

10. Endelig vedtagelse af Lokalplan 139 for Præstemosen

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har fremlagt et forslag til Lokalplan 139 for Præstemosen i offentlig høring. Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet fem høringssvar til lokalplanforslaget. Indholdet i disse høringssvar forelægges til behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Indstilling

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Teknik- og Miljøudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen vedtages endeligt
2. at ændringsforslagene nr. 1 – 8, som disse fremgår af sagsfremstillingen, indarbejdes i den endelige Lokalplan 139.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 28-02-2017

Ad 1.

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen endeligt.

Ad 2.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at ændringsforslagene nr. 1-2 og 4–8, som disse fremgår af sagsfremstillingen, indarbejdes i den endelige Lokalplan 139. Ændringsforslag nr. 3 ændres til følgende: "De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sambygges med selve kolonihavehuset." Ordlyden indarbejdes også i lokalplanens § 5.2.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-02-2017

Ad 1.

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Ad 2.

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 08-02-2017

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. anbefales godkendt med den ændring, at ændringsforslag nr. 3 får følgende ordlyd: "De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sambygges med selve kolonihavehuset." Ordlyden indarbejdes også i lokalplanens § 5.2.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 139 for Præstemosen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 30. august 2016. Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. oktober 2016 til den 29. november 2016.

Formålet med en ny lokalplan for Præstemosen er at sikre, at området kan udvikles til et velfungerende, permanent kolonihaveområde. Dette skal ske ved at muliggøre opførelse af bebyggelse til kolonihaveformål på de enkelte haveparceller i et nærmere defineret omfang, der tilgodeser en tidssvarende udvikling af området samtidig med, at områdets karakter af kolonihaveområde fastholdes.

Lokalplanen skal navnlig sikre, at de enkelte kolonihavehuse ikke har et bebygget areal, der overstiger 57 m², at udhuse, drivhuse og lignende ikke har et bebygget areal, der tilsammen overstiger 30 m² for den enkelte ejendom, og at højden på kolonihavehusene ikke overstiger 4 meter.

Dette sker ved at indføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanens formålsbestemmelse. Det betyder, at kommunen fremover kun i meget begrænset omfang kan meddele dispensation til overskridelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det skyldes, at formålsbestemmelserne udgør en del af planens principielle indhold, som der ikke må dispenseres fra, jævnfør planlovens § 19, stk. 1 og 2.

I sager om lovliggørelse af bebyggelse, der er opført i perioden hvor Lokalplan 129 har været gældende, vil sagerne skulle vurderes i forhold til bestemmelserne i den dagældende plan.

Forvaltningen har i notat af 26. januar 2017 lavet et resumé af indholdet i høringssvarene og knyttet forvaltningens kommentarer hertil.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 139 foretages følgende ændringer:

1. Afsnittet "Historiske træk", s. 5, gives følgende ordlyd:

"Udstykningen af Præstemosen skal ses i lyset af en generel udstykning af Hvidovres jorde i starten af 1900-tallet. I 1904 udgjorde 95 % af Hvidovre Kommunes areal gartneri- og landbrugsjord. 24 år senere var ikke mindre end halvdelen af Hvidovres jorde nu blevet udstykket til småparceller, og i 1938 kunne man i Præstemosen købe en kolonihavegrund. Efter Anden Verdenskrig blev de fleste lysthuse i Hvidovre udskiftet med eller udbygget som villaer i takt med den økonomiske højkonjunktur. I Præstemosen fastholdt man imidlertid lysthusene, og i dag er Præstemosen et af de sidste synlige beviser på denne udviklingstendens fra de første årtier af 1900-tallet.

I 1967 vedtog Kommunalbestyrelsen Byplanvedtægt 18, der udlagde området til offentlige formål som skoler, institutioner, parker mv. Efterfølgende opkøbte Hvidovre Kommune løbende grunde i Præstemosen. Antallet af kommunalt ejede kolonihavegrunde i Præstemosen toppede for ca. 10 år siden med 146 grunde.

Efter vedtagelsen af kolonihaveloven i 2001 fik næsten alle de privatejede kolonihavegrunde status af varige kolonihaver, mens Kommunalbestyrelsen ønskede, at de kommunale grunde fik status af ikke-varige kolonihaver. Kommunen arbejdede herefter på at skaffe et eller flere sammenhængende arealer til byudvikling gennem mageskifter, men måtte opgive dette.

Derfor blev hele områdets planlagte anvendelse ændret fra offentlige formål til rekreative formål (kolonihaver) i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2005.

Dette blev i 2006 fulgt op med fremlæggelsen af Lokalplan 129, der i 2007 aflyste Byplanvedtægt 18 for de aktuelle ejendomme og fastlagde områdets anvendelse til rekreative formål, kolonihaver.

Som konsekvens af denne udvikling sælger kommunen sine kolonihaver i området, når disse bliver frigivet ved ophør af lejemålene. Kommunen ejer i dag 91 kolonihaver i området.”

2. Femte afsnit under ”Lokalplanens indhold”, s. 6, gives følgende ordlyd:

”Opførelsen af et fælleshus reguleres efter det til enhver tid gældende bygningsreglement og forudsætter meddelelse af byggetilladelse efter normal ansøgningsprocedure og myndighedsbehandling.”

3. Fjerde afsnit i anden spalte under ”Lokalplanens indhold”, s. 6, tilføjes følgende:

”De nævnte småbygninger må sammenbygges med selve kolonihavehuset, også når dette sker ved at trække kolonihavehusets tag videre hen over skuret mv., så længe bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overholdes, og skuret / udhuset er adskilt fra kolonihavehuset og har separat indgang. Der må således ikke være direkte adgang fra kolonihavehuset til skuret / udhuset.”

4. Afsnittet ”Varmeforsyning”, s.8, gives følgende ordlyd:

”Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas. I 1985 var forventningen med området at det skulle udvikles til offentlige formål, hvilket i forbindelse med vedtagelsen af lov om kolonihaver i 2001 ikke længere var aktuelt. Eftersom området skal anvendes som kolonihaveområde, og dermed ikke må benyttes til beboelse i vinterhalvåret, forventes området ikke at blive forsynet med naturgas trods varmforsyningsplanens indhold.

5. Sidste afsnit i § 3.1 gives følgende ordlyd:

”På ejendommen matr.nr. 8c, ved hjørnet af Højstensvej og Dyrbæk, må der opføres eller indrettes et fælleshus for grundejerforeningen, såfremt bebyggelsen placeres uden for vejbyggelinjen og mindst 2,5 meter fra skel mod nabo.”

6. § 7.2 gives følgende ordlyd:

”Alle vejarealer inden for lokalplanområdet, med undtagelse af Rebæk Allé, skal fastholdes med belægning som grus, skærver eller tilsvarende permeabel belægning.”

7. § 7.3 gives følgende ordlyd:

”Der skal være offentlig passagemulighed for cyklister og fodgængere på samtlige interne vejarealer.”

8. På planbilag 2 indtegnes vejbyggelinjer omkring det grønne areal på matrikel 8c i forlængelse af byggelinjerne langs Højstensvej og Dyrbæk.

Retsgrundlag

Endelige vedtagelser af lokalplaner sker efter planlovens § 27.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 27. september 2016, punkt 6, forslag til Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen med henblik på offentlig fremlæggelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.