

Svar på henvendelse vedr. Hvidovre Strandvej 16A, 16B og 18

NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Byg
Leder af Byg:
Mette Kathrine Fjelstrup Justesen

Sagsnr.: 21-29375

Dato: 6. maj | 2022/ovm

"Afd. Stentoftevej/Hvidovre Strandvej - Sammenslutningen af naboer i kvarteret" har den 11-03-2022, 07-04-2022 og 18-04-2022 stillet en række spørgsmål vedrørende byggeriet på Hvidovre Strandvej 16A, 16B og 18, som Center for Plan og Miljø besvarer nedenfor.

I henvendelsen fra 07-04-2022 henvises til, at By- og Planudvalget på sit møde den 14-03-2022 blev orienteret om byggeprojektet på Hvidovre Strandvej 16A. Der er beklageligvis en fejl i referatet, idet orienteringen vedrørte et byggeprojekt på Hvidovre Strandvej 47B. Administrationen vil bede om, at fejlen bliver rettet på førstkommande udvalgmøde.

Af henvendelsen fra 11-03-2022 fremgår nedenstående spørgsmål, som besvares herunder:

1. *Hvilken lovhjemmel er der til at forlænge en nedrivningstilladelse?*

Svar: Der findes ikke en lovhjemmel til at forlænge en tilladelse, hverken nedrivnings- eller byggetilladelse.

Hvidovre Kommune har ikke forlænget fristen for nedrivning i det konkrete tilfælde. Ofte glemmer bygherre at fremsende dato for nedrivning – hvorfor administrationen har praksis for at udsende en reminder, når fristen for tilladelsen løber.

Bygherre får i denne reminder normalt syv dage til at reagere på henvendelsen, og meddele administrationen om tilladelsen er udnyttet rettidigt. Dette er ikke en forlængelse af tilladelsen, da administrationen kun vil kunne godkende en dato for opstart, som ligger før tilladelsens årsdag/gyldighed.

2. *Hvordan kan man godkende dokumentation som først stammer efter anmodning om partshøring? Kan man blot sætte en række initiativer i gang, når man bliver gjort opmærksom via en partshøring, hvis fristen er mere end en måned tidligere?*

Svar: Almindelig procedure er, at administrationen, såfremt de modtager henvendelse om et forhold, at der fremsendes en partshøring til bygherre. Bygherre har herefter 14 til dage til at fremsende bemærkninger til kommunens oplysninger jf. forvaltningsloven. Bygherre har i dette tilfælde fremsendt 56 siders redegørelse og dokumentation for, at byggeriet var opstartet inden udløb af byggetilladelse, hvilket administrationen har lagt til grund i deres vurdering.

3. *Hvordan forholder man sig til at en del af dokumentationen (fundamentet) efterfølgende er forsvundet fra grunden, umiddelbart efter at administrationen havde vurderet og godkendt fotomateriale?*

Svar: Kommunen har ikke hjemmel til at regulere eventuelle rettelser eller fejl som kan ske for bygherre undervejs i

byggeprocessen. Såfremt der er blevet fjernet et fundament, må det antages, at dette er støbt forkert og efterfølgende er forholdet udbedret. Det ændrer ikke ved, at byggeriet er opstartet inden udløb af byggetilladelse.

4. *Hvordan skulle nedrivning og nyt byggeri være foregået samtidig med, at huset var udelejet og beboet? Ville det overhovedet have været lovligt at have mennesker boende i et hus, der er i gang med at blive revet ned og som ligger midt i en byggeplads?*

Svar: Byggesagsafdelingen har ikke oplysninger eller adgang til oplysninger om, at Hvidovre Strandvej 18 + 16 har været beboet under byggeprocessen. Forhold vedrørende lejekontrakt mellem eventuel ejer og lejer reguleres ikke af kommunen, hvorfor kommunen ikke forholder sig til en sådan kontrakt/ophør heraf. Det er muligt at påbegynde byggearbejde af nybyggeri samtidig med, at der sker delvis nedrivning på en ejendom, da påbegyndelse også indbefatter forudgående undersøgelser som fx afsætning af byggeriet, som kommunen har modtaget for begge ejendomme den 26-02-2021.

Påbegyndelse af nedrivning omhandler således ikke kun den fysiske nedrivning, men også forudgående undersøgelser som fx prøvetagning af byggemateriale til håndtering af byggeaffaldet.

Som svar på opfølgende mail den 07-04-2022 kan det tilføjes, at bygherre i sit partshøringsvar, som kommunen har modtaget den 27-05-2021, har fremsendt dokumentation for, at nedrivningstilladelsen for nr. 16 er udnyttet rettidigt.

Det fremgår af dokumentationen, at tilbud på nedrivning er accepteret den 07-04-2020, samt at der er foretaget miljøprøver af bygningen som skal nedrives den 29-09-2020.

Slutteligt viser dokumentationen, at den fysiske nedrivning er påbegyndt den 18-02-2021 inden for fristen for nedrivningstilladelsens udløb den 11-03-2021. Udestue på huset er nedrevet som det fremgår af fotodokumentationen fra bygherre, og som det også fremgår i udsendelsen fra DR den 06-04-2022.

Af den supplerende henvendelse fra 18-04-2022 fremgår følgende spørgsmål, der besvares nedenfor.

5. *Hvordan kan man have startet et byggeri op på en matrikel, som ikke er godkendt inden for fristen for opstart af byggeri?*

Svar: Matrikelsagen er godkendt med betingelse om, at der skal søges en nedrivningstilladelse på Hvidovre Strandvej 18, således at det bebyggede areal på ejendommen er i overensstemmelse med dagældende plangrundlag H1 (ansøgning om nedrivning stilles som betingelse for matrikulærsagens godkendelse).

Hvidovre Kommune kan ikke kræve, at nedrivningen påbegyndes førend fristen på 1 år for nedrivningstilladelsen er udløbet, hvilket den gjorde den 18-05-2021. Da det nye plangrundlag (lokalplan 341) blev vedtaget den 23-03-2021, kan bygherre rettelig anmode om at vilkåret om nedrivning til matrikulærsagen frafaldes med henvisning til nyt plangrundlag, da fristen for påbegyndelse af

nedrivningen ikke var nået ved vedtagelsen af nyt plangrundlag.

6. *Kan man virkelig kombinere det bedste fra to lokalplaner, så 16A og 16B bliver vurderet lovligt pga. gammel lokalplan, mens 18 vurderes lovligt pga. ny lokalplan, når det er omfatter af samme dispensationsansøgning og matrikulærsag?*

Svar: Bygherre kontakter administrationen og anmoder om frafald af betingelse i matrikelsagen vedr. nedrivning på ejendommen på Hvidovre Strandvej 18, som var meddelt med nedrivningstilladelse fra Hvidovre Kommune den 18-05-2020.

Hvidovre Kommune frafalder i juni 2021 betingelse om nedrivning af bebyggelsen, da det nye plangrundlag i lokalplan 341 bliver overholdt for nr. 18, idet ejendommens bebyggelsesprocent udgør 25,14%. Dermed ville ejer kunne ansøge om og få tilladelse til at opføre en bebyggelse af samme omfang, som den der var sat betingelse om, skulle være nedrevet, hvorfor det er lagt til grund ved Hvidovre Kommunes vurdering af anmodning om frafald, at nedrivning af bebyggelsen ikke vil have nogen faktisk værdi, og alene medføre et økonomisk spild.

7. *Vedr. tagterrasse over indgangsparti – Hvidovre Strandvej 16A - På de indsendte tegninger er der lavet (endnu) en tagterrasse henover indgangspartiet. Denne trækkes tilbage af ejer efter, at administrationen opdager at byggegraden er overskredet, selvom byggetilladelsen er angivet. En allonge laves til byggetilladelsen på dette. Er vi sikret, at ejer ikke kan genetablere denne under den nye lokalplan, da der ikke længere regnes i byggegrader?*

Svar: Jf. lokalplan 341 §5.8 må der ikke etableres tagterrasser. Allongen til byggetilladelsen, givet med hjemmel i byplanvedtægt H1, er gældende. Hvis bygherre ansøger på ny om etablering af tagterrasse, vil det ikke være muligt grundet bestemmelse i §5.8 i lokalplan 341.