

# REFERAT By- og Planudvalget d. 09-05-2022

**Mødedato** Mandag d. 09. maj 2022 kl. 16:00

**Mødested** Hvidovre

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Forberedelse af udbud af Stevnsbogård, Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.....	5
Orientering - Opsamling på drøftelse af bypolitikken.....	9
Beslutning - Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt A15 til at bibeholde udhus inden for ve	11
Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4.....	14
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for Avedøreværket, Hammerholmen 50.....	17
Beslutning - Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme.....	21
Orientering - Status på anlægssager per maj 2022.....	26
Beslutning - Mandat til ordinære generalforsamlinger 2022 i HOFOR Vand Holding A/S og HOFO	28
Eventuelt.....	31

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/33974

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Administrationen orienterede om, at meddelelse på By- og Planudvalget den 14. marts 2022 vedrørte Hvidovre Strandvej nr. 47 B og ikke 16-18

Administrationen orienterede om, Hvidovre kommunes praksis for at meddele dispensation til opsætning af solcelletegl i området er reguleret af lokalplan 433. Dette er i tråd med tidligere Teknik og Miljøudvalgsbeslutning vedrørende dispensation til farvevalg, og for at understøtte den grønne udvikling og opsætning af energiltag. Der er senest meddelt dispensationer i 2020 og 2022.

### **Sagsfremstilling**

- Orientering om at meddelelsen på BPU den 14. marts 2022 vedrørende Hvidovre Strandvej vedrørte nr. 47 og ikke nr. 16-18.
- Udvalget blev orienteret om Hvidovre Kommunes praksis for at meddele dispensation til opsætning af solcelletegl i området reguleret af lokalplan 433. Dette er i tråd med tidligere Teknik- og Miljøudvalgs beslutning vedrørende dispensation til farvevalg, og for understøtte den grønne udvikling og opsætning af energiltag. Der er senest meddelt dispensationer i 2020 og 2022.

# Punkt 3: Beslutning - Forberedelse af udbud af Stevnsbogård, Stevnsbovej 1 og Smøgen 4

20/32638

## Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et notat med forslag til principper og scenarier for, hvordan kommunens udbud af Stevnsbogård kan være med til at sikre, at denne særlige ejendom bliver omdrejningspunkt for opførelsen og indretningen af en aktiv og fællesskabsorienteret boligbebyggelse med høj bolig- og livskvalitet.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende, at målsætningerne for etablering af nye boliger på Stevnsbogård, som beskrevet i administrationens notat, sammen med Lokalplan 470 danner grundlaget for udbuddet af kommunens bygninger og tilhørende friarealer på Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.

Kommunalbestyrelsen skal desuden tage stilling til, om boligen på Smøgen 4 skal udstykkes til en ny, selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>, der efterfølgende udbydes i almindelig handel.

Endelig skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om det kan godkendes, at resten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat.

## Indstilling

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

1. at godkende, at målsætningerne for etablering af nye boliger på Stevnsbogård, som beskrevet i administrationens notat, sammen med Lokalplan 470 danner grundlaget for udbuddet af kommunens bygninger og tilhørende friarealer på Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.
2. at godkende, at boligen på Smøgen 4 udstykkes til en ny, selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>, der efterfølgende udbydes i almindelig handel.
3. at godkende, at resten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022

Retur til administrationen.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med vedtagelsen af Lokalplan 470 for Avedøre Landsby og tømningen af Stevnsbogård for aktiviteter er vejen nu banet for et udbud af en del af den kommunale ejendom, matr.nr. 3a Avedøre By, Avedøre.

Forud for beslutningen om at udbyde ejendommen har administrationen udarbejdet et notat med forslag til principper og scenarier for udbuddet (vedlagt som bilag "Principper og scenarier for udvikling og udbud af Stevnsbogård"). Notatet belyser de særlige muligheder, som kommunens eje af ejendommen giver for at etablere boliger i form af et bofællesskab

og andre tilknyttede funktioner, der udnytter ejendommens unikke beliggenhed i en levedygtig landsby på grænsen mellem by og land.

Ejendommen er på i alt 162.358 m<sup>2</sup>, hvoraf området med Stevnsbogård og boligen på Smøgen 4 og de tilhørende friarealer omfatter et grundareal på ca. 14.808 m<sup>2</sup>.

Bygningen på Smøgen 4 er en fritliggende, tidligere fodermesterbolig, der er opført i 1925. Bygningen har et etageareal på ca. 120 m<sup>2</sup>. Bygningen er bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Det er forudsat i Lokalplan 470, at denne bygning udstykkes som en selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>.

Tilbage er således et grundareal på ca. 14.000 m<sup>2</sup>, der rummer følgende bevaringsværdige bygninger:

- Stevnsbogårds hovedbygning, ca. 340 m<sup>2</sup> etageareal
- Stevnsbogårds tre udlænger, ca. 834 m<sup>2</sup> etageareal
- Laden, ca. 704 m<sup>2</sup> etageareal

Det er dette areal med de nævnte bygninger, der søges solgt med henblik opførelse af en ny, samlet boligbebyggelse.

De øvrige driftsbygninger, skure og gødningsbeholdere på ejendommen er forudsat nedrevet på grund af bebyggelsernes tilstand.

### **Målsætninger for etablering af nye boliger**

Det er i kommuneplanens målsætninger for tema 1.3 om boligområder beskrevet, at Hvidovre Kommune vil styrke og forny byen med nye attraktive boliger gennem nye fællesskaber og nye boligformer som f.eks. seniorbofællesskaber og byggefællesskaber.

Lokalplanen muliggør etablering af en boligbebyggelse, der både hvad angår størrelse og placering kan rumme sådanne boligformer. Desuden er ejendommens eksisterende bygningsmasse et godt udgangspunkt for at etablere attraktive og originale rammer om et bofællesskab og fællesskabsorienterede boformer for enlige, par og familier. Stevnsbogård fremstår som en oplagt mulighed for udvikling af en ny, samlet boligbebyggelse af høj kvalitet, med fokus på fællesskab og tryghed, beliggende med kort afstand til storbyen og i overgangen mellem landsbyidyl og det åbne land.

Det foreslås, at etableringen af nye boliger på Stevnsbogård sker under hensyntagen til følgende centrale målsætninger:

- Ejendommen bør udvikles med fokus på fællesskaber. Det gælder både de interne fællesskaber beboerne imellem og bofællesskabets rolle som del af det større fællesskab, der udgøres af Avedøre Landsby.
- Bofællesskabet søges givet en bred og varieret beboersammensætning. Dette kan understøttes ved, at bebyggelsen rummer boliger med forskellig størrelse og indretning, så de tiltaler beboere med forskellige aldre, livsstile og familieformer.

- Udlængerne på Stevnsbogård bør indrettes til enkelte boliger og til fælles faciliteter til beboerne i bebyggelsen. Her tænkes f.eks. på fælleskøkken og spisesal, festlokale, fællesvaskeri, gæsteværelser, værksted/atelier, øve- eller træningslokaler, sauna, depotrum, samt stald til ikke-erhvervsmæssigt dyrehold med f.eks. høns, kaniner, geder eller et fåtal heste.
- Der bør være mulighed for at integrere funktioner i bebyggelsen af mere offentlig karakter, som henvender sig til hele Avedøre Landsby. Her tænkes på lokale foreningsformål, f.eks. idrætsaktiviteter eller undervisning i mindre omfang.
- Det bør overvejes, om laden skal udtages fra ejendomsudbuddet og beholdes som kommunalt ejet bygning på lejet grund. Laden kunne f.eks. indrettes til foreningsdrevne idrætslokaler, i forbindelse med et mindre dyrehold i landzone, f.eks. til opstaldning af heste, eller til vinteroplag af f.eks. campingvogne eller både – eventuelt kan flere af disse funktioner kombineres. Alternativt kunne man undersøge mulighederne for at etablere de nødvendige støttefaciliteter til brug for en naturbørnehave i laden.
- Bofællesskabet skal indpasses under hensyntagen til Avedøre Landsbys bevaringsværdige kulturmiljø, og den bærende fortælling om Stevnsbogård er en vigtig del af.
- Hvis laden fastholdes i kommunalt eje, bør den eksisterende stiforbindelse gennem området sikres, så der fortsat vil være adgang for offentligheden gennem området til Avedøresletten.

### **Scenarier for udbud til bygge- eller bofællesskab**

Udbuddet af ejendommen kan gennemføres med forskellige ejerforhold og proces for udviklingen af boligbebyggelsen for øje. Især graden af tidlig inddragelse af kommende beboere kan variere afhængigt af hvilken proces der vælges.

Administrationen har i notatet præsenteret tre forskellige scenarier for udviklingen af Stevnsbogård:

- Scenarie A: Stevnsbogård udvikles som byggefællesskab.
- Scenarie B: Stevnsbogård udvikles som bofællesskab under kommende beboeres indflydelse.
- Scenarie C: Stevnsbogård udviklet som almindeligt grundudbud til udvikler, der leverer nøglefærdigt bofællesskab.

Administrationen anbefaler, at hovedparten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat. Årsagen til dette er, at disse scenarier rummer reelt inddragende beboerprocesser før og under etableringen af bebyggelserne.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Lokalplan 470 for Avedøre Landsby blev vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen, den 28. april 2020, punkt 12.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen er forpligtet til at sælge til markedspris, hvilket sker gennem offentligt udbud. Der er endnu ikke foretaget en vurdering af ejendommens aktuelle værdi eller af de forventede, økonomiske konsekvenser ved udbud til forskellige typer

boligbebyggelse på ejendommen.

Etablering af et byggefællesskab er en opgave, der ligger uden for administrationens sædvanlige opgaveportefølje. Særligt scenarie A, men til dels også scenarie B indebærer, at Hvidovre Kommune vil skulle afholde nogle meromkostninger til en specialiseret rådgiver samt stille ekstra personaleressourcer til rådighed i processen. Denne endnu ukendte merudgift bør finansieres af salget af ejendommen.

## **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021.

## **Høring**

Der er ikke høring i denne sag.

## **Bilag**

Notat med principper for udvikling og scenarier for udbud af et bofællesskab på Stevnsbogård

## **Punkt 4: Orientering - Opsamling på drøftelse af bypolitikken**

22/10340

### **Beslutningstema**

By- og Planudvalget godkendte på udvalgsrådet den 4. april 2022, punkt 8, at der gennemføres en proces til formulering af en bypolitik for Hvidovre Kommune. På mødet var der herefter en drøftelse med henblik på at indkredse det ønskede indhold til bypolitikken.

Administrationen har siden samlet op på de forskellige bemærkninger, og grupperet emnerne i syv overordnede temaer, der vil fungere som afsæt for processen for og formuleringen af indholdet i bypolitikken.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen om opsamling på drøftelsen af bypolitikken til efterretning.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Retur til administrationen.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

By- og Planudvalget har godkendt, at der gennemføres en proces til formulering af en bypolitik for Hvidovre Kommune. I denne sammenhæng har udvalget haft en drøftelse for at indkredse det ønskede indhold til bypolitikken.

Administrationen har samlet op på denne drøftelse, og grupperet emnerne i syv overordnede temaer (vedlagt som bilag "Opsamling på By- og Planudvalgets drøftelser om bypolitikken").

De syv overordnede temaer, der vil fungere som afsæt for processen for og formuleringen af indholdet i bypolitikken, er følgende:

- Sammenhænge
- By og bygninger
- Borgerinddragelse
- Natur og miljø
- Børn
- Mobilitet
- Erhvervs politik

### **Politiske beslutninger og aftaler**

By- og Planudvalget godkendte den 4. april 2022, punkt 8, at der gennemføres en proces til formulering af en bypolitik for Hvidovre Kommune, samt at processen og indholdet i bypolitikken tager afsæt i de bemærkninger, der blev afgivet på

det pågældende møde.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. oktober 2021, punkt 4, den gældende styrelsesvedtægt. Det fremgår af styrelsesvedtægtens § 14, stk. 2, at By- og Planudvalget skal varetage den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver vedrørende

byudvikling og på det planmæssige område samt på byggeområdet, herunder blandt andet opgaver vedrørende bypolitik.

Kommunalbestyrelsen godkendte Kommuneplan 2021 den 21. december 2021, punkt 5.

Kommunalbestyrelsen godkendte Boligpolitik for Hvidovre Kommune den 29. januar 2019, punkt 7.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

### **Retsgrundlag**

Efter § 2, stk. 2, i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af den 15. januar 2019 med senere ændringer, fastsættes de nærmere regler om kommunens styrelse i en styrelsesvedtægt, der vedtages af Kommunalbestyrelsen.

### **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

### **Bilag**

Opsamling på By- og Planudvalgets drøftelser om bypolitikken

# **Punkt 5: Beslutning - Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt A15 til at bibeholde udhus inden for vejbyggelinjearealet**

22/9797

## **Beslutningstema**

Rådgiver har på vegne af ejer søgt om dispensation for Engdalsvej 2A fra Byplanvedtægt A15, Område ved Gl. Køge Landevej og Mågevej til at bibeholde et udhus på vejbyggelinjearealet placeret skråt på grunden henholdsvis 1,0 m og 1,80 m fra vejskel til Gammel Køge Landevej. Byplanvedtægten fastlægger en anlægsbredde på 40 m til modsatte ejendoms vejbyggelinje. Udhuset er opført uden tilladelse fra kommunen i 2012 og udgør 10 m<sup>2</sup>.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H15 som ansøgt.

## **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation til Engdalsvej 2A fra Byplanvedtægt A15 til at bibeholde udhuset på nuværende placering med vilkår om, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt

Administrationen har den 2. november 2021 modtaget en ansøgning om dispensation til bibeholdelse af udhus opført inden for vejbyggelinjearealet.

På ejendommen er i dag etableret et dobbelthuset. Ejendommen er en hjørnegrund, som giver bygherre et begrænset byggefelt, da der er udlagt vejbyggelinje både mod Engdalsvej (10 m fra vejmidte) og Gammel Køge Landevej (vedlagt som bilag ”matrikelkort”).

Udhuset er placeret skråt på grunden, henholdsvis 1,0 m og 1,80 m fra vejskel til Gammel Køge Landevej og 0,50 m fra naboskel (vedlagt som bilag ”situationsplan”).

Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt A15 § 5, stk. 1, som fastsætter en anlægsbredde ud mod Gammel Køge Landevej. For Gammel Køge Landevej gælder den til enhver tid af vejbestyrelsen (Københavns Amtskommune) pålagte byggelinje, vedlagt bilag ”anlægsbredde”.

I forhold til byggelinjer langs gamle amtsveje har Hvidovre Kommune fået overdraget kompetence som vejbestyrelse, ved nedlæggelsen af Københavns Amt i 2007.

Ansøgers begrundelse for dispensation

Rådgiver har på vegne af ejer ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt A15 til at bibeholde udhuset opført inden for vejbyggelinjearealet.

Rådgiver begrundes ansøgningen med, at:

- udhuset har ligget der i 8-9 år og ikke generet nogen
- koten på ejendommen ligger væsentlig lavere end koten på fortovet. Dette betyder, at taget kun rager et par cm over ejendommens træhegn ud mod Gl. Køge Landevej

Rådgiver formoder, at vejbyggelinjen oprindeligt i 1963 var tinglyst, da Vejdirektoratet gerne ville sikre, at Gammel Køge Landevej med tiden kunne udvides. Med tiden er der sket det modsatte. Flere kommuner, som Vallensbæk, Ishøj, Greve og ikke mindst Køge har besluttet, at der skal være mindre trafik på Gammel Køge Landevej. Det har betydet, at flere strækninger er gået fra 2-sporet vej til 1-sporet vej. Dette er også sket i Hvidovre Kommune for strækningen Friheden til Valby.

Rådgiver stiller spørgsmål ved hvorfor kommunen stadigvæk har praksis for at håndhæve deklarationen fra 1963, når udviklingen er gået den anden vej, og der ikke længere behov er et for udvidelse af Gammel Køge Landevej. Derudover fremhæver rådgiver, at der langs strækningen ad Gammel Køge Landevej er opført en del bygninger inden for vejbyggelinjen.

#### Administrationens undersøgelser

Administrationen har på baggrund af yderligere henvendelse fra rådgiver gennemgået strækningen fra Gammel Køge Landevej 539 – 591 og Søvangsvej 52C, idet disse ejendomme er afgrænset af volden mod vest og erhvervsområde mod øst, samt at de er inden for samme Byplanvedtægt A15.

Ved gennemgang af ovenstående ejendomme ses flere tilfælde af opført bebyggelse på vejbyggelinjearealet, uden at der er opnået tilladelse og/eller dispensation hertil. Det har den konsekvens, at der på 8 ud af 27 ejendomme skal igangsættes en lovliggørelsessag, hvor ejer enten skal lovliggøre fysisk enten ved reducere, flytning eller nedrivning af bebyggelsen eller få lovliggjort forholdet med bibeholdelsesdispensation med vilkår om, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration.

#### Administrationens vurdering

Administrationen har i delegationsplanen samt ved Bygge- og Planudvalgsmøde den 19. august 2019 fået kompetence til at meddele dispensation til, at bebyggelse kan opføres på vejbyggelinjearealet mod at der bliver tinglyst en nedrivningsdeklaration. Administrationen har dog valgt at fremlægge denne sag for udvalget, idet der er tale om dispensation til en lukket konstruktion, og da sagen kan være af principiel karakter, idet den kan medføre flere lovliggørelsessager i forhold til den ovennævnte strækning.

I nyere lokalplaner i Hvidovre er det indskrevet, at der kan opføres carporte eller lignende overdækninger uden sidebeklædning til parkering af transportmidler på byggelinjearealet. Betingelsen for dette er, at bygningens tagflade placeres mindst 1,0 m fra vejskellet. Det fremgår endvidere af kommunens hjemmeside, at "Hvidovre Kommune er positive på at dispensere til en åben konstruktion til transportkøretøjer i overensstemmelse med hvad der vedtages i de nye lokalplaner under forudsætning af at konstruktionen er åben og beliggende mindst 1m fra vejskel, ligesom i de nye lokalplaner". Ved dispensation fra en byplanvedtægt til placering af en åben konstruktion på vejbyggelinjearealet, skal der tinglyses en nedrivningsklausul.

Praksis i sager vedrørende bebyggelse på byggelinjearealer, jf. ovenfor, er, at der som udgangspunkt alene dispenseres, når der er tale om åbne konstruktioner. Administrationen finder dog, at udgangspunktet kan fraviges, hvis der i en sag er helt konkrete omstændigheder, der taler for det. Byggelinjer har overvejende et æstetisk formål, da de skal bidrage til at sikre områdets åbne og grønne karakter. Gammel Køge Landevej er en indfaldsvej og har i dag blandet boligbebyggelse og erhvervsbyggeri på den strækning, som administrationen har gennemgået. Størstedelen af ejendommene har opført fast hegn, hvilket medfører denne strækning ikke har et grønt præg langs vejen.

Det er administrationens vurdering, at det vil gå ud over det primære opholdsareal, hvis udhuset skulle opføres et andet sted på grunden. På grund af grundens udformning (hjørnegrund) vurderer administrationen i øvrigt, at det ikke ville være muligt at placere et udhus, medmindre det helt eller delvis blev opført inden for vejbyggelinjearealet.

Ejendommen har en vejbyggelinje mod Engdalsvej, som ligeledes er ejers adgangsvej. Såfremt ejer søgte om tilladelse til placering af en bygning med sidebeklædning enten helt eller delvist på vejbyggelinjearealet ud mod Engdalsvej, ville administrationen ikke umiddelbart være positivt indstillet på at meddele dispensation, idet Engdalsvej er en villavej, og her ville det grønne og åbne præg langs vejen blive brudt ved opførelse af udhus inden for vejbyggelinjen.

Placering af udhuset inden for vejbyggelinjearealet mod Gammel Køge Landevej, vurderes ikke at medføre skygge- eller indbliksgener for naboen mod vest, da udhuset overholder højden på 2,5 m i skelbræmmen.

Efter en konkret vurdering af sagen, herunder særligt beliggenheden af udhuset ud mod Gammel Køge Landevej samt grundens manglende mulighed for placering af udhus andetsteds, anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt A15 § 5, stk. 1, til det ansøgte med vilkår om, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration.

Hvis udvalget ikke ønsker at beslutte dispensation fra Byplanvedtægt A15 § 5, stk. 1, til at bibeholde udhuset på nuværende placering med vilkår om, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration, kan det begrundes i et ønske om at bibeholde

vejbyggelinjerne uden bebyggelse med sidebeklædning. Inden for byplanvedtægten kan der søges om dispensation til opførelse af carporte eller lignende overdækninger uden sidebeklædning til parkering af transportmidler med vilkår om, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

På Bygge- og Planudvalget den 19. august 2019 blev det besluttet at fastholde de nuværende vejbyggelinjer, der står i vedtægterne. Såfremt der gives en dispensation, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

I denne sag søges der om dispensation for § 5, stk. 1, i Byplanvedtægt A15, Område ved Gl. Køge Landevej og Mågevej, som fastsætter en anlægsbredde ud mod Gammel Køge Landevej.

Det fremgår af Hvidovre Kommunes hjemmeside, at kommunen er positiv indstillet på at give dispensation til at opføre bygninger på vejbyggelinjearealet under forudsætning af, at konstruktionen er åben og beliggende mindst 1 meter fra vejskel – svarende til de nye lokalplaner. Dette er udtryk for administrationens praksis på området.

Det er administrationens vurdering, at en dispensation til en lukket konstruktion ikke i sig selv vil udgøre en praksisændring, da den er begrundet i de helt konkrete forhold i sagen. Administrationen skal dog – som altid – ved fremtidige sager være opmærksom på den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning som betyder, at der er forbud mod usaglig forskelsbehandling.

## **Høring**

Der er ikke vurderet behov for at foretage naboorientering i denne sag, da opførelse af bygning inden for vejbyggelinjearealet er et forhold mellem ejer og kommunen og er derfor af underordnet betydning efter Planloven § 20, stk. 2.1.

## **Bilag**

Matrikelkort

Situationsplan

Anlægsbredde

## **Punkt 6: Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4**

22/10293

### **Beslutningstema**

Ansøger har ansøgt om nedrivning af et enfamiliehus (bungalow) i dårlig stand på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Bygningen er registreret bevaringsværdig med SAVE værdi 4. SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1 (høj) – 9 (lav). Byplanvedtægt H15 indeholder ikke bestemmelser om bevaring af bygningen. Bygningen er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig.

Udvalget skal beslutte om administrationen skal meddele tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning med SAVE værdi 4 registrering på Sydkærvej 23.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning med SAVE 4 registrering på Sydkærvej 23.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

For: Liste H

Imod: Gruppe A, Gruppe C, Gruppe F, Gruppe O og Gruppe V

Ikke godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har den 28. februar 2022 modtaget ansøgning om nedrivning af et enfamiliehus på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Området er i dag reguleret af byplanvedtægt H15, som ikke indeholder bestemmelser om bevaring af bygningen. Administrationen er dog i gang med at udarbejde en ny lokalplan 240 for området. Sagen forelægges til udvalgets beslutning, idet der er tale om ansøgning om nedrivning af bungalow med SAVE registrering 4. I følge delegationsplanen 2022-2026 er det udvalget, der har beslutningskompetencen i denne type sager under lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Såfremt udvalget ikke ønsker at give tilladelse til nedrivning og der nedlægges et forbud i medfør af planlovens § 14, skal der inden et år udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen.

### **SAVE- Registrering 2015 af Sydkærvej 23**

Hvidovre Kommune har i 2015 foretaget SAVE- registrering af bygninger. SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. SAVE-undersøgelser kan give

politikere og embedsmænd overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og kan være en hjælp, når der skal tages beslutninger om byudvikling, byomdannelse eller udvikles en arkitekturpolitik eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt.

SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi.

Registreringen af bygningen er foretaget den 15. februar 2015, og af bygningsbeskrivelsen fremgår det, at bevaringsværdien er på 4. Denne værdi er sammensat ud fra flere parametre, som beskrives nedenfor:

- Bygningens arkitektoniske værdi er 3, da det vurderes, at der er tale om en gennemført rød bungalow med mange detaljer.
- Den kulturhistoriske værdi er 4. Bungalowen er tegnet af arkitekt E.M.Carlsen.
- Den miljømæssige værdi er 4, idet det vurderes, at bygningen understøtter kvarterets karakter.
- Bygningens originalitets værdi er 4, da bygningen er overordnet intakt inklusiv Terrasse. Dog er der tillige opført en ny veranda og terrasse
- Tilstandsværdien er vurderet til 6, da det vurderes, at bygningen er i dårlig stand. Bygningen er ældet, og har nogle forsømte fuger og forsømt cement og træværk.

I bevaringsvurderingen står der følgende: ”Typisk tilbygget garage og muret, høj terrasse med fint støbt murkrone og cementkugle, original støbte trappe. Murværket på garage og terrasse er udført med samme gule striber som beboelsen. Ejer oplyser, at den oprindelige portdør er bevaret bag den nuværende træbeklædning.”

### **Administrationens vurdering i dag**

På baggrund af ansøgningen om nedrivning af bygningen har administrationen været ude og vurdere bygningen på ny.

Det er administrationens vurdering, at bygningen er med til at understøtte kvarterets variation af bungalows. Huset fremstår dog i dag i meget dårlig stand. Det gælder både vinduer, taget og særligt for fugerne i murværket. Derudover ser både den murede trappe ved hovedindgangen og skorstenen umiddelbart ud til at være i fare for nedstyrtning. Der er desuden opført en større overdækning på den sydvendte facade, der slører for bygningens oprindelige udtryk.

I den resterende del af Risbjergkvarteret findes der andre eksempler på bevaringsværdige bungalows med tilsvarende SAVE registrering, der fremstår i bedre stand - blandt andet i den del af kvarteret, der er dækket af Lokalplan 237.

### **Administrationens indstilling**

Da der findes andre eksempler på bevaringsværdige bygninger af denne type i kvarteret med tilsvarende SAVE registrering, vurderes det ikke at have væsentligt betydning for kvarterets store variation af bungalows, hvis der gives tilladelse til at nedrive boligen på Sydkærsvej 23. Selvom bygningen er et godt eksempel på en bungalow med mange fine originale detaljer, vurderes boligen at være i meget dårlig stand, hvilket billederne fra besigtigelsen tillige viser (vedlagt som bilag ”Billeder af bygningens stand”).

Administrationen indstiller, på baggrund af ovenstående skønmæssige vurdering, at der kan gives tilladelse til nedrivning af bygningen. Det bemærkes dog, at bungalowen er en bygningstype, hvor der vurderes at være mulighed for at arbejde med f.eks. en tilbygning ved en knopskydning på selve hovedhuset, såfremt der ikke måtte gives tilladelse til nedrivning.

Såfremt udvalget ikke ønsker at beslutte tilladelse til nedrivning af bygningen, kan det begrundes i hensynet til, at bygningen er bevaringsværdig med en middel bevaringsværdi og ønsket om at bevare flest mulige bygninger af denne type i kvarteret.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Det følger af § 17 i lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018, at en bygning er bevaringsværdig, når der er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Det følger endvidere at samme lovs § 18, stk. 1, at en bevaringsværdig bygning ikke må nedrives, før nedrivningsmeddelelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår endvidere af § 14 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Bygningen fremgår at Kommuneplan 2016-2021 oversigt over bevaringsværdige bygninger.

### **Høring**

Der er ikke foretaget naboorientering eller partshøring i denne sag. Bygningen er ikke optaget i en lokalplan endnu og er derfor ikke omfattet af reglerne om naboorientering. Såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning, skal tilladelsen offentliggøres i medfør af § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

## **Punkt 7: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for Avedøreværket, Hammerholmen 50**

22/3699

### **Beslutningstema**

Ørsted ønsker at etablere et egentligt, fuldt Power-to-X-anlæg på Avedøreværkets areal på Hammerholmen 50. Projektet, der omfatter bebyggelse på ca. 25.000 m<sup>2</sup> med en højde på op til 40 m er ikke i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 513, hvorfor Ørsted ansøger om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.

Den ønskede anvendelse og omfanget af ny bebyggelse vurderes at være inden for rammerne i Kommuneplan 2021.

Når et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller byggherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Et alternativ til udarbejdelse af en lokalplan er at vedtage et tillæg til kommuneplanen, der reducerer byggemulighederne.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplansforslag, der giver Ørsted mulighed for at opføre det skitserede anlæg.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes en ny lokalplan for Avedøreværket, ejendommen matr.nr. 244 Avedøre, beliggende Hammerholmen 50
2. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2021 og med et principielt indhold, som dette fremgår af ansøgningen fra Ørsted
3. at godkende, at grundejer anmodes om at yde kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jævnfør planlovens § 13, stk. 3.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Ad 1 – 3. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ørsted har den 24. marts 2022 ansøgt om en ny lokalplan for Avedøreværket (vedlagt som bilag ”Ansøgning af 24. marts 2022”). Baggrunden for ansøgningen er, at Ørsted som opfølgning på fase 1 demonstrationsprojektet ønsker at etablere et Power-to-X-anlæg på Avedøreværkets areal på Hammerholmen 50.

Power-to-X-anlægget er en del af projektet ”Green Fuels for Denmark”, som er en ambitiøs vision for storskalaproduktion af bæredygtige brændstoffer. Det indgår i regeringens samlede planer for at opfylde målet om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2050. Anlægget skal understøtte, at tung transport og flytrafik får bedre muligheder for at anvende CO<sub>2</sub>-neutrale brændstoffer.

Projektet har til formål at bruge en større andel af den CO<sub>2</sub>, som udledes fra den halmfyrede kedel på Avedøreværket. For at genbruge CO<sub>2</sub> skal den opfanges, hvorfra den via flere processer og gennem brug af elektricitet fra havvindmøller omdannes til henholdsvis marint brændsel og jet brændsel. For at muliggøre disse processer, er det nødvendigt, at der etableres en række anlæg på ejendommen.

Den præcise placering og størrelsen af de forskellige bygninger, anlæg og tanke ligger endnu ikke fast, men vil blive endeligt fastlagt i løbet af den kommende designfase. Projektet forventes samlet at omfatte et bebygget areal på ca. 25.000 m<sup>2</sup> og vil have et bebyggelsesrumfang på ca. 0,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>. Anlæggets maksimale højde vil være 40 meter og en flare (flamme) vil potentielt komme op i en højde af 50 m. Ørsted har medsendt et foreløbigt disponeringsforslag for de anlæg, der er nødvendige for gennemførelsen af fase 2A og 2B (vedlagt som bilag "Foreløbigt disponeringsforslag for GFDK-aktiviteter på Avedøreværket").

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan, har Ørsted et ønske om, at lokalplanen også skal sikre de nødvendige fremtidige udbygningsmuligheder for Avedøreværket, herunder en ny letolietank, men også med mulighed for andre udvidelser og tilbygninger til eksisterende bebyggelse og anlæg.

### **Gældende lokalplanforhold**

Ejendommen på Hammerholmen 50 er i dag omfattet af Lokalplan 513, Avedøreværket, der udlægger området til kraftvarmeværk med tilhørende røggasrensingsanlæg, kedelanlæg, gasturbineanlæg, vedvarende energianlæg mv.

Den nye bebyggelse ønskes placeret inden for lokalplanens delområder I, III og IV. I henhold til lokalplanens § 3.1 og 3.3 må lokalplanens delområder I og III anvendes til anlæg til produktion af vedvarende energi, og den fremtidige anvendelse er derfor i overensstemmelse med dette. Efter § 3.4 må delområde IV kun anvendes til gaskompressorstation og midlertidige funktioner uden fast bebyggelse, f.eks. til materialeplads og lignende. Projektet er derfor ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser for delområde IV.

Det fremgår også af lokalplanens § 4.3, at bygninger og anlæg skal disponeres som vist på planbilag 2. Den nye bebyggelse, som vist på Ørsteds foreløbige tegninger, er ikke placeret inden for byggefeltene jf. lokalplanens planbilag 2.

Langs kysten mod Kalveboderne er en del af ejendommen desuden omfattet af Lokalplan 508 for tre vindmøller på Avedøre Holme. To af disse vindmøller er opstillet på ejendommen, og det forudsættes derfor, at Lokalplan 508 fortsat skal være gældende.

Administrationen vurderer, at det ansøgte projekt ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 513 og at afvigelsen er så stor, at projektet ikke kan gennemføres ved dispensationer. I stedet forudsætter det, at der udarbejdes ny lokalplan for ejendommen. Projektet vurderes desuden i sig selv at være lokalplanpligtigt på grund af dets omfang og påvirkning af omgivelserne.

### **Kommuneplan 2021**

I Kommuneplan 2021 udgør Hammerholmen 50 rammeområde 5T4, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Område navn: Avedøreværket

- Generel anvendelse: Tekniske anlæg og trafik anlæg
- Specifik anvendelse: Forsyningsanlæg. Solenergianlæg. Vindmølle anlæg
- Max. bebyggelsesprocent: 90
- Max. antal etager: -
- Max. bygningshøjde: -
- Bemærkninger: Max. bebyggelsesgrad 0,25. Max. bebyggelsesrumfang 4,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. 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.

Projektet omfatter forsyningsanlæg i form af et Power-to-X-anlæg, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Ørsted har foretaget en beregning af bebyggelsesforholdene, der konkluderer, at den nye bebyggelse, som skal opføres som en del af projektet, kan rummes inden for de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanramme 5T4.

Når et større, lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunen kan i et sådant tilfælde forlange, at bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Et alternativ til udarbejdelse af en lokalplan er at vedtage et tillæg til kommuneplanen, der reducerer byggemulighederne.

Det fremgår i øvrigt af kommuneplanen, at Avedøreværket er en risikovirksomhed, hvor Miljøstyrelsen er risikomyndighed. Derfor er det også Miljøstyrelsen, der har fastlagt virksomhedens planlægningszone og sikkerhedszone. Ved planlægning omkring risikovirksomheder skal kommunen inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan.

Ejendommen ligger i den kystnære del af byzonen. En ny lokalplan skal derfor gøre rede for, hvordan bebyggelsen vil påvirke kysten visuelt. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for dette.

Ejendommen er i kommuneplanen kortlagt med begrænset risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Til gengæld er der på grund af beliggenheden ud til Køge Bugt et udtalt behov for etablering af yderligere stormflodssikring.

### **Forslag om udarbejdelse af ny lokalplan**

Administrationen foreslår, at der inden for rammerne af Kommuneplan 2021 udarbejdes en ny lokalplan til erstatning for den gældende Lokalplan 513. Den nye lokalplan skal dels muliggøre Ørstedes nye projekt jf. ansøgningen af 24. marts 2022, dels have en vis fleksibilitet til fortsat løbende om- og tilbygninger og etablering af tekniske anlæg, der er nødvendige for driften af værket.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Bygge- og Planudvalget godkendte den 14. januar 2019, punkt 5, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for ejendommen på Hammerholmen 50, der skulle muliggøre etablering af et nyt biogasanlæg i form af et antal tanke og tekniske komponenter med et samlet bebygget areal på ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Udvalget godkendte desuden, at grundejer skulle yde kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. januar 2019, punkt 6, at igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der skulle give mulighed for etablering af et biogasanlæg i den ønskede størrelse.

Planforslagene blev udarbejdet, men ikke vedtaget, da ejeren trak sin ansøgning tilbage inden forslagernes forventede behandling i Kommunalbestyrelsen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16 og kap. 6, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

### **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Projektet understøtter målene om CO<sub>2</sub>-reduktion til tung transport, og det skal ses i sammenhæng med den kommende klimaplan for Hvidovre.

### **Bilag**

Ansøgning af 24. marts 2022

Foreløbigt disponeringsforslag for GFDK-aktiviteter på Avedøreværket

## **Punkt 8: Beslutning - Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme**

22/10233

### **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et forslag til ny lokalplan for erhvervsområdet Avedøre Holme. Den nye lokalplan følger Fingerplan 2019, der indeholder retningslinjer for, hvilke erhvervstyper der må etableres på Avedøre Holme. Lokalplanen har derfor til formål at fastlægge områdets anvendelse til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og samtidig sikre, at eksisterende VSB-virksomheder kan fortsætte deres aktiviteter i området. Lokalplanen vil også muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejdet blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner.

Der har i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at sikre, at området også i fremtiden skal have plads til både større og mindre virksomheder, og derfor inddeles området i delområder, der giver forskellige muligheder. Endeligt er det et af lokalplanens formål, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme kan godkendes og sendes i offentlig høring. Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der afholdes et offentligt informationsmøde om lokalplanen i høringsperioden. Kommunalbestyrelsen skal desuden tage stilling til, om miljørapporten kan godkendes og offentliggøres.

### **Indstilling**

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme.
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der afholdes et offentligt informationsmøde om lokalplanens indhold i høringsperioden.
4. at godkende, at miljøvurderingen af Lokalplan 518 godkendes og offentliggøres sammen med lokalplansforslaget.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Ad 1- 4

For: Gruppe A, Gruppe F, Liste H, Gruppe O og Gruppe V

Undlader: Gruppe C

Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan for erhvervsområdet Avedøre Holme (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme").

Forslag til Lokalplan 518 omfatter det egentlige industriområde på Avedøre Holme og dækker dermed hovedparten af Avedøre Holme. Centerområdet ved Stamholmen/Avedøre Havnevej og forsyningsvirksomhederne syd for Kystholmen er ikke omfattet af lokalplansforslaget. Heller ikke TEC på Stamholmen 193-215 er omfattet af lokalplanen, da Fingerplanen ikke giver mulighed for at lokalplanlægge for undervisningsinstitutioner i området.

Lokalplansområdet er på ca. 3 km<sup>2</sup> (308 ha). Det er stort set fuldt udbygget med ganske få ubebyggede grunde og rummer i dag omkring 150 ejendomme med ca. 450 virksomheder. Området er kendetegnet ved en stor branchemæssig spredning fra små producenter, værksteder og håndværksvirksomheder til store produktions-, lager-, transport- og logistikvirksomheder. De forskellige typer virksomheder er spredt ud over området uden nævneværdig branchemæssig sammenhæng.

## **Vision for Avedøre Holme**

Hvidovre Kommune udarbejdede i 2016 en vision for Avedøre Holme. Visionen indebærer, at Avedøre Holme i 2035 skal have status som Hovedstadsregionens mest attraktive erhvervsområde for produktionsvirksomheder, der til fulde udnytter den centrale beliggenhed i Øresundsregionen. Formålet med visionen er at skabe et bredt fokus på udvikling af området, så der forsat sikres de bedst mulige forhold for såvel eksisterende som nye virksomheder.

## **Baggrund og formål med lokalplanen**

Hvidovre Kommune har i omkring 20 år arbejdet for en revision af Regionplanen og senere Fingerplanen, som har sat begrænsninger for Avedøre Holmes fremtidige anvendelse. I 2019 blev Fingerplanen revideret, og ændringerne betyder, at Hvidovre Kommune i dialog med områdets virksomheder inden for Fingerplanens rammer har kunnet udarbejde en ny og mere tidssvarende lokalplan for området, som i højere grad afspejler virksomhedernes aktuelle og fremtidige behov.

Formålet med lokalplanen er at fastholde områdets markante indretning med store parceller og brede veje, der danner et karakteristisk parallelt og vinkelret system, hvilket sammen med vejtræer langs alle veje skaber dominerende boulevarder gennem området.

Derudover har lokalplanen til formål at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med Fingerplanen til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og samtidig sikre, at eksisterende VSB-virksomheder kan fortsætte deres aktiviteter i området. Lokalplanen vil også muliggøre etablering af et test- og udviklingscenter, der kan styrke samarbejdet blandt virksomhederne og danne rammen for produktionsudvikling i samarbejde med vidensinstitutioner.

Der har i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at sikre, at området også i fremtiden skal have plads til både større og mindre virksomheder, og derfor inddeles området i delområder, der giver forskellige muligheder. Endeligt er det af lokalplanens formål, at området rustes til at håndtere kommende udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

## **Lokalplanens indhold**

### **Anvendelser i erhvervsområdet**

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål i form af produktionsvirksomheder eller transport- og logistikvirksomheder. Produktionsvirksomhederne skal holde sig inden for den definition, som Staten har fastlagt.

Der gives også mulighed for at opføre et udviklingscenter med tilhørende testfaciliteter, der kan anvendes af virksomhederne til produktionsudvikling blandt andet i samarbejde med vidensinstitutioner.

### **Bebyggelsesmæssige rammer**

Lokalplanen ændrer de bebyggelsesmæssige rammer for at øge fleksibiliteten og gøre det lettere at se, hvilken byggeret den enkelte grund giver. Hidtil har ejendommene højst måttet have en bebyggelsesgrad på 0,40 og et samlet rumfang på 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> nettogrundareal og bygningshøjden blev fastlagt efter reglerne i et ældre bygningsreglement. Denne lokalplan fastsætter i stedet en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom og en maksimal bygningshøjde på 12 m eller 20 m, alt efter hvilket delområde, ejendommene er beliggende indenfor.

### **Tre delområder**

Lokalplanen er opdelt i tre delområder. Formålet med inddelingen i delområder er at skabe varierede muligheder i forhold til bygningshøjder, grundstørrelser og regulering af oplag, og derved at skabe en variation af attraktive lokaliseringsmuligheder. Delområde 1 og 2 udlægges til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, mens delområde 3 udelukkende forbeholdes til produktionsvirksomheder. Det gøres for at sikre, at mindre produktionsvirksomheder fortsat har plads på Avedøre Holme. Samtidig reguleres grundstørrelserne for at fastholde etableringsmuligheder for både store og små virksomheder. Etableringen af udviklingscentret er muligt i alle delområder.

### **Områdets struktur**

Lokalplanen viderefører i store træk bestemmelser om områdets fysiske struktur fra den hidtil gældende Lokalplan 507. Forslag til Lokalplan 518 udlægger således de samme afskærmningsbælter, men fastlægger, at de skal bestå af flere forskellige hjemmehørende træer og buske. Derudover videreføres bestemmelserne for vejtræerne med mindre justeringer.

### **Byggelinjer**

Byggelinjernes placering er for størstedelen af vejene uændret i forhold til gældende lokalplan. I arealet mellem vejskel og byggelinje kan der være offentlige ledningsanlæg, som for eksempel fjernvarme og kloakledninger. På følgende veje er der dog foretaget ændringer og byggelinjerne er rykket tættere på vejskel. Den mest markante ændring er, at byggelinjerne langs Nordholmen, Valseholmen og Sydholmen, samt på de øst-vestgående stikveje på Avedøreholmen og Industriholmen, ændres fra 22,5 m til 15 m fra vejskel.

Baggrunden for denne ændring er, at mange af områdets mindste grunde ligger langs disse veje, og de brede byggelinjearealer på 22,5 m dækkede flere steder op mod en tredjedel af grundenes areal.

### **Klimatilpasning**

Lokalplanen fastlægger, at det ved nyt byggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, skal sikres, at bygningerne ikke tager skade ved en regnhændelse svarende til en 100-årshændelse i 2118.

Derudover stilles der ved nybyggeri krav til, at grundene skal indrettes således, at der kan tilbageholdes en regnvandsmængde svarende til 45 mm x grundens areal (arealmæssigt svarer det til et bassin, der er 1 m dybt, og dækker knap 5 % af grunden).

For at afhjælpe udfordringer med overfladevand i området og bidrage til øget fordampning, indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at 10 % af hver enkelt grund skal være beplantet areal.

### **Konsekvens af nyt plangrundlag**

Ved ny lokalplanlægning kan den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom fortsætte som hidtil. Det betyder for det første, at de eksisterende virksomheder ikke presses ud af området, heller ikke hvis de falder uden for lokalplanens afgrænsning af tilladte anvendelser.

Det betyder dog også, at det ikke længere bliver muligt at etablere nye f.eks. lager- eller håndværksvirksomheder i området, med mindre det sker i bebyggelse og på arealer, der hidtil har været brugt til disse formål. Når anvendelsen af en ejendom har karakter af eksisterende lovlig anvendelse, vil det kun i et begrænset omfang være muligt at foretage bygningsmæssige ændringer og der kan kun udføres mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse.

### **Lokalplanen følger Kommuneplan 2021**

Forslag til Lokalplan 518 er i overensstemmelse med de bebyggelsesmæssige rammer fastlagt i de gældende rammeområder 5E2: Erhvervsområdet Avedøre Holme og 5E6: Kystholmen i Kommuneplan 2021.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. maj 2019, punkt 16, at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for erhvervsområdet på Avedøre Holme til erstatning for Lokalplan 507.

Kommunalbestyrelsen traf desuden beslutning om afgrænsningen af den nye lokalplan.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. april 2021, punkt 14, en ny afgrænsning for Lokalplan 518, hvor ejendommen matr.nr 43dg Avedøre, med uddannelsesinstitutionen TEC, ikke indgår.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16 og kap. 6, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Miljøvurderinger af planer udarbejdes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §§ 8-14, jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021.

### **Høring**

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

Administrationen foreslår, at lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i perioden 3. juni til 1. juli 2022.

Det anbefales, at der afholdes et informationsmøde om lokalplanens indhold i forbindelse med den offentlige høring, hvor områdets virksomheder, naboer og andre interesserede har mulighed for at få en mundtlig orientering om planforslagets indhold.

## **Miljømæssige konsekvenser**

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

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 518 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang, og lokalplanens gennemførelse kan have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at følgende miljøforhold skulle inddrages i miljøvurderingen:

- Beskyttede naturområder
- Biologisk mangfoldighed
- Beskyttede arter
- Natura 2000-område
- Landskabelig værdi/visuelle forhold
- Oversvømmelse fra havet
- Oversvømmelse fra regnhændelser

Miljørapporten indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre en væsentlige påvirkning på ovenstående miljøforhold.

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 518 ikke forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Eftersom der ikke er identificeret væsentlige miljøpåvirkninger, er der ikke behov

for at etablere særlige afværgeforanstaltninger eller lave en særskilt overvågning af miljøpåvirkningen.

Selvom der ikke er et decideret overvågningsprogram, sker der dog en løbende registrering af § 3-beskyttet natur og Bilag IV-arter i kommunen, så man vil herved kunne følge udviklingen i området.

Miljørapporten, der skal offentliggøres sammen med lokalplansforslaget, er vedlagt i sin helhed som bilag ”Miljøvurdering af Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme”.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme

Miljøvurdering af Lokalplan 518 for erhvervsområdet Avedøre Holme

## **Punkt 9: Orientering - Status på anlægssager per maj 2022**

16/34049

### **Beslutningstema**

To gange årligt orienterer administrationen By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget om status på igangværende byggeanlægsprojekter.

By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget skal tage orienteringen om anlægsstatus per maj 2022 til efterretning.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget

1. at tage orienteringen om anlægsstatus per maj 2022 til efterretning.

### **Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 09-05-2022**

Taget til efterretning.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Taget til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

To gange årligt orienterer administrationen By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget om status på igangværende byggeanlægsprojekter.

På udvalgs mødet gennemgår administrationen byggeanlægsplanen med status på aktuelle projekter ud fra følgende kriterier:

1. Udfordring på økonomi (Ø) tid (T) eller kvalitet/kompleksitet (K)
2. Stor foranderlighed eller usikkerhed i proces
3. Offentlig eller politisk bevågenhed

Byggeanlægsplanen markeres ift. Økonomi, Tid og Kvalitet/kompleksitet med følgende signaturer: (vedlagt som bilag "Anlægsstatus per maj 2022").

Farve	Status	Økonomi	Tid
Grøn	Projektet kører som planlagt	0	0
Gul	Projektet er i risiko for overskridelser ift. retningslinjer og aftaler	Mindre end 2%	Mindre end 2 måneder
Rød	Projektet har overskredet aftalt Ø, T og K, og en sag fremlægges til politisk orientering og/eller stillingtagen	Mere end 2%	Mere end 2 måneder
Blå	Juridisk tvist med ekstern part		

### **Det nuværende byggemarked**

Som bygherre mærker Hvidovre Kommune følger virkningerne af den fortsatte højkonjunktur på byggemarkedet. Det giver sig udtryk i forhold til det generelle prisniveau, leveringstider på materialer og i samarbejdet med rådgivere og entreprenører. Der forventes endvidere yderligere prisstigninger og leveranceproblemer på baggrund af krigen i Ukraine.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Ingen bemærkninger.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Der er ikke noget retsgrundlag i denne sag.

### **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

### **Bilag**

Anlægsstatus per maj 2022

# **Punkt 10: Beslutning - Mandat til ordinære generalforsamlinger 2022 i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S**

22/9795

## **Beslutningstema**

Hvidovre Kommune er medejer af HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S. Kommunen skal som medejer tage stilling til indstillingspunkterne på selskabernes generalforsamlinger.

Kommunalbestyrelsen i Hvidovre Kommune bedes derfor godkende HOFORs indstillinger ved afstemninger på de ordinære generalforsamlinger i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S.

Der afholdes ordinær generalforsamling i selskaberne den 31. maj 2022.

## **Indstilling**

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

1. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne tager bestyrelsens beretning til efterretning,
2. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne godkender selskabernes årsrapporter,
3. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne godkender bestyrelsernes forslag til anvendelse af årets resultat,
4. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne stemmer for følgende bestyrelse i HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S:

Susanne Juhl som bestyrelsens formand

Lars Gravgaard Hansen

Kent Max Magelund

Martin Wood Pedersen

Thomas Gyldal Petersen

Charlotte Munch

Britt Jensen

Henrik Rasmussen

5. at Hvidovre Kommune på generalforsamlingerne stemmer for valg af den revisor, der vinder det igangværende revisorudbud

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Ad 1 – 5. Anbefales godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har siden 1. juli 2012 været medejer af HOFOR Vand Holding A/S, der ejer vandselskaberne i Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, Københavns, Rødovre og Vallensbæk kommuner samt koncernens serviceselskab. Herudover har Hvidovre Kommune siden årsskiftet 2012/13 været medejer af HOFOR Spildevand Holding A/S, der ejer spildevandsselskaberne i de samme kommuner.

Ejerne har i de to holdingselskabers bestyrelser en repræsentant fra hver ejer-kommune. Fra Hvidovre Kommune har Mikkel Dencker (DF) være repræsentant frem til næste generalforsamling den 31. maj 2022, hvor Charlotte Munch (V) overtager posten.

De to holdingselskaber skal i henhold til lovgivningen og selskabernes vedtægter holde ordinære generalforsamlinger tidnok til, at årsrapporterne kan indsendes til Erhvervsstyrelsen inden juni måned. Der er derfor berammet generalforsamlinger til den 31. maj 2022.

Som ejer af HOFOR Vand Holding A/S har Hvidovre Kommune 6,64 % af stemmerne på generalforsamlingen, mens kommunen har 9,70 % af stemmerne på generalforsamlingen i HOFOR Spildevand Holding A/S.

Kommunens stemme på generalforsamlingerne afgives i overensstemmelse med den beslutning, som kommunalbestyrelsen i medfør af denne indstilling fastlægger med simpelt flertal. Kommunen taler således med én stemme på hver generalforsamling.

I lighed med sidste år holdes generalforsamlingerne uden fremmøde som skriftlige generalforsamlinger, og selskaberne konstaterer på grundlag af de afgivne mandater fra ejerkommunerne, hvordan stemmerne er afgivet. På den baggrund udarbejdes efterfølgende referat (protokollat) af generalforsamlingerne.

Indstillingspunkterne:

Med hensyn til indstillingens punkter 1,2 og 3 henvises til de vedlagte årsrapporter 2021 for henholdsvis HOFOR Vand Holding A/S og HOFOR Spildevand Holding A/S. (vedlagt som bilag "HOFOR Spildevand Holding AS Årsrapport 2021" og "HOFOR Vand Holding AS Årsrapport 2021"). Heraf fremgår ledelsesberetningerne samt årets resultat. I 2021 havde HOFOR Vand Holding A/S et underskud på 52.507.000 efter skat, og HOFOR Spildevand Holding A/S havde et overskud på 2.231.000 efter skat, som foreslås overført til egenkapitalen.

Indstillingens punkt 4 baserer sig på oplysning fra de enkelte ejerkommuner om, hvem der skal være kommunens repræsentant i bestyrelsen i den kommende 2-årige valgperiode. Bestyrelsen vælger selv sin næstformand, mens bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen.

Med hensyn til indstillingens punkt 5 foreslås, at Hvidovre Kommune stemmer for den revisor, der vinder det igangværende udbud. Når vinderen af udbuddet er fundet, forventeligt medio maj måned i år, vil kommunen blive orienteret herom.

Under forudsætning af, at der blandt ejerne er flertal for de indstillede dagsordenspunkter, vil generalforsamlingernes protokollater blive udformet i overensstemmelse med de som bilag 3 og bilag 4 vedlagte udkast.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen godkendte den 7. maj 2012, punkt 7 "Deltagelse i en fælles vandkoncern".

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. maj 2012, punkt 17 "Deltagelse i en fælles spildevandskoncern".

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Hvidovre Kommunes andele i selskaberne indgår i kommunens balance med del af selskabernes egenkapital, som kommunen ejer. Henholdsvis 6,64 % af HOFOR Vand Holding A/S (138,4 mio. kr.), og 9,70 % (757,7 mio. kr.) af HOFOR Spildevand Holding A/S.

## **Retsgrundlag**

De to holdingselskaber skal i henhold til § 138, stk. 1, i årsregnskabsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 838 af 8. august 2019, og selskabernes vedtægter afholde ordinære generalforsamlinger tidsnok til, at de godkendte årsrapporter er afsendt og modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 5 måneder efter regnskabsperiodens afslutning, altså senest 1. juni.

Det fremgår af § 13, stk. 4, i Hvidovre Kommunes Styrelsesvedtægt, at Klima-, Miljø og Teknikudvalget udarbejder forslag og foretager indstilling til Kommunalbestyrelsen om ejerstrategi i forhold til forsyningselskaber.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

HOFOR Spildevand Holding AS Årsrapport 2021

HOFOR Vand Holding AS Årsrapport 2021

## **Punkt 11: Eventuelt**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Charlotte Munch (V) spurgte til et bevaringsværdigt hus på Gammel Køge Landevej, som er blevet revet ned?  
Administrationen svarede i mødet.