

REFERAT By- og Planudvalget d. 08-01-2024

Mødedato Mandag d. 08. januar 2024 kl. 15:30

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Eventuel ændring af parkeringsnormen for etageboliger i fortætningsområderne i de st	5
Beslutning - Igangsættelse af lokalplan for etagebebyggelse på Hvidovrevej 432-438 og Gammel K	9
Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 1B20 og igangsættelse af ny lokalplan for byu	14
Orientering om status for byggesagsbehandling 2023.....	23
Eventuelt.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Godkendt.

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 2: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Administrationen orienterede om

- Håndhævelse af bestemmelser om det skrå højdegrænseplan
- Sønderkær 29
- Klydevej 12
- Politianmeldelser

Sagsfremstilling

- Orientering om håndhævelse af bestemmelser om det skrå højdegrænseplan

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 3: Beslutning - Eventuel ændring af parkeringsnormen for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder

23/29847

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at Lokalplan 151 ikke vedtages endeligt, men afventer drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilparkeringsnormer, som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder. Overvejelserne gik i retning af, om der skal kræves anlagt flere parkeringspladser end angivet i den gældende parkeringsnorm.

Forslaget til Lokalplan 151 indeholder mulighed for at etablere etageboliger i form af et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om kommuneplanens gældende parkeringsnorm for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder skal fastholdes eller ændres gennem et tillæg til Kommuneplan 2021.

Såfremt Kommunalbestyrelsen ønsker at ændre den nævnte parkeringsnorm, foreslår administrationen, at der vælges mellem tre alternative parkeringsnormer, der alle vil øge antallet af parkeringspladser i fremtidige lokalplaner for etageboligbyggeri tæt på stationerne.

Indstilling

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

1. at godkende, at den gældende parkeringsnorm for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder fastholdes jf. Kommuneplan 2021, retningslinje 8.4.4, eller
2. at godkende, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, der ændrer parkeringsnormen for etageboliger jf. retningslinje 8.4.4 til:
 - a) anlæg af 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til etageboliger
 - b) anlæg af 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger
 - c) udlæg, dvs. reservation af areal til 1 parkeringsplads pr. etagebolig.

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Retur til administrationen.

Udvalget ønsker en temadrøftelse mellem Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget og Økonomiudvalget om ændring af kommuneplanens parkeringsnorm, indførelse af betalingsparkering og parkeringshuse.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I forbindelse med en lokalplansag for nye etageboliger på Hvidovrevej 80 har

kommunalbestyrelsens besluttet at ville drøfte og eventuelt vedtage nye bilparkeringsnormer, som et tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder.

Kommunalbestyrelsens beslutning vil ud over projektet 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.

Parkeringsnormer for etageboliger i Kommuneplan 2021

Som det er beskrevet i kommuneplanens målsætninger for parkering, er det en balance at udlægge det rette antal parkeringspladser. For mange pladser optager unødvendig meget areal, som i stedet kunne bruges til gode byrum og mødesteder, mens for få parkeringspladser skaber irritation og trængsel. For at skabe den rette balance er der varierede krav om bil- og cykelparkering med udgangspunkt i arealernes anvendelse og de lokale forhold forskellige steder i Hvidovre.

Det generelle krav til parkering til boligformål fremgår af kommuneplanens retningslinje 8.4.2, som fastlægger, at ”i boligområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres, 1 parkeringsplads pr. etagebolig og tæt-lave bolig, og 2 parkeringspladser pr. åben-lave bolig”.

Kommuneplanen udpeger en række fortætningsområder, som ligger inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære kerneområder er defineret ved, at området ligger med en gangafstand på højst 600 m til indgangen til en station, hvilket svarer til ca. 10 minutters gang.

Kommuneplanens retningslinje 8.4.4 fastlægger, at ”inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Inden for fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder skal ses bort fra retningslinje 8.4.1-8.4.3, men etableres parkeringspladser efter følgende normer:

- Mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til etageboliger.
- Dog mindst 1/3 parkeringsplads pr. bolig ved ungdoms-, ældre- og handicapboliger.
- Mindst 1 og højst 2 parkeringspladser pr. bolig i områder til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Det ses af flere af de igangværende byggeprojekter, at udviklerne vælger at anlægge op mod det mindst tilladte antal parkeringspladser til etageboliger, dvs. 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.

Retningslinjerne i kommuneplanen skal overholdes, når der fastlægges bestemmelser i nye lokalplaner.

Administrationens anbefalinger

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2021 er der kun vedtaget én lokalplan for etageboliger i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder, nemlig Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej. I denne lokalplan har man derfor indarbejdet kommuneplanens gældende parkeringsnormer.

Bebyggelsen inden for Lokalplan 147 – kaldet Grønnebro – er imidlertid under opførelse, og det er derfor endnu ikke muligt at drage erfaringer fra denne bebyggelse til brug for en vurdering af parkeringsnormernes hensigtsmæssighed.

I stedet har administrationen udarbejdet et notat, der belyser emnet parkering i områder nær stationer ud fra Hvidovre Kommunes egne målsætninger, generelle undersøgelser og andre kommuners regulering af samme forhold. Desuden er konsekvenserne for de aktuelle byggeprojekter ved en ændring af parkeringsnormerne søgt beskrevet. Notatet vedlægges til sagen (vedlagt som bilag ”Drøftelse af bilparkeringsnorm i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder”).

Det er administrationens anbefaling, at der i umiddelbar nærhed til stationerne fortsat skal planlægges på en sådan måde, at den kollektive trafik og cykeltrafikken fremmes forud for biltrafikken. Dette princip bør fortsat understøttes af, at der i tilknytning til nye etageboliger i de stationsnære kerneområder etableres færre bilparkeringspladser end i den øvrige del af kommunen.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at ændre de gældende bilparkeringsnormer for fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder, så der skal etableres flere parkeringspladser til etageboligerne, er der flere muligheder for at gøre dette, fx disse:

- Parkeringsnormen på 1 bilparkeringsplads pr. 100 – 200 m² etageareal ændres til anlæg af 1 bilparkeringsplads pr. 150 etageareal for etageboliger. Herved bliver der en fast norm i stedet for en variabel. Det vil konkret betyde, at der i de igangværende boligprojekter skal planlægges for anlæg af flere parkeringspladser. Med en boligstørrelse på mindst 72 m² i gennemsnit vil det betyde, at der bliver anlagt ca. 0,5 bilparkeringsplads pr. bolig.
- Parkeringsnormen på 1 bilparkeringsplads pr. 100 – 200 m² etageareal ændres til anlæg af 1 bilparkeringsplads pr. 100 etageareal for etagebolig. Også her bliver der en fast norm i stedet for en variabel. Det vil konkret betyde, at der i de igangværende boligprojekter skal planlægges for anlæg af væsentligt flere parkeringspladser. Med en boligstørrelse på mindst 72 m² i gennemsnit vil det betyde, at der bliver anlagt ca. 0,7 bilparkeringsplads pr. bolig.
- Parkeringsnormen på 1 bilparkeringsplads pr. 100 – 200 m² etageareal ændres til udlæg dvs. reservation af areal til 1 bilparkeringsplads pr. etagebolig, svarende til de parkeringsnormer, der i dag gælder uden for de stationsnære kerneområder. I lokalplanlægningen fastlægges det så, hvor stor en del af de udlagte parkeringspladser, der skal være anlagt ved ibrugtagning af bebyggelsen. Det vil konkret betyde, at der i de igangværende boligprojekter skal planlægges for udlæg af væsentligt flere parkeringspladser. Formentlig så mange flere, at de anlagte parkeringspladser skal etableres i konstruktion.

Politiske beslutninger og aftaler

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

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

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 § 13, stk. 1, punkt 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Drøftelse af bilparkeringsnorm i fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 4: Beslutning - Igangsættelse af lokalplan for etagebebyggelse på Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

22/35919

Beslutningstema

Projektudviklingsselskabet Innovator A/S har købt kommunens ejerlejligheder på ejendommen beliggende Hvidovrevej 432–438. Købsaftalen er blandt andet betinget af en vedtaget lokalplan for ejendommen.

I forbindelse med ejendomshandlen har køber fået udarbejdet et skitseprojekt for en etagebebyggelse, der omfatter ovennævnte ejendom samt naboejendommen på Gammel Køge Landevej 362, som køber også har indgået en betinget købsaftale for.

Innovator har nu henvendt sig med en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for disse ejendomme.

Bebyggelsen ønskes opført som en karré, der er åben mod boligområdet mod sydvest, men lukket på de øvrige sider for at skærme af for trafikstøjen fra jernbanen og de store veje. Bebyggelsen ønskes opført i 6 – 12 etager, hvor bebyggelsen aftrappes mod de eksisterende, tilstødende boliger. Aftrapningen i forhold til de eksisterende boliger er ikke tilstrækkelig efter kommuneplanens rammer, hvorfor det vil være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen i tilknytning til lokalplanen.

By- og Planudvalget skal godkende, at der igangsættes en lokalplan med udgangspunkt i det modtagne skitseprojekt, herunder i forhold til boligstørrelserne. I forhold til udlægget af bilparkeringspladser i projektet bør der tages forbehold for kommunalbestyrelsens efterfølgende drøftelse af parkeringsnormen for etageboliger i de stationsnære kerneområder.

Økonomiudvalget skal godkende, at der igangsættes et tillæg til Kommuneplan 2021 for at ændre rammerne for område 3C10.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes lokalplanlægning for ejendommene på Hvidovrevej 432–438 og Gammel Køge Landevej 362 samt en del af Ajax Allé.
2. at godkende, at lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i ansøgers skitseprojekt, dateret den 14. november 2023.
3. at godkende, at lokalplanen udarbejdes med krav om en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 72 m² og en variation i boligstørrelserne i princippet som beskrevet i skitseprojektet.
4. at godkende, at igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan for projektet sker med oplysning om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende eventuelt vil træffe en beslutning om at ændre parkeringskravene i kommuneplanen.

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget

5. at godkende, at der i tilknytning til lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021 vedrørende rammeområde 3C10, der ændrer bemærkningen vedrørende bebyggelsens aftrapning, så bebyggelsen kan opføres i

op til seks etager nærmest ejendommene på Ajax Allé 3 og Gammel Køge Landevej 370A.

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Ad 1.-4. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Projektudviklingsselskabet Innovator A/S har købt kommunens ejerlejligheder på ejendommen beliggende Hvidovrevej 432–438. Købet er blandt andet betinget af en vedtaget lokalplan for ejendommen.

I forbindelse med ejendomshandlen har køber fået udarbejdet et revideret skitseprojekt for en etagebebyggelse, der omfatter ovennævnte ejendom samt naboejendommen på Gammel Køge Landevej 362, som køber også har indgået en betinget købsaftale for.

Innovator har nu henvendt sig med en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for disse ejendomme.

Skitseprojekt

Bebyggelsen ønskes opført som en karré, der er åben mod boligområdet mod sydvest, men lukket på de øvrige sider for at skærme af for trafikstøjen fra jernbanen og de store veje. Bebyggelsen ønskes opført i 6 – 12 etager, hvor bebyggelsen aftrappes mod de eksisterende, tilstødende boliger. Bebyggelsen rummer 15.140 m² etageareal til boliger og 1.560 m² til butikker og café, i alt 16.700 m². Bebyggelsesprocenten i projektet er 247.

Boligerne

Boligantallet er endnu ikke fastlagt, men af en foreløbig boligdisponering fremgår det, at man påregner at opføre ca. 193 boliger, der med en variation i boligtyperne er fordelt på 57 stk. 2-værelses, 119 stk. 3-værelses og 17 stk. 4-værelses lejligheder. Med dette antal boliger vil den gennemsnitlige boligstørrelse blive ca. 78,5 m².

Kommuneplanen stiller i retningslinje 1.3.1 krav om, at nye bebyggelser med etageboliger skal enten:

- have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m², eller
- have et gennemsnitligt boligareal på mindst 80 m², hvor 20 % af boligerne har et boligareal over 100 m².

Der tages i forbindelse med lokalplanlægningen stilling til, hvilken af de beskrevne gennemsnitlige boligstørrelser, der skal gælde for det enkelte område. Der skal for den enkelte bebyggelse til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne.

På grund af den høje udnyttelse af ejendommen, og de deraf begrænsede muligheder for at etablere udendørs opholdsarealer, bør man på denne lokalitet ikke planlægge for etablering af mange, store familieboliger. Derfor anbefaler administrationen, at man anvender bestemmelsen om et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m².

Udformning af bebyggelsen

Bebyggelsen tænkes opført med facader af tegl i en lys og varm farve, hvor variation i brændingen giver changerende farver i de enkelte tegl. Vinduesrammer og udkragede altaner udføres i metal, som farvemæssigt afstemmes med bygningens facader i en lidt mørkere tone. Dele af facaderne begrønnes og de dele af tagene, der ikke indrettes til taghaver eller solceller, beplantes med sedum.

Bebyggelsen er vist med altaner mod de store veje og gårdrummet. Altanerne bidrager til at skabe variation og relief i facaderne, men det er endnu ikke afklaret, om de reelt kan etableres også mod vejene i den viste udformning på grund af støjbelastningen på facaderne.

Gårdrummet indrettes til interne veje og parkering på terræn, men i 1. sals højde etableres et dæk til adgangs- og opholdsarealer.

På hjørnet af Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej vil man at indrette et lille torv, der giver adgang til en dagligvareforretning, en café og en butik. En del af torvet udgøres af et kommunalt ejet vejareal. Såvel dette areal som de tilstødende fortove forudsættes omdisponeret, så der kan skabes en sammenhængende flade mellem bygningen og kantstenene langs cykelstierne.

Parkeringspladser

Ansøger har beregnet behovet for anlæg af bilparkeringspladser efter kommuneplanens gældende retningslinje 8.4.4 for bebyggelse inden for fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder. Innovator ønsker, at der tages udgangspunkt i den mest lempede parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til etageboligerne. Dette giver 76 parkeringspladser til boligerne og 27 parkeringspladser til butikkerne og caféen, i alt 103 parkeringspladser.

Imidlertid rummer samme retningslinje et krav om, at skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til biler på egen grund. Derfor vil et eventuelt parkeringsbehov ud over de viste pladser skulle etableres i konstruktion. Dette er endnu ikke disponeret.

Kravet til udlæg af parkeringspladser kan desuden reduceres, fx hvis det kan godtgøres, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af pladserne til eksempelvis boliger og administrationserhverv, eller hvis der foreligger en af kommunen godkendt aftale om benyttelse af parkeringspladser på en anden ejendom beliggende inden for en afstand af maksimalt 100 m.

Til gengæld etableres der gode forhold for cyklisterne, lige som placeringen umiddelbart ved Frihedens S-station og busterminal er optimal for brugen af kollektiv trafik. Der etableres således 200 cykelparkeringspladser i kælder, hvorved de er overdækkede, samt 110 cykelparkeringspladser på terræn.

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

Administrationen forelægger en særskilt sag om parkeringsnormen for etageboliger i de nævnte områder til snarlig politisk behandling. Igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan for projektet ved Hvidovrevej / Gammel Køge Landevej

bør derfor ske med oplysning om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende eventuelt vil træffe en beslutning om at ændre parkeringskravene i kommuneplanen.

Nedlæggelse af vejareal

Som konsekvens af placeringen og udformningen af den nye etagebebyggelse er det nødvendigt at lokalplanen forudsætter, at en del af Ajax Allé nedlægges. Ajax Allé vil således i fremtiden ikke have forbindelse til Hvidovrevej, men fortsat til Skelgårds Vænge og Hvidovre Boulevard.

Den nye etagebebyggelse vil blive vejbetjent via overkørsler til og fra Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej.

For kommunale vejarealer gælder det, at et vejareal kan frasælges, hvis arealet ikke har et trafikalt eller færdselsmæssigt formål. Arealet vil dermed skifte status fra 'vejareal' til 'grundareal', og dermed danne grundlag for ny beregning af byggeretten på arealet.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil administrationen udarbejde og forelægge en sag til politisk behandling i Kommunalbestyrelsen vedrørende nedlæggelse af vejarealet.

Gældende planforhold

Ejendommene er ikke omfattet af en bebyggelsesregulerende lokalplan eller byplanvedtægt, men bebyggelsen på Hvidovrevej 432-438 er i dag omfattet af Lokalplan 001 for skilte og facader langs Hvidovrevej.

I Kommuneplan 2021 er ejendommene omfattet af rammerne for område 3C10. Kommuneplanen opstiller følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Centerområde og butikker
- Specifik anvendelse: Bymidte. Etageboligbebyggelse. Kontor- og serviceerhverv.
- Publikumsorienterede serviceerhverv. Område til offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 300
- Max. antal etager: 12
- Max. bygningshøjde: 40 m
- Bemærkninger: Bymidte i sammenhæng med 3C3, 3C7, 3C8 og 3C9. Samlet butiksareal i disse områder max. 20.000 m², ramme for nyt butiksareal 8.540 m². Den enkelte butik må ikke være større end 1.500 m². En fremtidig bebyggelse skal udformes sådan, at de højeste bygningsdele er beliggende i områdets sydøstlige hjørne og bygningshøjden nedtrappes mod områdets vestlige afgrænsning, så den svarer til de højeste eksisterende nabobygninger her. Stationsnært kerneområde. Risiko for oversvømmelse fra skybrud.

Skitseprojektet er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, bortset fra bemærkningen om, at bygningshøjden skal nedtrappes mod områdets vestlige afgrænsning, så den svarer til de højeste eksisterende nabobygninger. Bebyggelserne på naboejendommene har en henholdsvis to etager. Nedtrapningen af bebyggelsen sker kun i indtil seks etager. Hvis lokalplanen skal danne grundlag for den ønskede etagebebyggelse, vil det derfor være nødvendigt at vedtage et tillæg til kommuneplanen, hvor den nævnte bemærkning ændres.

Den videre proces

Når forudsætningerne for planarbejdet er godkendt af By- og Planudvalget og Økonomiudvalget, påbegynder administrationen selve udarbejdelsen af forslaget til lokalplan og tillægget til kommuneplanen. Denne proces varer 4-5 måneder inklusive processer til afklaring af forhold med udvikleren og kommunens egne afdelinger. Det betyder, at den politiske behandling ikke kan nå inden sommerferien, men forventes at ske i september 2024. Den offentlige høring af planforslagene sker derefter i fire uger i oktober, hvorefter planerne kan vedtages endeligt i december 2024 eller januar 2025.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. juni 2023, punkt 26, salget af kommunens ejerlejligheder i ejendommen beliggende Hvidovrevej 432-438 (lukket sag).

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Hvidovrevej 432-438, butiks- og boligprojekt_14-11-2023

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 5: Beslutning - Kommuneplantillæg for rammeområde 1B20 og igangsættelse af ny lokalplan for byudviklingsområdet ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D

23/1816

Supplerende beslutningstema

Økonomiudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021 for kommuneplanens rammeområde 1B20, som øger det maksimale etageantal fra tre til fire etager, og som øger den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125.

Når dette kommuneplantillæg er endeligt vedtaget, vil ejerne af ejendommene på Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D have en ret til at få udarbejdet et forslag til lokalplan, der giver mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for disse rammer. I forhold til proces og tidsforbrug er det mest hensigtsmæssigt at udarbejde en sådan lokalplan sammen med kommuneplantillægget.

By- og Planudvalget skal beslutte, om man vil omgøre beslutningen af 4. september 2023 og igangsætte ny lokalplanlægning for de to ejendomme. I givet fald skal udvalget tage stilling til en række forhold vedrørende lokalplanens eller -planernes principielle indhold.

De supplerende indstillingspunkter erstatter de tidligere indstillingspunkter.

Supplerende indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

8. at godkende, at der udarbejdes et eller flere forslag til ny lokalplan for ejendommene Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D.
9. at godkende, at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med mulighed for at opføre bebyggelse i op til fire etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for den enkelte ejendom.
10. at godkende at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med afsæt i udviklernes skitseprojekter og de indkomne bemærkninger til den forestående planlægning.
11. at godkende, at der planlægges for et blandet byområde, hvorfor lokalplanen eller -planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål, medmindre det ved støjafskærmning sikres, at støjgrænsen kan overholdes på alle bebyggelsens facader og opholdsarealer.
12. at der tages stilling til, om lokalplanlægningen skal indeholde krav om etablering af op til 25 % almene boliger eller ej.
13. at godkende, at igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan for projekterne sker med oplysning om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende eventuelt vil træffe en beslutning om at ændre parkeringskravene i kommuneplanen.
14. at godkende, at bygherrerne anmodes om at yde kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Udvalget stillede ændringsforslag om, at lokalplanen skal tilføjes muligheden for at opføre ungdomsboliger med lejlighedsstørrelser efter retningslinje 1.3.2 i Kommuneplan 2021, på betingelse af, at de kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Ændringsforslaget godkendt.

Ad 8.-11.

Godkendt.

Ad 12.

For: Gruppe A og F.

Imod:

Undlader: Gruppe C, Liste H og Gruppe Æ.

Godkendt, at der stilles krav om op til 25% almene boliger.

Ad 13.-14.

Godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Efter ønske fra Økonomiudvalget blev der den 20. november 2023 afholdt en fælles temadrøftelse mellem By- og Planudvalget og Økonomiudvalget om rammerne for byudviklingen ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D. Forud for drøftelserne gennemgik udviklerne sine projekter og de overvejelser man havde gjort sig efter By- og Planudvalgets beslutning om, at lokalplanlægningen skal baseres på kommuneplanens gældende rammebestemmelser.

Umiddelbart efter temadrøftelsen besluttede Økonomiudvalget at godkende, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021 for rammeområde 1B20, som øger det maksimale etageantal fra tre til fire etager, og som øger den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125.

Når kommuneplantillægget på et tidspunkt er blevet vedtaget, vil de ønskede byggearbejder på de to ejendomme være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det efter planlovens § 13, stk. 3, kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

I forhold til proces og tidsforbrug er det mest hensigtsmæssigt at udarbejde en sådan lokalplan sammen med kommuneplantillægget. I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning forelægges sagen derfor på ny til By- og Planudvalgets afgørelse til vurdering af, om man vil omgøre beslutningen af 4. september 2023.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. oktober 2023 ikke at vedtage Lokalplan 151 for et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80, men afvente drøftelse og eventuel vedtagelse af nye bilparkeringsnormer, som tillæg til Kommuneplan 2021 inden for fortætningsområder i de stationsnære kerneområder. Projekterne ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D ligger ligeledes i de stationsnære kerneområder.

Administrationen forelægger en særskilt sag om parkeringsnormen for etageboliger i de nævnte områder til snarlig politisk behandling. I forhold til udlægget af bilparkeringspladser i projekterne ved Immerkær og Svend Aagesens Allé bør der tages forbehold for kommunalbestyrelsens efterfølgende drøftelse af parkeringsnormen for etageboliger i de stationsnære kerneområder.

De supplerende indstillingspunkter erstatter de tidligere indstillingspunkter.

Beslutningstema

Der er gennemført en forudgående borgerdialog og høring med afsæt i retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. Dette er sket på baggrund af henvendelser fra to ejendomsudviklere, der har præsenteret et projekt for henholdsvis ejendommen på Immerkær 42 og de to ejendomme på Svend Aagesens Allé 10A-D.

Debatoplægget om en forestående planlægning af området har været i høring fra den 1. marts til den 31. marts 2023 og der er afholdt tre alment tilgængelige arrangementer for offentligheden i fællesskab med ejendomsudviklerne. Der er indkommet 36 høringssvar med bemærkninger til planlægning af området.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man ønsker at ændre indholdet i rammeområde 1B20, så der gives mulighed for byggeri i op til fire etager samt fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for rammeområdet.

Betinget af Økonomiudvalgets beslutning, skal By- og Planudvalget beslutte, om man ønsker at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan med udgangspunkt i de overordnede intentioner i ejendomsudviklernes materiale.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021
2. at godkende, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 1B20 fra tre til fire etager
3. at godkende, at tillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125 for rammeområde 1B20.

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

4. at godkende, at der udarbejdes et eller flere forslag til ny lokalplan for ejendommene Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D
5. at godkende, at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med afsæt i udviklernes skitseprojekter og de indkomne bemærkninger til den forestående planlægning
6. at godkende, at der planlægges for et blandet byområde, hvorfor lokalplanen eller -planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål
7. at der tages stilling til, om lokalplanlægningen skal indeholde krav om etablering af op til 25 % almene boliger eller ej.

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-09-2023

Udvalget stillede ændringsforslag om, at en lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens gældende rammer.

Ad 1.- 4. Ikke godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-09-2023

Udvalget stillede ændringsforslag om, at sagen udsættes med henblik på en ny fælles temadrøftelse mellem BPU, ØU og udviklerne, og at sagen opdateres med de nyeste tegninger.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-11-2023

Ad 1.

Økonomiudvalget godkendte, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021.

Ad 2.

For: Gruppe A, C, Liste H og Gruppe Æ.

Undlader: Gruppe F.

Økonomiudvalget godkendte, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 1B20 fra tre til fire etager.

Ad 3.

For: Gruppe A, C, Liste H og Gruppe Æ.

Undlader: Gruppe F.

Økonomiudvalget godkendte, at tillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125 for rammeområde 1B20.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget henvendelser fra to ejendomsudviklere, der har præsenteret et projekt for henholdsvis ejendommen på Immerkær 42 og de to ejendomme på Svend Aagesens Allé 10 A-D. Uanset at der i kommuneplanen er tale om ét samlet byudviklingsområde, er det udviklernes intention at udvikle to separate ejendomme uden indbyrdes sammenhæng.

Immerkær

Ejendommen ønskes omdannet ved at nedrive den eksisterende erhvervsbygning for at opføre syv ens bygninger med etageboliger og ikke-generende erhverv i op til fire etager og delvist fritlagt kælderetage og med en bebyggelsesprocent på 123. Boligerne ønskes indrettet som små, private boliger målrettet unge.

Efter planloven kan kommunen ikke i lokalplaner forbeholde bygninger til bestemte brugere. Et offentliggjort forslag til ændring af planloven indeholder dog en kommende mulighed for at fastlægge, at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1a eller lov om støttede private ungdomsboliger. Ændringen forventes at træde i kraft den 1. januar 2024.

Bygningerne i projektet ønskes placeret, så de ligger vinkelret på jernbanen og fordelt over den langstrakte grund. Mellem bygningskroppenes nordgavle etableres støjskærm mod jernbanen. Bygningernes hovedfacader anlægges, så de peger mod hinanden mod øst og vest, mens sydgavlene vender mod parcelhusene på Hædersdalvej.

Svend Aagesens Allé

De eksisterende erhvervsbygninger ønskes nedrevet for at kunne opføre etageboligbebyggelse i fire etager med en maximumshøjde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 125. Bebyggelsen ønskes disponeret som to lange bygningskroppe på henholdsvis ca. 120 m og 150 m, hvor forskydninger skaber en variation i facaden.

Det er ejendomsudviklernes intention at skabe et bæredygtigt boligprojekt med lyse og moderne lejligheder. Området ønskes udviklet som en lille bydel med variation i byggeri, byrum, landskab og fællesskab.

Kommuneplanens indhold og lokalplanligt

Det er administrationens vurdering, at disse projekter vil være lokalplanpligtige på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet. Desuden vil en ny lokalplan med et indhold som foreslået af udviklerne forudsætte et tillæg til kommuneplanen, da de to skitseprojekters bebyggelse ikke er i overensstemmelse med indholdet i det eksisterende rammeområde.

Rammerne for område 1B20 er i Kommuneplan 2021 følgende:

- Anvendelse: Boligområde
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk
- Bebyggelsesprocent: 60 af den enkelte ejendom
- Max bygningshøjde: 15 m
- Max antal etager: 3
- Bemærkninger: Område til blandede byfunktioner, herunder ikke-generende erhverv. Der kan stilles krav om 25 % almene boliger. Kun miljøklasse 1 og 2. Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4. Stationsnært kerneområde.

Udviklernes skitseprojekter adskiller sig herfra, ved at foreslå en maksimal bebyggelsesprocent på op til 125 et maksimalt etageantal på fire etager.

Ejendommene er belastet med trafikstøj fra jernbanen over grænseværdien. Efter planloven må der ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse som for eksempel boliger, medmindre den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener. For at kunne anvende de lempede støjgrænseværdier for støj på facader, skal der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Det er derfor afgørende, at planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål. Administrationen vurderer ikke, at nogen af de to projekter eller de præsenterede varianter lever op til dette krav. Det vil derfor være en forudsætning for lovlig lokalplanlægning, at projekterne tilrettes.

Forudgående borgerdialog

Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 fastlægger, at byggemulighederne i byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Høvedstensvej og Tårnfalkevej, som disse fremgår af rammerne, på baggrund af en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i området dagtilbud og skoler kan øges gennem et tillæg til kommuneplanen.

Udviklerne og Hvidovre Kommune har gennemført en proces til inddragelse af offentligheden i perioden 1. - 31. marts 2023. Det er sket på baggrund af den generelle procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder samt ejendomsudviklernes egne idéer til dialog med borgerne. Der er i fællesskab mellem udviklerne og kommunen afholdt tre arrangementer, hvor udviklerne har præsenteret deres tanker for udvikling af et nyt byområde ved Immerkær og Svend Aagesens Allé og deltagerne har kunnet stille spørgsmål og komme med bemærkninger.

De første to arrangementer blev gennemført som gåtur gennem erhvervsområdet ved Immerkær og Svend Aagesens Allé, den 7. marts 2023. Her var der fokus på de eksisterende forhold i og omkring området samt eventuelle udfordringer ved udvikling af dette. Det tredje arrangement blev holdt den 29. marts 2023 i Kulturhus Risbjerggård, hvor de to udviklere i overordnet form præsenterede deres ideer til hvilken slags bebyggelse, boligformer og andre byfunktioner de forestiller sig på henholdsvis Immerkær og Svend Aagesens Allé. Herefter var der workshop, hvor projekterne og ønsker til området blev diskuteret.

De nødvendige ændringer af rammeområderne til realisering af byggeri der ligger i forlængelse af udviklernes skitseprojekter er så væsentlige, at de forudsætter en forudgående høring efter planlovens § 23c. Derfor er den forudgående borgerdialog gennemført, så den også opfylder kravene til en forudgående høring efter § 23c. Et debatoplæg, der behandler hovedspørgsmålene ved en forestående ny planlægning af erhvervsområdet, har været udsendt til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i høringsperioden.

Indkomne idéer og forslag

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 36 høringssvar med idéer og forslag til en ny planlægning af erhvervsområdet ved Immerkær og Svend Aagesens Allé (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar”).

Administrationen har gennemgået og kommenteret de fremsendte bemærkninger, opdelt efter de overordnede emner der går igen (vedlagt som bilag ”Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling ved Svend Aagesens Alle og Immerkær”). De omfatter bl.a. kommentarer til processen; bebyggelsens omfang, både hvad angår tæthed og etageantal; anvendelsesmulighederne i det nye byområde og støjpåvirkning i området.

Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler

På grundlag af de to udviklernes projekter og et afledt skøn over boligantal og -typer har administrationen foretaget et estimat over den forventede tilflytning til det nye byområde og fremskrevet befolkningsprognosen for Hvidovre Kommune på denne baggrund. Med afsæt heri har man vurderet konsekvenserne, som de nye boliger vil få for forskellige kommunale serviceområder (vedlagt som bilag ”Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler”). I bilaget findes den fulde vurdering, men konklusionen er opsummeret her.

Dagtilbud

Byudviklingsområdet er allerede indregnet i Hvidovre Kommunes befolkningsprognose, og dermed er byudviklingsområdet også indregnet i Center for Børn og Familiers seneste børnetalsprognose, der bygger på kommunens befolkningsprognose.

Baseret på data fra Center for Økonomi og Personale og Center for Børn og Familiers egne beregninger, estimeres det, at byudviklingsområdet i 2027 vil betyde ca. 31 dagtilbudssøgende børn. Den seneste børnetalsprognose er fra maj 2023, og prognosen viser, at der kan forventes kapacitetsudfordringer i området, og at disse udfordringer bliver større og større med årene.

Center for Børn og Familier bemærker, at det ikke kun er de ca. 31 dagtilbudssøgende børn, der driver kapacitetsudfordringerne. Det forventede kapacitetsunderskud overstiger langt det estimerede antal dagtilbudssøgende børn, der følger af byudviklingsprojektet.

Derfor bør der generelt være opmærksomhed på at indtænke areal til etablering af dagtilbud eller udvidelse af eksisterende dagtilbud ved byudviklingsprojekter i den nordlige del af kommunen (pasningsdistrikt Nord/Midt).

Folkeskoler

Byudviklingsområdet er allerede indregnet i Hvidovre Kommunes befolkningsprognose, og dermed er området også indregnet i Center for Skole og Uddannelses seneste elevtalsprognose fra juni 2023, der bygger på kommunens befolkningsprognose.

Den seneste elevtalsprognose viser, at Holmegårdsskolen kan blive presset på kapaciteten fra skoleåret 2027/28 og frem, da flere årgange har elever til fire spor. Udfordringer bliver større med årene og fra 2031-32 forventes fire spor på alle 0. – 2. klasse årgange.

For de fleste årgange og skoleår ligger elevtallet dog kun lidt over 78 elever, og derfor er det en mulighed, at der kan søges politisk dispensation fra folkeskolelovens § 17. Gives der dispensation, vil elevtallet i 0. - 2. klasse kunne være op til 84 i 0. – 2. klasse i stedet for 78 og til 90 elever i 3. -9. klasse i stedet for 84.

Desuden er det en mulighed at flytte distriktsgrænsen mellem Holmegårdsskolen og Præstemoseskolen, da Præstemoseskolen forventes at have lidt ledig kapacitet i perioden efter 2026.

For nuværende giver tallene ikke umiddelbar anledning til bekymring.

Omdannelse af erhvervsområder i Hvidovre

Byudviklingsområdet ved Svend Aagesens Allé og Immerkær er et blandt flere erhvervsområder som i Kommuneplan 2019 er udpeget til omdannelse fra erhverv til blandet byområde med nye boliger. Senest har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte en ny lokalplan for erhvervsområdet ved Tårnfalkevej, så dette kan omdannes til et blandet byområde med boliger, serviceerhverv og offentlige formål.

Denne udvikling betyder at de lokale, små og mellemstore produktions- og håndværksvirksomheder vil lukke eller skulle relokaliseres. Idet flere af erhvervsområderne i Hvidovre forventes omdannet, vil der blive færre steder, hvor disse virksomheder kan placere sig.

Administrationen har bemærket sig, at Kommunalbestyrelsen siden vedtagelsen af Kommuneplan 2021 ved flere lejligheder har drøftet situationen for de nævnte produktions- og håndværksvirksomheder.

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at friholde et eller flere af de udpegede erhvervsområder fra byomdannelse, bør dette ske på baggrund af en vurdering af områdernes beliggenhed, problemstillinger og potentialer. Dette bør i så fald indeholdes i den kommende strategi for kommuneplanlægningen.

Kommunalbestyrelsen har således mulighed for ikke at godkende indstillingen i denne sag.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter sig for ikke at ville imødekomme ønskerne om øgede byggemuligheder på Immerkær og Svend Aagesens Allé ud over det tilladte i Kommuneplan 2021 betyder det, at de to projekter ikke kan realiseres i deres nuværende form. Hvis ejerne af ejendommene ønsker det, kan de efterfølgende præsentere et projekt, som overholder den gældende ramme i kommuneplanen, hvorefter kommunen vil være forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag. Det vil derved forsat være muligt at planlægge for blandt andet boligbyggeri på ejendommene.

"Kommunalbestyrelsen har også mulighed for at beslutte, at området ikke længere skal være et område for byudvikling. Dette gøres ved at indarbejde det i 'Hvidovrestrategien'. I strategien skal Kommunalbestyrelsen beskrive, hvilke ændringer de ønsker at foretage i den kommende revision af kommuneplanen, og rammerne for området kan derigennem tilpasses i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønsker."

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget godkendte den 7. februar 2023, pkt. 7, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen af området ved Svend Aagesens Allé og Immerkær, og at inddragelsen af borgerne sker i en proces som beskrevet i administrationens notat "Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder".

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. februar 2023, pkt. 22, at det af administrationen udarbejdede høringsmateriale udsendes til ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i forbindelse med en forudgående offentlig høring i mindst fire uger med henblik på at indkalde idéer og forslag og at der i samarbejde med udviklerne afholdes tre alment tilgængelige arrangementer i forbindelse med den offentlige høring.

Økonomiudvalget godkendte den 20. november 2023, pkt. 4, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021. Udvalget godkendte, at tillægget ændrer det maksimale etageantal i rammeområde 1B20 fra tre til fire etager og ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 125 for samme område.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i planstrategien, udarbejdes efter § 23c i planloven, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Forslag til lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i planloven.

Høring

Der er i perioden fra den 1. marts til den 31. marts 2023 gennemført en forudgående høring på baggrund af retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 og planlovens § 23c. I forbindelse med høringen blev der i fællesskab mellem udviklerne og Hvidovre Kommune afholdt tre alment tilgængelige arrangementer, to den 7. marts og et den 29. marts 2023.

Bilag

Samlede høringssvar

Hvidbog om bemærkninger til forudgående høring om byudvikling for erhvervsområdet ved Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10 A-D

Analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler

Tegning - Immerkær 42

Projektforslag for Immerkær 42, 10. oktober 2022

Samlefabrikken_skitseprojekt

20230302 - A1 Posters

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 6: Orientering om status for byggesagsbehandling 2023

23/27370

Beslutningstema

By- og Planudvalget orienteres om status for byggesagsbehandling i 2023, herunder sagsbehandlingstider i Hvidovre Kommune i forhold til KL's servicemål.

By- og Planudvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

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

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

KLs servicemål overholdt i 2023

Der har gennem de seneste år været fokus på at nedbringe byggesagsbehandlingstiderne i Hvidovre Kommune og derved forbedre servicen for borgere og virksomheder. Undervejs har administrationen målt sagsbehandlingstiderne op mod KLs servicemål. Til og med november 2023 er det lykkedes at overholde KLs servicemål, og endda at ligge betydeligt under servicemålene i flere kategorier.

Det er lykkedes også at nedbringe sagsbehandlingstiderne fra 2022 til 2023. Som det fremgår af tabel 1 er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, på tværs af alle sagstyper, faldet med omkring en tredjedel.

Tabel 1: Udviklingen i sagsbehandlingstider for byggetilladelser 2020 - 2023

Udvikling fra 2020-2023 (november)	KL servicemål	2020 (gns.)	2021 (gns.)	2022 (gns.)	2023 (gns.)	Reduktion i procent (2022-2023)
Simple Konstruktioner	40 dage	113 dage	64 dage	41 dage	27 dage	35 %
Enfamiliehuse	40 dage	119 dage	53 dage	46 dage	31 dage	33 %
Industri & lagerbygninger	50 dage	483 dage	47 dage	36 dage	18 dage	50 %
Etagebyggeri, Erhverv	55 dage	333 dage	109 dage	38 dage	35 dage	7 %
Etagebyggeri, Boliger	60 dage	157 dage	41 dage	64 dage	31 dage	52 %

Gennemsnit, alle kategorier	167 dage	59 dage	46 dage	30 dage	34 %
-----------------------------	----------	---------	---------	---------	------

Udvikling i byggesager i 2023

Der er konstateret et faldende antal byggeansøgninger samlet set over året. Det samlede antal meddelte byggetilladelser er faldet fra 272 i 2022 til 162 i 2023. Det er særligt indenfor kategorien ”Enfamiliehuse”, der er konstateret et betydeligt fald i 1. halvår 2023, hvilket vurderes at have været konjunkturbestemt.

Vurderingsstyrelsens opfordring til boligejere om at opdatere Bygnings- og Boligregistret (BBR) med opførte bygninger på ejendommen har medført oprettelse af en række sager, hvis byggeriet skulle have haft byggetilladelse og/eller dispensation fra plangrundlaget inden opførsel.

Sagerne omhandler for en stor dels vedkommende overholdelse af lokalplaners eller byggerettens bestemmelse om samlet 12 m sekundær bebyggelse i naboskel.

Sagerne vedrørende lovliggørelse af allerede opført bebyggelse falder ikke indenfor KL’s servicemålkategorier. I byggesagsbehandlingen prioriteres det at indlede opfølgningssagerne hurtigst muligt efter registrering, således sagerne bringes til afgørelse om enten bibeholdelsesdispensation eller påbud om fysisk lovliggørelse.

En anden tendens i byggesagsbehandlingen i 2023 har været en stigning i antallet af ansøgninger om sammenlægning af lejligheder, gående fra 1-2 sager årligt til omkring syv ansøgninger indtil videre i 2023. Dette kan være en anden konjunkturbestemt tendens, hvor et eventuelt huskøb erstattes af at lægge lejligheder sammen for at opnå et større boligareal.

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 ”hurtigsag” 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, og reducerer dermed også sagsbehandlingstiden.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget blev orienteret om sagsbehandlingstider for byggesager i 2022 på udvalgmøde den 9. januar 2023.

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.

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 7: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 08-01-2024

Bent Roldgaard (F) spurgte til Hvidovre Strandvej 47b. Administrationen svarede på mødet.

Kristina E. Young (H) spurgte til materialet for naboorientering om Kvickly-grunden. Administrationen svarede på mødet.

Charlotte Munch (Æ) orienterede By- og Planudvalget om sit svar for Strandhavevej 5 og ejendommens bevaringsværdighed.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til dyrelægepraksismulighed i Hvidovre Nord. Administrationen svarede på mødet.

Afbud Mikkel Dencker