

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 04-11-2019

Mødedato Mandag d. 04. november 2019 kl. 17:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Helle M. Adelborg, Mikkel Dencker, Steen Ørskov Larsen, Kenneth F. Christensen, Torben N. Rasmussen, Anders Wolf Andresen, Gert Wahl

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Meddelelser..... | 4 |
| Likviditet 3. kvartal..... | 5 |
| Beslutning om låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre, afdeling Rosenhøj..... | 9 |
| Beslutning om låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre, afdeling Spurvegården..... | 11 |
| Beslutning om låneoptagelse og kommunal garantistillelse..... | 13 |
| Beslutning om at udarbejde nyt plangrundlag for Gungevej 1 og 2 til skoleformål..... | 15 |
| Eventuelt..... | 18 |
| Lukket: Prøvetidsevaluering..... | 19 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/39323

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/39323

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Borgmesteren mindede om KØF (Kommunaløkonomisk Forum) deltagelse og transport.

Punkt 3: Likviditet 3. kvartal

19/14516

Beslutningstema

Efter bestemmelserne i "Regulativ for økonomistyring pkt. 7.1" finansiel styring skal der som minimum hvert kvartal dvs. per ultimo marts, juni, september og december udarbejdes likviditetsoversigt efter kassekreditreglen.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

Å

1. at tage orienteringen om likviditeten, ultimo september 2019, til efterretning.

Beslutning i økonomiudvalget den 04-11-2019

Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for økonomi og Analyse har udarbejdet sagsfremstillingen.

Å

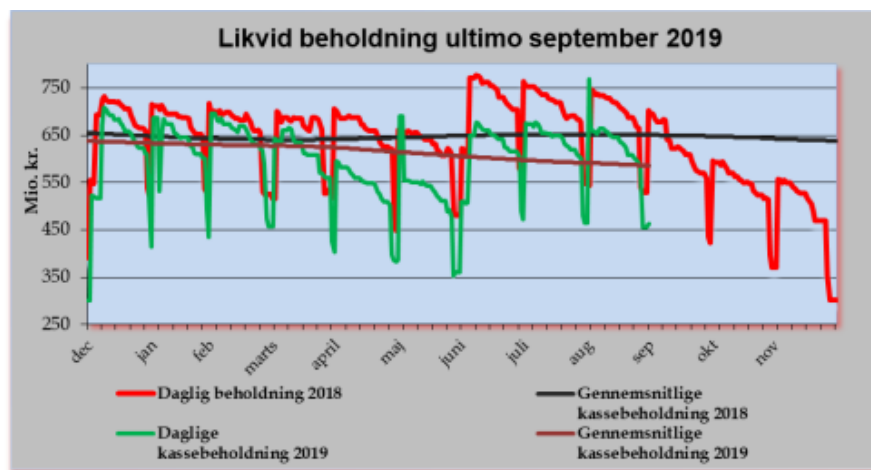
Kommunens likviditet opgøres efter kassekreditreglen, som er et gennemsnit af de seneste 12 måneders daglige saldi på kassekontiene inkl. obligationsbeholdning fratrukket saldi på kassekreditter og byggeåren. Det beregnede gennemsnit efter kassekreditreglen ikke være negativt.

Å

Bemærkninger til den gennemsnitlige kassebeholdning

Opgjort efter disse bestemmelser er Hvidovre Kommunes gennemsnitlige likviditet set over 365 dage for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 på 585,5 mio.kr. Den faktiske kassebeholdning har i et samme perioden ligget mellem 301 og 768 mio. kr. Figur 1 viser den grafiske udvikling i den faktiske og den gennemsnitlige kassebeholdning opgjort dagligt fra 1. januar 2019 til 30. september 2019. Den grafiske fremstilling viser, at den gennemsnitlige likviditet i den løbende udvikler sig tilsvarende 2018 men på et lavere niveau.

Å



Å

Der er i År deponeret likviditet for 22,4 mio.kr. som fÅ, lge af indtÅ, gter fra salg af HMN Naturgas. De deponerede midler indgÅ, r ikke i ovenstÅ, vrende opgÅ, relse af likviditeten. BelÅ, bet frigives over 10 Å, r og vil i den takt indgÅ, r i den almindelige kassebeholdning.

Å

Kommunen tager i sin Å, konomiske styring â€“ f.eks. ved opgÅ, relsen af den reelle kasse â€“ udgangspunkt i likviditeten opgjort pÅ, r enkelte datoer fx. ultimo kvartal, hvorimod f.eks. Å, konomi- og Indenrigsministeriet ved opgÅ, relse af kommuners likviditet tager udgangspunkt i den gennemsnitlige likviditet. Der kan vÅ, re betydelig forskel pÅ, r tallet for likviditeten afhÅ, ngigt af om likviditeten opgÅ, res pr. dato (fx ultimo kvartal) eller som gennemsnit. Den gennemsnitlige likviditet har i perioden 1. januar 2019 til 30. september 2019 ligget mellem 637,4 mio. kr. og 585,5 mio. kr. PÅ, r opgÅ, relsestidspunktet er ca. 702 mio. kr. anbragt i investerings- og placeringsforeninger samt i obligationer.Å

Å

Kommunens investeringer hos de fire forvaltere pr. 30. september 2019 fremgÅ, r af tabel 1.

Investeringens nettoresultat har vÅ, rret positiv. Samlet set et vÅ, gtet afkast pÅ, r 3,91 % svarende til 26,3 mio. kr. inklusiv realiseret gevinst samt afkast (11,7 mio.kr) og urealiseret kursgevinst (14,6 mio.kr.) siden januar 2019.

Å

Tabel 1: Kommunens investeringer hos de 4 forvaltere pr. 30. sep. 2019

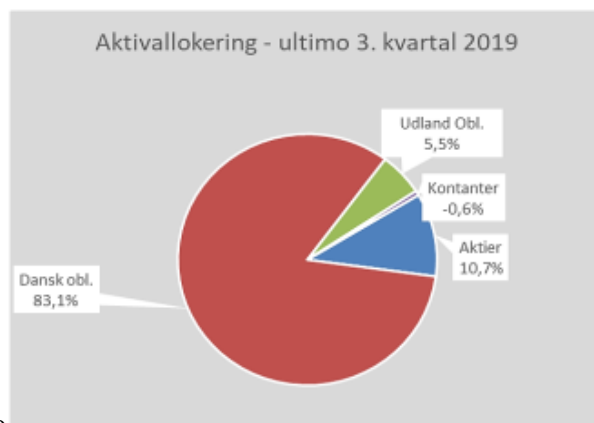
Å

| Aktivside | | Ultimo september 2019 | | | | |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|------|----------------------------|---------|
| Investeringsportefølje | Afkast tom. Sep 2019 | Beløb i mio. DKK | Aktuel % andel i | | | |
| | | | Aktie | Obl. | Investgrade + Ulands. Obl. | Kontant |
| Gudme Raaschou | 3,94 | 162 | 12% | 78% | 10% | 0,3% |
| Nykredit | 4,07 | 165 | 10% | 93% | 0% | -3,4% |
| Lyskebank | 4,91 | 164 | 9% | 85% | 6% | 0,1% |
| Danske Capital-Hjemfeld | 2,99 | 211 | 13% | 81% | 6% | 0,4% |
| I alt | | 702 | | | | |
| Vægtet gennemsnit % | | 3,91 | | | | |

Å

Aktivallokeringen fremgÅ, r af Figur 1. Aktivallokeringen overholder kommunens finansielle Å, Å, Å strategi. Denne tilsiger, at der kan placeres mellem 75 til 100 pct. I danske stats- og realkreditobligationer. Mellem 0 til 20 pct. i aktier, mellem 0 til 10 pct. i udenlandske obligationstyper og mellem 0 til 2 pct. i kontanter. Allokationen til andre aktivklasser end danske obligationer kan samlet set maksimalt udgÅ, re 25 pct. af kapitalen under forvaltning.

Å



Figur 1: Aktivallokering ultimo 3. kvartal 2019

Å

Den rapporterede negative kontantbeholdning skyldes beregningstekniske forhold. I kapitalplejen er der allerede disponeret over de renter og udtrækninger, som kommer til porteføljen 1. oktober. Rapporten tager udgangspunkt i handelsdato og ikke valørdato. Derfor vil midler, som vi har disponeret over pr. 1/10, allerede nu frage kontantbeholdningen. Og midlerne, som vil tilgæ kontoen 1/10, vil endnu ikke fremgå af kontantbeholdning.

Å

Det er vigtigt at understrege, at kontoen på intet tidspunkt har haft en negativ saldo

Å

Åkonomiske og finansielle nyheder – aktuelt [1]

Å

I 3. kvartal har afkastet på den danske obligationsbeholdning været præget af det rekordhøje konverteringsniveau. Omvendt har kreditobligationer klaret sig fint. Kreditmarkedet har været understøttet af faldende renter og en generel øget appetit på risiko. Konverteringsomfanget nåede til oktober-terminen rekordhøje 185 mia. kr., og hvis tendensen fortsætter, vil opsigelser være for over 200 mia. kr. til januar 2020. Det lave renteniveau har for alvor sat gang i konverteringerne. Konverteringerne presser afkastet på de konverteringsstruede obligationer. Positivt er udlandets høje appetit på danske konverterbare realkreditobligationer intakt.

Å

De globale aktiemarkeders store udsving fortsatte ind i 3. kvartal. I

begyndelsen af kvartalet steg globale aktier, men en optrapning af retorikken

i handelskrigen mellem USA og Kina og en række svage økonomiske nøgletal sendte aktierne ned midt i kvartalet. Hen mod slutningen af kvartalet fik amerikanske og europæiske centralbankers renterækninger og opkøbsprogrammer for aktierne til igen at stige. Samlet set endte aktiemarkedene på et noget højere niveau end ved indgangen til kvartalet.

Å

Europas stærke økonomi, Tyskland, har stærkt faldende momentum især i autoindustrien. Salget af nye biler stagnerer i Europa. Og i USA er begejstringen for europæiske biler aftagende ligesom i Kina, hvor handelskrigen spiller en

afgørende rolle. Når den tyske økonomi er i problemer, går det ondt på resten af Europa. Væksten i Tyskland i 2. kvartal var negativ, men Bundesbank advarede i august om, at handelskrigen og et faldende globalt bilsalg gør, at Tyskland er på vej i recession. Bundesbank advarer også om negative konsekvenser af Brexit.

[1] Redigeret uddrag af Rapportering fra Gudme Raaschou, Jyske Capital og Kommunekredit august- september 2019.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Jævnfør økonomi- og indenrigsministeriet, "Budget og regnskabssystem for kommuner afsnit 7,3 Likviditetsoversigt opgjort efter kassekreditregler" - Den kvartalsvist udarbejdede likviditetsoversigt skal lægges forelægges kommunalbestyrelsens medlemmer.

Hearing

Der er ikke hearingspligt i denne sag.

Punkt 4: Beslutning om låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre, afdeling Rosenhøj

19/28118

Beslutningstema

Der skal tages stilling til Lejerbo Hvidovres optagelse af lån til renovering af afdeling Rosenhøj, samt den afledte huslejestigning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende optagelse af 30-årigt kontantlån på 83 mio. kr. i Lejerbo Hvidovre, afdeling Rosenhøj
2. at godkende den afledte huslejestigning på 12 %

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dagsordenspunktet.

Ved brev af 30. august 2019 har Lejerbo Hvidovre ansøgt om godkendelse af optagelse af lån på 83 mio. kr. i afdeling Rosenhøj og den heraf følgende huslejestigning. Lånet skal finansiere renovering af afdelingen med udskiftning af vinduer, altandøre, stigstreng mv.

Rosenhøj er opført i 1965/1966 og består af 442 boliger.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 19. juni 2019 godkendt renoveringsprojektet.

Finansiering sker ved optagelse af et 30-årigt kontantlån på 83 mio. kr.

Ved renoveringen vil huslejen stige med mellem 354 og 744 kr. pr. måned, afhængigt af boligtype, svarende til en relativ stigning på 12 %.

Organisationsbestyrelsen har den 17. juli 2019 godkendt projektet.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre kommunen.

Retsgrundlag

Godkendelse af låneoptagelse sker i medfør af almenboliglovens § 29 stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019), hvor det er bestemt, at udstedelse af pantebreve kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

I den almene lejelovs § 10 stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019) er det bestemt, at lejeforhøjelser ud over 5 % forudsætter kommunal godkendelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Tilbud finansiering Nykredit og Nykredit Bank - Rosenhøj

Mailgodkendelse af beslutningspunkter, organisationsbestyrelsen 26.06.2019

Beboermøde 19.06.2019

Anlægsbudget - Vinduer, brugsvand og maling opgange, altandøre

Ansøgning om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse

Lejerbo Hvidovre, afd. 082-0, Rosenhøj - Ansøgning om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse.

Punkt 5: Beslutning om låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre, afdeling Spurvegården

19/32856

Beslutningstema

Der skal tages stilling til Lejerbo Hvidovres optagelse af lån i forbindelse med individuel renovering af køkkener samt den afledte huslejestigning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende optagelse af 10-årigt kontantlån på 6.110.000 kr. i Lejerbo Hvidovre, afdeling Spurvegården
2. at godkende afledte huslejestigninger på mellem 11 og 18 %

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dagsordenspunktet.

Ved brev af 14. oktober 2019 har Lejerbo Hvidovre ansøgt om godkendelse af låneoptagelse og den heraf følgende huslejestigning til iværksættelse af individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser i afdeling Spurvegården.

Spurvegården er opført i 1951 og består af 177 boliger på adresserne Spurvegården/Kirkevej.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 18. juli 2019 besluttet, at moderniseringen af de enkelte køkkener maksimalt må koste 111.000 kr. Beløbet er inkl. håndværker- og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger.

Finansiering sker ved optagelse af et 10-årigt kontantlån på 6.110.000 kr.

Ved renoveringen vil huslejen maksimalt stige 957 kr. pr. måned, svarende til relative stigninger på mellem 11 og 18 %.

Organisationsbestyrelsen har den 15. august 2019 godkendt projektet.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Retsgrundlag

Godkendelse af låneoptagelse sker i medfør af almenboliglovens § 29 stk. 1 (lbkg. 119 af 1. februar 2019), hvor det er bestemt, at udstedelse af pantebreve kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Individuelle moderniseringer er hjemlet i almenboliglovens § 37 b, hvor det er bestemt, at afdelingsbestyrelsen kan træffe beslutning om forbedringer af det lejede efter lejerens ønske.

I den almene lejelovs § 10 stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019) er det bestemt, at lejeforhøjelser ud over 5 % forudsætter kommunal godkendelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - Hvidovre RD tilbud

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - byggelån kr. 4.000.000

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - Anlægsbudget, Kollektiv råderet

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - Referat af ordinært organisationsbestyrelsemøde den 15.08.2019

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - Referat fra beboermødet den 18.07.2019

Lejerbo Hvidovre, afdeling 133-0, Spurvegården - kommuneansøgning om lånehjemtagelse - Kommuneansøgning om godkendelse af låneoptagelse

Punkt 6: Beslutning om låneoptagelse og kommunal garantistillelse

19/33084

Beslutningstema

Der skal tages stilling til godkendelse af Lejerbo Hvidovres optagelse af lån på 4,725 mio.kr. til renovering af taget på Børnehuset Cirklen, samt godkendelse af realkreditselskabets anmodning om kommunal garanti for lånet.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende Lejerbo Hvidovres pantsætning af afdeling 019-0 i forbindelse med optagelse af 20årigt realkreditlån på 4,725 mio. kr.
2. at godkende kommunal garanti på 92,53 % af realkreditlånet på 4,725 mio. kr. svarende til garanti for 4.372.000 kr.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Børnehuset Cirklen, beliggende Høvedstensvej 48-50, er en del af det kommunale dagtilbud med ca. 170 Børn. Hvidovre Kommune lejer bygningen af Boligselskabet Lejerbo og betaler ca. 470.000 kr. årligt i leje.

I 2015 blev der konstateret skade på taget, som nødvendiggjorde renovering af tag, kviste og efterisolering.

Renoveringen blev foretaget af Lejerbo og finansieret af lån på 4,725 mio. kr. samt af ejendommens henlæggelser. I henhold til lånebekendtgørelse har kommunen pligt til at deponere et beløb svarende til anlægsudgiften, alternativt kan kommunen benytte ledig låneramme.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. maj 2015 at godkende anvendelse af råderum i kommunens låneramme med 4,725 mio. kr.

Lejerbo skal nu hjemtage 20-årigt realkreditlån til finansiering af den foretagne renovering. Låneoptagelsen forudsætter kommunal godkendelse af pantsætning af ejendommen.

Lejerbo ansøger desuden om kommunal garanti for lånet. Realkreditselskabet har beregnet garantien til 92,53 % af den samlede låneoptagelse på 4,725 mio. kr., svarende til garanti for 4.372.000 kr.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 26. maj 2015, punkt 13, anvendelsen af råderum i kommunens låneramme på 4,7 mio. kr. til Lejerbos renovering af Børnehuset Cirklen i forbindelse med større akut skade.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 29. marts 2016, punkt 21, at der til nyt projekt 5787 Børnehuset Cirklen, renovering, blev givet anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. til projektering, finansieret af projekt 5742 Vision fysiske standarder for institutioner for 0-6-årige (10-årsplanen for dagtilbudsområdet).

Kommunalbestyrelsen godkendte 11. oktober 2016, ved budgetvedtagelsen 2017-2020, at afsætte 6,3 mio. kr. til projekt 5787 til renovering, fase 1 og 2.

Samtidig blev de afsatte rådighedsbeløb under projekt 5742 i 2016 og 2017 nulstillet.

Økonomiske konsekvenser

Garantistillelse påvirker ikke den kommunale låneramme, da garantistillelse for finansiering af almene boliger ikke henregnes til kommunal låntagning jf. lånebekendtgørelsen.

Kommunalbestyrelsens beslutning af 26. maj 2015 om anvendelse af råderum i kommunens låneramme vil påvirke låntagningen i 2020.

Retsgrundlag

Almenboliglovens § 29 fastlægger, at pantsætning af en ejendom tilhørende en almen boligorganisation forudsætter kommunal godkendelse (lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019).

Lov om kommunernes styrelse fastslår i § 41, at beslutning om at yde garanti skal træffes af Kommunalbestyrelsen (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019).

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Bilag

Oplysning om lånets løbetid

Mailkorrespondance af 2. oktober 2019

Garantiberegning

Ansøgning af 7. juni 2019 fra Lejerbo

Punkt 7: Beslutning om at udarbejde nyt plangrundlag for Gungevej 1 og 2 til skoleformål

19/32709

Beslutningstema

Hvidovre Privatskole ønsker, at der udarbejdes og vedtages et nyt plangrundlag, så de to erhvervsjendomme på Gungevej 1 og 2 kan ombygges og indrettes til skole. Ansøger har til hensigt at renovere de eksisterende bygninger og indrette skole i disse til op til 480 børn fordelt på 20 klasser.

Ejendommene er i dag planlagt anvendt til erhvervsformål jævnfør Lokalplan 232 samt Kommuneplan 2016.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan, der giver mulighed for at anvende ejendommene til offentlige formål, skole, og som regulerer ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der ændrer den planlagte anvendelse fra erhvervsformål til offentlige formål, og herunder at man gennemfører en forudgående høring af kommuneplanændringen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et nyt forslag til lokalplan for ejendommene på Gungevej 1 og 2
2. at godkende, at lokalplanen skal udlægge ejendommene til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen skal overholde de gældende rammer i kommuneplanen.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

3. at godkende, at der udarbejdes et debatoplæg til brug for den forudgående høring af et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør en anvendelse af ejendommene på Gungevej 1 og 2 til offentlige formål
4. at godkende, at der udarbejdes et udkast til kommuneplantillæg for ejendommene på Gungevej 1 og 2, hvori ejendommene udlægges til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og hvori de bebyggelsesregulerende bestemmelser viderefører de gældende rammer i kommuneplanen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Udsættes til Økonomiudvalgets møde den 18. november 2019.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Privatskole hører i dag til på Sønderkærskolen, der lejes af Hvidovre Kommune. Lejemålet udløber sommeren 2020, hvor kommunen igen selv skal råde over bygningerne.

Kuben Management har på vegne af Hvidovre Privatskole ansøgt om udarbejdelse af et nyt plangrundlag for ejendommene på Gungevej 1 og 2, så der kan indrettes privatskole i de eksisterende bygninger på disse ejendomme. Ansøgningen er vedlagt som bilag ”Ansøgning af 4. oktober 2019”.

Den 3.199 m² store ejendom på Gungevej 1 rummer i dag en kontorbygning i to etager med et etageareal på 572 m² og en produktionsbygning i en etage med et etageareal på 937 m². Det samlede etageareal på 1.529 m² giver en bebyggelsesprocent på 48.

Ejendommen på Gungevej 2 har et grundareal på 4.336 m². Ejendommen rummer en lagerbygning med et etageareal på 1.406 m² og en kontorbygning i to etager med et etageareal på 887 m². Desuden rummer ejendommen en garagebygning og et antal opstillede containere, der forudsættes fjernet, hvis ejendommen skal anvendes til skole. Ifølge BBR har ejendommen en bebyggelsesprocent på 56.

Ansøger ønsker at renovere og indrette begge bygninger på Gungevej 1 samt kontorbygningen på Gungevej 2 til klasseværelser og lærerværelse, mens lagerbygningen på Gungevej 2 ønskes ombygget til sports- og gymnastikhal.

Ansøger ønsker at indrette de ubebyggede arealer til parkering for biler og cykler samt til mindre lege- og opholdsarealer. Vejadgangen til skolen og bilparkeringen foreslås udelukkende at ske på Gungevej 2, med tilkørsel fra Høvedstensvej og udkørsel Gungevej. Ansøger ønsker etablere en sikker krydsning på tværs af Gungevej mellem de to ejendomme, enten som en fodgængerovergang og/eller en chikane.

I Lokalplan 232 er ejendommene udlagt til erhverv. Der må indrettes fremstillings- og håndværksvirksomhed, lagervirksomhed, kontorvirksomhed, herunder offentlig administration, samt privat service som f.eks. engroshandel, liberalt erhverv, butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, rådgivningsvirksomhed, bureauer, medievirksomhed, klinikker, frisørsaloner, showrooms, cateringvirksomhed, take-away-madproduktion, fitnesscentre, undervisning, tankstation og lignende.

Der kan ikke dispenseres til indretning af skole på ejendommene, da anvendelsesbestemmelserne udgør en del af lokalplanens principielle indhold. En anvendelse af ejendommene til skole forudsætter derfor, at der forinden vedtages en ny lokalplan. En ny lokalplan må ikke stride mod kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

I Kommuneplan 2016 er ejendommene udlagt til erhvervsformål. Ejendommene ligger inden for rammeområde 2E4, der har følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Erhvervsområde
- Specifik anvendelse: Håndværksvirksomhed, engros- og lagervirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, kontor- og serviceerhverv og administration
- Max. bebyggelsesprocent: 60
- Max. etageantal: 3
- Max. bygningshøjde: 11 m
- Bemærkninger: Der må etableres detailhandel til salg af egne produkter, når den enkelte butik ikke overstiger 200 m² bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til nybyggeri og omdannelse til butiksformål må ikke overstige 400 m².

Ændringer af kommuneplanens hovedstruktur forudsætter, at der forinden gennemføres en forudgående høring, når ændringen ikke er indeholdt i en vedtaget planstrategi. I den forudgående høring indkalder kommunalbestyrelsen ideer og

forslag til den forestående planlægning.

Administrationen foreslår, at der udarbejdes et debatoplæg til brug for den forudgående høring af et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør en anvendelse af ejendommene på Gungevej 1 og 2 til offentlige formål.

Administrationen foreslår desuden, at der udarbejdes et udkast til kommuneplantillæg og ny lokalplan for ejendommene på Gungevej 1 og 2, hvori ejendommene udlægges til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og hvori de bebyggelsesregulerende bestemmelser overholder de gældende rammer i kommuneplanen.

Efter BR18 skal man iagttage de gældende bestemmelser i bygningsreglementet ved ombygning af bebyggelse samt ved ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet. Ansøger oplyser, at man vil overholde BR18, men har ikke på nuværende tidspunkt redegjort nærmere for dette. Administrationen vil derfor anmode om en redegørelse, der sandsynliggør, at bygningerne rent faktisk kan indrettes til skole inden forslagene til kommuneplantillæg og lokalplansforslag forelægges til politisk behandling.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 232, den 26. august 2014, punkt 13.

Kommunalbestyrelsen vedtog Kommuneplan 2016, den 25. oktober 2016, punkt 5.

Til udmøntning af boligpolitikken har kommunalbestyrelsen, den 26. februar 2019, punkt 22, udpeget 16 områder, der skal undersøges nærmere med henblik på boligudvikling. Erhvervsområdet ved Gungevej/Høvedstensvej er et af disse områder.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13, 15 og 16, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Kommuneplantillæg og den tilhørende forudgående høring af kommuneplanændringen udarbejdes efter planlovens § 23c, samme lovbekendtgørelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Ansøgning af 4. oktober 2019

Kortbilag gældende planforhold Gungevej 1 og 2

Punkt 8: Eventuelt

18/39323

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-11-2019

Administrationen orienterede om Tilsynets afgørelse om lukkede punkter.

Punkt 9: Lukket: Prøvetidsevaluering

15/28002