

# UFM den 12. juni 2024 spurgte Charlotte Munch (Æ) til Lokalplan 240, Bjeverskov Alle 64

# NOTAT

## Spørgsmål

Formand for By- og Planudvalget Charlotte Munch (Æ) har henvendt sig til Center for Plan og Miljø på baggrund af henvendelse til By- og Planudvalgets medlemmer fra ejere af Bjeverskov Alle 64.

Henvendelsen omhandler spørgsmål vedrørende lovhjemmel for den midlertidige retsvirkning for ejendomme omfattet af lokalplansforslag 240 Risbjergkvarteret.

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø

Sagsnr.: 24/14878

Doknr.: 109017/24

Dato: 03-07-2024

Center for Plan og Miljø har udarbejdet besvarelsen.

## Svar

Ejere af Bjeverskov alle 64 har den 6. juni 2024 modtaget afslag på deres ansøgning om tilladelse til at nedrive nuværende bebyggelse på ejendommen. Afslaget er hjemlet i planlovens §17, stk. 1.

I det nedenstående redegøres indledningsvist for den midlertidige retsvirkning og efterfølgende om Hvidovre Kommunes praksis for håndhævelse af planlovens § 17 stk. 1.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. marts 2024, at lokalplansforslag 240 blev fremsendt i 4 ugers offentligt høring.

Forslaget var i offentlig høring i perioden den 22. marts til den 26. april 2024. De modtagne høringssvar er pt. under behandling forud for fremlæggelse af lokalplanen til Kommunalbestyrelsens endelig vedtagelse forventeligt i oktober 2024.

Når et lokalplansforslag sendes i offentlig høring, indtræder en midlertidig retsvirkning jævnfør planlovens § 17.

*Stk. 1. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.*

*Stk. 2. Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv., jf. § 13, stk.*

Af Hvidovre Kommunes høringsportal og lokalplansforslaget fremgår:  
*Ejendomme, der er omfattet af forslaget til Lokalplan 240, må ikke bebygges eller benyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.*

*De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplansforslaget er endeligt vedtaget og offentliggjort. Denne periode kan vare op til ét år efter lokalplansforslagets offentliggørelse. Dette fremgår af planlovens § 17 stk. 4.*

Når lokalplansforslaget offentliggøres, bliver ejere af ejendomme omfattet af forslaget orienteret herom via E-boks, hvor den midlertidige retsvirkning også beskrives.

#### Håndhævelse af planlovens § 17 stk. 1:

Såfremt Hvidovre Kommune modtager ansøgninger om nedrivningstilladelse eller byggetilladelse for ejendomme, der er omfattet af et offentliggjort lokalplansforslag, foretager administrationen en vurdering af den konkrete ejendom i forhold til, at der er indtrådt midlertidig retsvirkning. I et afslag med hjemmel i planlovens § 17 stk. 1 vil der for den enkelte ejendom fremgå den vurdering, der begrundes af afgørelsen.

Hvidovre Kommune har en restriktiv praksis i forhold til håndhævelse af den midlertidige retsvirkning for at minimere risikoen for at foregribe den endelige plans indhold. Kommunen meddeler af samme årsag, som udgangspunkt, heller ikke tilladelser efter høringsperiodens udløb, som planlovens §17, stk.2 giver mulighed for, men først når den endelige lokalplan er vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Til det konkrete lokalplansforslag 240 er der indkommet 58 høringsvar. Som følge af behandlingen af de indkomne svar og den politiske behandling i forbindelse med den endelige vedtagelse, kan der ske ændringer i den endelige lokalplan sammenlignet med lokalplansforslaget.

Der er inden for de seneste år set eksempler på ændringer af vedtaget lokalplanindhold i det oprindelige udkast, som blev sendt i høring – fx Lokalplan 341 for den nordlige del af Strandmarkskvarteret, vedtaget i marts 2021, hvor der undervejs i lokalplanprocessen blev ændret på bebyggelsesprocent, etageantal, og bygningshøjde.

Når kommunens praksis også omfatter nedrivningstilladelser, begrundes det i hensynet til at minimere risikoen for, at der nedlægges en bolig uden kommunalbestyrelsens samtykke, jævnfør lov om boligforhold § 3 stk. 1.

Ved nedrivning af et enfamiliehus nedlægges der en bolig. Ved at indsætte vilkår i nedrivningstilladelserne om, at der inden for 1 år skal genetableres en ny bolig på ejendommen, sikres at der ikke nedlægges boliger permanent. Kommunen har hjemmel i Bygningsreglementet (BR18) til at sætte et vilkår i nedrivningstilladelserne om, at der inden for 1 år skal genetableres en ny bolig på ejendommen.

Derudover er der i forslaget til lokalplan 240 udpeget en del bevaringsværdige bygninger i området, hvor lokalplanen fastsætter en række bevarende bestemmelser for bygningerne. Lokalplanen har som en del af formålsbestemmelsen at sikre de bevaringsværdige bygninger i området og derved fastholde den bærende fortælling om kvarteret. Ved vedtagelse af den endelige plan, kan der være forslag om at indarbejde nye oplysninger om bevaringsværdige bygninger på baggrund af de indkomne høringsvar. Dette bidrager i forhold til lokalplan 240 også til, at kommunen som udgangspunkt ikke meddeler tilladelser efter høringsperiodens udløb, som planlovens §17, stk. 2 giver mulighed for, men først når den endelige lokalplan er vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

### Vedtagelse af lokalplan og ophør af den midlertidige retsvirkning

Når den endelige Lokalplan 240 vedtages, forventeligt ultimo oktober 2024, vil den midlertidige retsvirkning blive ophævet, og Center for Plan og Miljø vil kunne træffe afgørelser om nedrivningstilladelser og byggetilladelser for ejendommene, som er omfattet af lokalplanen.

De gennemsnitlige sagsbehandlingstider for enfamiliehuse ligger i øjeblikket på 1-2 måneder. Ansøger kan forvente en hurtigere afgørelse, såfremt ansøgningen indeholder alle nødvendige oplysninger ved indsendelse af byggeandragende, og det ansøgte overholder lokalplanens bestemmelser og gældende byggeret for ejendommen.