

REFERAT By- og Planudvalget d. 03-02-2025

Mødedato Mandag d. 03. februar 2025 kl. 15:45

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker, Mathias Rinaldo

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for et område ved Catherine Boothsvej, Idrætsvej og Sve	5
Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 142 til opsætning af fire mandskabsskure på	9
Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 118 til oplag på M Bechs Allé 111.....	14
Beslutning - model for det videre arbejde med realisering af idrætsvision.....	18
Orientering om status for byggesagsbehandling 2024.....	24
Orientering - Status for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier.....	27
Eventuelt.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Godkendt med den ændring, at punkt 7 og 8 blev udskudt til næstkommende møde.

Punkt 2: Meddelelser

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Oplæg fra Forstadsmuseet v. Mikkel Arne Knudsen og Bitten Larsen, kl. 15.45-ca. 16.

Administrationen orienterede om:

- Kirkebroen 53
- Lellinge Alle 6
- Stillidsvej 7

Sagsfremstilling

- Orientering om Kirkebroen 53
- Orientering om Lellinge Alle 6
- Orientering om Stillidsvej 7

Punkt 3: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for et område ved Catherine Boothsvej, Idrætsvej og Svendebjergvej

24/29596

Beslutningstema

Hvidovre Kommune er blevet orienteret om, at ejendommene på Catherine Boothsvej 22-24 og Idrætsvej 65A vil blive sat til salg af den nuværende ejer, Frelsens Hær.

Ejendommene er omfattet af Byplanvedtægt H9, der giver mulighed for at bruge dem til institutionsbyggeri eller parcelhusbebyggelse.

Siden Kommuneplan 1982 har ejendommene imidlertid været udlagt til offentlige formål. Det har således i årtier været Kommunalbestyrelsens ønske at reservere området til forskellige offentlige formål, uanset at byplanvedtægten fra 1959 også gav mulighed for at udnytte det til parcelhuse.

For at skabe sikkerhed for køber af ejendommene foreslås det, at der udarbejdes en ny lokalplan til erstatning for Byplanvedtægt H9, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

By- og Planudvalget skal godkende, at der igangsættes en ny lokalplan for ejendommene på Catherine Boothsvej 18A-18D, 18-20 og 22-24H, Idrætsvej 65A og Svendebjergvej 28A, samt at lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes en ny lokalplan for et område ved Catherine Boothsvej, Idrætsvej og Svendebjergvej.
2. at godkende, at lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2021.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Afstemning om at sagen udsættes til næstkommende udvalgmøde.

For: Gruppe A, C og Æ.

Imod: Gruppe F, Liste H og Gruppe O.

Ad 1-2. Udsat til næstkommende udvalgmøde med henblik på at sagen oplyses bedre.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune er blevet orienteret om, at ejendommene på Catherine Boothsvej 22-24 og Idrætsvej 65A vil blive sat til salg af den nuværende ejer, Frelsens Hær.

Ejendommene er omfattet af Byplanvedtægt H9, der udlægger dem til institutionsbyggeri eller parcelhusbebyggelse. Byplanvedtægten opstiller ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for institutionsbyggeri, mens den for parcelhusbebyggelse højst giver mulighed for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og en maksimal bebyggelsesgrad på 1/5 af nettogrundarealet.

I Kommuneplan 2021 er ejendommene udlagt til offentlige formål. Rammerne for område 3D1 fastlægger følgende:

- Generel anvendelse: Område til offentlige formål
- Specifik anvendelse: Sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner
- Max. bebyggelsesprocent: 50
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Siden Kommuneplan 1982 har ejendommene været udlagt til offentlige formål. Det har således i årtier været Kommunalbestyrelsens ønske at reservere området til forskellige offentlige formål, uanset at byplanvedtægten fra 1959 også gav mulighed for at udnytte det til parcelhuse.

For at skabe sikkerhed for køber af ejendommene, og da mulighederne for udstykning til boligformål bør være udtømte, foreslås det, at der udarbejdes en ny lokalplan til erstatning for Byplanvedtægt H9, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Lokalplanens afgrænsning

Det foreslås, at en ny lokalplan kommer til at omfatte de ejendomme i området, der fortsat er omfattet af Byplanvedtægt H9. Det gælder ejendommene til offentlige formål på Catherine Boothsvej 18-20 og 22-24H, Idrætsvej 65A og Svendbjergvej 28A, samt ejendommene til åben-lave boliger på Catherine Boothsvej 18A-18D. Afgrænsningen er vist på medfølgende kort (vedlagt som bilag "Forslag til afgrænsning af ny lokalplan").

Områdets anvendelse

Området anvendes i dag overvejende til offentlige formål:

- Catherine Boothsvej 18-20 bruges til en døgninstitution i form af et krisecenter
- Catherine Boothsvej 22 og Idrætsvej 65A bruges til den kombinerede daginstitution Kastanjehuset og Solgården med 131 børn i alderen 0-6 år
- På Catherine Boothsvej 24A-24H er der indrettet 17 etageboliger
- Svendbjergvej 28A bruges til Midlertidig Døgnrehabilitering Svendbjerghave.

Disse ejendomme er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 3D1.

I områdets sydøstlige hjørne blev der i 2019 udstykket fire parcelhusgrunde fra et areal, der tidligere rummede en mindre skovplantning. Grundene på Catherine Boothsvej 18A-18D er i dag bebygget med parcelhuse. De fire ejendomme er i kommuneplanen omfattet af rammeområde 3B43, der fastlægger følgende:

- Generel anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse. Nærrekreativt område
- Max. bebyggelsesprocent: 30
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Bemærkninger: Stationsnært område. Risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Med den gennemførte udstykning af de fire parcelhusgrunde er det administrationens vurdering, at anvendelsen af området til boligformål bør være udtømt. Kommuneplanlægningens udlæg af området til offentlige formål er sket for at sikre, at der fortsat er arealer til de nødvendige institutioner også i denne del af kommunen.

Bevaringsværdige bygninger

Området rummer to bevaringsværdige bygninger, nemlig på Catherine Boothsvej 24A – 24H. Begge bygninger er i Kommuneplan 2021 udpeget med høj bevaringsværdi, idet de har fået SAVE-værdien 3. Der er tale om to bygninger i det firlængede anlæg, der oprindeligt udgjorde gården Svendbjerggård. Bygningerne er fra starten af 1800-tallet. Bevaringsværdierne knytter sig især til bygningernes kulturhistoriske værdi.

Oversvømmelse ved skybrud

Kommuneplanen peger på, at en mindre del af områdets sydvestlige hjørne – sammen med arealer på selve Catherine Boothsvej – vil være udsat for oversvømmelse ved en 100-års regnhændelse i 2110. Ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter, ændret arealanvendelse, byomdannelse og byfortætning med videre skal det derfor sikres, at projektet er klimatilpasset til skybrud.

Trafikstøj

Kun de nærmeste 4-5 m fra vejskel langs Catherine Boothsvej er belastet med trafikstøj over grænseværdierne jf. Miljøstyrelsens støjkort fra 2022. Lokalplanen kan derfor udlægge området til støjfølsom anvendelse, når der fastlægges en bestemt afstand mellem ny bebyggelse henholdsvis opholdsarealer til vejen.

Inddragelse af grundejerne

De berørte grundejere vil som vanligt blive inddraget i planlægningsprocessen til kvalificering af lokalplanens indhold og regulering. Inddragelsen vil dels ske i forbindelse med udarbejdelsen af udkastet til lokalplan, dels i forbindelse med den offentlige høring af planforslaget.

Politiske beslutninger og aftaler

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

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

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, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Planlovens § 48, stk. 1, fastlægger, at når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Jf. stk. 3 påhviler overtagelsespligten dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Administrationen vurderer, at igangsættelse af lokalplanlægningen ikke har klima-, miljø- eller bæredygtighedsmæssige konsekvenser. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal denne screenes for miljøpåvirkningerne i bred forstand efter miljøvurderingsloven.

Bilag

Forslag til afgrænsning af ny lokalplan

Punkt 4: Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 142 til opsætning af fire mandskabsskure på Vojensvej 29.

24/28059

Beslutningstema

Entreprenørvirksomheden Arkil A/S har ansøgt om en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 142 varende til og med den 30. april 2026 til opstilling af fire mandskabsskure på Vojensvej 29.

Skurene er opstillet på ejendommen, da de skal bruges til byggepladsledelse og personalefaciliteter i forbindelse med udbygning af fjernvarme i området.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 142 for åben lave boliger på Vojensvej. Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til boligformål i form af åben-lave boliger.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra lokalplanen, så virksomheden lovligt kan anvende ejendommen til skurby i forbindelse med fjernvarmearbejderne indtil den 30. april 2026. By- og Planudvalget skal desuden godkende de vilkår, som skal stilles i tilknytning til dispensationen.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles en midlertidig dispensation fra Lokalplan 142, §§ 3.1, 6.1 og 7.1 så virksomheden må anvende Vojensvej 29-31 til opstilling af fire mandskabsskure fra dags dato til og med den 30. april 2026.
2. at godkende, at dispensationen meddeles på vilkår af, at brugen af de etablerede mandskabsrum og oplaget af kørende materiel begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Ad 1-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune er blevet bekendt med, at et entreprenørvirksomheden Arkil A/S uden kommunens tilladelse har opstillet fire skurvogne til byggepladsledelse og personalefaciliteter på Vojensvej 29 i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i området.

Administrationen har kontaktet virksomheden og derefter, den 29. november 2024, modtaget en dispensationsansøgning fra Arkil A/S om lovliggørelse af de opstillede mandskabsskure på Vojensvej 29 gennem en tidsbegrænset dispensation fra både anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 142.

Den tidsbegrænsede dispensation søges frem til udgangen af april 2026.

Skurby på Vojensvej 29

Skurene på Vojensvej 29 skal bruges i forbindelse med udrulningen af fjernvarme i området, hvortil mandskabet skal bruge omklædnings- og badefaciliteter, kantine, tekøkken og kontorer. Virksomheden vurderer, at 14-19 ansatte vil benytte faciliteterne.

Skurbyen består af fire skurvogne samlet i en klynge i to lag af, henholdsvis to nedre mandskabsvogne og to øvre kontorvogne, med et samlet etageareal på ca. 120 m².

Skurene er opsat på terræn i to etagers højde med en bygningshøjde på 6,25 m.

Af korrespondance efter modtagelsen af dispensationsansøgningen fremgår det, at virksomheden forventer, at parkeringen skal ske på offentlig vej i nærområdet omkring Vojensvej 31, da der ikke er plads til virksomhedens biler på matr.nr. 4y, beliggende Vojensvej 29.

Mulighed for midlertidig dispensation fra Lokalplan 142

Skurbyen på Vojensvej 29 er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og flere bygningsregulerende bestemmelser. Fastholdelse af forholdene vil derfor forudsætte, at der meddeles dispensation fra disse bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan, jævnfør Planlovens § 19, dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt tre år. En lokalplans anvendelsesbestemmelser udgør en del af planens principper, og en dispensation fra disse vil derfor være tidsbegrænset til maksimalt tre år.

Dispensationen søges kun for omkring halvandet år, frem til april/maj 2026, og det ansøgte er derfor indenfor rammerne af, hvad der kan gives tidsbegrænset dispensation til.

Kommunen kan stille vilkår om at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der gives midlertidig dispensation til, kan fjernes uden udgift eller omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Der er brug for at meddele midlertidig dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 142:

- § 3.1: Ejendommen må kun benyttes til boligformål i form af åben-lave boliger, fritliggende enfamiliehuse. Anvendelsen af ejendommen til en skurby med bebyggelse til ophold, spisning og kontor i erhvervsøjemed er således i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse.
- § 6.1: Bygninger skal fremstå med facader i tegl enten i blank mur, pudsede eller vandskurede. Mindre facadefremspring, for eksempel karnapper, må fremstå i andet materiale såsom glas, zink, træ eller beton. Skurene er udført med facader i malet træ.
- § 7.1: Hegn langs skel mod vej skal være levende hegn med en maksimal højde på 1,8 m. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indersiden af det levende hegn. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn, når dette er fuldt udvokset - der må dog ikke anvendes trådhegn med større højde end 1,8 m. Der er opsat et 2 meter højt byggepladshegn i metal, beklædt med stof i skel mod Vojensvej.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der midlertidigt kan dispenseres fra de anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 142 i en tidsbegrænset periode på maksimalt tre år. Dette begrundes med, at dispensationen er i almenvællets interesse grundet Hvidovre Kommunes prioritering af udbygningen af fjernvarme generelt og aktuelt i området Rebæk Nord, som den etablerede skurby er en nødvendig forudsætning for.

Det taler for en dispensation, at opstillingen af mandskabsskure er en forudsætning for udbygning af fjernvarme i denne del af kommunen.

Kommunen har ikke fundet egnede offentlige arealer i området, der alternativt kan anvendes til opsætning af de aktuelle mandskabsskure.

Med afsæt i kommunens forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter anbefaler administrationen, at dispensationen meddeles på vilkår af, at brugen af de etablerede mandskabsrum og oplaget af kørende materiel begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Uden for det angivne tidsrum må støjende, støvende eller vibrerende aktiviteter ikke foretages. Herunder hører blandt andet af- og pålæsning af byggematerialer og affald samt opvarmning af køretøjer. Arealet må ligeledes ikke være oplyst uden for det angivne tidsrum.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. december 2022, punkt 19, Hvidovre Varmeplan 2022.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. marts 2022, punkt 28, Projektforslag for fjernvarme i Rebæk Nord.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. november 2020, punkt 16, Projektforslag for fjernvarme i området omkring Vojensvej.

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 kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Lokalplan 142 for åben-lave boliger på Vojensvej, vedtaget den 20. marts 2018.

Høring

Ansøgningen om tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 142 er sendt i naboorientering i perioden fra 18. december 2024 til 8. januar 2025.

Der er indkommet to høringssvar fra to naboer til Vojensvej 29 (vedlagt som bilag ”Høringssvar 1 – Marie Jarvad” og ”Høringssvar 2 – Morten Pedersen”).

I høringssvar 1 bliver der henvist til en tidligere indgivet klage over skurbyen som blev sendt til Hvidovre Kommune 7. november 2024. På baggrund af denne klage var Hvidovre Kommune den 19. november 2024 på tilsyn på Vojensvej 29-31 og svarede derefter på klagen 2. december 2024. Klagen fra afsender og svar fra administrationen er vedlagt som bilag og anbefales læst inden man læser høringssvar 1 (vedlagt som bilag ” Klage over byggeplads 07-11-2024” og ” Svar på klage over byggeplads 02-12-2024”)

Både høringssvar 1 og 2 fokuserer på de oplevede gener i form af støj, indblik, lysforurening, spærring for adgang til egen indkørsel og trafikale gener i og omkring skurbyen. Begge afsendere kommenterer også på forløbet med opsætningen af skurbyen og tidspunktet for dispensationsansøgningen efter etableringen af skurbyen.

Den vedvarende placering af skurbyen frem til slut april 2026 er også et fokus for begge høringssvar, da begge afsendere mener at skurbyen bør flyttes i takt med at fjernvarmen udrulles andre steder i Rebæk Nord området. Her bliver der også i høringssvar 2 henvist til et areal tættere på Rødovre Station, som afsender mener bør være mere passende. Efter kontakt med entreprenøren er administrationen blevet gjort bekendt med at den grund som afsender omtaler tæt på Rødovre Station ikke er til rådighed, da Rødovre Fjernvarme selv bruger den.

Afsender til høringssvar 1 har vedhæftet billed- og videomateriale for at understøtte de beskrevne pointer vedrørende støj og spærring af indkørsel. Omtalte videomateriale er ikke en del af sagsfremstillingen, da administrationen kun kan forelægge skriftligt og billedmateriale for udvalget som del af sagsfremstillingen. Dette er afsender blevet underrettet om.

De indkomne høringssvar pegede på oplevede gener i form af støj og lysforurening udenfor hverdage i tidsrummet 07.00-18.00. På denne baggrund valgte administrationen at gennemføre en partshøring om eventuelle vilkår for den tidsbegrænsede dispensation.

Med afsæt i kommunens forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter foreslås det, at dispensationen meddeles på vilkår af, at brugen af de etablerede mandskabsrum og oplaget af kørende materiel begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Uden for det angivne tidsrum må støjende, støvende eller vibrerende aktiviteter ikke foretages. Herunder hører blandt andet af- og pålæsning af byggematerialer og affald samt opvarmning af køretøjer. Arealet må ligeledes ikke være oplyst uden for det angivne tidsrum.

Partshøringen forløb i perioden fra den 15. januar 2025 til den 29. januar 2025 og inkluderede de entreprenøren Arkil A/S. Ansøger har den 23. januar 2025 meddelt at man er indstillet på at efterkomme de foreslåede vilkår.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ingen direkte klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune ved godkendelsen af dispensationen. Dispensationen bidrager til at udrulle fjernvarme i Hvidovre, hvilket er det vigtigste tiltag i Hvidovre Kommunes klimaplan, og vil derfor indirekte have positive klimakonsekvenser.

Bilag

Høringssvar 1 - Marie Jarvad

Høringssvar 2 - Morten Pedersen

Klage over byggeplads 07-11-2024

Svar på klage over byggeplads 02-12-2024

Ansøgning om midlertidig dispensation fra Lokalplan 142 til opsætning af fire mandskabsskure på Vojensvej 29

Punkt 5: Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 118 til oplag på M Bechs Allé 111

24/28214

Beslutningstema

Entreprenørvirksomheden Zøllner har ansøgt om en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 118 frem til februar 2027 til oplag på en del af kommunens ejendom på M Bechs Allé 111.

Omkring halvdelen af ejendommen skal bruges som depotplads og oplag i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i Præstemosen. Det pågældende areal har vejadgang fra Kærmark.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 118, som gælder for beredskabets områder ved Avedøre Havnevej 35 og 37 samt et grønt område syd for disse, M Bechs Allé 111. Lokalplanen fastlægger, at delområdet for M Bechs Allé 111 kun må anvendes til offentlige formål, fritidsanlæg. Det forudsætter en midlertidig dispensation gældende i højst tre år fra lokalplanen at fravige anvendelsesbestemmelsen.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra lokalplanen, så virksomheden lovligt kan have depot og oplag på ejendommen indtil den 1. februar 2027. By- og Planudvalget skal desuden godkende de vilkår, som skal stilles i tilknytning til dispensationen.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles en midlertidig dispensation fra Lokalplan 118, § 4.2, så virksomheden må anvende arealet på M Bechs Allé 111 til depot og oplag fra dags dato og frem til den 1. februar 2027.
2. at godkende, at dispensationen meddeles på vilkår om, at området reetableres ved anvendelsens udløb som beskrevet i "Administrationens vurdering".
3. at godkende, at ansøger meddeles, at overholdelse af Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter er en forudsætning for deres brug af arealet. Det betyder, at brugen af arealet til kørende materiel skal begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Ad 1-3. Godkendt med bemærkning om, at administrationen indgår en dialog med entreprenøren vedr. grundejerforeningens bemærkninger.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Entreprenørvirksomheden Zøllner har fået tilladelse til at indrette depot og oplag til materialer og maskiner på Hvidovre Kommunes ejendom på matr.nr. 113a Hvidovre By, Hvidovre, beliggende M Bechs Allé 111, i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i området. Forholdene kræver imidlertid en dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 118.

Virksomheden er blevet kontaktet og har derefter, den 28. november 2024, sendt en ansøgning om lovliggørelse af oplaget på M Bechs Allé 111 gennem en tidsbegrænset dispensation fra lokalplanen (vedlagt som bilagene ”Ansøgning om midlertidig dispensation, M. Bechs Alle 111, 2650 Hvidovre” samt ”Oplag på M Bechs Allé 111”).

Den tidsbegrænsede dispensation søges fra dags dato til og med den 1. februar 2027.

Oplag på M Bechs Allé 111

Oplaget på ejendommen skal bruges i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i Præstemosen, hvortil virksomheden skal aflægge materialer og parkere maskiner.

Oplaget består af områder til containere, opbevaring af pallegrej, afspærring og affald samt parkering til små og store maskiner. Der er desuden udlagt metalplader til transport og kørevej ind og ud af området. Det er omkring halvdelen af området på M Bechs Allé, der bruges til oplag.

Kørsel til og fra området sker via Kærmark.

Området for oplaget har hidtil været anvendt til et grønt område med en mindre, interimistisk fodboldbane.

Midlertidig dispensation fra Lokalplan 118

Anvendelsesbestemmelsen for M Bechs Allé 111 fastlægger i § 4.2, at ejendommen kun må benyttes til offentlige formål, fritidsanlæg. Oplaget er derfor i strid med lokalplanen, og en fortsættelse af anvendelsen til oplag mv. vil derfor kræve dispensation fra planen.

Kommunalbestyrelsen kan, jævnfør Planlovens § 19, dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt tre år. En lokalplans anvendelsesbestemmelser udgør en del af planens principper, og en dispensation fra disse vil derfor være tidsbegrænset til maksimalt tre år.

Dispensationen søges kun for lidt over to år, frem til februar 2027, og det ansøgte er derfor inden for rammerne af, hvad der kan gives tidsbegrænset dispensation til.

Kommunen kan stille vilkår om at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der gives midlertidig dispensation til, kan fjernes uden udgift eller omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Sammenhæng med andre dispensationsansøgninger fra ansøger

Ansøger har desuden ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt H16 til oplag på Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112 i forbindelse med udbygningen af fjernvarmen. Sagen behandles på førstkommende By- og Planudvalgsmøde den 3. marts 2025.

Tildeles dispensationen, vil en del af oplaget på M Bechs Allé 111 kunne overflyttes til Rebæk Søpark, med det resultat, at visse trafikale gener vil aftage.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at der dispenseres midlertidigt fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 118. Dette begrundes med, at dispensationen er i almenvællets interesse grundet Hvidovre Kommunes prioritering af udbygningen af fjernvarme generelt og aktuelt i området nord og syd for Præstemosen.

Det taler for en dispensation, at oplaget på M Bechs Allé 111 er en forudsætning for udbygning af fjernvarme i denne del af kommunen.

Andre private arealer til oplag kan muligvis findes andre steder i Hvidovre Kommune, men det har ikke været muligt for entreprenøren at finde andre arealer til oplag i umiddelbar tilknytning til projektområdet.

I forbindelse med naboorienteringen er der blevet peget på behovet for reetablering af det grønne område efter endt brug. Dispensationen bør derfor meddeles på vilkår om, at arealet skal reetableres til dets oprindelige tilstand ved tilbagelevering.

Dette indebærer, at eventuelle ændringer, anlæg eller konstruktioner, der er blevet etableret i brugsperioden, fjernes, og at området genskabes i overensstemmelse med de oprindelige forhold. Reetableringen skal omfatte tilsåning eller beplantning, hvis vegetationen er blevet påvirket, samt udbedring af eventuelle skader på jordbund, dræn eller andre infrastrukturelle elementer. Det er vigtigt, at arbejdet udføres med respekt for områdets oprindelige karakter og under hensyntagen til relevante miljømæssige og juridiske krav.

Af hensyn til de omkringboende ved byggepladser har Hvidovre Kommune en forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter. Kommunen bør derfor som grundejer meddele ansøger, at overholdelse af Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter er en forudsætning for deres brug af arealet. Det betyder, at brugen af arealet til kørende materiel skal begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Uden for det angivne tidsrum må støjende, støvende eller vibrerende aktiviteter ikke foretages. Herunder hører blandt andet af- og pålæsning af byggematerialer og affald samt opvarmning af køretøjer. Arealet må ligeledes ikke være oplyst uden for det angivne tidsrum.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. december 2022, punkt 19, Hvidovre Varmeplan 2022.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. maj 2023, punkt 29, projektforslaget ”Konvertering til fjernvarme af Rebæk Syd og Præstemosen”.

Økonomiske konsekvenser

Jura vurderer, at der skal opkræves leje for brug af det kommunale areal. Dette udgør ikke en del af dispensationssagen, men skal håndteres bilateralt.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Lokalplan 118 for redningsstationer mv. ved Avedøre Havnevej, vedtaget februar 2001.

Høring

Ansøgningen om tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 118 er sendt i naboorientering i perioden fra den 19. december 2024 til den 9. januar 2025.

Der er indkommet seks høringssvar i løbet af perioden for naboorienteringen (vedlagt som bilag).

Flere af høringssvarene forholder sig positivt til udbygningen af fjernvarme og dermed brugen af området på M Bechs Allé 111 til oplag, men udtrykker bekymring for tung og øget trafik på tilkørselsvejene, reetablering af boldbanen efter oplagets ophør samt gener forbundet med støj, opsatte lysmaster på området for oplaget og tilsvining af tilkørselsveje med jord og lignende.

Desuden udtrykker flere høringssvar ærgrelse over, at Hvidovre Kommune har fremlagt betingelser for brugen af området til oplag, som sidenhen er blevet ændret. Dette indbefatter blandt andet lovnings om begrænsning af trafik til og fra oplaget, oplagets beskaffenhed samt perioden for hvilken oplaget ville finde sted.

Alle høringssvar ønsker, at der opstilles en række betingelser for brugen af arealet til oplag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Anvendelsen af arealet ved M Bechs Alle 111 er en forudsætning for den igangværende udrulning af fjernvarme i Hvidovre nord. Dispensationen vil have lokale konsekvenser i form af et mindre grønt område midlertidigt inddrages, og der i dispensationen vil være en anden anvendelse heraf. Imidlertid vil dispensationen bidrage til at udrulle fjernvarme i Hvidovre, hvilket er det vigtigste tiltag i Hvidovre Kommunes klimaplan, og vil derfor have positive klimakonsekvenser.

Bilag

Ansøgning om midlertidig dispensation, M. Bechs Alle 111, 2650 Hvidovre

Oplag på M Bechs Allé 111

Tilladelse kærmark

Høringssvar 1 Grundejerforeningen Skellet

Høringssvar 2 Danni Brekke

Høringssvar 3 Signe Jæger Mortensen og Jakob Petersen

Høringssvar 4 Conni og Lars Sørensen

Høringssvar 5 Bo Damgaard Høy

Høringssvar 6 Grundejerforeningen Baunebakken

Punkt 6: Beslutning - model for det videre arbejde med realisering af idrætsvision

24/23609

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. september 2024, at hensigtserklæring om vision for udvikling af idrætsområdet i Hvidovre Kommune danner grundlag for, at der arbejdes videre med at fremme, hvordan idrætsvisionen kan realiseres, herunder en tillægsbevilling på 0,9 mio.kr. i 2024 til foranalyser og ekstern rådgivning samt ansættelse af projektleder.

Administrationen har på den baggrund indledt drøftelser med eksterne rådgivere, som peger på to mulige modeller for arbejdet med realisering af idrætsvisionen: En fondsmodel for anlæg og drift af stadion og en arealudviklingsselskabsmodel.

For begge modeller anbefales det, at der udarbejdes en helhedsplan for idrætsvisionen som overordnet ramme for det videre arbejde og gennemførelse af inddragelse af brugere og interessenter.

Kommunalbestyrelsen skal med denne sag beslutte, om kommunen skal arbejde videre efter en fondsmodel for stadion eller en arealudviklingsselskabsmodel. Herudover skal det besluttes, om der indledningsvis skal gennemføres en afklaringsfase som start på en egentlig helhedsplan, som kan udgøre en ramme for de enkelte dele af realiseringen.

Administrationen anbefaler, at arbejdet med en helhedsplan startes op, samt at der arbejdes videre med en fondsmodel for stadion henset til kritiske faktorer som tid og gennemførlighed.

Indstilling

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

1. at godkende, at det videre arbejde med realisering af idrætsvisionen tager udgangspunkt i en fondsmodel for stadion, eller
2. at godkende, at det videre arbejde med realisering af idrætsvisionen tager udgangspunkt i en arealudviklingsselskabsmodel.
3. at godkende, at arbejdet med en helhedsplan startes op med en afklaringsfase på ca. 5-6 uger med hjælp fra ekstern konsulent og indledende inddragelse af brugere og interessenter
4. at godkende anlægsbevilling på 2,5 mio. kr. ud af de 15 mio. kr., der er afsat i 2025 til Idrætsvisionen, til gennemførelse af de kommende aktiviteter, herunder bl.a. ekstern rådgivning samt løn til intern projektleder.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 03-02-2025

Ad 1.

For: Gruppe F

Undlod: Gruppe A, C

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe F

Undlod: Gruppe A, C

Anbefales godkendt.

Ad 3.

For: Gruppe C, F

Undlod: Gruppe A

Anbefales godkendt.

Ad 4.

For: Gruppe C, F

Undlod: Gruppe A

Anbefales godkendt.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

For: Gruppe A

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

Ændringsforslag bortfaldt.

Ad 1.

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

Undlader: Gruppe C

Imod: Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Anbefales godkendt.

Ad 2.

Imod: Gruppe A, F, Liste H, Gruppe O og Æ. Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Undlader: Gruppe C

Anbefales ikke godkendt.

Ad 3.

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

Imod: Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Ad 4.

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

Imod: Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Anbefales godkendt.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 03-02-2025

Gruppe A stillede ændringsforslag om at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

For: Gruppe A

Imod: Gruppe C, F, Liste H og I

Ændringsforslag bortfaldt.

Gruppe C og I stillede et ændringsforslag om, at der ønskes en model, hvor nyt stadionbyggeri opføres af en privat aktør pba. salg af kommunalejet areal som erstatning for punkt 1 og 2.

For: Gruppe C og I

Imod: Gruppe F og Liste H

Undlader: Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om, at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Ændringsforslag vedtaget.

Ad 3-4.

For: Gruppe C, F, Liste H og Gruppe I

Imod: Gruppe A med henvisning til eget ændringsforslag om, at sagen udsættes og drøftes i budgetforligsgruppen.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Digitalisering, Kommunikation og Erhverv har udarbejdet dette dagsordenspunkt i samarbejde med Center for Plan og Miljø, Center for Kultur og Fritid samt Center for Trafik og Ejendomme.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. september 2024, at hensigtserklæring om vision for udvikling af idrætsområdet i Hvidovre Kommune danner grundlag for, at der arbejdes videre med at fremme, hvordan idrætsvisionen kan realiseres.

Formålet med idrætsvisionen er, 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. Visionens omdrejningspunkt er at etablere tidssvarende idrætsfaciliteter til alle borgere, så både bredde- og eliteidrættens har gode forhold, herunder også faciliteter der muliggør superliga-fodbold.

Modeller for arbejdet med idrætsvisionen

Administrationen har haft dialog med eksterne rådgivere om, hvilke modeller der bedst kan understøtte arbejdet med at realisere og finansiere idrætsvisionen.

De eksterne rådgivere har i dialogen peget på to mulige modeller, hhv. en fondsmodel for anlæg og drift af stadion og en arealudviklingsselskabsmodel. (Bilag, der opsummerer "Fordele og ulemper ved modeller" er vedlagt).

Fondsmodel for anlæg og drift af stadion

Der stiftes en erhvervsdrivende fond, der har det almennyttige formål at eje, opføre og forestå drift-/vedligeholdelse af stadion. Kommunen stiller, udover et anlægstilskud til fonden, endvidere de eksisterende bygninger på stadion til rådighed som grundkapital i fonden samt stadiongrunden som en sokkelgrund.

Fonden opfører det nye stadion som bygning på lejet grund og indgår driftsaftale med Hvidovre Kommune, hvor kommunen køber tid til brug af stadions faciliteter. Udover anlægstilskud fra Hvidovre Kommune skal fonden opnå lån fra finansieringsinstitut med en forventet løbetid på 30 år. Indtægt fra driftsaftale med kommunen skal sammen med øvrige lejeindtægter, kommercielle indtægter mv. bidrage til fondens afholdelse af årlige låneydelser samt drift og vedligehold af faciliteter. Ejerskabet over stadion vil via vilkår defineret i grundlejeaftalen ved fondens konkurs kunne overgå til Hvidovre Kommune, således at kommunen indtræder i fondens forpligtelser, det vil sige overtage realkreditgælden. Mulighed for at bringe fonden til eventuelt ophør vil skulle reguleres via bindinger i fondens vedtægter og grundlejeaftale med Hvidovre Kommune. Hvidovre Kommune vil være repræsenteret i fondens bestyrelse.

De øvrige anlæg (SFC og Langhøj) opføres ved valg af denne model som almindelige kommunale anlægsprojekter.

Arealudviklingsselskabsmodel

Kommunen bliver en part i arealudviklingsselskabet og indskyder kommunale ejendomme og arealer i selskabet, mens en privat investor indskyder kapital og kan bidrage med viden og ekspertise i forhold til styringen af projekter, byggeri med videre. Selskabet udvikler arealerne og frasælger byggeretter til 3. part. Kommunen indgår driftsaftale med arealudviklingsselskabet om kommunens brug af faciliteter, så længe arealudviklingsselskabet opretholdes.

Ved arealudviklingsselskab vil bindinger på SFC grund ift. hjemfaldspligt til Københavns Kommune skulle undersøges nærmere.

I tilfælde af arealudviklingsselskabets eventuelle konkurs kan der være en ikke ubetydelig økonomisk risiko for kommunen, hvilket bl.a. vil afhænge af, hvor stor en andel kommunen indskyder i selskabet.

Administrationens vurdering

Det er administrationens umiddelbare vurdering, at fondsmodellen er at foretrække, bl.a. fordi arbejdet kan indledes hurtigere, samtidigt bevarer kommunen ejerskabet til arealerne, og relevante brugere kan få direkte medindflydelse via deltagelse i fondsbestyrelsen. En tilsvarende fondskonstruktion er anvendt i bl.a. Vordingborg og Holbæk i forbindelse med opgradering af idrætsfaciliteter.

For så vidt angår arealudviklingsselskabsmodellen, er det umiddelbart vurderingen, på baggrund af input fra eksterne parter, at det vil kræve større arealer/flere lokationer, hvis arealudviklingsselskabet skal kunne godkendes af Ankestyrelsen mhp. dispensation fra offentligt udbud.

Helhedsplan med interessentinddragelse

For begge modeller anbefaler administrationen, efter dialog med eksterne rådgivere, at der udarbejdes en helhedsplan for de arealer, som indgår i idrætsvisionen, og at bruger-, borger-, interessentinvolvering indgår i dette arbejde.

I en indledende afklaringsfase (ca. 5-6 uger) for en helhedsplan kan indgå opstart af bruger- og interessentinddragelse samt blive skabt et kvalificeret grundlag for det videre arbejde, herunder opdeling i enkeltprojekter samt nærmere kvalificering af de økonomiske forudsætninger.

Næste skridt

Den indledende afklaringsfase for en helhedsplan forventes at kunne igangsættes umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens beslutning.

Såfremt Kommunalbestyrelsen godkender, at der skal arbejdes videre efter en fondsmodel for stadion, jævnfør administrationens anbefaling, vil de næste skridt være at kvalificere de økonomiske og juridiske forudsætninger for modellen nærmere, samt tage indledende kontakt til mulige bestyrelsesmedlemmer, finansieringsinstitutter mv.

I arbejdet med en helhedsplan vil de øvrige kommunale anlægsprojekter på SFC-grunden og Langhøj også være afspejlet.

Politiske beslutninger og aftaler

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af budget 2025 den 8. oktober 2024 er der afsat 140 mio.kr. i 2025-2030 på anlægsbudgettet til realisering af idrætsvisionen, herunder anlæg, analyser, projektleder mv. samt indtægter for eksterne finansiering på i alt 40 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. september 2024 tillægsbevilling på 0,9 mio.kr. i 2024 til foranalyser og ekstern rådgivning samt ansættelse af projektleder for idrætsvisionen.

Den 27. juni 2024 præsenterede seks politiske partier en hensigtserklæring omhandlende "Visioner for fremtidens idræts- og fritidsfaciliteter i Hvidovre kommune".

Hensigtserklæringen blev vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 3. september 2024.

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af budget 2025 den 8. oktober 2024 er der afsat 140 mio.kr. i 2025-2030 til realisering af idrætsvisionen, herunder finansiering af anlæg, analyser, projektleder mv.

Økonomiske konsekvenser

I investeringsoversigten er der på anlægsprojekt 0300 Vision for Idrætsområdet.

afsat i alt 140 mio. kr. i 2025-2030 til realisering af idrætsvisionen samt indtægter fra ekstern finansiering (salg af byggeretter) på i alt 40 mio. kr.

Der søges om anlægsbevilling på 2,5 mio. kr. til projektering i 2025, der skal finansiere ekstern konsulentbistand, løn til projektleder m.v.

I driftsbudgettet 2024 var afsat 1 mio. kr. til stadionanalyse. Med Kommunalbestyrelsens beslutning den 3. september 2024 blev 0,9 mio. kr. prioriteret til foranalyser og ekstern rådgivning samt ansættelse af projektleder for idrætsvisionen. I alt er anvendt 360.263 kr. og der refterer således uforbrugte midler på ca. 639.737 kr. I forbindelse med behandling af overførsel af uforbrugte driftsbudgetter fra 2024 til 2025 indstilles disse overført til 2025.

Retsgrundlag

Ved både fondsmodel for anlæg og drift af stadion og arealudviklingsmodel er der en række juridiske og økonomiske forhold, der skal afklares nærmere efter kommunalbestyrelsens beslutning for det videre arbejde.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Fordele og ulemper ved modeller.pdf

Punkt 7: Orientering om status for byggesagsbehandling 2024

24/27901

Beslutningstema

By- og Planudvalget orienteres om status for byggesagsbehandling i 2024 i Center for Plan og Miljø, herunder sagsbehandlingstider i Hvidovre Kommune i forhold til KL's servicemål.

By- og Planudvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om udviklingen for byggesager og sagsbehandlingstider i 2024 til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Ad 1. Udvalget besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Overholdelse af KLs servicemål i 2024

Der har gennem de senere år været fokus på at nedbringe byggesagsbehandlingstiderne i Hvidovre Kommune og derved forbedre servicen for borgere og virksomheder. Undervejs har administrationen målt overholdelse af sagsbehandlingstiderne op mod KL's servicemål.

I 2024 er der samlet opnået en yderligere reduktion på 13 % af den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for de fem kategorier af byggesager sammenlignet med 2023 (se tabel 1). KL's servicemål er overholdt for fire ud af de fem kategorier.

For "Enfamiliehuse" er der i 2024 opnået en gennemsnitlig sagsbehandlingstid (18 dage) på under halvdelen af KL's servicemål for kategorien (40 dage).

For kategorien "Industri & Lagerbygninger" ses, sammenlignet med 2023, en markant stigning på 230%. Dette er dog en udvikling fra et gennemsnit på 18 dage i 2023, markant under servicemål på 50 dage, til et gennemsnit på 59 dage i 2024, hvor to ud af fem afgjorte sager fortsat overholder servicemål.

For etagebyggerier overholdes servicemål fortsat for begge kategorier.

Tabel 1: Udviklingen i sagsbehandlingstider for byggetilladelser 2022 - 2024

Udvikling 2021-2024	KL servicemål	2022 (gns.)	Antal sager 2023	2023 (gns.)	Antal sager 2024	2024 (gns.)	Udvikling sagsbehandlingstid i pct. 2023-2024
Simple Konstruktioner	40 dage	61 dage	35	27 dage	22	26 dage	1 %
Enfamiliehuse	40 dage	46	84	31	104	18	39 %

		dage		dage		dage	
Industri & lagerbygninger	50 dage	36 dage	5	18 dage	5	59 dage	- 230 %
Etagebyggeri, Erhverv	55 dage	38 dage	29	35 dage	30	42 dage	- 18 %
Etagebyggeri, Boliger	60 dage	64 dage	19	31 dage	15	40 dage	- 13 %
Gennemsnit, alle kategorier		46 dage	172 i alt	30 dage	176 i alt	26 dage	13 %

Udvikling i byggesager i 2024

Antallet af byggeansøgninger med servicemål er stort set uændret fra 2023 til 2024. Det samlede antal meddelte byggetilladelser var 176 i 2024 sammenlignet med 172 i 2023.

I kategorien ”Enfamiliehuse” er der, efter et fald i 2023, konstateret en stigning i antallet af sager i 2024 fra 84 til 104, og samtidig er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid reduceret med 39 % fra 2023. En af årsagerne hertil er de nye lokalplansgrundlag for parcelhusområder, der løbende vedtages, og dermed et opdateret grundlag at ansøge og afgøre sagerne ud fra. For kategorien ”Simple konstruktioner” har der været et fald i antallet af sager med servicemål fra 35 til 22.

Indenfor kategorierne ”Etagebyggeri, Erhverv”, ”Etagebyggeri, Boliger” samt ”Industri & Lagerbygninger” er det stort set samme antal sager sammenlignet mellem 2023 og 2024. For ”Industri & Lagerbygninger” er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid steget markant sammenlignet med 2023. To ud af de fem afgjorte sager overholder dog KL’s servicemål, og det er således tre sager, der er årsagen til stigningen.

Gennem ansøgningsportalen ”Byg & Miljø” (BOM) modtages også ansøgninger, der byggesagsbehandles, men som ikke er omfattet af KL’s servicemål. Det er f.eks. ansøgninger om nedrivningstilladelser og lovliggørelsessager. I 2024 er der i alt afgjort 335 BOM-sager, der udgøres af 176 sager med servicemål og 159 sager uden servicemål.

I 2024 har der, udover lovliggørelsessager for allerede opført bebyggelse (sagstypen er udenfor KL’s servicemål), også været en stigning i antallet af håndhævelsessager vedrørende levende hegn i takt med, at der vedtages parcelhuslokalplaner med bestemmelser om levende hegn. Der planlægges en forebyggende kommunikationsindsats for denne type sager vedrørende levende hegn i 2025.

Efter lokalplan 473 for rækkehuse i Engstrupgårds ejerlaug blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2023, er der igangsat 24 opfølgningssager for bebyggelse, der ikke overholder bestemmelserne i det nye lokalplansgrundlag.

Forventninger til 2025

Udover normalt sagsflow forventes der i 2025 at skulle behandles byggeansøgninger for større byudviklingsområder, f.eks. Gartnerhaven, samt andre byudviklingsområder, der vedtages lokalplaner for. Med den nye Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret, vedtaget af Kommunalbestyrelsen i december 2024, forventes der i løbet af 2025 at ske en stigning i antallet af byggeansøgninger for enfamiliehuse.

I maj 2024 blev der indgået en bred politisk aftale, som bl.a. indebærer, at kravet til bygningers klimapåvirkning strammes, flere byggerier omfattes og selve byggeprocessen indgår i opgørelsen af byggeriets CO2-udledning. I

forlængelse heraf er arbejdet med et forenklet og helhedsorienteret bygningsreglement igangsat af Social- og Boligstyrelsen. Medio 2025 forventes de nye klimakrav at træde i kraft og Bygningsreglementet opdateret hermed. Der vil blive forelagt en orienteringssag herom til By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i løbet af 1. halvår 2025.

Tiltag til fortsat positiv udvikling i sagsbehandlingstid

I byggesagsbehandlingen vil der fortsat være fokus på optimering af sagsgangsprocesser, opfordring til og gennemførelse af forhåndsdialog med ansøgere, hurtig screening af nye ansøgninger for at tilvejebringe fuldt oplyst ansøgningsgrundlag samt "hurtigsags"-afgørelse for sager, der ansøges fuldt oplyst og overholder byggeretten og plangrundlag. Dertil kommer, at nye lokalplaner for parcelhusområderne nedbringer antallet af nødvendige dispensationer fra ældre byplanvedtægter, hvilket også har positiv indflydelse på sagsbehandlingstiden for byggesager. Ved udarbejdelse af nye lokalplaner i Center for Plan og Miljø bidrager byggesagsbehandlere med input til de bebyggelsesregulerende bestemmelser samt vurdering af mulighed for håndhævelse af bestemmelserne.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget blev orienteret om sagsbehandlingstider for byggesager i 2023 på udvalgsmøde den 8. januar 2024.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne orienteringssag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ingen klima-, miljø- eller bæredygtighedsmæssige konsekvenser i denne sag.

Punkt 8: Orientering - Status for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier

24/19640

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har igangsat en række byudviklingsprojekter rundt om i byen.

Administrationen vurderer, at det vil være nyttigt for By- og Planudvalget og Økonomiudvalget at få en tilbagevendende afrapportering på oversigtsniveau. Center for Plan og Miljø har derfor udarbejdet statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier i Hvidovre Kommune, som By- og Planudvalget skal orienteres om.

Formatet for status for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier er det samme som præsenteret for Kommunalbestyrelsen ved temamøde den 26. november 2024. Indholdet er opdateret siden temamødet.

Indstilling

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

1. at drøfte udkast til statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier.

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Ad 1. Udvalget besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier i Hvidovre Kommune er vedlagt som bilag 1. Formålet med statusafrapporteringen er at give et indblik i området med en fast aftalt kadence.

I statusafrapporteringen fremgår først en samlet oversigt over aktuelle projekter, hvor det beskrives, hvilken fase de befinder sig i, ligesom der gives en overordnet status ved brug af følgende kategorier:

- Grøn: Ingen udfordringer/i kontrol
- Gul: Opmærksomhedspunkt(er), der kræver afklaringer/prioritering
- Rød: Udfordring(er), der kræver handling/beslutning

Der afrapporteres herefter mere detaljeret på de enkelte projekter for så vidt angår tidsplan, ressourcer, særlige opmærksomhedspunkter og overordnet status. Ovenstående kategorier (grøn, gul og rød) benyttes ligeledes her, og der suppleres med uddybende tekst.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. november 2024 Hvidovrestrategien 2024 (Hvidovres planstrategi).

Økonomiske konsekvenser

Ej relevant.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne orienteringssag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Denne orienteringssag har ingen klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser.

Bilag

Status byudvikling og boligbyggerier - 21-01-2025

Punkt 9: Eventuelt

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 03-02-2025

Udvalget anmodede administrationen om at besvare henvendelse fra ejere af Kirkebroen 53 på udvalgets vegne med henvisning til, at udvalget noterer sig, at Planklagenævnet har stadfæstet administrationens afgørelse om afslag, og at der ikke findes hjemmel i byplanvedtægt H16 til at kunne dispensere for udnyttelsesgraden.

Mikkel Dencker (O) udtrykte kritik af, at der er en generel tendens til, at udvalget ikke kan nå at behandle dagsordenen inden for den afsatte tid.