

REFERAT By- og Planudvalget d. 19-08-2024

Mødedato Mandag d. 19. august 2024 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis
Trebien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Fastsættelse af By- og Planudvalgets møder i 2025.....	5
Beslutning - Dispensation fra lokalplan 454 til at opsætte solceller på Filmbyen 8A-8D.....	7
Beslutning - Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområde ved Tårnfalkevej.....	11
Beslutning - Ændring af parkeringsnormen mv. for etageboliger i de stationsnære kerneområder.....	17
Beslutning - Udvikling af Hvidovre Havn - Igangsættelse af arkitektkonkurrence.....	23
Beslutning - Vision for idrætsområdet.....	28
Eventuelt.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Administrationen orienterede om

- Status vedr. Sønderkær 29
- Status vedr. Nestors Alle 49
- Hvidovre Strandvej 47B
- Jordflytning
- Henvendelse fra udvikler vedr. Immerkær 42
- Stevnsbogård
- Henvendelse om genbrugshallen
- Kolonihaver

Sagsfremstilling

- Sønderkær 29
- Nestors Alle 49
- Hvidovre Strandvej 47B
- Orientering om jordflytning
- Henvendelse fra udvikler Immerkær 42
- Stevnsbogård
- Henvendelse om genbrugshallen
- Kolonihaver

Punkt 3: Beslutning - Fastsættelse af By- og Planudvalgets møder i 2025

24/16011

Beslutningstema

By- og Planudvalget skal beslutte hvor og hvornår de ordinære møder i By- og Planudvalget skal afholdes i 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at By- og Planudvalgets ordinære møder i 2025 afholdes på følgende dage kl. 15.30 til 17.30:
 - Mandag den 6. januar 2025
 - Mandag den 3. februar 2025
 - Mandag den 3. marts 2025
 - Tirsdag den 31. marts 2025
 - Mandag den 5. maj 2025
 - Mandag den 2. juni 2025
 - Mandag den 11. august 2025 (budgetmøde)
 - Mandag den 1. september 2025
 - Mandag den 6. oktober 2025
 - Mandag den 3. november 2025
 - Mandag den 1. december 2025
2. at godkende, at By- og Planudvalgets ordinære møder i 2025 afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Ad 1. Godkendt med den ændring, at den 31. marts 2025 er en mandag.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

By- og Planudvalget skal beslutte dato og klokkeslæt for By- og Planudvalgets ordinære møder i 2025, og at møderne skal afholdes på Hvidovre Rådhus, medmindre andet aftales.

Hvis indstillingen godkendes, vil datoer og klokkeslæt svare til vedlagte bilag ”Mødeplan 2025 – UDKAST”

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 20, stk. 1, 2.-4. pkt., i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024, træffer økonomiudvalget og hvert stående udvalg for hvert regnskabsår beslutning om, når og hvor udvalgets møder skal afholdes. Møderne skal afholdes i så god tid inden møder i kommunalbestyrelsen, at eventuelle udvalgserklæringer kan udsendes til kommunalbestyrelsens medlemmer senest 4 hverdage før møder i kommunalbestyrelsen, jf. § 8, stk. 4. Udvalgets beslutning om mødeplan kan af ethvert af udvalgets medlemmer forlanges indbragt til afgørelse af kommunalbestyrelsen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Mødeplan 2025 - UDKAST

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra lokalplan 454 til at opsætte solceller på Filmbyen 8A-8D

24/13056

Beslutningstema

Hvidovre Kommune har den 25. april 2024 modtaget en ansøgning fra grundejerforeningen Filmbyen 8 om dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller på tagene af den bevaringsværdige bygning Filmbyen 8A – 8D. Der ansøges om at opsætte solceller med et samlet areal på knap 145 m², på den sydvendte tagflade på bygningen.

Den pågældende bygning er omfattet af Lokalplan 454 for Filmbyen, hvor den er udpeget som bevaringsværdig (SAVE 4). Lokalplanens § 7.1 regulerer, at de bevaringsværdige bygninger ikke må ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Derfor kræver det ansøgte dispensation fra Lokalplan 454.

Administrationen vurderer, at opsætning af solceller på Filmbyen 8A-8D er af underordnet betydning for bevaringsværdien, såfremt de beskrevne vilkår i sagsfremstillingen overholdes. Et afslag på dispensation vurderes at stride mod lighedsgrundsætningen, i det tilsvarende forhold for bevaringsværdige bygninger reguleret af samme lokalplan har opnået dispensation til opsætning af solceller i 2022.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 454, for at muliggøre opsætning af solceller på bygningens tag.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 454, § 7.1, til opsætning af de ansøgte solceller på Filmbyen 8A – 8D på følgende vilkår:
 - a) at solcellerne monteres i samme plan som det eksisterende tag, dvs. med den samme hældning som tagfladen,
 - b) at solcellerne hæves mindst muligt fra tagfladen ved montering med beslag og skinner, så der maksimalt er 15 cm målt mellem tagfladen og oversiden af solpanelet,
 - c) at solcellerne inkl. rammer, skinner og beslag skal være i farven sort, som det eksisterende tag.
 - d) at solcellepanelerne ikke må være reflekterende.

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Ad. 1a-d. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget en ansøgning fra grundejerforeningen Filmbyen 8, om dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller på taget af den bevaringsværdige bygning, der huser Filmbyen 8A – 8D, matr.nr. 2ff, 2fe, 2fd og 2dc, Avedøre By, Avedøre. Der ansøges konkret om at placere solceller med et samlet omfang på knap 145 m², fordelt på 3 grupperinger af paneler af hver cirka 48 m².

Filmbyen er den gule del af Avedørelejren, og bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Avedørelejren er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2021. Bygningen, der søges om dispensation for, er med Lokalplan 454 udpeget som bevaringsværdig og anvendes aktuelt som beboelse for 4 familier.

Det ansøgte projekt

Af det medsendte materiale (vedlagt som bilag "Dispensationsansøgning") fremgår det, at solcellerne ønskes opsat på bygningen med adresserne Filmbyen 8A – 8D. Der ansøges konkret om montering af sorte solceller på taget i samme hældning som tagfladen. Solcellerne er estimeret til at producere 10.103 kWh/år, svarende til en årlig CO2 besparelse på 868 kg, jævnfør ansøgers fremsendte oplysninger.

Det fremgår af referencebillede i ansøgningen, hvor solcellerne ønskes monteret på tagfladen.

Planforhold

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 454 for Filmbyen. Lokalplanen indeholder følgende bestemmelser, der er relevante for ansøgningen:

- § 6.3 fastlægger, at "tage skal udføres af sort tagpap eller beplantes med mos, græs og lignende. Det er tilladt at etablere solceller i plan med taget."
- § 7.1 fastlægger for bevaringsværdige bygninger inden for lokalplansområdet, at disse ikke må "nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse", hvilket også omfatter "forhold som facadematerialer og -farver, tagbeklædning, indgangspartier, isætning af ovenlysvinduer, udformning og udskiftning af døre og vinduer samt skiltning."

Det vurderes, at opsætning af solceller på tagfladen af de pågældende bygninger er en udvendig bygningsændring, der er omfattet af § 7.1.

Ændringer på bevaringsværdige bygninger skal, jf. § 7.1, godkendes af By- og Planudvalget. En ansøgning om dispensation fra § 7.1 vil blive vurderet i forhold til bygningens oprindelige helhedskarakter, materialer og stildetaljer.

Udtalelse fra Forstadsmuseet

Administrationen har været i dialog med Forstadsmuseet om ansøgningen. Efterfølgende udarbejdede Forstadsmuseet et notat med en vurdering af sagen (vedlagt som bilag "Kulturhistorisk vurdering").

Forstadsmuseet vurderer overordnet, at opsætning af solceller er muligt på den aktuelle bygning, uden at bygningens bevaringsværdi sløres. Det vurderes dog, at det er en forudsætning, at solcellerne placeres parallelt med tagfladen og ikke hæves i andre vinkler.

Administrationens vurdering

Jævnfør planlovens § 19 kan der ikke dispenseres for forhold i strid med principperne i lokalplanen. Administrationen vurderer, at den ansøgte dispensation fra lokalplan 454 ikke strider imod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Som beskrevet i ansøgning vil solcellerne blive monteret plant og følge tagets hældning i overensstemmelse med lokalplanens § 6.3.

Alle tage i Filmbyen er belagt med sort tagpap, og solcellerne vil ligeledes være sorte. Tagfladen som solcellerne placeres på, er orienteret mod syd og det vurderes at solcellerne vil være synlige fra terræn, både fra vejen og fra de omkringliggende naboer. Synligheden minimeres dog, ved at solcellerne monteres plant med tagets hældning og i deres helhed fremstår sorte.

Administrationen vurderer samlet, at opsætning af solceller på Filmbyen 8A-8D er af underordnet betydning for bevaringsværdien, såfremt de nedenfor beskrevne vilkår overholdes.

Vilkår for dispensation

Administrationen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 454, § 7.1, til opsætning af de ansøgte solcellepaneler på Filmbyen 8A – 8D under forudsætning af, at de monteres med samme hældning som tagfladen, at solcellerne hæves mindst muligt fra tagfladen ved montering med beslag og skinner, så der maksimalt er 15 cm målt mellem tagfladen og oversiden af solpanelet. Derudover anbefales det som et vilkår, at solcellerne inkl. rammer, skinner og beslag fremstår i sort, og at solcellepanelerne ikke må være reflekterende.

Endvidere skal ansøger redegøre for, hvorvidt opsætning af solcellerne har en lastpåvirkning på mere end 5 %, da projektet dermed vil kræve en byggetilladelse jf. bygningsreglementet 2018 § 5, nr. 4. Såfremt denne redegørelse ikke er fremsendt inden beslutning om dispensation, vil det være et vilkår for udnyttelsen af dispensationen, at redegørelsen fremsendes og godkendes, inden dispensationen kan udnyttes.

Administrationen har orienteret ansøger om at ovenstående vilkår indstilles i forbindelse med udvalgets behandling af dispensationsansøgningen.

Tilsvarende vilkår er stillet for den dispensation By- og Planudvalget godkendte den 5. december 2022 til opsætning af solceller på ejendommen Filmbyen 18, 22, 26 og 30, der også er omfattet af lokalplan 454.

Hvis der ikke meddeles dispensation

Som beskrevet er der tidligere meddelt dispensation til opsætning af solceller på andre bevaringsværdige bygninger i Filmbyen. Bygningerne i området har samme karakter og udtryk, og et afslag på dispensation vurderes at stride mod lighedsgrundsætningen, i det tilsvarende forhold bør modtage tilsvarende afgørelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Lokalplan 454 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19. marts 2013, under pkt. 18.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Gældende Lokalplan 454 for Filmbyen er vedtaget den 19. marts 2013.

Høring

Der er gennemført naboorientering forud for afgørelsen, jf. planlovens § 20, i perioden den 24. maj til den 7. juni 2024. Her blev grundejere, beboere og virksomheder på de nærmeste tilstødende ejendomme hørt.

Der er kommet bemærkninger fra en nabo og fra andelsforeningen A/B Filmbyen. Bemærkningerne omhandler bekymring om genskær fra solcellerne (vedlagt som bilag "Bemærkninger fra naboorientering").

Bilag

Dispensationsansøgning

Kulturhistorisk vurdering

Bemærkninger til naboorientering

Punkt 5: Beslutning - Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområde ved Tårnfalkevej

24/8977

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej til et blandet byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, detailhandel, lettere industri og håndværk og en daginstitution.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 476, udkastet til udbygningsaftale og miljøvurderingen skal godkendes med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i fire uger. Kommunalbestyrelsen skal desuden beslutte, om der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med høringsperioden.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej
2. at godkende, at forslaget sendes i offentlig høring i fire uger
3. at godkende udkastet til udbygningsaftale med henblik på fremlæggelse sammen med lokalplansforslaget.
4. at godkende, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring
5. at godkende, at miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 476 fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Ad. 1-5 Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej").

Lokalplanen skal muliggøre omdannelsen af området ved Tårnfalkevej fra et ældre erhvervsområde til et nyt attraktivt byområde.

Eksisterende forhold

Lokalplansområdet består i dag af erhvervsjendomme, der huser forskellige former for erhverv, herunder autoreparation, håndværkervirksomhed og engrosvirksomhed. Ejendommene er i dag bebygget med 39 erhvervsbygninger med et samlet etageareal på cirka 23.000 m².

Lokalplansområdet afgrænses af Søvangsvej mod nord og Mågevej mod syd. Størstedelen af området vejbetjenes fra Tårnfalkevej, der giver adgang til den eneste vej i lokalplansområdet, Strandskadevej. Udover Strandskadevej findes en

indkørsel fra Mågevej i syd, samt en indkørsel fra Søvangsvej i nord.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har udpeget området ved Tårnfalkevej som et byudviklingsområde i Kommuneplan 2021, med ønske om at planlægge for et byudviklingsprojekt i første del af planperioden (2021-2024). Kommunalbestyrelsens målsætninger med byudviklingen er:

- Vi vil være proaktive i vores planlægning og skabe rammer for et mere varieret boligudbud.
- Vi vil sikre, at der gives noget tilbage til byen, når der bygges nyt, ved at integrere forskellige funktioner i boligbebyggelsen og styrke uderummene.
- Vi vil sikre en høj kvalitet i udviklingsprojekter med en tidlig dialog og inddragelse.
- Vi vil tænke bæredygtighed og klimatilpasning i alle byggeprojekter, og have fokus på at begrænse bygningers miljøbelastning
- Vi vil styrke forbindelserne mellem boligerne og de omkringliggende naturområder.

Udviklergruppen Fuglekvarteret ApS har henvendt sig til Hvidovre Kommune med et

ønske om at omdanne erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til et nyt, urbant byområde. Dette skete i et visionsoplæg som Kommunalbestyrelsen blev præsenteret for første gang i foråret 2022. Området ønskes omdannet til et blandet byområde med boliger, dagligvarebutik og forskellige former for erhverv. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er der også indarbejdet mulighed for at opføre en daginstitution i området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et nyt blandet byområde med overvejende boliger. Herudover muliggøres kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, en dagligvarebutik, lettere industri og håndværk og en daginstitution.

Det nye byområde vil indeholde en variation af boligtyper, boligstørrelser og anvendelser for at skabe en varieret beboersammensætning og et attraktivt lokalt bymiljø. Bygningernes udformning og materialeanvendelse vil variere for at skabe et område med urban karakter og egen identitet.

Lokalplanen sikrer gode adgangsforhold og forbindelser både internt i området og til de omkringliggende bydele og grønne områder. Der skal etableres attraktive udendørs opholdsarealer bestående af grønne områder med natur, beplantning og pladser, som henvender sig til de omkringliggende boligbebyggelser og skaber mødesteder og understøtter fællesskaber i området. Samtidig fastlægges en bebyggelsesstruktur, der sikrer at området og boligerne ikke udsættes for støj fra Amagermotorvejen ud over Miljøministeriets grænseværdier.

Endelig er det et formål med lokalplanen, at området klimatilpasses i forhold til skybrudsregn, så nybyggeri beskyttes mod oversvømmelse fra regnvand, og det sikres, at overfladevand fra skybrud kan håndteres i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler området i fem delområder. Lokalplanens delområde 5 omfatter tre ejendomme på Søvangsvej 1 og Tårnfalkevej 12 og 14, hvor grundejerne ikke ønskede deres ejendomme inddraget i byomdannelsen. Derfor videreføres de nuværende anvendelser som kontor- og serviceerhverv, lettere industri og håndværk til den nye lokalplan. Muligheden for at drive produktionsvirksomhed på ejendommene bortfalder, for at sikre det nye byområde mod støv, støj og lugt.

I lokalplanens delområde 1-4 gives mulighed for at opføre en 5 etager høj randbebyggelse mod syd og sydvest, som skal afskærme området mod støj. Bebyggelsen varierer herudover fra to til fire etager, hvor de laveste bygninger ligger centreret omkring områdets fælles, grønne gårdrum. Ovenpå dagligvarebutikken i områdets nordøstlige hjørne, er der placeret boliger i to etager med et rækkehuslignende udtryk, samt kundeparkering foran butikken. Daginstitutionen i lokalplanens nordvestlige hjørne får en legeplads. Der er desuden to parkeringshuse til områdets beboere, som er placeret i henholdsvis områdets sydøstlige og nordvestlige hjørne.

Der anlægges en smal vej til langsom biltrafik ind gennem området. Langs vejen anlægges parkeringspladser, beplantning og plads til ophold. Der anlægges byrum med mulighed for udeservering i forbindelse med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen, en naturlegeplads og et grønt stiforløb fra nord til syd, der forbinder området med Mågeparken.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens tæthed og omfang ved hjælp af et maksimalt etageareal i stedet for bebyggelsesprocent, som oftest anvendes. Dette skyldes to forhold; dels det udstykningsprincip, der ønskes, dels bygningsreglementets regler om, hvordan en bebyggelsesprocent beregnes. Begge dele uddybes herunder:

Udviklerne ønsker at kunne udstykke byudviklingsområdet løbende, og i flere større eller mindre ejendomme. Dette er normalt for byudviklingsområder af denne størrelse, og er desuden en nødvendighed for at kunne opføre en selvstændig bebyggelse med almene boliger, lige som det giver bedre mulighed for andre, forskellige ejerformer i området. I Lokalplan 476 arbejdes der derfor med sokkeludstyknings, hvor bygningerne og kantzonerne omkring disse kommer til at udgøre enkeltejendomme, mens friarealer, vejanlæg mv. udgør en fællesejendom, som en fælles grundejerforening får ansvaret for.

Når udstykningen sker som sokkeludstyknings, er der ikke mulighed for at anvende bygningsreglementets almindelige beregningsmæssige fradrag, som er det lovlige antal etagemeter sekundær bebyggelse du må have på din ejendom, uden at det tæller med i bebyggelsesprocenten – fx skure, drivhuse og overdækket parkering. Dette skyldes at fradraget ikke må bruges på en anden ejendom.

For etageboliger er det beregningsmæssige fradrag på 20 m² sekundær bebyggelse per bolig inden for ejendommen. I Lokalplan 476 er der derfor afsat et maksimalt etageareal, der svarer til de 20 m² sekundær bebyggelse per bolig til de to byggefelt, hvori der kun kan opføres parkeringshuse. Metoden er fordelagtig for dette og for andre byudviklingsområder, fordi parkering i parkeringshuse gør, at det øvrige friareal i området kan anvendes rekreativt, til fordel for oplevelsen af byrummene. Herudover er parkeringshusene vigtige for områdets støjafskærmning.

På baggrund af udstykningsprincippet, er der i Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021, som muliggør Lokalplan 476, givet mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 121. Forskellen fra den oprindelige bebyggelsesprocent på 95 op til 121 – svarende til 11.760 m² – skal udelukkende anvendes til de omtalte parkeringshuse samt sekundær bebyggelse som f.eks. cykelskure i området. Det etageareal der ikke anvendes til parkeringshusene, svarer til en bebyggelsesprocent på 95 og er fordelt på de resterende byggefelt. Forøgelsen af det maksimale etageareal vil derfor ikke betyde, at der kan opføres mere byggeri end, hvad der hidtil har været vist i udviklernes vision.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen. Med en udbygningsaftale betaler grundejer for offentlig tilgængelig infrastruktur, der ellers som udgangspunkt havde været en kommunal opgave. Incitamentet for grundejer er at få skabt en byudvikling, der ellers ikke stod til at blive realiseret i den takt, omfang eller standard, som er grundejers ønske.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning om indgåelse af en udbygningsaftale fra udviklergruppen, hvilket har resulteret i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg på Tårnfalkevej.

Aftalen omfatter etablering af infrastrukturanlæg bestående af en opgradering af Tårnfalkevej, hvor nuværende fortovej bibeholdes, men hvor der anlægges cykelbaner i begge sider på hele strækningen ned til Mågevej, sådan at de nuværende cykelbaner forlænges syd for Søvangsvej til Mågevej. Der opretholdes langsgående parkering i begge sider af vejen, lagt uden på cykelbanerne, afbrudt af solitære heller med træer og anden beplantning. Krydset ved Strandskadevej og Tårnfalkevej udformes som en hævet flade med beplantning med fokus på at skabe gode vilkår for de krydsende lette trafikanter. Krydset vil herefter også fremstå som en port til bebyggelsen og til dagligvarebutikken, som der foreslås vejbetjent fra Strandskadevej. På Mågevej etableres to hastighedsdæmpende foranstaltninger for at sikre lav hastighed forbi bebyggelsen. Udbygningsaftalen sikrer samtidigt, at kommunen holdes skadesløs, og ikke modtager et anlæg som bliver til en udgift.

Udbygningsaftalen skal offentliggøres samtidig med lokalplansforslaget, men i et særskilt dokument. Udkastet til udbygningsaftale vedlægges som bilag (vedlagt som bilag "Udkast til udbygningsaftale - Tårnfalkevej").

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 13. marts 2023 under punkt 8:

- at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for det nuværende erhvervsområde ved Tårnfalkevej afgrænset af Søvangsvej og Mågevej med afsæt i udviklernes visionsoplæg
- at der i lokalplanen stilles krav om indpasning af et mindre antal almene boliger til ældre og handicappede i bebyggelsen, fx 5 % af det samlede boligantal svarende til ca. 20 almene boliger
- at der i lokalplanen stilles krav om udlæg af et areal til et nyt dagtilbud
- at der fremsendes en anmodning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri til Miljøstyrelsen.

By- og Planudvalget godkendte den 4. december 2023 under punkt 3,

- at udover de allerede 5 % udmeldte almene boliger, så øges andelen af almene familieboliger - i almenbolig+ konceptet - op til 10 %.
- at der arbejdes for at placere en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning i eller omkring lokalplanområdet med den bemærkning, at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse, der viser, om der er et behov for en dagligvarebutik.

By- og Planudvalget godkendte den 2. april 2024 under punkt 5,

- at der i den kommende lokalplan for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej planlægges for en dagligvarebutik med et butiksareal på op til 1.200 m² i den østlige del af lokalplansområdet.

Økonomiske konsekvenser

Det offentlige vejareal med matr.nr. 7000an af Hvidovre By, Hvidovre, kaldet Strandskadevej, indgår i lokalplanområdet og forudsættes afhændet til bygherre. Salget og de økonomiske konsekvenser behandles i en særskilt sag.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jf. planlovens § 13, stk. 2.

På opfordring fra en grundejer kan Kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren jf. planlovens § 21 b.

Det følger af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Høringsperioden forventes at ske i perioden fra den 5. september til 3. oktober 2024

Administrationen anbefaler, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget, så områdets brugere, naboer og andre interesserede har mulighed for at blive orienteret om planforslagets indhold.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 476 og Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2. Dette begrundes med, at tillæggets indhold er af et sådant omfang, og tillægget og lokalplanens gennemførelse vil have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

Administrationen har vurderet at følgende miljøforhold bør indgå i miljøvurderingen:

- Befolkningen og menneskers sundhed – Trafik og trafikstøj
- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna – en vurdering af levesteder for flagermus og andre bilag IV-arter og vurdering af påvirkning på § 3-beskyttede naturområder.
- Jordbund – en vurdering af jordforurening i området, og anbefalinger til håndtering
- Landskab og visuelle forhold – en visuel analyse af planernes påvirkning på landskabet og omgivelserne.

Der er i tilknytning til planlægningen for byudviklingsområdet udarbejdet en miljørapport til vurdering af planernes virkninger på miljøet (vedlagt som bilag "Miljørapport - Tårnfalkevej").

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der udført indsamling af data om flagermus i nærområdet og foretaget en feltregistrering for at undersøge potentielle levesteder i lokalplanområdet. Alle arter af flagermus er

beskyttede bilag IV-arter.

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 476 og tillæg nr 8. til Kommuneplan 2021 potentielt kan medføre en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der afværgeforanstaltninger i forbindelse med anlægsfasen. Disse skal sikre, at eventuelle levesteder for flagermus i eksisterende bygninger i området håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Det kræver yderligere undersøgelser at konstatere, om der er rastende flagermusbestande i bygninger i området. Såfremt der er levesteder, kan dette håndteres ved planlægning af f.eks. nedrivning i forhold til flagermus' årsrytme. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Miljørapporten konkluderer yderligere at planerne ikke i sig selv vil medføre en væsentlig påvirkning af niveauet af trafikstøj i området. De nye anvendelser vil dog blive påvirket af den eksisterende og fremtidige trafikstøj i et væsentligt omfang, da der på nuværende tidspunkt er niveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af skærmende randbebyggelse og støjdæmpende vinduer på de facader, hvor det er nødvendigt af hensyn til støjniveauet, for at kunne overholde grænseværdier for opholdsarealer og indendørs sove- og opholdsrum. Dette skal sikres i lokalplanen.

Ud over disse to nævnte forhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej

Udkast til udbygningsaftale - Tårnfalkevej

Miljørapport - Tårnfalkevej

Punkt 6: Beslutning - Ændring af parkeringsnormen mv. for etageboliger i de stationsnære kerneområder

23/29847

Beslutningstema

Den 21. maj 2024 afholdt Kommunalbestyrelsen et temamøde om parkering, hvor både parkeringsnormer og betalingsparkering blev behandlet.

Denne sag handler om en revision af kommuneplanens parkeringsnormer og forelægges til beslutning af hensyn til den igangværende lokalplanlægning for flere etagebebyggelser. De videre drøftelser om konkrete løsninger for betalingsparkering vil blive gennemført i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Administrationen foreslår på baggrund af drøftelserne på temamødet om parkering, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der skal sikre flere parkeringspladser til etageboliger i de stationsnære kerneområder samt en bedre balance mellem arealer til parkering og friarealer i nye etageboligbebyggelser.

Kommunalbestyrelsen skal således godkende, at kommuneplantillægget dels ændrer parkeringsnormen for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder, dels indskriver krav til parkering i konstruktion, når der er tale om planlægning af bebyggelser for højt udnyttede ejendomme, og dels tilføjer et krav om, at der i tilknytning til etageboligbebyggelser skal være friarealer, der i omfang mindst svarer til en bestemt andel af det samlede etageareal.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

1. at godkende, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, der
 - a) ændrer parkeringsnormen for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder, jf. retningslinje 8.4.4, til enten
 - 1) anlæg af mindst 1 parkeringsplads pr. 125 m² etageareal, herunder for ungdoms-, ældre- og handicapboliger,
 - 2) anlæg af 0,6 parkeringsplads pr. etagebolig, eller
 - 3) udlæg af 1 parkeringsplads pr. etagebolig plus krav om, at mindst 60 % af pladserne skal anlægges inden byggeriets ibrugtagning.
 - b) tilføjer krav om, at parkeringspladser skal etableres helt eller delvist i konstruktion. Ved planlægning med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 100 skal kravet til andelen af parkeringspladser i konstruktion ske efter en konkret vurdering; ved bebyggelsesprocenter mellem 100 og 150 skal mindst 50 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion; og ved bebyggelsesprocenter over 150 skal mindst 75 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion.
 - c) tilføjer krav om en friarealprocent, dvs. at friarealerne mindst skal udgøre en bestemt procentdel af det samlede boligetageareal for nye etageboliger. Friarealprocenten eller -procenterne fastsættes ud fra nærmere undersøgelser af andre kommuners regulering af forholdet.

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Ad. 1 a, nr. 3 b.

Anbefales godkendt.

Ad. 1 a, nr. 3 c.

For: Gruppe A, F, O, Æ og Liste H.

Undlader: Gruppe C.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationens anbefalinger

Som det er beskrevet i kommuneplanens målsætninger for parkering, er det en balance at udlægge det rette antal parkeringspladser. For mange parkeringspladser optager unødvendig meget areal, som i stedet kunne bruges til gode byrum og mødesteder, mens for få parkeringspladser skaber irritation og trængsel.

En høj udnyttelse af ejendomme til boligbebyggelse forudsætter enten en lav parkeringsdækning, eller at parkeringen sker helt eller delvist i konstruktion. Ellers er der ikke plads til tilstrækkelige og gode friarealer i tilknytning til boligbebyggelserne. Friarealerne er nødvendige for kvaliteten af bymiljøet, mulighederne for at etablere klimatilpasningsanlæg og for at kunne styrke biodiversiteten. Et rigeligt antal parkeringspladser vil betyde god service, men også højere boligudgifter og større klimabelastning – især gennem CO₂-belastningen ved anlæg af parkering i konstruktion.

Administrationens undersøgelse af den faktiske bilrådighed i Hvidovre Kommune viser, som nævnt på temamødet i maj 2024, at bilrådigheden i høj grad er påvirket af boligtypen og i mindre grad af afstanden til en S-togstation.

Den gennemsnitlige bilrådighed pr. boligenhed – Hvidovre, april 2024

	Parcelhuse	Etageboliger	Rækkehuse mv.
Inden for de stationsnære kerneområder	1,29	0,56	0,97
Inden for resten af de stationsnære områder	1,31	0,64	0,93
Inden for resten af kommunen	1,32	0,57	1,14

Det er administrationens anbefaling, at der i umiddelbar nærhed til stationerne fortsat skal planlægges så den kollektive trafik og cykeltrafikken fremmes, altså med en parkeringsnorm, der adskiller sig fra den generelle. Hensigten med dette er at sætte fokus på alternative transportformer til biler, så problemerne med fremkommelighed på vejene og CO₂-belastning og forurening reduceres. Antallet af parkeringspladser og eventuelle parkeringsafgifter er en væsentlig faktor i borgernes valg af transportform. Er bilparkering nem og gratis, vil mange flere vælge bil end, hvis parkeringspladserne er svære at finde og/eller koster en afgift.

Kommunalbestyrelsens beslutning vil, ud over det standsede boligprojekt på Hvidovrevej 80, påvirke en række byggeprojekter, der aktuelt er under planlægning. Det gælder projektet på Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362, på Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10 samt på Landlystvej 44.

Hovedforslag

Det foreslås, at der ved fastlæggelse af en ny parkeringsnorm tages afsæt i det nuværende niveau for bilrådigheden i kommunens etageboliger inden for de stationsnære kerneområder, dvs. 0,56 bil pr. bolig. Hvis dette kombineres med kommuneplanens krav om en mindste gennemsnitlig boligstørrelse på 72 m², ville der skulle være en parkeringsnorm på ca. 1 parkeringsplads pr. 128 m² etageareal til etageboliger.

Det anbefales derfor, at parkeringsnormen på 1 bilparkeringsplads pr. 100 – 200 m² etageareal ændres til anlæg af 1 bilparkeringsplads pr. 125 m² etageareal for etageboliger. Herved bliver der en fast norm i stedet for en variabel. Det vil konkret betyde, at der i de igangværende lokalplanarbejder for boligprojekter skal planlægges for anlæg af flere parkeringspladser.

Det anbefales, at denne parkeringsnorm også kommer til at gælde for ungdoms-, ældre- og handicapboliger. Det normalt lavere bilejerskab ved disse boligtyper modsvares af deres mindre boligstørrelse.

Alternativ 1

Alternativt kan man – stadig med afsæt i det nuværende niveau for bilrådigheden i kommunens etageboliger inden for de stationsnære kerneområder - fastlægge parkeringsnormen til anlæg af 0,6 parkeringsplads pr. bolig.

Dette er mindre teknisk og sammenhængen mellem de enkelte boliger og parkeringsdækningen er tydeligere. Ulempen vil være, at der ikke tages hensyn til størrelsen af boligerne og den dermed forbundne købekraft hos beboerne. Desuden vil det være nødvendigt at fastholde kommuneplanens nuværende retningslinje med reduceret parkeringskrav ved ungdoms-, ældre- og handicapboliger.

Alternativ 2

Et andet alternativ kunne være, at man sidestiller parkeringsnormen inden for fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder med den, der gælder for etageboliger uden for de stationsnære områder.

I så fald vil man skulle lokalplanlægge med krav om udlæg, dvs. reservation, af 1 parkeringsplads pr. etagebolig. Ved ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres, at alle de krævede parkeringspladser kan være på ejendommen, men byggherre behøver ikke at anlægge pladserne, før kommunen har påvist et behov for dette.

Dette alternativ kan eventuelt kombineres med et krav om, at mindst 60 % af parkeringspladserne til etageboliger skal anlægges inden byggeriets ibrugtagning.

Parkering i konstruktion og friarealprocent

Det anbefales desuden at stille krav om, at parkering skal etableres helt eller delvist i konstruktion, når der er tale om bebyggelser med relativt høj udnyttelse. Og jo højere udnyttelse af ejendommen, jo større andel af parkeringspladserne bør man etablere i konstruktion for at sikre ubebyggede arealer til ophold, klimatilpasning mv. Kravet bør gælde uanset anvendelsen.

Det foreslås konkret, at ved planlægning med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 100 skal kravet til andelen af parkering i konstruktion ske efter en konkret vurdering; ved bebyggelsesprocenter mellem 100 og 150 skal mindst 50 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion; og ved bebyggelsesprocenter over 150 skal mindst 75 % af parkeringspladserne etableres i konstruktion.

Ved at placere parkeringspladserne i konstruktion, dvs. enten i et parkeringshus eller en parkeringskælder, frigøres store arealer til andet brug. Det kan være til øget bebyggelse, større friarealer eller en kombination af disse. Når terrænet ikke skal bruges til parkering, bliver der bedre muligheder for at bygge tættere ved stationerne og samtidig have grønne friarealer og attraktive byrum med plads til inkluderende mødesteder.

Men der synes fortsat at være behov for at sikre, at der knyttes tilstrækkelige friarealer til etageboligerne. Derfor anbefales det, at der også indføres krav om en friarealprocent, dvs. at friarealerne mindst skal udgøre en bestemt procentdel af det samlede boligetageareal for nye etageboliger. Det foreslås, at friarealprocenten eller -procenterne fastsættes ud fra nærmere undersøgelser af andre kommuners regulering af forholdet.

Økonomi i parkeringsløsningerne

Et krav om parkering i konstruktion vil medføre øgede byggeomkostninger, der direkte eller indirekte vil blive overført som boligudgifter til beboerne i den pågældende bebyggelse.

Realdania By udgav i 2014 en publikation om parkeringsløsninger, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er betydelige forskelle i udgifterne ved anlæg og drift af de forskellige parkeringsløsninger.

PARKERINGSTYPE	ANLÆGSOVERSLAG	DRIFT / VEDLIGEHOLD
	Kr. pr. plads	Kr. pr. plads pr. år
Parkeringsløsninger på terræn		
Parkeringsgader	20.000 – 30.000	1.000 – 1.200
Parkeringsarealer	20.000 – 30.000	1.000 – 1.200
Parkeringshuse		
Traditionelt p-hus (lukket)	150.000 – 175.000	1.200 – 1.500
Traditionelt p-hus (åbent)	75.000 – 100.000	1.200 – 1.500
Multifunktionelt p-hus	175.000 – 200.000	1.200 – 1.500
Under byrum og bebyggelse	150.000 – 200.000	1.200 – 1.500
Under landskab	150.000 – 200.000	1.500 – 2.000

Automatisk p-hus	200.000 – 300.000	3.000 – 6.000
Midlertidigt p-hus	50.000 – 75.000	1.000 – 1.200
Parkeringsanlæg under terræn		
Under bygning	250.000 – 350.000	2.500 – 3.000
Under byrum	400.000 – 700.000	3.000 – 4.000
Under gårdrum	175.000 – 300.000	2.500 – 3.000
Automatisk p-kælder	500.000 – 700.000	3.000 – 6.000

Priserne er naturligvis steget en del siden 2014. Fx kan det ses på nettet, at NCC's åbne parkeringshuse i 2022 kostede 125.000 kr. pr. plads at anlægge.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog Kommuneplan 2021 endeligt, den 21. december 2021, punkt 5.

Kommunalbestyrelsens besluttede, den 31. oktober 2023, punkt 5, at Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80 ikke vedtages endeligt, men afventer drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilparkeringsnormer, som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder.

By- og Planudvalget drøftede emnet den 8. januar 2024, punkt 3, og besluttede at sende sagen retur til administrationen. Udvalget ønskede en temadrøftelse mellem Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget og Økonomiudvalget om ændring af kommuneplanens parkeringsnorm, indførelse af betalingsparkering og parkeringshuse. Denne temadrøftelse fandt sted den 21. maj 2024.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser for Hvidovre kommune er nærmere belyst i et lukket notat til sagen (vedlagt som bilag "Økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune ved ændring af parkeringsnorm").

Retsgrundlag

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for en lang række forhold, men ikke for parkeringsdækningen. Jf. § 11 b, stk. 2, kan kommuneplanen dog indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i stk. 1 og § 11 a, stk. 1, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

Kommunalbestyrelsen kan ændre i kommuneplanen ved at fremlægge et forslag til kommuneplan eller som et forslag til tillæg til den gældende kommuneplan. Hvis ændringerne har afsæt i indholdet i en vedtaget og offentliggjort planstrategi sker det med hjemmel i planlovens § 23 b, og hvis det ikke har afsæt i en planstrategi, sker det med hjemmel i planlovens § 23 c.

Efter planlovens § 13, stk. 1, punkt 1, kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 7: Beslutning - Udvikling af Hvidovre Havn - Igangsættelse af arkitektkonkurrence

21/24023

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har den 30. januar 2024 godkendt et ideoplæg til udvikling af Hvidovre Havn. Ideoplægget er udviklet i regi af §17 stk. 4 udvalg vedrørende havnen.

Ideoplægget er omfattende og kan ikke realiseres indenfor det afsatte budget på 46,6 mio. kr. (24-priser). Havneudvalget har derfor fået forelagt forskellige muligheder for at arbejde videre, enten at gå videre med de dele af idéoplægget, der kan gennemføres inden for budgettet (scenarie 1 i sagsfremstillingen) eller at gennemføre hele projektet etapevis eller samlet, med væsentlig overskridelse af det afsatte budget (scenarie 2 og scenarie 3 i sagsfremstillingen). Havneudvalget har anbefalet at gå videre med det, der er muligt inden for budgettet, med henblik på at igangsætte et konkret projekt hurtigst muligt. Kommunalbestyrelsen skal godkende, at der arbejdes videre med et afgrænset projektindhold, som kan realiseres indenfor det afsatte budget.

Derudover skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til udbudsform for entreprisen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende at der arbejdes videre med de dele af idéoplægget, der kan gennemføres inden for det afsatte budget, dvs. arkitektkonkurrence samt udarbejdelse af helhedsplan for havneområdet og gennemførelse af delprojekter vedrørende klublokale for Hvidovre Roklub og Foreningen Knurrør med udearealer samt parkeringsarealer (scenarie 1 i sagsfremstillingen).
2. at godkende udbudsform for entrepriseprojektet: EU - hovedentreprise, og anvendelse af tildelingskriteriet 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'.

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Ad 1-2 Anbefales godkendt.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 19-08-2024

Ad 1.

For: Gruppe C, Gruppe F og Gruppe Æ

Undlader: Gruppe A

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe C, Gruppe F og Gruppe Æ

Undlader: Gruppe A

Anbefales godkendt.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 19-08-2024

Ad 1-2. anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ekstern Rådgiver, Mejeriet, har på baggrund af input af §17 stk. 4 udvalget vedr. havnen udarbejdet ideoplæg til udvikling af havnen. Der er 10 underprojekter i ideoplægget, hvor de primære er delprojekt om klublokale for roklubben og Knurrør, delprojekt ”Maritimt center”, delprojekt om ”den grønne korridor” samt delprojekt om p-pladser og cykelparkering. Mejeriets ideoplæg kan ikke realiseres indenfor det afsatte budget, hvilket 17 stk. 4 udvalget er orienteret om.

Der er derfor udarbejdet tre forskellige scenarier for det videre arbejde, som uddybes nedenfor, og som Havneudvalget har forholdt sig til. Forskellen er grundlæggende, at scenarie 1 indeholder udvalgte dele af idéoplægget og kan gennemføres inden for det afsatte budget, mens scenarie 2 og 3 begge indeholder hele idéoplægget, men til gengæld væsentligt overskrider budgettet. Havneudvalget har anbefalet at gå videre med det, der kan afholdes inden for budgettet, for at igangsætte projektet.

De 3 scenarier, som Havneudvalget blev forelagt, er uddybende:

Scenarie 1 – Udvalgte dele af idéoplæg inden for budget (46,6 mio. kr.)

I dette scenarie indgår arkitektkonkurrence om helhedsplan for udvikling af havneområdet, der danner grundlag for ny lokalplan, samt gennemførelse af udvalgte dele af idéoplægget: opførelse af Roklub og dertilhørende udearealer, P-pladser og cykelparkering, samt gennemførelse af mindre projekter vedr. kunstspor, opførelse af offentlige toiletter samt masteskur samt afholdelse af borgermøder og rejsegilde.

Det vurderes på det foreliggende grundlag, at scenarie 1 kan realiseres indenfor den afsatte anlægssum, som i Budget 2024 er på 46,58 mio. kr. (47,7 mio. kr. i 2025-priser). Scenarie 1 forventes at kunne være udført i første halvår af 2029.

Der henvises til bilaget ’Projekt 2517 – Hvidovre havn, projekter, scenarie 1. Budgettet er i bilaget prisfremfremskrevet til 2025 priser - 47,7 mio. kr.

Scenarie 2: Hele idéoplægget i to etaper (80 mio. kr.)

Scenarie 2 indeholder gennemførelse af hele idéoplægget, dvs. også delprojekterne vedrørende ”Maritimt center” og ”Den grønne korridor”, som ikke er med i scenarie 1. I dette scenarie gennemføres projektet i to etaper og færdiggøres i 2031. De samlede anlægsudgifter skønnes at være på ca. 80 mio. kr. i 2024 priser, under forudsætning af, at etape 2 igangsættes umiddelbart efter afslutning af etape 1. Fordelen ved at opdele projektet i etaper, hvis hele projektet skal gennemføres, er at kunne fordele udgifter og belastning af kommunens anlægsramme over flere år.

Der henvises til bilaget ’12 Anlægsprojekt 2517 udvikling af Hvidovre Havn scenarie 2.’ Budgettet er i bilaget prisfremfremskrevet til 2025 priser.

Scenarie 3: Hele idéoplægget i samlet forløb (73 mio. kr.)

Scenarie 3 indeholder ligesom scenarie 2 gennemførelse af et komplet projekt, men i et samlet forløb. Scenarie 3 forventes dermed at kunne gennemføres med samme tidsplan som scenarie 1 med afslutning i 2029, da delprojekterne kan udføres sideløbende.

Udgifterne til scenarie 3 skønnes at være ca. 73 mio. kr. i 2024 priser.

Der henvises til bilaget '12 Anlægsprojekt 2517 udvikling af Hvidovre Havn scenarie 3'. Budgettet er i bilaget prisfremfremskrevet til 2025 priser.

Udgifterne til gennemførelse af scenarie 3 skønnes at være ca. 7 mio. kr. lavere end scenarie 2. Det skyldes, at der påløber ekstraomkostninger til øget rådgivning og entrepris, herunder til byggeledelse og byggepladskomkostninger, når projektet foregår over en længere årrække.

Udbudsform

Til et projekt som udvikling af Hvidovre Havn anbefaler administrationen at udbyde projektet i EU - hovedentreprise. EU - hovedentreprise anbefales fremfor stor- eller fagentreprise, idet der er tale om en større entrepris, hvor det er hensigtsmæssigt at der kun er én kontraktpart, som har ansvaret for koordinering og styring af entreprisarbejderne.

Administrationen anbefaler tildelingskriteriet 'bedste forhold mellem pris og kvalitet', hvor der lægges op til følgende underkriterier:

1. 'Tilbudspris'
2. 'Proces og tilgang til opgaven'
Med udgangspunkt i udbudsmaterialet beskrives, hvordan tilbudsgiveren vil tilrettelægge og styre byggesagen, herunder byggepladslogistik ift. havnens brugere i byggeperioden, kritisk vej i byggeperioden samt risikostyring.
3. 'Organisation og bemanning'
Med udgangspunkt i udbudsmaterialet beskrives tilbudsgiverens organisation i forbindelse med opgaven, herunder nøglepersoner.

Underkriterierne og deres indbyrdes vægtning vil blive nærmere defineret i samarbejde med den totalrådgiver, som vinder projektkonkurrencen. Dette vil blive fremlagt politisk.

Bæredygtighed i materialevalg og udførelse mv. vil blive stillet som mindstekrav i udbudsmaterialet, og vil således ikke være et tildelingskriterium.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. oktober 2020, punkt 3, at afsætte i alt 41,3 mio. kr. til udvikling af Hvidovre Havn.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2021, punkt 4, rammerne for udviklingen af Hvidovre Havn og frigav samtidigt det afsatte rådighedsbeløb i 2021 på 41,3 mio. kr. på projekt 2517 Udvikling af Hvidovre Havn til udførelser, forundersøgelser samt projekteringsudgifter.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. maj 2022, punkt 27, kommissoriet for § 17, stk. 4-udvalget – Havneudvalget.

Kommunalbestyrelsen bemærkede, at Quark og Ungdomsskolen, i forbindelse med den arkitektoniske forundersøgelse, skal høres om eventuelle lokalemæssige behov med henblik på undervisningsbrug.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. marts 2023, punkt 9, 300.000 kr., finansieret af projekt 2517 Hvidovre Havn, projekter, til en forundersøgelse ved en arkitekt, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. januar 2024, Idéoplægget til udviklingen af Hvidovre Havn som grundlag for en arkitektkonkurrence, at der bevilliges 0,9 mio. kr. - finansieret af projekt 2517 Hvidovre Havn, projekter - til en arkitektkonkurrence og at tage status for Havneudvalgets videre arbejde til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

I investeringsoversigten for 2024-2027 er der afsat 46,6 mio. kr. på anlægsprojekt 2517 Udvikling af Hvidovre Havn.

Periodiseringen for scenarie1 fremgår af nedenstående skema (og dette fremgår af forslaget til investeringsoversigt i budgetforslaget for 2025-2028).

Projektets samlede økonomi i scenarie1

Mio. kr.	Før 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	I alt
Udvikling af Hvidovre Havn (2024-priser)	0,5	0,3	1,0	2,3	4,1	36,4	2,0	46,6
(2025-priser)	0,5	0,3	1,0	2,4	4,2	37,3	2,0	47,7

Projektets samlede anlægsbevilling

Mio. kr.	Anlægs- bevilling	Ansøgning om anlægsbevilling	Anlægsbevilling i alt
2517 Udvikling af Hvidovre Havn	41,3	0,0	41,3

Efter afgivelse af anlægsbevillingen på 41,3 mio. kr. i 2021 er det afsatte budget prisfremskrevet til 2024-prisniveau. Anlægsbevilling til resten af anlægssummen for scenarie1 vil blive søgt ifm. godkendelse af licitationsresultat efter hovedentrepriseudbud.

Scenarie 2 – hvor det komplette ideoplæg realiseres i to etaper for projektering og udførelse i perioden 2024-2031 - anslås samlet at koste ca. 80 mio. kr. i 2024 priser. (Det er ca. 33 mio. kr. mere end det afsatte budget).

Scenarie 3 – hvor det komplette ideoplæg realiseres i en samlet projektering og udførelse med gennemførelse fra 2024-2029 - anslås samlet at koste ca. 74 mio. kr. Det er anslået ca. 27 mio. kr. mere end det afsatte budget.

Der tages i alle tre scenarier forbehold for udgifter i forbindelse med ikke kortlagte, lokalt gældende forhold, herunder LAR-projekt (Lokal afledning af regnvand), højt grundvandsspejl med deraf følgende konsekvenser for fundering og fundaments type og forurenede jord. Desuden skal projektet opfylde krav i den nye lokalplan herunder evt. krav fra Fredningsnævnet.

Retsgrundlag

Udbudsloven §§ 58-60 er gældende for udbud af entreprisen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

12 Anlægsprojekt 2517 Udvikling af Hvidovre Havn scenarie 1.pdf

12 Anlægsprojekt 2517 Udvikling af Hvidovre Havn scenarie 2.pdf

12 Anlægsprojekt 2517 Udvikling af Hvidovre Havn scenarie 3.pdf

Ideoplæg til udvikling af Hvidovre Havn

Punkt 8: Beslutning - Vision for idrætsområdet

24/17999

Beslutningstema

I juni 2024 har seks politiske partier præsenteret en hensigtserklæring omhandlende "Visioner for fremtidens idræts- og fritidsfaciliteter i Hvidovre kommune".

Hensigtserklæringen indeholder et bud på, hvordan en udvikling af idræts- og fritidsfaciliteterne i Hvidovre Kommune kan være med til at understøtte Hvidovrestrategiens mål om velfærd, fællesskab og byudvikling.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, at hensigtserklæringen danner grundlag for, at der arbejdes videre med at fremme, hvordan visionen kan realiseres. Herunder at de nødvendige foranalyser kan gennemføres og finansieres, samt at der ansættes en programleder for dette tværgående projekt.

Det indstilles, at finansiering af foranalyser, ekstern rådgivning samt ansættelse af programleder i 2024 sker over den afsatte pulje til forundersøgelse vedr. stadion og for 2025 indgår som en særskilt bevilling i forbindelse med budgetprocessen for 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og By- og Planudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

1. at godkende at vedlagte hensigtserklæring om vision for udvikling af idrætsområdet i Hvidovre Kommune danner grundlag for, at der arbejdes videre med at fremme, hvordan visionen kan realiseres
2. at godkende, at der ansættes en programleder til at lede og koordinere det samlede projekt
3. at godkende tillægsbevilling til foranalyser, ekstern rådgivning og ansættelse af programleder på 0,9 mio. kr. i 2024, som foreslås finansieret af de afsatte midler til gennemførelse af analyser af stadionprojekt.
4. at godkende, at der i budgetprocessen for 2025-2028 afsættes 2 mio. kr. årligt på anlægsbudgettet til programleder og analyser

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

For: Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ.

Undlader: Gruppe A.

Ad 1-3. Anbefales godkendt.

Ad. 4. Bortfalder, da det er en del af budgetforhandlingerne.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 19-08-2024

For: Gruppe C, Gruppe F og Gruppe Æ.

Undlader: Gruppe A

Ad 1-3. Anbefales godkendt med bemærkning om, at der skal følges op på udvikling af idrætsfaciliteter i andre dele af Hvidovre og værdierne for foreninger og frivillighed skal udfoldes.

Ad 4. Bortfalder, da det er en del af budgetforhandlingerne.

Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenspunkt i samarbejde med Center for Plan og Miljø og Center for Kultur og Fritid.

Visionsdokumentet som er vist i bilag1 (bilag1: ”Hensigtserklæring om vision for idrætsområdet i Hvidovre Kommune”) er en hensigtserklæring om, at faciliteterne for Hvidovre Kommunes idrætsliv får et løft og at der skabes en sammenhængende og integreret byudvikling i Hvidovre, hvor idræts- og foreningslivet spiller en central rolle i at styrke byens identitet og fællesskab. Visionen er, at kommunen har tidssvarende faciliteter til alle borgere, og at både bredde- og eliteidræt har gode forhold, herunder også faciliteter der muliggør superliga-fodbold.

Konkret sigter visionen mod at skabe mulighed for følgende løsninger:

1. Etablering af nyt atletikstadion, inkl. ny atletikhal, der kan være i samspil med ny skolehal til Langhøjskolen
2. Udbygning og overdækning af Hvidovre Stadion
3. Ny lokalisering til BK Friheden, fx ved området bag Langhøjskolen
4. Ny plan for lokaliteter til foreninger
5. Byudvikling som både forudsætning for og integreret del af det samlede projekt

I arbejdet med at afdække, hvad der skal til for at gennemføre løsningerne, er der brug for analyser, rådgivning og myndighedsdialog for at afklare rammerne og kvalificere grundlaget for de videre beslutninger om projektet. Som det også fremgår af hensigtserklæringen, er der endnu ikke taget disse skridt til at afklare realisérbarheden af visionen. Hertil kommer, at projektet ikke er en ”hyldevare”, men rummer stor kompleksitet, nye finansieringsmodeller, indbyrdes afhængigheder og mange borger- og brugerinteresser, der skal tages hånd om. Det kan derfor også vise sig, at projektet, efterhånden som rammerne afklares, vil få en anden form og tidsplan end den, der pt. er skitseret i visionsoplægget.

Borger- og brugerinddragelse:

Af hensigtserklæringen fremgår det, at borgere og brugere vil blive yderligere inddraget. Efterhånden som viden om projektet uddybes, og foranalyserne bidrager med pejlinger, viden eller spørgsmål, inddrages de relevante brugere og borgere, så der sikres bred og relevant inddragelse.

Administrativ organisering:

Der nedsættes en administrativ styregruppe for projektet bestående af direktion og berørte chefer.

Udover tilknytning af programleder og tilkøb af ekstern rådgivning og analysebistand vedr. specialistområder vil projektet kræve betydelig involvering og prioritering af interne projektledelsesressourcer til analysearbejdet og til den efterfølgende gennemførelse af de konkrete del-projekter. Dette kan betyde behov for både omprioritering af allerede besluttede opgaver og tilførelse af ressourcer.

Politiske beslutninger og aftaler

Det er første politiske behandling af idrætsprojektet.

Økonomiske konsekvenser

I budget 2024 er der afsat 1 mio. kr. til gennemførelse af analyser af stadionprojekt. Der er pt brugt ca. 100.000 kr., og det foreslås, at restbudgettet i 2024 overføres til idrætsprojektet og anvendes til udgifter til programleder og analysearbejder i 2024.

Der er ikke afsat midler til programleder eller analyser i 2025-budgettet. Men det fremgår af anlægsønsker til budgetprocessen for 2025, at der anmodes om 2 mio. kr. årligt i 2025-2028 til programledelse og analyser vedr. vision for idrætsområdet.

Retsgrundlag

Kommuner kan sideløbende med reglerne i folkeoplysningsloven efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse (de såkaldte kommunalfuldmagtsregler) under visse betingelser stille faciliteter til rådighed for borgerne med henblik på at fremme folkesundheden og idrætslivet i kommunen eller yde støtte til en privat person eller virksomhed, der driver sådanne faciliteter. Det er en betingelse, at kommunen eller den private person eller virksomhed, kommunen støtter, ikke har til formål at opnå en fortjeneste ved at stille sådanne faciliteter til rådighed for borgerne.

Det er endvidere en betingelse, at sådanne faciliteter stilles til rådighed for alle borgere i kommunen eller for en kreds af borgere, der er afgrænset efter saglige kriterier.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag1 - hensigtserklæring om vision for idrætsområdet i Hvidovre Kommune

Punkt 9: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 19-08-2024

Kristina E. Young (H) spurgte til Østre Messegade 2. Administrationen svarede på mødet.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandbovej 12 grundejerforeningen. Administrationen svarede til mødet.