

NOTATARK

HVIDOVRE KOMMUNE

Kultur, Miljø & Vækst
Plan- og Miljøafdelingen

Henrik Nielsen
Arkitekt

Sagsnr. : 16/9693

Dato: 11. marts 2016
Rev: 19. april 2016

Ejendommens anvendelse mv. Vesterkærvej 12, matr.nr. 6oh Avedøre By, Avedøre

På given foranledning skal forvaltningen her kort redegøre for de gældende planforhold mv. på ejendommen til belysning af anvendelses- og byggemulighederne.

Ejendommen har et grundareal på 4.582 m².

Heraf ligger de ca. 782 m² i byzone. Der er tale om den del af ejendommen, der ligger nærmest Vesterkærvej, mellem grundene på Vesterkærvej 10 og 14. Samme areal er omfattet af Byplanvedtægt A1.

Den resterende del af ejendommen ligger i landzone, og er hverken omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Byplanvedtægt A1

Det fremgår af byplanvedtægtens § 3, at denne del af ejendommen må anvendes til boligformål.

Jævnfør § 3.1 må der på hver parcel opføres et hus i én etage med udnyttet tagetage og med højst to beboelseslejligheder. Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie. Herudover kan opføres garage og et mindre udhus.

Efter § 3.2 må der i bebyggelsen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når det efter Kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at bebyggelsens karakter af beboelsesbebyggelse forandres, eller kvarterets præg af villakvarter brydes. Med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde kan der dog indrettes forretninger til beboernes forsyning af daglige fornødenheder, såsom brød og mælk.

I § 3.3 fastlægges det, at der ikke må opføres rækkehuse eller sammenbyggede huse på ejendommen.

Kommuneplanlægning

Den del af ejendommen, der ligger i byzone, er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligformål. Arealet ligger i rammeområde 4B41, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Der kan lokalplanlægges for en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, højst 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,50 m.

I det fremlagte forslag til Kommuneplan 2014 er der ikke ændret på disse rammebestemmelser.

Den del af ejendommen, der ligger i landzone, er i Kommuneplan 2009 udlagt til rekreativt grønt område. Arealet ligger i rammeområde 4F9, der udlægger området til rekreativt grønt område, nyttehaver og fritidsanlæg. Der må kun opføres bebyggelse til områdets brug og drift, og i givet fald kun i 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 6,00 m.

Det fremgår også af kommuneplanen, at areal til sti nr. 6 skal sikres gennem området. Det er en planlagt sti til forbindelse mellem Brøndbyskoven og Ege volden. Stien er indtegnet med et principielt forløb hen over ejendommen.

Denne stiforbindelse er også indeholdt i det fremlagte forslag til Kommuneplan 2014.

Landzone

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

I §§ 36-38 er der dog en række undtagelser for denne regel. Disse undtagelser vedrører især landbrugs-, fiskeri- og skovbrugserhvervet, virksomheder i tiloversblevne landbrugsbygninger, mobilantennemaster mv.

Kommunalbestyrelsen skal ved udøvelsen af sine beføjelser efter landzonebestemmelserne virke for gennemførelsen af kommuneplanen, jf. planlovens 12. Det indebærer at Kommunalbestyrelsen i vurderingen af de enkelte ansøgninger om landzonetilladelse skal udøve et konkret skøn inden for de rammer som findes i planlægningen.

Dette omfatter blandt andet retningslinjerne og rammerne i kommuneplanen. Men for den aktuelle ejendom er det af særlig vigtighed, at arealet i landzone også indgår i Den Grønne Kile, jævnfør landsplandirektivet Fingerplan 2013.

Fingerplanen stiller krav om, at kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler skal sikre,

1. at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse,
2. at områderne ikke inddrages til byzone,
3. at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål,
4. at områderne friholdes 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,
5. at der ikke placeres støjende friluftsanlæg, medmindre der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes.

Dyrehold

Arealet i landzone er i matriklen noteret med landbrugspligt.

Imidlertid vurderer vi, at det ikke er muligt at udnytte arealet til erhvervs-mæssigt dyrehold. Det følger af husdyrgødningsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, punkt 7, der kræver en mindste afstand på 30 m mellem stalde mv. og naboskel. Læs evt. mere i BEK nr. 1318 af 26. november 2015, Bekendtgørelse om erhvervs-mæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv.

Hvis man ønsker at anvende arealet til ikke-erhvervs-mæssigt dyrehold, henleder vi opmærksomheden på kapitel 4 i miljøaktivitetsbekendtgørelsen (BEK nr. 639 af 13. juni 2012, Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter).

Desuden vil det være relevant at sætte sig ind i dyreværnsloven (LBK nr. 1150 af 12. september 2015, Bekendtgørelse af dyreværnsloven).