

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Byplanlægger:
Christian Jacob Brammann

Sagsnr.: 17/30181

Dato: 22-02-2018/cjb

Konsekvenser af ændringsforslag til Lokalplan 141, besluttet ved Bygge- og Planudvalgets møde den 20. februar 2018

Bygge- og Planudvalget besluttede på sit møde den 20. februar 2018 at vedtage et ændringsforslag, der fastsætter etageantallet for en del af byggefelt A og for byggefelt B fra henholdsvis tre til fire og fire til tre etager. Administrationen har udarbejdet et nyt planbilag 2, der indeholder de ønskede ændringer.

Da den del af byggefelt A, der får mulighed for en fjerde etage har et areal på ca. 273 m², mens byggefelt B's areal er ca. 253 m², vil ændringen ikke reducere byggemulighederne og det må forventes, at det samlede etageareal og deraf afledt omfang af parkeringspladser og friarealer forbliver omtrent det samme som i forslaget.

Det skrå højdegrænseplan

Byggeriet i byggefelt A med fire etager og en forventet højde af 14 m vil i princippet overskride det skrå højdegrænseplan med mindst 3 m, hvor det tidligere knap overholdt det mod ejendommen Landlystvej 44, mens det overskred det med ca. 4 m mod ejendommen Hvidovrevej 75-79. Byggeri i tre etager i byggefelt B forventes at overholde det skrå højdegrænseplan, hvor det tidligere overskred det med ca. en meter mod skel i øst og vest.

I denne sammenhæng skal det bemærkes, at det skrå højdegrænseplan, som beskrevet i BR18, § 177, har til formål at regulere højde- og afstandsforhold for enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse, med henblik på at tage hensyn til naboen. Bestemmelsen omfatter således ikke etageboliger og det fremgår desuden af BR18, § 166, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 8 - herunder det skrå højdegrænseplan – kan tilsidesættes af bestemmelser om de pågældende forhold i en lokalplan. Derfor skal det skrå højdegrænseplan i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget udelukkende ses som et vejledende redskab til at vurdere højde- og afstandsforhold til skel, ikke et lovkrav.

Påvirkning af naboer ved skygge og indblik

Det er administrationens vurdering, at ændringen vil reducere potentielle indbliksmuligheder og skyggepåvirkning for ejendomme nord for lokalplanområdet i et vist omfang. Samtidig vil den dog øge selvsamme for ejendomme, der støder til den sydlige del af lokalplanområdet. Forslagets planbilag 4 med angivelse af sol-/skyggeforhold er dermed ikke længere retvisende i denne sammenhæng.

Det er ikke muligt for administrationen at vurdere hvilke konsekvenser ændringerne har for bebyggelsens indvendige planløsning, boligantal- og typer samt i forhold til brandredningsarealer og lignende.

Nedsivning af regnvand

Der gøres opmærksom på, at mulighederne for nedsivning indenfor lokalplanområdet er belyst i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets anden behandling af lokalplanforslaget den 30. august 2017. Her havde administrationen anbefalet, at der ikke skulle indføres bestemmelser med krav om særlig materialeanvendelse for vej- og parkeringsarealer i lokalplanforslaget, da potentialet for nedsivning af regnvand her generelt er for ringe, på grund af områdets beliggenhed tæt ved Harrestrup Å.

Ny partshøring

Efter planlovens § 27, stk. 2, kan Kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte planforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. 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. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist herfor. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres efter reglerne i planlovens §§ 24-26.

Med Bygge- og planudvalgets indstilling om at ændre etageantallet i de to byggefelter, er det administrationens vurdering, at de berørte naboer og grundejere af denne ændring skal have mulighed for at udtale sig inden Kommunalbestyrelsen lovligt kan vedtage planen endelig. En sådan partshøring bør vare i mindst 14 dage.