom der 35 høringssvar til videre behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 151 for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Referat - Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Afbud Charlotte Munch

Punkt 4: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A

24/18621

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej 2A.

Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 7. maj til 4. juni 2024. Der er i løbet af høringsperioden kommet 13 høringssvar.

På baggrund af høringssvarene anbefaler administrationen, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen sker en reduktion af mulighederne for at udvikle ejendommene ved Hvidovrevej/Holmelundsvej. Herudover anbefales kun mindre justeringer i planen.

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 By- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen:

1. at godkende, at Lokalplan 152 vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen fremlagte ændringer i punkterne A-G, idet der i forhold til byggefeltet i delområde 1B besluttet et af de følgende alternativer, som er præsenteret i sagsfremstillingen som ændringsforslag punkt B:

- a) (Alternativ 1 i bilaget "Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring)

At reducere byggefeltet i delområde 1B således at byggefeltets udstrækning langs Holmelundsvej bliver ca. 12 m, eller

- b) (Alternativ 2 i bilaget "Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring)

At reducere byggefeltet i delområde 1B således at byggemuligheden langs Holmelundsvej fjernes helt (se Alternativ 2 i bilaget "Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring")

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Gruppe A stillede ændringsforslag til punkt c. vedr. Lokalplanens § 9.1; at der kun skulle være mulighed for ind- og udkørsel syd fra Hvidovrevej.

For: Gruppe A

Imod: Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O, Æ

Undlod:

Ej godkendt.

Ad 1. b) anbefales godkendt

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

Imod: Gruppe A med henvisning til eget forslag.

Sagsfremstilling

Center for Plan om Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen gør det muligt at udvikle og styrke mulighederne for forretnings- og byliv i lokalplanens område (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej). Den tidlige byplanvedtægt, der regulerede området, havde ikke de samme muligheder for netop dette.

Det er særligt bestemmelserne om tilladte anvendelser og ny bebyggelse langs Hvidovrevej, som er blevet udvidet. Flere tilladte erhvervstyper og mulighed for tættere byggeri skal bidrage til at styrke den bymæssige karakter i området. Lokalplanen forholder sig også til træbeplantning i området, der kan bidrage til byens klimatilpasning både i forhold til den øgede mængde nedbør og til temperaturstigninger. Desuden stilles der i lokalplanen krav om afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud.

Endelig giver lokalplanen konkret mulighed for at erstatte den nuværende industribygning og pavillon på Landlystvej 44, med ny etageboligbebyggelse i tre etager. Der er i bestemmelserne lagt særlig vægt på at muliggøre en bygning af høj arkitektonisk kvalitet, der indpasser sig i det eksisterende bymiljø. Der er desuden givet gode muligheder for at benytte bæredygtige materialer i byggeriet.

Modtagne høringssvar

Der er indkommet 13 høringssvar i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslag til Lokalplan 152 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til Forslag til lokalplan 152”). Administrationen har i den forbindelse udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene behandles (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til Forslag til Lokalplan 152”).

På baggrund af høringssvarene og en gennemgang af lokalplansforslaget har administrationen en række anbefalinger til ændringer af Lokalplan 152. Disse anbefalinger fremgår af indstillingen og er uddybet i hvidbogen. Her skal fremhæves at forslag 1.a) som kræver en matrikelsammenlægning, før nye byggemuligheder udløses på den ene side sikrer en udviklingsmulighed, men på den anden ikke muliggør nye byggemuligheder, før ejendomssejere har besluttet sig herfor ved en sammenlægning af de eksisterende fire matrikler til en.

Partshøring

På baggrund af høringen har administrationen foreslået flere ændringer vedrørende en reduktion af mulighederne for at udvikle ejendommene ved Hvidovrevej / Holmelundsvej. Ændringerne fremgår mere detaljeret af indstillingen samt

hvidbogen.

Ændringsforslagene er så væsentlige, at de berørte parter skal kunne udtale sig om dem, inden der kan ske en endelig vedtagelse af lokalplanen. Administrationen har vurderet, at relevante parter i denne sag, er ejerne af ejendommene Holmelundsvej 2A, Hvidovrevej 71 og Hvidovrevej 73A-B, fordi det byggefelt, der foreslås reduceret, er placeret inden for disse fire ejendomme.

Ændringsforslagene har været i partshøring i perioden fra 21. august til 5. september 2024 (vedlagt som bilag ”Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring”) Der er i denne forbindelse indkommet tre høringssvar, der behandles i hvidbogen.

Foreslåede ændringer til lokalplanen

Administrationen anbefaler følgende ændringer til lokalplanen på baggrund af høringssvar i høringsperioden samt høringssvar i partshøringen:

A. at følgende bestemmelse tilføjes som § 4.4:

”Matr.nr. 3fd, 3cd, 3gm, 3ce Hvidovre By, Hvidovre, skal sammenlægges, før der kan opføres etageboligbebyggelse i byggefeltet i delområde 1B, vist på planbilag 2.”

B. at byggefeltet inden for delområde 1B, som vist på planbilag 2, reduceres på en af følgende måder:

a) (Alternativ 1 i bilaget ”Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring)

Således at det svarer til udnyttelsen af lokalplanens maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 80, hvis de fire ejendomme på Holmelundsvej 2A, Hvidovrevej 71 og Hvidovrevej 73A-B sammenlægges, hvorved byggefeltets udstrækning langs Holmelundsvej bliver ca. 12 m, eller

b) (Alternativ 2 i bilaget ”Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring)

Så det svarer til byggemuligheden langs Holmelundsvej fjernes helt. Byggefeltet placeres i stedet i skel langs Hvidovrevej i grundenes fulde længde. I dette tilfælde skal § 5. 9 desuden ændres til: ”For etageboligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 65 for den enkelte ejendom.”

C. at § 9.1 ændres til:

”Vejadgangen til ny etageboligbebyggelse på Holmelundsvej 2A, Hvidovrevej 71, 73A og 73B (matr.nr. 3cd, 3fd, 3gm og 3cm) skal ske fra enten Holmelundsvej eller Hvidovrevej efter principperne vist på planbilag 2.”

Samt at vejadgang fra Hvidovrevej tilføjes på planbilag 2. Vejadgangen kan i dette tilfælde ske sydfra, via indkørslen til Føtex fra Hvidovrevej.

D. at § 9.3, første afsnit, ændres til følgende ordlyd:

”På ejendommene skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal etableres bilparkeringspladser efter følgende normer, fordi området ligger inden for fortætningsområdet i det stationsnære kerneområde:”

E. at § 3.2 ændres til:

”For eksisterende bebyggelse på Hvidovrevej 73A og 73B (matr.nr. 3gm og 3ce) gælder, at stueetager beliggende langs Hvidovrevej kun må anvendes til udadvendte funktioner som publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, café og restaurant, liberale erhverv og lignende inden for miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.”

F. at ordet ”som” udgår af § 3.1, der herved ændres til:

”Delområde 1A og 1B må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, café og restaurant, liberale erhverv, samt offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Delområde 1B må derudover anvendes til åben-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.”

G. at ”1/3” ændres til ”halvdelen” i § 5.24, der herved ændres til:

”Ved nybyggeri skal etageboliger have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m². Højest halvdelen af boligerne må være mindre end 72 m².”

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. april 2024, punkt 8, at fremlægge forslag til Lokalplan 152 i offentlig høring i fire uger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

Efter planlovens § 27, stk. 2, kan der ikke ske en endelig vedtagelse af lokalplanen før de der kan være væsentligt berørt af ændringen, har fået lejlighed til at udtale sig.

Partshøringen udføres efter forvaltningslovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Høring

Forslag til Lokalplan 152 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 7. maj til 4. juni 2024. Der er i løbet af høringsperioden modtaget 13 høringssvar.

Bilag

Forslag til Lokalplan 152 for center- og boligformål på Hvidovrevej 59A-83A, Landlystvej 44-46A og Holmelundsvej

Samlede høringssvar til Forslag til lokalplan 152

Hvidbog over høringssvar til Forslag til Lokalplan 152

Brev med bilag udsendt i forbindelse med partshøring

Afbud Charlotte Munch

Punkt 5: Beslutning - Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10

24/2776

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 155 for området ved Svend Aagesens Alle 10A-D.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af de to ejendomme inden for erhvervsområdet til et blandet byområde i tre til fire etager med boligbebyggelse samt byggeri til kontor- og serviceerhverv.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslaget til Lokalplan 155 skal godkendes, fremlægges i offentlig høring og om der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med høringsperioden.

Endelig skal Kommunalbestyrelsen godkende, at der ikke laves en miljøvurdering af lokalplanen.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10.
2. at godkende, at lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i seks uger.
3. at godkende, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslagets indhold.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 1. – 4. Anbefales godkendt

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10A-D, (vedlagt som bilag: ”Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle.”)

Lokalplanen skal muliggøre omdannelse af de to ejendomme inden for det eksisterende, mindre erhvervsområde langs jernbanen til et nyt blandet byområde med private etageboliger og erhverv. En del af boligbebyggelsen forbeholdes almene boliger.

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet anvendes i dag til forskellige erhvervsformål. Den eksisterende bebyggelse består af en tidligere værkstedsbygning i to etager, der anvendes til serviceerhverv og har et etageareal på 4.855 m², samt et mindre

autoværksted i én etage med et etageareal på 374 m². Derudover er der mindre skure og diverse oplag i området.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har udpeget området ved Svend Aagesens Alle 10 som et byudviklingsområde i Kommuneplan 2021, med ønske om at planlægge for et byudviklingsprojekt i første del af planperioden (2021-2024).

Kommunalbestyrelsens målsætninger med byudviklingen er:

- Vi vil være proaktive i vores planlægning og skabe rammer for et mere varieret boligudbud.
- Vi vil sikre, at der gives noget tilbage til byen, når der bygges nyt, ved at integrere forskellige funktioner i boligbebyggelsen og styrke uderummene.
- Vi vil sikre en høj kvalitet i udviklingsprojekter med en tidlig dialog og inddragelse.
- Vi vil tænke bæredygtighed og klimatilpasning i alle byggeprojekter, og have fokus på at begrænse bygningers miljøbelastning
- Vi vil styrke forbindelserne mellem boligerne og de omkringliggende naturområder.

Kommunen blev i 2021 kontaktet af en udvikler med et projekt for at omdanne området til et blandet byområde. Forud for igangsættelse af denne lokalplan, blev der i marts 2023 afholdt borgerdialog i form af tre arrangementer, hvor borgerne blev præsenteret for forskellige projekter og blandt andet kunne deltage i en workshop om forskellige udformninger af et kommende byggeri. Borgerdialogen førte til justeringer af projektet, som By- og Planudvalgets igangsættelse af forslag til Lokalplan 155 har taget afsæt i.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et nyt blandet byområde i tre til fire etager bestående af boligbebyggelse samt kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanen stiller krav om, at mindst 10 % af det samlede boligareal skal anvendes til almene boliger i form af rækkehuse, lige som mindst 10 % af etagearealet skal anvendes til erhverv.

Ydermere har lokalplanen til formål at sikre, at området klimatilpasses i forhold til skybrudsregn, så nybyggeri beskyttes mod oversvømmelse fra regnvand og samtidig sikrer, at overfladevand fra skybrud kan håndteres i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 120 for området under et.

Lokalplanen giver således rummelighed for at kunne opføre i alt 12.100 m² etageareal. Udviklernes projekt indeholder ca. 140 etageboliger med et samlet etageareal på ca. 10.900 m² samt ca. 1.200 m² erhvervsareal.

Ny bebyggelse skal placeres inden for udlagte byggefeltet, der hver især er omfattet af bestemmelser om bygningshøjder og etageantal. Bebyggelsen skal opføres i tre til fire etager i op til 12 henholdsvis 14 meters højde.

Der stilles krav om, at der skal etableres parkering i konstruktion, som en samlet stueetage inden for to af byggefeltene. Disponeringen af området lægger op til etablering af 56 parkeringspladser i konstruktion og 7 parkeringspladser på terræn, så der opnås et samlet antal på 63 parkeringspladser, der svarer til 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig og 150 m²

erhverv. Det vil sige, at projektet, der ligger til grund for lokalplanen, overholder kommuneplanens gældende mindstekrav til anlæg af bilparkeringspladser for etageboliger og kontorerhverv i de stationsnære kerneområder.

Oven på parkeringsbygningen skal der opføres rækkehuse og forskellige kontor- og serviceerhverv i to etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende. Boligbebyggelsens facader skal udføres i en base i malet træ og en top i skærmtegl i brændte røde nuancer. Erhvervsbebyggelsens facader skal udføres i rødlige tegl med spil i stenens nuancer. For at basen fremstår med et levende udtryk, har lokalplanen krav om at dele af parkeringsbygningens facader skal udføres som transparent murværk, det vil sige at enkelte sten udelades af i muren, så man kan se igennem nogle steder.

Lokalplanen fastsætter, at alle sekundære bygninger, som for eksempel cykelskure og affaldsskure, skal udføres med beplantede tage.

Bebyggelsens placering og højde betyder, at de fælles opholdsarealer kan skærmes mod støj fra jernbanen, når de etableres syd for bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for indretningen af de fælles udearealer, med hensyn til stier og beplantning. De beplantede arealer skal primært indeholde hjemmehørende mindre træer, stauder og græsser. Langs med skellet mod syd skal der plantes en række af høje træer og buske.

Regnvand skal håndteres på terræn ved at benytte de beplantede områder til forsinkelse af vandet og stien benyttes som strømningsvej for regnvandet frem til regnvandsledningen.

Tillæg til Kommuneplan 2021

Lokalplansområdet er beliggende indenfor rammeområde 1B20 i Kommuneplan 2021, der fastsætter det maksimale antal etager til tre og den maksimale bebyggelsesprocent til 60 af den enkelte ejendom. Forslaget til Lokalplan 155 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og derfor er der udarbejdet et Tillæg nr. 6 til Kommuneplanen, indeholdende et nyt maksimalt etageantal på fire og en ny maksimal bebyggelsesprocent på 125 for området under et.

Forslaget til kommuneplantillæg behandles sideløbende med lokalplansforslaget og dets endelige vedtagelse behandles som en særskilt sag.

Tidligere forslag til lokalplaner

Det er tredje gang på få år, at Kommunalbestyrelsen forelægges et forslag til en lokalplan for de to ejendomme ved Svend Aagesens Alle 10A-D.

De to tidligere forslag til lokalplaner har nummer 136 og 145. Kommunalbestyrelsen besluttede at forkaste forslagene.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget besluttede den 8. januar 2024, punkt 5:

- at igangsætte Kommuneplantillæg for rammeområde 1B20
- at igangsættelse af en ny lokalplan for byudviklingsområdet ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Alle 10A-D.
- at udarbejde en lokalplan med mulighed for at opføre bebyggelse i op til fire etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for den enkelte ejendom.

Økonomiudvalget godkendte den 12. december 2022, punkt 13:

- at der med afsæt i Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen af området ved Svend Aagesens Alle 10.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplan fremlægges i offentlig høring i seks uger, da perioden strækker sig henover jul.

Høringsperioden forventes at ske i perioden fra den 2. december 2024 til den 15. januar 2025.

Administrationen anbefaler, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget, så områdets brugere, naboer og andre interesserede har mulighed for at blive orienteret om planforslagets indhold.

Miljømæssige konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag ”Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle.”).

Der er ikke registreret nogle arter listet på Bilag IV indenfor lokalplansområdet.

I forbindelse med screening af planens miljøpåvirkning fra banen er der gennemgået tre miljøvurderinger, hvor byggeriets placering i forhold til banen og banens miljøpåvirkning på området alle er sammenlignelige med lokalplansforslaget 155.

Miljøvurderingerne kan derfor bruges til at se hvilke miljøpåvirkninger fra banen, som Lokalplan 155 skal tage højde for.

To af miljøvurderingerne er for tidligere lokalplansforslag for ejendommene ved Svend Aagesens Alle 10 (nr. 136 og nr. 145) og en miljøvurdering er for Lokalplan 147 for butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej:

- 2016: Miljøvurdering for Lokalplan 136
- 2019: Miljøvurdering for Lokalplan 145
- 2020: Miljøvurdering for Lokalplan 147

Lokalplanerne 136, 145 og 147 og de tilhørende miljøvurderinger er blandt andet lavet med udgangspunkt i Miljøstyrelsens støjkort for jernbanestøj fra 2017. I 2022 lavede Miljøstyrelsen et nyt støjkort over jernbanestøj. Det nye støjkort fra 2022 viser, at støjen fra jernbanen ligger under grænseværdierne i hele lokalplansområdet. Derfor ses der bort fra behandling af jernbanestøj i de omtalte miljøvurderinger, i screeningen for Lokalplan 155.

De to nyeste miljøvurderinger undersøger følgende emner i relation til banen:

- Vibrationer
- Luftforurening
- Magnetfelter

Miljøvurdering af Lokalplan 145 fra 2019 vurderer at:

- det i forbindelse med en byggetilladelse anbefales, at der stilles krav om dokumentation for at grænser for vibrationer overholdes.
- luftforureningen ikke overskrider luftkvalitetsvejledningens grænseværdier.
- magnetfelter ikke forventes at overskride WHO's forsigtighedsprincip.

Miljøvurdering af Lokalplan 145 konkluderer at, lokalplanen ikke medfører væsentlig påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed.

Miljøvurdering af Lokalplan 147 fra 2020 vurderer at:

- det er muligt at planlægge med boliger, hvis det sikres at vibrationer fra jernbanen ikke overskrider de gældende grænseværdier.
- der bør foretages målinger på stedet af vibrationer fra jernbanen for at fastlægge evt. behov og mulighed for afhjælpning.

Miljøvurdering af Lokalplan 147 konkluderer, at det er muligt at udføre planlægning af boliger tæt på banen, hvis det sikres at grænseværdierne for vibrationer overholdes evt. ved hjælp af afværgeforanstaltninger.

Den samlede konklusion af miljøscreening af Lokalplan 155 og af ovenstående miljøvurderinger er, at det er muligt at udføre planlægning af boliger tæt på banen, hvis det sikres at grænseværdierne for vibrationer overholdes eventuelt med afværgeforanstaltninger.

På baggrund af miljøvurderingerne af de tidligere lokalplaner for området og naboområdet samt screeningen af denne lokalplan har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Det skyldes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og muliggør ændringer, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Derfor anbefales det, at der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Bilag

Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle

Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle

Afbud Charlotte Munch

Punkt 6: Beslutning - Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

24/20907

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 347 for en ny etagebebyggelse på Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362.

Lokalplanen muliggør opførelse af en bebyggelse i 6-12 etager med boliger, udvalgswarebutik og café med tilhørende udeservering. Derudover sikrer lokalplansforslaget, at den eksisterende dagligvarebutik kan fastholdes på stedet.

Lokalplanen skal ses som led i udviklingen af de stationsnære kerneområder, hvor der efter kommuneplanens målsætninger skal ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og tilføjelse af nye aktiviteter for at skabe mere byliv.

På baggrund af Kommunalbestyrelsens nylige beslutning om at igangsætte et kommuneplantillæg med nye parkeringsnormer for etageboliger i de stationsnære kerneområder, men at lade kommuneplantillægget afvente færdiggørelse af igangværende lokalplansarbejder, fremsættes forslaget til Lokalplan 347 til offentliggørelse fremlæggelse.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om forslag til Lokalplan 347 skal godkendes med henblik på offentliggørelse i en høringsperiode på fem uger, inklusive juleferien. Kommunalbestyrelsen skal desuden beslutte, om der i høringsperioden skal afholdes et borgermøde. Endelig skal kommunalbestyrelsen godkende, at der på baggrund af miljøscreeningen ikke udarbejdes en miljørapport efter VVM-reglerne.

Indstilling

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362
2. at godkende, at lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i fem uger
3. at godkende, at der afholdes et borgermøde i løbet af den offentlige høringsperiode
4. at godkende at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, og at afgørelsen i miljøscreeningen af forslag til Lokalplan 347 offentliggøres i fem uger.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 1. – 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 347 for fire erhvervsejendomme på hjørnet af Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej (vedlagt som ”Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362”).

Lokalplanen skal ses som led i udviklingen af de stationsnære kerneområder, hvor der efter kommuneplanens målsætninger skal ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og tilføjelse af nye aktiviteter for at skabe mere byliv.

Formålet med lokalplanen er at danne et centerområde, hvor der kan opføres ca. 193 nye etageboliger, udvalgswarebutik og café tæt på Friheden Station. Derudover sikrer lokalplanen, at den eksisterende dagligvarebutik kan fastholdes på stedet.

I lokalplansforslaget fastsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 247. Heraf rummer ca. 15.200 m² etageareal til boliger og ca. 1500 m² til butikker og café. Den gennemsnitlige boligstørrelse fastsættes til mindst 72 m², jf. retningslinjerne i Kommuneplan 2021.

Reguleringen af bilparkering sker efter den gældende retningslinje i Kommuneplan 2021, det vil sige, at der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger.

Lokalplansforslaget stiller krav til, at nyt etagebyggeri opføres som randbebyggelse i 6-12 etager, så der centralt i bebyggelsen skabes rum til et fælles udeareal på et hævet betondæk i 1. sals højde. Derudover indeholder skitseprojektet minimum én tagterasse. Det samlede fælles friareal i det skitserede projekt udgør ca. 1584 m², hvilket svarer til ca. 10 % af de samlede boligetagemeter på i alt 15.200 m² etageareal. Krav til bygningsstrukturen og afværgeforanstaltninger sikrer, at de fælles friarealer, tagterasse samt altaner er afskærmet fra trafikstøj fra de større omkringliggende veje og S-togsbanen.

Derudover stilles der i lokalplanen krav til, at etagebyggeriet opføres med variation i højder og placeres med forskydninger langs Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej. Der stilles også krav til, at bebyggelsen aftrappes mod den eksisterende boligbebyggelse vest for området, så risici for indblik- og skyggegener minimeres mest muligt.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et revideret skitseprojekt der blev godkendt af By- og Planudvalget den 8. januar 2024 (vedlagt som bilag ”Illustrationer af facader i godkendt projekt”). I lokalplanlægningen har udvikler været nødt til at revidere projektet yderligere, da det fremgår af undersøgelser, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for trafikstøj ikke er mulige at overholde i det godkendte projekt. Specifikt er der tale om overskridelse af det maksimalt tilladte støjniveau på de opholdsaltaner der oprindeligt var vist på bygningernes facader mod Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej.

Administrationen har afholdt møder med udvikler og dennes rådgivere for at drøfte, hvilke tiltag der kan kompensere for de udtaget altaner. Innovator har ud fra dialog med administrationen på møderne arbejdet med at give facaderne mere variation, struktur og dybde og valgt at tilføre deres projekt specifikke arkitektoniske tiltag. Tiltagene består af en kombination af karnapper, skift i materialernes farvenuancer, recesser, relieffer, begrønning og opdeling af bygningens bund, midte og top. Tiltagene skal understøtte administrationens krav til, at facaderne på de store bygningskroppe fortsat skal fremstå med variation.

På baggrund af det endelig reviderede skitseprojekt vurderer administrationen, at der trods ændringerne stadig en væsentlig forskel i facadernes udtryk i skitseprojektet som By- og Planudvalget har godkendt, og de facader der fremgår i

lokalplansforslaget. Den mest markante forskel består i, at den kvalitet, dybde og variation altanerne bidrog med i det godkendte skitseprojekt, ikke alene kan genskabes ved brug af de anvendte greb, som udvikler har tilført projektet. Konsekvensen heraf bliver, at lokalplansforslagets projekt fremstår med bygningsfacader der formentlig fortsat vil fremstå monotone. Illustrationer af facader i det aktuelle projekt er vedlagt som bilag ”Illustrationer af facader i godkendt projekt”.

Den nye bebyggelse skal vejbetjenes via overkørsler til og fra Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej. Det er en forudsætning for at gennemføre bebyggelsen, at den eksisterende vej Ajax Alle nedlægges inden for lokalplansområdet. Dog stilles der krav til, at der etableres stiforbindelse mellem det naboliggende boligområde mod vest og den kollektive trafik ved Friheden Station mod øst.

Endelig er formålet med lokalplanen, at området klimatilpasses, så nybyggeri beskyttes mod større mængder af nedbør, og at overskydende regnvand kan håndteres i området.

Der er i tilknytning til forslaget til Lokalplan 347 udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021. Tillægget behandles i en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte 20. juni 2023, punkt 26, salget af kommunens ejerlejligheder i ejendommen beliggende Hvidovrevej 432-438 (lukket sag).

By- og Planudvalget godkendte 8. januar 2024 under punkt 4, at igangsætte lokalplanlægning for området ved Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362. Forslaget til lokalplan udarbejdes med udgangspunkt i ansøgers skitseprojekt, hvori der indarbejdes krav om en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 72 m² og en variation i boligstørrelserne.

Økonomiudvalget godkendte 15. januar 2024 under punkt 5, at der i tilknytning til lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021 vedrørende rammeområde 3C10. I tillægget ændres en bemærkning om aftrapning i bygningshøjden mod vest. Ændringen vil gøre det muligt at opføre bebyggelsen i op til seks etager mod naboboligbebyggelsen mod vest, hvor det i Kommuneplanramme 3C10 kun er muligt at opføre bygninger i op til tre etager.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens ejerlejlighed i bebyggelsen på Hvidovrevej 432-438 og en del af det offentlige vejareal, der udgør Ajax Alle, indgår i lokalplansområdet og forudsættes afhændet til bygherre. Salget og de økonomiske konsekvenser behandles i en særskilt sag.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lov §§ 24-27.

Det følger af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes.

Høring

Planforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 4 og 5. Administrationen anbefaler, at planen fremlægges i offentlig høring i fem uger, da høringsperioden løber hen over juleferien.

Høringsperioden forventes at ske i perioden fra 28. november 2024 – 2. januar 2025.

Administrationen anbefaler, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget, så områdets brugere, naboer og andre interesserede har mulighed for at blive orienteret om planforslagets indhold.

Miljømæssige konsekvenser

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 347 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag ”Miljøscreening af forslag til Lokalplan 347”).

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at planens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Det skyldes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og muliggør ændringer, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Derfor anbefales det, at der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det anbefales at sende afgørelsen i offentlig høring fem uger samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Bilag

Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

Illustrationer af facader i godkendt projekt

Illustrationer af facader i aktuelt projekt

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 347

Afbud Charlotte Munch

Punkt 7: Beslutning - Ansøgning om landzonetilladelse og midlertidig dispensation fra Lokalplan 316, oplag i Hvidovre Havn

24/19905

Beslutningstema

Center for Trafik og Ejendomme har tidligere modtaget tilladelse til at anvende jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer samt skurby i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen. Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune.

Renoveringen af indermolen er ikke færdiggjort, hvorfor Center for Trafik og Ejendomme ønsker tilladelse til at kunne anvende arealet frem til udgangen af 2025. Dette forudsætter en dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden landzonetilladelse.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 og midlertidig landzonetilladelse samt de dertilhørende vilkår.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 samt midlertidig landzonetilladelse til at anvende jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til oplag af byggematerialer, jord og skurby som ansøgt.
2. at godkende, at den midlertidige dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelsen er gældende til og med den 31. december 2025.
3. at godkende, at landzonetilladelsen meddeles på vilkår om, at det berørte areal skal være retableret med græs med overdrevskaraktér, senest den 1. maj 2026.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 1. – 3. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen ved Center for Plan og Miljø har modtaget en ansøgning fra kommunens Center for Trafik og Ejendomme om at forlænge anvendelsen af jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer samt skurby i forbindelse med renoveringen af molerne i havnen (vedlagt som bilag ”Ansøgning af 24. juli 2024”). Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune.

Renoveringen af indermolen er ikke færdiggjort, hvorfor Center for Trafik og Ejendomme ønsker at anvende arealet frem til udgangen af 2025. Dette forudsætter en midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 316. Det ansøgte forudsætter desuden landzonetilladelse.

Af ansøgningen fremgår det, at et ubebygget areal på ca. 5.300 m², beliggende syd for havnebassinet, ønskes anvendt til midlertidigt oplag af jord, byggematerialer og skurby. Arealet anvendes normalt til opstilling af joller og jolle vogne, men

anvendes midlertidig til byggeplads. På arealet vil der forsat blive placeret opgravet jord fra renoveringsarbejder på selve molen. Jorden skal genindbygges i molen efter renoveringen. Desuden vil der være forsat oplag af træmaterialer, spuns og lignende til opbygning af den nye mole.

Imens arbejdet foregår, er jollerne placeret mellem byggepladsen og Sejlklubben Susets klubhus efter aftale med Suset og havnefogeden. Denne placering er i overensstemmelse med Lokalplan 316.

Der er ansøgt om en tidsbegrænset tilladelse til det ovenfor beskrevne frem til den 31. december 2025.

Lokalplan 316 for Hvidovre Havn

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 316 for Hvidovre Havn, der med §§ 4.1 og 4.3 fastlægger anvendelsen for de pågældende arealer til henholdsvis til:

”lystbådehavn med tilhørende klubhuse, cafeteria, kiosk, handel med bådudstyr, værksteder, offentligt toilet, parkering, ophalerplads, kloakpumpestation, brevdueforening og til formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan finde sted i en lystbådehavn” og ”bådebroer, slæbesteder, ophalerplads for joller samt rekreative områder”. En anvendelse til midlertidigt oplag af jord og byggematerialer samt skurby vil derfor kræve en dispensation fra disse bestemmelser.

Planlovens § 19 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Der er begrænsninger i muligheden for at meddele tidsbegrænsede dispensationer til anvendelser, der strider mod en lokalplans bestemmelser. En tidsbegrænset dispensation forudsætter, at der ikke er tale om anlæg med videre, der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Landzonetilladelse

Da ejendommen desuden er beliggende i landzone, kræves der i henhold til planlovens § 35 tilladelse til ændring af anvendelsen af de ubebyggede arealer, en såkaldt landzonetilladelse.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. I den aktuelle sag er det særlig relevant, at landzonebestemmelserne også har til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser. Før der meddeles landzonetilladelse, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Arealet grænser op til Natura 2000-området i Kalveboderne (Vestamager og havet syd for). Natura 2000-området er udpeget bl.a. i forhold til at række andefugle (Lille skallesluger, Stor skallesluger) samt en række naturtyper deriblandt sandbanker. Det vurderes, at de ansøgte aktiviteter ikke vil have nogen påvirkning i forhold til udpegningsgrundlaget.

Kommunens administration af landzonebestemmelserne skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område, herunder Fingerplanen, lige som den skal understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning og overvejelser om kommunens udvikling.

Arealet ligger inden for de indre grønne kiler jævnfør landsplandirektivet Fingerplan 2019. Fingerplanen fastlægger blandt andet, at de grønne kiler forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål og for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

I Kommuneplan 2021 er arealet udlagt til rekreativt område. Det er omfattet af rammerne for område 3F6. Der kan her planlægges for større rekreativt område, lystbådehavn, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, havneerhvervsområde, publikumsorienterede serviceerhverv herunder butikker, kursusvirksomhed,

restaurationsvirksomhed, kioskfunktioner, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål med tilknytning til havnen, administration af særlig karakter, samt klublokaler med tilhørende værksteder til fritidsaktiviteter, samt parkering.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen som ansøgt. Det anbefales, at tilladelsen gives på vilkår om en tidsbegrænset ændret anvendelse og krav om retablering af arealet. Vilkårene skal sikre, at oplaget af jord og byggematerialer samt skurby fjernes inden for en tidsfrist som ansøgt, og at arealet herefter bliver retableret med græs med overdrevskarakter.

Der er tale om ændring af et mindre, ubebygget areal i en midlertidig periode. Det ansøgte giver ikke mulighed for at foretage væsentlige anlægsarbejder og arealerne er tilsluttet nødvendig offentlig infrastruktur, herunder adgang til offentlig vej. Derfor vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil resultere i en væsentlig større trafikale eller miljømæssig belastning af omgivelserne, sammenlignet med den oprindelige anvendelse som ophalerplads for joller.

Det vurderes heller ikke, at den ansøgte, midlertidige anvendelse vil medføre væsentlig påvirkning af det eksisterende landskab samt dyre- og planteliv i området. Det nærliggende Natura 2000-område vurderes således heller ikke at blive påvirket væsentligt.

Arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men det er administrationens vurdering, at forbuddet mod ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen ikke er gældende i denne sag. Årsagen er, at forbuddet ikke gælder for havneanlæg for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Endelig er den østlige del af Hvidovre Havn omfattet af fredningen af Kalvebod Kile. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området, medmindre de er umiddelbart tilladt i de andre bestemmelser i fredningskendelsen, tillades eller foretages af plejemyndigheden, eller tillades ved en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Fredningskendelsens fastlægger dog i § 3.6.4, at havneanlæg i Hvidovre Kommune med tilhørende landarealer er undtaget for fredningsbestemmelserne, så længe de anvendes til havneformål. Det midlertidige oplag er direkte knyttet til renoveringen af havnen, det vil sige til havneformål. Administrationen vurderer derfor, at det midlertidige oplag ikke strider mod fredningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2023, punkt 22, at renovering af molerne på Hvidovre Havn igangsættes.

By- og Planudvalget godkendte den 4. september 2023, punkt 7, at der meddeltes midlertidig dispensation fra Lokalplan 316 samt midlertidig landzonetilladelse til Center for Trafik og Ejendomme i Hvidovre kommune til at anvende jollepladsen på sydmolen i Hvidovre Havn, matr.nr. 24ir Hvidovre By, Strandmark, til oplag af byggematerialer, jord og skurby som ansøgt.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter Planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Efter Planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Efter § 35, stk. 4, gælder det for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, at der kun må meddeles tilladelse efter stk. 1, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning), jf. bekendtgørelse nr. 312 af den 28. marts 2019 med senere ændringer, fastlægger i § 18 en række hensyn, der skal iagttages ved planlægning i de indre grønne kiler og kystkiler.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024, må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Efter § 15b gælder forbuddet ikke for havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål.

Høring

Ansøgningen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen har været i naboorientering i perioden 29. august - 12. september 2024. Orienteringen er sendt til Dansk Ornitologisk Forening, Danmarks Naturfredningsforening, Hvidovre Roklub, Sejlklubben Suset, Hvidovre Søspejdere, Hvidovre Vinterbadere, Hvidovre Triathlon Club og Roklubben Knørrur efter reglerne i Planlovens § 35, stk. 4 og § 20.

Der er ikke kommet nogen bemærkninger.

Bilag

Ansøgning af 24. juli 2024

Afbud Charlotte Munch

Punkt 8: Beslutning - Midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj til salg af fyrværkeri

24/17279

Beslutningstema

Johansens Fireworks har ansøgt om tilladelse til at opstille et telt og fire containere til salg af fyrværkeri på grusbanen ved Strandmarkens Fritidscenter. Opstillingen forudsætter, at der forinden meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

By- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen gældende for perioden 15. december 2024 til 3. januar 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til at opstille telt og containere til fyrværkerisalg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Simonshøj.
2. at godkende, at dispensationen gælder i perioden fra den 15. december 2024 til den 3. januar 2025, begge dage inklusive.
3. at godkende, at dispensationen meddeles på vilkår om,
 - a) at ansøger opnår tilladelse fra Hovedstadens Beredskab til oplag og salg af fyrværkeri, og at den konkrete placering fastlægges i overensstemmelse med denne tilladelse.
 - b) at der i samarbejde med Center for Trafik og Ejendomme sikres ordentlige oversigtsforhold ved overkørslen til Hvidovrevej samt markeres de nødvendige arealer til parkering på ejendommen, begge dele for ansøgers regning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 1. – 3. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dagsordenspunktet.

Johansens Fireworks har ansøgt om at opstille et telt på 135 m² til salg af fyrværkeri samt et indhegnet areal med fire containere til oplag af fyrværkeriet på grusbanen ved Strandmarkens Fritidscenter på ejendommen matr.nr. 25b, Hvidovre by, Strandmark, beliggende Hvidovrevej 361. Fyrværkerisalg skal foregå i perioden 27. december til 31. december 2024. Ansøger oplyser, at man er væk fra pladsen senest 3. januar 2025. (Ansøgningen er vedlagt som bilag ”Samlet ansøgning – Johansen Fireworks”).

Hovedparten af grusbanen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, der afkastes fra det fredede fortidsminde, gravhøjen Simonshøj. Tilladelsen til at etablere fyrværkerisalg forudsætter derfor en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Formålet med beskyttelseslinjerne er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med

beskyttelseslinjerne. Det fremgår også, at beskyttelsen skal sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved beskyttede fortidsminder.

I fuldt udbyggede byområder skal fortidsmindebeskyttelseslinjerne sikre en kontrol med byggeri op til det pågældende fortidsminde, så den etablerede sammenhæng mellem bebyggelsesstrukturen og fortidsmindet, samt fortidsmindets synlighed og betydning i forhold til det omgivende ofte historiske bylandskab, kan fastholdes.

Salg af fyrværkeri

Tilladelse til at foretage salg af fyrværkeri udstedes af Hovedstadens Beredskab. Administrationen anbefaler derfor, at en evt. dispensation gøres betinget af, at ansøger opnår en sådan tilladelse, og at den konkrete placering fastlægges i overensstemmelse med denne tilladelse.

Administrationens vurdering

Ved vurderingen af, om der skal gives dispensation fra § 18, lægges bl.a. vægt på fortidsmindets kulturhistoriske værdi, fortidsmindets landskabelige værdi, og muligheden for at påvirke de arkæologiske værdier i fortidsmindets omgivelser negativt.

I denne sag er der ikke tale om at ændre på terrænet, så eventuelle kulturhistoriske levn vil ikke lide overlast. Grusbanen er i dag omgivet af et højt trådhegn, og langs banens øst- og vestlige langsider er arealet desuden afskærmet med trærækker. Der er desuden tale om en kortvarig, midlertidig opsætning af telt og containere på arealet. Ud fra dette er det administrationens vurdering, at der bør meddeles en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Hvis der ikke meddeles dispensation

Hvis udvalget beslutter ikke at meddele dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, fordi udvalget vurderer, at det ansøgte byggeri vil påvirke tilstanden af arealet omkring det udpegede fortidsminde i væsentlig grad, vil det ikke være muligt for Johansen Fireworks at etablere fyrværkerisalg på grusbanen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, samt § 65, stk. 2, lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024.

Godkendelse til opbevaring og salg af fyrværkeri sker i henhold til Fyrværkeri loven jf. lovbekendtgørelse om fyrværkeri og andre pyrotekniske artikler af den 3. januar 2019, varetages af det kommunale fællesskab Hovedstadens Beredskab, jf. pkt. 5.2 i vedtægterne for samme.

Høring

Ansøgningen er sendt til udtalelse hos Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 2. september til 16. september 2024. Styrelsen er ikke vendt tilbage med bemærkninger til det ansøgte.

Bilag

Samlet ansøgning – Johansen Fireworks

Afbud Charlotte Munch

Punkt 9: Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H9 til restaurant på Hvidovrevej 277, Hongs Special

24/16837

Beslutningstema

Ejeren af Hongs Special på Hvidovrevej 277 har den 24. august 2024 ansøgt om en tidsbegrænset dispensation på tre år fra Byplanvedtægt H9 til at føre restauration på ejendommen.

Byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser foreskriver, at der på ejendommen kun må opføres butikker og etageboliger, og det kræver derfor en dispensation fra byplanvedtægten, hvis Hongs Special skal kunne føre serviceerhverv såsom restaurant.

Sager med særlig bevågenhed eller af principiel karakter skal efter delegationsplanen skal forelægges politisk. By- og Planudvalget skal derfor godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra byplanvedtægten, så virksomheden kan fortsætte som restauration på ejendommen for en periode på tre år.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles en midlertidig dispensation fra Byplanvedtægt H9, § 4, stk. 5 og § 6, stk. 2, så indehaveren af virksomheden må anvende ejendommen på Hvidovrevej 277 til restauration for en periode på tre år.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I forbindelse med en sag i Bevillingsnævnet er administrationen blevet opmærksom på, at der uden forudgående tilladelse er indrettet restauration på ejendommen beliggende Hvidovrevej 277.

Administrationen har den 24. august 2024 modtaget en dispensationsansøgning fra Hongs Special om lovliggørelse af anvendelsen gennem en tidsbegrænset dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt H9. Anvendelsesbestemmelserne tilskriver, jævnfør Byplanvedtægtens § 4 stk. 5 og § 6, stk. 2, at der på ejendommen må opføres etageboliger med butikker langs Hvidovrevej. Hongs Special ansøger i den sammenhæng om en tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser til drift af restaurant (publikumsorienteret serviceerhverv).

Ejer af virksomheden har ifølge CVR drevet virksomhed på stedet under forskellige navne siden 2017, senest i form af en smørrebrødsforretning. Restaurationen har været der siden juni 2020. Den har i dag ca. 22 siddepladser.

Ny lokalplan eller dispensation

Forholdet kan gøres lovligt ved enten at lave ny lokalplan, der i overensstemmelse med kommuneplanen kan give mulighed for restaurant, eller man kan dispensere midlertidigt fra anvendelsesbestemmelserne i den gældende byplanvedtægt.

For at der lovligt kan indrettes restaurant i lokalerne på Hvidovrevej 277, skal Byplanvedtægt H9 erstattes med en ny lokalplan med mulighed for restaurant, som det er set andre steder på Hvidovrevej herunder blandt andre Lokalplan 150, Lokalplan 152 og Lokalplan 148. Dette kræver, at By- og Planudvalget igangsætter en ny lokalplan for området, som derefter vil skulle udarbejdes af Center for Plan og Miljø.

Alternativt kan der ansøges om en tidsbegrænset dispensation fra byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser efter planlovens § 19, stk 1. Anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt er principielle, og en dispensation fra disse kan derfor kun gives midlertidigt med en tidsbegrænsning på tre år.

En midlertidig dispensation kan gives for en periode op til 3 år, og kan forlænges igen et ubegrænset antal gange, hvis dette er sagligt begrundet. Bestemmelsen er tænkt særligt anvendt i tilfælde, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke erstattet af en ny plan, eller hvor det er uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse.

Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg, der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området.

Kommunen kan stille vilkår om at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der gives midlertidig dispensation til, kan fjernes uden udgift eller omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Rammer og krav

Byplanvedtægt H9 ligger i et område, der er omfattet af kommuneplanramme 3C1. Området er udlagt til centerområde, hvor anvendelsesbestemmelserne for området allerede giver mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv, såsom restauration. En tidsbegrænset dispensation vil derfor være i overensstemmelse med områdets overordnede planlægning.

Parkeringskravene for serviceerhverv i centerområder er én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal på egen ejendom. Etagearealet for Hongs Special er cirka 100 m², og restauranten vil derfor kræve to parkeringspladser. Dette krav er allerede opfyldt med to parkeringspladser langs køkkenet med indkørsel via Hvidovrevej.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der midlertidigt kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt H9 i en tidsbegrænset periode på maksimalt tre år. Dette begrundes i følgende forhold:

- Kommuneplanramme 3C1, som ejendommen er omfattet af, er udlagt til centerområde og indeholder dermed mulighed for at føre publikumsorienteret serviceerhverv som restaurant.
- Krav til parkering på egen matrikel er overholdt.
- Det vurderes, at dispensationen ikke forudsætter nye, omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt kan fjernes.

Administrationen anbefaler, at man løser problemstillingen ved at meddele dispensationen, da udarbejdelsen og vedtagelsen af en ny lokalplan for området har længere udsigter til ulempe for restaurationen.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsens vedtagelse af Kommuneplan 2021 den 21. december 2021.

Kommunalbestyrelsens vedtagelse af Byplanvedtægt H9 den 16. december 1958

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Byplanvedtægt H9, Hvidovre Kommune, vedtaget den 16. december 1958.

Bilag

Hoveddokument for ansøgningen 24-08-2024

Afbud Charlotte Munch

Punkt 10: Beslutning - midlertidig dispensation fra Lokalplan 518 til Industriholmen 35

24/21492

Beslutningstema

Ingeniørfirmaet J&P har på vegne af BILSBY EJENDOMME ApS/ejer af ejendommen Industriholmen 35, den 31. maj 2024 fremsendt ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en telthal til oplag af stilladsmateriale.

Ansøgningen kræver dispensation fra § 6.2 i Lokalplan 518, Hvidovre, Erhvervsområdet Avedøre Holme, der fastlægger at "Tagflader skal i deres helhed enten være beplantet eller udnyttet til produktion af vedvarende energi. Undtaget er arealer til ovenlys eller tekniske anlæg."

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tidsbegrænset dispensation på 3 år til anvendelse af teltdug som tagflade uden begrønning eller energianlæg.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget:

1. at beslutte, at der meddeles en tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 518, § 6.2, til anvendelse af teltdug som tagflade med betingelse om, at telthallen kun må anvendes til oplag af materialer i tilknytning til ejendommens virksomhed, eller
2. ikke at meddele dispensation til opførelse af den ansøgte telthal.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ingeniørfirmaet J&P har på vegne af ejeren den 31. maj 2024 indsendt byggeansøgning samt ansøgning om dispensation fra Lokalplan 518, Hvidovre, Erhvervsområdet Avedøre Holme, til opførelse af en uopvarmet telthal til opbevaring af stilladsmateriale (vedlagt som bilag "Ansøgningsmateriale"). Ejendommen er omfattet af lokalplanens delområde 3, hvor anvendelsen i lokalplanens § 3.2 er fastlagt til erhvervsformål med produktionsvirksomheder. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at delområdet henvender sig til virksomheder med behov for mere intensivt oplag. Den nuværende godkendte anvendelse på ejendommen er lagervirksomhed og der er udendørs oplag af stilladsmateriale på en stor del af ejendommen.

Telthallen vil blive opført som en overdækning i stålskelet med åbne facader og dug som tagmateriale. Telthallen vil blive placeret i forlængelse af den eksisterende bebyggelse og udgøre 1.513 m². Bebyggelsesprocenten vil herefter udgøre 22,4 % af grunden.

Der er søgt om dispensation fra Lokalplan 518, § 6.2, til at anvende teltdug som tagflade.

Jf. Lokalplan 518, § 6.2 angiver, at tagflader i deres helhed enten skal være beplantet eller udnyttet til produktion af vedvarende energi.

Ansøgeren begrundet sin dispensationsansøgning med, at der, på grund af pladsmangel til opbevaring af materialer, ønskes opført en telthal for at beskytte materialerne mod klimatiske forhold. Valget af teltdug som tagmateriale, frem for en fast tagkonstruktion med begrønning eller energianlæg, skyldes, at det ifølge ansøger er en mere bæredygtig løsning med hensyn til produktion, bortskaffelse og genanvendelse, når telthallen ikke længere skal anvendes. Ansøgeren redegør for, at anvendelse af teltdug som tagkonstruktion betyder, at konstruktionen lastmæssigt ikke kan bære en tagflade med beplantning eller solcelleanlæg. Telthallen vil kun blive anvendt af virksomheden, der drives på ejendommen, og telthallen vil derfor ikke blive udlejet til andre.

I forbindelse med opførelse af telthallen vil den nuværende telthal på ca. 460 m², som er opført i skel uden forudgående tilladelse i forlængelse af den eksisterende bebyggelse, blive rykket 5 meter fra skel og blive integreret med den ansøgte telthal, således der i alt vil være 1.513 m² telthal på ejendommen.

Administrationens vurdering

Det fastlægges i lokalplanen, at bebyggelsers tagflader i deres helhed skal bestå af beplantning, for at bidrage til tilbageholdelse og fordampning af overfladevand i området, eller udnyttes til produktion af vedvarende energi.

Af dagsordenspunktet for vedtagelse af lokalplan 518 i november 2022 fremgår det, at administrationen vurderer, at byggeri, der strider mod lokalplanens indhold, bør behandles politisk som dispensationssager. På baggrund heraf forelægges ansøgningen til By- og Planudvalgets beslutning.

Ejendommen er på nuværende tidspunkt godkendt til lagervirksomhed og har udpræget udendørs oplag af stilladsmaterialer. Denne anvendelse er såkaldt eksisterende lovlig anvendelse og kan fortsætte.

Ny udvikling og bebyggelse skal dog være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, som kun giver mulighed for at erhvervsområdet anvendes til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at når anvendelsen af en ejendom har karakter af eksisterende lovlig anvendelse, vil det kun i et begrænset omfang være muligt at foretage bygningsmæssige ændringer og der kan kun udføres mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse. Da den ansøgte telthal ikke vurderes at være en mindre udvidelse af eksisterende bebyggelse, indstiller administrationen at dispensationen meddeles midlertidigt.

Planlovens §19 stk. 1 giver mulighed for at give en midlertidig dispensation forudsat at disse ikke medfører en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes kan der som udgangspunkt ikke dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt kan fjernes.

Administrationen baserer sin indstilling på en afvejning af ovenstående. Imod imødekommelse taler at telthallen skal understøtte en anvendelse, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Selve telthallens konstruktion betyder også, at det ikke er muligt at overholde lokalplanens krav til anvendelse af tagflader til grønne tage eller energiproduktion. Det taler for at give en dispensation, at den vil kunne understøtte virksomhedens fortsatte udvikling. Det er administrationens vurdering at en telthal ikke udgør en omkostningsfuld konstruktion, og er mulig at fjerne når den midlertidige dispensation udløber, hvorfor det indstilles til, at der kan meddeles midlertidig dispensation på 3 år til opstilling af telthal. Der vil forinden en eventuel anmodning om forlængelse skulle tages stilling til forholdet på ny.

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden den 4. september 2024 til 18. september 2024 hos Industriholmen 31-33K, Industriholmen 39, Industriholmen 17 samt Industri- og grundejerforeningen Avedøre Holme med det formål at

indhente naboernes bemærkninger til den ansøgte telthal, inden der træffes en endelig politisk beslutning. Hvidovre Kommune har ikke modtaget bemærkninger til den ansøgte telthal.

Såfremt udvalget beslutter at meddele tidsbegrænset dispensation på 3 år fra lokalplanens § 6.2, og dermed muliggøre anvendelse af teltdug uden begrønning eller energianlæg på tagfladen, er det administrationens vurdering, at dispensationen ikke vil danne præcedens, forudsat at telthallen kun anvendes til oplag af stilladsmateriale som ansøgt og kun må benyttes af virksomheden tilknyttet ejendommen.

Derfor er det administrationens anbefaling, at dispensationen begrænses med betingelser om, at den ansøgte uopvarmede telthalskonstruktion kun må benyttes til oplag af stilladsmaterialer i tilknytning til virksomheden på ejendommen som ansøgt. Det vil således forhindre virksomheder i at bruge konstruktionen opvarmet til længerevarende ophold i stedet for at opføre en opvarmet konstruktion, hvor lokalplanens § 6.2 om grønne tage eller energianlæg skal overholdes. Ved at stille betingelse om, at konstruktionen kun må anvendes af virksomheder tilknyttet ejendommen, vil det sikre, at konstruktioner med dispensation fra lokalplanens § 6.2 ikke blot udlejes til andre virksomheder.

Hvis udvalget vælger ikke at meddele den ønskede dispensation, vil administrationen indlede en lovliggørelsesproces af den eksisterende, ulovligt opførte telthal.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Der kan ikke dispenseres til anlæg m.v., der ikke kan fjernes, eller som på anden måde medfører en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes kan der som udgangspunkt ikke dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt kan fjernes.

Naboorientering er foretaget i henhold til planlovens § 20, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024.

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden den 4. september 2024 til 18. september 2024.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet.

Bilag

Ansøgningsmateriale

Afbud Charlotte Munch

Punkt 11: Beslutning - Hensigtserklæring om etablering af cricketbane i Rebæk Søpark

24/19043

Beslutningstema

Foreningen KB (Kjøbenhavns Boldklub) har henvendt sig med ønske om at få anlagt en cricketbane i Rebæk Søpark til brug for foreningens underafdeling: KB Cricket. KB vil selv finansiere etableringen af cricketbanen, mod at foreningen fritages for leje af anlægget i en årrække. Anmodningen bakkес op af den lokale forening Hvidovre Cricket, der ligeledes vil kunne gøre brug af den ønskede bane.

Det kan arealmæssigt godt lade sig gøre at anlægge en cricketbane i Rebæk Søpark, men konsekvensen vil bl.a. være, at Rebæk IF vil miste en række af deres nuværende boldbaner, den rekreative brug af arealet vil blive indskrænket, og kommunen vil have begrænset mulighed for at afvikle offentlige arrangementer som Sankt Hans-fejring.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om der skal gives hensigtserklæring til Kjøbenhavns Boldklub om at etablere en cricketbane i Rebæk Søpark. Herunder skal Kommunalbestyrelsen i første omgang forholde sig til det principielle i at anvende et areal til brug for en forening fra en anden kommune. Såfremt der gives hensigtserklæring om etablering af en cricketbane, vil administrationen arbejde videre med realisering af projektet, indhente relevante tilladelser mm., og på et senere tidspunkt fremlægge en sag om den endelige politiske godkendelse af projektet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og By- og Planudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at der gives hensigtserklæring til foreningen Kjøbenhavns Boldklub om etablering af en cricketbane i Rebæk Søpark.
- eller
2. at godkende, at der gives afslag til Kjøbenhavns Boldklub på foreningens anmodning om etablering af en cricketbane i Rebæk Søpark.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 04-11-2024

Retur til administrationen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Gruppe F stillede ændringsforslag om at sagen sendes retur til administrationen.

For: Gruppe A, C, F, Liste H, Gruppe Æ

Imod: Gruppe O med bemærkning om at der gives afslag til Kjøbenhavns Boldklub.

Retur til administrationen.

Sagsfremstilling

Center for Kultur og Fritid har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Foreningen KB (Københavns Boldklub) har sammen med underafdelingen KB Cricket henvendt sig til Hvidovre Kommune med ønske om at få anlagt en cricketbane i Rebæk Søpark i det nordvestlige hjørne mod Avedøre Havnevej til brug for kampaktivitet.

Årsagen er, at KB Crickets nuværende bane på Frederiksberg bliver inddraget til andre aktiviteter af FCK. Det betyder, at KB Cricket ikke har mulighed for at afvikle turneringskampe fra sommeren 2025.

Størrelsen på den ønskede cricketbane er ca. 110 meter i diameter markeret med kridtstreg eller anden opmærkning på græsset samt et pitchområde på 2,7 meter gange 30 meter af kunststof. Derudover er der behov for:

- pointbygning med lille depot og indlagt strøm
- sigteskærme, evt. 1 mobil og 1 fastmonteret
- hegn 3 x 50 meter
- omklædning
- træningskastebur, ca. 20 x 8 meter

Af sikkerhedshensyn vil det være nødvendigt at indhegne området mod nord, øst og syd i en højde af ca. 2 meter. Derudover skal fugle og deres ekskrementer holdes væk fra banen – fx ved hjælp af højtalere eller opsætning af vimpler eller flag med afskrækkende effekt.

KB Cricket har tilbudt selv at afholde udgiften til at anlægge banen og tilhørende faciliteter mod lejefrihed i en årrække efterfølgende. KB Cricket anslår, at foreningen vil afvikle ca. 25 kampe om året i perioden fra uge 15 til uge 39. En cricketkamp varer ca. 7 timer.

Arealmæssigt kan det lade sig gøre at anlægge en cricketbane i det ønskede område, men det vil indskrænke den nuværende anvendelse af området.

Konsekvenser for Rebæk IF

Fodboldklubben Rebæk IF spiller i dag på boldbaner placeret på det pågældende areal. Der bliver i dag optegnet fodboldbaner af forskellige størrelser alt efter Rebæk IF's behov. Skal der være plads til cricketbanen, vil fodboldklubben miste omkring halvdelen af deres baner og udelukkende have én 11-mandsbane og to 3-mandsbaner tilbage.

Rebæk IF er blevet adspurgt om, hvordan foreningen forholder sig til den potentielle etablering af en cricketbane i Rebæk Søpark. Høringssvaret foreligger i sin helhed som bilag: "Høringssvar fra Rebæk IF".

Rebæk IF har tilkendegivet, at det vil have alvorlige konsekvenser for foreningen, hvis cricketbanen realiseres det pågældende sted. Fodboldholdene i Rebæk IF bruger i dag primært 7- og 11-mands baner, og en cricketbane vil netop indskrænke antallet af disse fodboldbaner. Foreningen vurderer, at både træning og afvikling af turneringskampe vil blive reduceret med den konsekvens, at hold må lukkes og foreningens fokus på at arbejde med børn, som ellers ikke er idrætsaktive, vil gå tabt.

På grund af det kunststofbelagte pitch-område og indhegning vurderer administrationen, at det ikke vil være muligt at anvende arealet til fodboldaktiviteter, når banen ikke anvendes til cricket-kampe, fordi kunststofarealet vil blive beskadiget.

Udover at miste omkring halvdelen af sine baner vil Rebæk IF skulle dele de kommende omklædningsfaciliteter. KB Cricket vil også skulle benytte omklædningsfaciliteterne i Rebæk IF's kommende klubhus ved kampe. Varigheden af

cricketkampe kan variere meget, men typisk varer en cricketkamp ca. 7 timer. Sambrug af omklædningsfaciliteterne med Rebæk IF vil være udfordret af forskellige behov fra hhv. fodboldhold og crickethold. Derudover vil Hvidovre Cricket også skulle benytte omklædningsfaciliteterne i hverdagene, hvor Hvidovre Cricket vil bruge cricketbanen til træning.

Der er pt. etableret vildtbede i den sydvestlige del af parkområdet. Vildtbedene kan reduceres eller fjernes, således at de omtalte fodboldbaner vil kunne omplaceres og dermed frigøre plads til cricketbanen, men det vil udgøre en ukendt omkostning for kommunen at etablere disse fodboldbaner.

Andre brugere af Rebæk Søpark

Rebæk Søpark er et af Hvidovre Kommunes rekreative områder, og et af de få områder med et relativt stort sammenhængende areal. Parken bruges til andre enkeltstående arrangementer, og tidligere har der bl.a. været fremvist EM-fodbold på storskærme, og Sankt Hans-fejring er den største tilbagevendende begivenhed. Fejringen afholdes af Hvidovre Kommune i samarbejde med nogle lokale foreninger, og i de senere år er kommunens Sankt Hans-fejringen blevet suppleret med tivoli arrangeret af en lokal idrætsforening.

Sankt Hans-fejringen foregår på Rebæk IF's fodboldbaner, som bliver reetableret efterfølgende. Det vil være muligt at afholde Hvidovre Kommunes Sankt Hans-fejring på et mindre areal ved at indrette området anderledes i forhold til logistik og beredskab. Men med det mindre areal vil der ikke være plads til at opretholde både det traditionelle fyrværkeri (pga. sikkerhedsafstand) og tivoli.

Til daglig er Rebæk Søpark et åndehul for parkens naboer ikke mindst for beboerne i etageejendommene nord for området og hundeejerne rundt om parken. Administrationen vurderer, at særligt hegnene rundt om cricketbanen vil skæmme parkens udseende og forhindre det lange blik og rumoplevelsen i parken.

Derudover er der gæs, som finder føde i Rebæk Søpark. Gæssene og deres ekskrementer er i dag til gene for Rebæk IF's medlemmer, men det accepteres. Det vil ligeledes være til gene for cricketspillere, og Dansk Cricket-Forbund anbefaler, at fugle skræmmes væk med lyd eller vimpler/fugleskræmsler, så ekskrementer på banen undgås.

Muligheder for foreninger i Hvidovre Kommune

En cricketbane i Rebæk Søpark vil også kunne anvendes af Hvidovre Cricket og anmodningen fra Københavns Boldklub bakkes således op af Hvidovre Cricket. Hvidovre Cricket har bane i Avedøre Stationsby på Avedøre Tværvej 135A – en bane som inden for en kort årrække har behov for at blive renoveret. Hvis cricketbanen i Avedøre Stationsby opgives, vil arealet kunne inddrages til brug for fodboldklubberne i Avedøre Stationsby.

Plan- og miljømæssige forhold

Etablering af en cricketbane med tilhørende faciliteter i det nordvestlige hjørne af Rebæk Søpark er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i den gældende byplanvedtægt for området. Der kan meddeles midlertidig dispensation fra planens anvendelsesbestemmelse, men højst for tre år. Det er desuden en betingelse, at anlæggene kan fjernes, så de ikke medfører en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskelig vil kunne fjernes.

Ud fra beskrivelsen af anlægget vurderer administrationen, at anlægget vil være bekosteligt at anlægge og derefter flytte det til en anden lokalitet, hvorfor det er tvivlsomt, om dispensationsmuligheden må anvendes.

Kommuneplan 2021 giver dog mulighed for at anvende området til sports- og idrætsanlæg, så realisering af en cricketbane vil kunne ske efter et nyt plangrundlag i form af en lokalplan for området.

Såvel dispensation fra byplanvedtægter og lokalplaner som igangsættelse af en ny lokalplanlægning er sager, der afgøres i By- og Planudvalget.

Den øvrige del af parken – hele området omkring Rebæk Sø - er omfattet af fredning.

Miljømæssigt vil pitchområdet være en udfordring i forhold anvendelse af kunststof. På grund af kunststoffet vil det kræve miljømæssige tilladelser for henholdsvis nedsivning og udledning. Såfremt det beslutes, at der skal gives hensigtserklæring om etablering af en cricketbane, vil administrationen arbejde videre på at indhente de relevante tilladelser.

Afgive areal til ikke hjemhørende forening

Anmodningen fra KB Cricket giver anledning til en principiel drøftelse af, hvorvidt Hvidovre Kommune vil lægge arealer til klubber og foreninger, som ikke er hjemhørende i Hvidovre Kommune.

Hvidovre Kommune er tæt på fuldt udbygget, og flere lokale foreninger og klubber har ligeledes ønsker til faciliteter. Alle anlæg og haller i Hvidovre Kommune bliver benyttet flittigt af lokale foreninger og klubber. I Center for Kultur og Fritid arbejdes der løbende på at sikre maksimal udnyttelse af faciliteterne, så flest mulige foreninger og deres medlemmer bliver tilgodeset, men generelt er der stor efterspørgsel på yderligere faciliteter fra Hvidovre Kommunes egne foreninger og klubber.

Idet foreningen Hvidovre Cricket også skal anvende cricketbanen til træning og kampe, vil Hvidovre Kommune overholde kommunalfuldmagtens lokalitetsprincip, om at kommunen kun kan støtte projekter, der udelukkende eller i det væsentlige er af interesse for borgerne i kommunen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Kjøbenhavns Boldklub vil finansiere anlæggelse af cricketbane og tilhørende faciliteter mod lejefrihed i en endnu ikke aftalt periode efterfølgende. Efter periodens udløb vil Kjøbenhavns Boldklub betale for leje af banen, hvilket vil medføre en endnu ukendt årlig indtægt til Hvidovre Kommune. Lejens størrelse vil skulle svare til markedslejen, som dog på nuværende tidspunkt ikke er vurderet. Såfremt det beslutes, at der skal gives hensigtserklæring om etablering af en cricketbane, vil administrationen udarbejde en vurdering af markedsleje – evt. efter rådføring fra ekstern mægler.

Der må påregnes endnu ukendte udgifter til drift og vedligehold af banen, herunder at kunststofbane og de tilhørende faciliteter skal renoveres med jævne mellemrum.

Retsgrundlag

Hvidovre Kommune kan efter kommunalfuldmagtsreglerne stille faciliteter til rådighed for foreninger, der udøver idrætslige aktiviteter.

Hvidovre Kommune lever op til kommunalfuldmagtens lokalitetsprincip, idet en cricketbane Rebæk Søpark også vil blive anvendt af den lokale forening Hvidovre Cricket.

Høring

Kjøbenhavns Boldklubs anmodning om en cricketbane er sendt i høring hos Rebæk IF.

Miljømæssige konsekvenser

Anlæggelse af pitch med kunststof forventes at kræve, at der skal indhentes nedsivningstilladelse og udledningstilladelse.

Bilag

Høringssvar fra Rebæk IF

Mail hensigtserklæring BPU 04.11.2024

Præcisering hensigtserklæring

Tilføjet 04.11.2024 - Administrative bemærkninger til præcisering fra KB Cricket

Afbud Charlotte Munch

Punkt 12: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-11-2024

Anders Liltorp (A) efterspurgte notat om frister for imødekommelse af ejendomssejers ønske om udarbejdelse af lokalplansforslag.

Afbud Charlotte Munch