

# REFERAT By- og Planudvalget d. 03-10-2022

**Mødedato** Mandag d. 03. oktober 2022 kl. 16:00

**Mødested** Hvidovre

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Status på anlægssager per oktober 2022.....	5
Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen og Kystengen.....	7
Beslutning - Bæredygtighedstiltag i kommunens byggeri.....	11
Beslutning – Dispensation fra Lokalplan 001 til opsætning af altaninddækning på Spurvegården.....	19
Beslutning - Dispensation til småbygninger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og byggelinje	24
Beslutning - Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej.....	28
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for energianlæg ved Avedøre Slettevej.....	34
Beslutning - Vedtægtsændringer for Grundejerforeningen Avedørelejren.....	38
Eventuelt.....	42

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

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Afbud fra Kristina Young. Tina Cartey Hansen deltager i stedet.

Afbud fra Mikkel Dencker.

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 2: Meddelelser**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Godkendt med den ændring, at punkt 5 udgår og punkt 8, behandles efter punkt 2.

### **Sagsfremstilling**

- Orientering om politianmeldelser

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

# Punkt 3: Orientering - Status på anlægssager per oktober 2022

22/25709

## Beslutningstema

By- og Planudvalget og Klima-, Miljø- og Teknikudvalget orienteres hermed om anlægsstatus per oktober måned 2022.

By- og Planudvalget samt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget skal tage orienteringen til efterretning.

## Indstilling

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

1. at tage anlægsstatus per oktober måned 2022 til efterretning.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

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

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

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

I bilag markeres byggeanlægsprojekterne ift. Økonomi, Tid og Kvalitet med følgende signaturer:

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

(Se vedlagte bilag ”Anlægsstatus per oktober 2022”).

### **Risici generelt**

**Som bygherre mærker Hvidovre Kommune følgevirkningerne af den høje inflation, den verserende energikrise og konflikten i Ukraine. Konkret giver det bl.a. udslag i form af stigende priser og længere leveringstider på materialer.**

### **Øvrige opmærksomhedspunkter**

Center for Trafik og Ejendomme fremhæver, at både Holmegårdsskolen og Kulturcenter Risbjerggård er ibrugtaget rettidigt. Ift. økonomien er der en overskridelse af budgettet på Holmegårdsskolen på cirka 4,5 %, mens Kulturcenteret holder sig inden for de bevillingsmæssige rammer.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Ingen bemærkninger.

### **Økonomiske konsekvenser**

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Fordyrelse og forsinkelse af projekter jf. ovennævnte bemærkning om risici kan have økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune. Center for Trafik og Ejendomme er i løbende dialog med Center for Økonomi og Personale om de økonomiske konsekvenser og håndteringen heraf.

### **Retsgrundlag**

Der er ikke noget retsgrundlag i denne sag.

### **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

### **Bilag**

Status på anlæg - oktober 2022

Opdateret status på anlæg pr. 03-10-2022

Præsentation: Status på anlæg - oktober 2022

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 4: Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen og Kystengen**

18/30735

### **Beslutningstema**

Administrationen orienterer om status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelsen i Præstemosen og Kystengen. Den foregående status blev givet i februar 2022.

Administrationen har siden foregående status afsluttet 15 sager i Præstemosen. Af områdets 295 ejendomme er 218 ejendomme nu med lovlig/lovliggjort bebyggelse. Der er 31 igangværende sager og 46 sager, der afventer igangsættelse.

I Kystengen er alle bygninger blevet gennemgået. Af områdets 13 haveparceller blev der konstateret ulovlig bebyggelse på syv haveparceller. Der er to uafsluttede sager i Kystengen.

Administrationen har den 2. september 2022 fremsendt input til ændring af kolonihaveloven til Indenrigs- og Boligministeriet. Materialet er fremsendt med forbehold for kommunalbestyrelsens godkendelse.

Kommunalbestyrelsen skal tage orienteringen om status til efterretning og godkende skrivelse sendt til Indenrigs- og Boligministeriet om input til ændring af kolonihaveloven.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen om status for lovliggørelse af kolonihavebebyggelse i Præstemosen og Kystengen tages til efterretning
2. at godkende den af administrationen fremsendte skrivelse den 2. september 2022 til Indenrigs- og Boligministeriet om input til ændring af kolonihaveloven.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Ad 1. Anbefales taget til efterretning.

Ad 2. Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kolonihaveområdet Præstemosen

Kolonihaveområdet Præstemosen er omfattet af Lokalplan 139, hvor der er 295 ejendomme. Der må på hver ejendom opføres et kolonihavehus på maksimalt 57 m<sup>2</sup>. Derudover må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade/bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m<sup>2</sup>.

Der er pt. 218 ejendomme i Præstemosen med lovlig eller lovliggjort bebyggelse og i alt 77 ejendomme med ulovlig bebyggelse. Antallet af ejendomme med ulovligt fast hegn mod vej indgår ikke i opgørelsen.

Status for antal sager	01.05.2020	01.12.2020	01.08.2021	03.01.2022	01.09.2022
Afsluttede sager 1)	59	70	80	88	103
Igangværende sager	37	44	46	41	31
Afventer igangsættelse	71	60	49	47	46

1) Summeret antal. Sager afsluttet ved påbud, opmåling eller anden sagsbehandling.

Administrationen har afsluttet 15 sager i løbet af de seneste syv måneder. Det samlede antal ejendomme med ulovlig bebyggelse er nedbragt med 11 ejendomme - fra 88 til 77 ejendomme. Differencen mellem afsluttede sager og det nedbragte antal ejendomme med ulovlig bebyggelse skyldes, at der på 4 ejendomme er oprettet nye lovliggørelsessager siden opgørelsen i januar 2022. Se mere herom nedenfor.

Antallet af afsluttede sager er lidt højere end i de foregående perioder. Det er prioriteret at afslutte igangværende sager frem for at igangsætte yderligere. Derudover har administrationen i første halvdel af 2022 gennemgået bebyggelsen i kolonihaveområdet Kystengen.

#### Kolonihaveområdet Kystengen

Kolonihaveområdet Kystengen er en andelshaveforening med 13 haveparceller. Haveparcellernes anvendelse, maksimale byggemuligheder m.m. er fastsat i en deklaration, der blev tinglyst i 2005.

Hver haveparcel må bebygges med et kolonihavehus på maksimalt 50 m<sup>2</sup>. Derudover må der opføres åbne, overdækkede terrasser, udhuse og lignende på i alt 30 m<sup>2</sup> Legehuse og drivhuse på maksimalt 10 m<sup>2</sup> er ikke omfattet af bestemmelserne. I Kystengen må udhuse være bygget sammen med kolonihavehuset.

Administrationen gennemgik alle bygninger på haveparcellerne i foråret 2022. Gennemgangen afstedkom syv lovliggørelsessager, hvoraf der stadig er verserende sager på to parceller.

Der er en række haveparceller, der er bebygget med et kolonihavehus eller øvrig bebyggelse, der overstiger deklarationens maksimale bebyggede arealer. Det skyldes, at kolonihavehuset m.m. er opført før 2005 eller er godkendt af administrationen i forbindelse med tidligere sagsbehandling.

#### Ejendomme med gentagne lovliggørelsessager

Administrationen oplever, at antallet af ejendomme med tilbagevendende lovliggørelsessager er stigende. Det sker f.eks. hvis et kolonihavehus på 80 m<sup>2</sup> bliver fysisk lovliggjort ved at ændre 23 m<sup>2</sup> af kolonihavehusets bebyggede areal til en overdækket terrasse. Lovliggørelsen kan ske ved at fjerne en ydervæg og ændre arealets anvendelse, hvorefter sagen afsluttes. Men på efterfølgende skråfoto taget af dronen kan det konstateres, at ydervæggen igen er blevet lukket.

Administrationen vil på den baggrund undersøge, om der kan stilles krav til yderligere tiltag i forbindelse med lovgivningen af den type sager. Bl.a. om der kan stilles krav om, at gulvbelægningen skal være egnet til udendørs brug samt om fjernelse af rumopvarmning.

#### Brug af dronedata i kortbaseret løsning

Administrationen har siden 2016 og 2017 brugt en drone til at opmåle bygningerne i henholdsvis Præstemosen og Kystengen. Dronen opmåler bygningernes størrelse og afstand til skel, og ved at sammenligne tidligere års opmåling kan ændringer/nybyggeri registreres.

Dronens opmålinger er vigtige for prioritering af lovgivningssager og for tidlig kontakt med ejer i tilfælde af igangværende eller nylig opført byggeri, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Administrationen har etableret en kortbaseret løsning til at vise status for lovgivningen af de enkelte ejendomme/haveparceller. Løsningen giver også mulighed for at udtrække data om bygningers størrelse og tidspunkt for opførelse.

Administrationen har gennem årene opbygget stor erfaring med at bruge data fra droner ved lovgivning af kolonihaver, og administrationen er optaget som oplægsholdere på Kortdage konferencen i Aalborg i november 2022.

#### Ændring af kolonihaveloven

Folketinget har den 18. maj 2022 behandlet (1. behandling) et beslutningsforslag om ændring af kolonihaveloven. Forslaget til ændringen har til formål at bekæmpe ulovlig beboelse i kolonihaver.

Indenrigs- og boligminister Christian Rabjerg Madsen havde inviteret kommunerne til møde den 24. august 2022 om drøftelse af lovændringen. Mødet blev aflyst grundet for få tilmeldinger. Ministeriet gav i stedet kommunerne mulighed for at indsende skriftlige input vedrørende erfaringer med helårsbeboelse i kolonihaveområder og ideer til løsninger på udfordringen, der kan hjælpe i det videre arbejde med at formulere et forbud i kolonihaveloven med tilhørende håndhævelsesmuligheder. Input skulle fremsendes senest den 2. september 2022.

Administrationen indsendte den 2. september 2022 materiale vedrørende kommunens erfaringer med og ideer til ændring af kolonihaveloven. Materialet indeholder to notater ”Ændringer til kolonihaveloven – Hvidovre Kommune” og ”Faktaark om kolonihaver i Hvidovre Kommune”, og er fremsendt med forbehold for kommunalbestyrelsens godkendelse. Se vedlagte bilag ”Input til ændring af kolonihaveloven sendt til Indenrigs- og Boligministeriet den 2. september 2022”.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2014, punkt 8, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016, punkt 32, at lovgivning af ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovgivning af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Administrationen har løbende afgivet status til Kommunalbestyrelsen for lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Seneste status blev givet på Kommunalbestyrelsens møde den 22. februar 2022, punkt 24.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Der anvendes et årsværk af Center for Plan og Miljø's budget til lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne.

## **Retsgrundlag**

Det fremgår af planlovens § 51, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af bestemmelser i lokalplaner samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes.

Lovbekendtgørelse nr. 790 af den 21. juni 2007 om kolonihaver.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Input til ændring af kolonihaveloven sendt til Indenrigs- og Boligministeriet den 2. september 2022.pdf

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 5: Beslutning - Bæredygtighedstiltag i kommunens byggeri**

21/30295

### **Supplerende beslutningstema**

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 9. maj 2022 at sende sagen tilbage til administrationen. Sagen skal derfor behandles igen med supplerende oplysninger. Nye supplerende indstillinger erstatter de oprindelige indstillinger.

Kommunalbestyrelsen skal godkende strategiske målsætninger for bæredygtigt byggeri fra 2023 og frem. Målsætningen skal samtidig udmønte National strategi for bæredygtigt byggeri.

Desuden skal kommunalbestyrelsen godkende, at bæredygtighed indføres som et fast delkriterium i kommunens fremtidige udbud af anlægsprojekter over 1.000 m<sup>2</sup>. Hvilket betyder at tildelingskriteriet ”laveste pris”\* i disse projekter ikke længere anvendes.

### **Supplerende indstilling**

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

4. at godkende de fire strategiske målsætninger for bæredygtighed i Hvidovre Kommunes byggerier som beskrevet i sagsfremstillingen: minimér CO<sub>2</sub>-udledningen mest muligt, minimér brugen af jomfruelige råstoffer, anvend et cirkulært totaløkonomisk princip for byggeriets bæredygtighed, minimér brugen af materialer i design og udførelse.
5. at tage til efterretning, at de nationale krav for livscyklusvurderingen (LCA) samt udvidede ydelser fra rådgiver vil medføre en meromkostning på anlægsprojekter.
6. at godkende at bæredygtighed indføres som et fast delkriterium i kommunens udbud af totalrådgivning og entrepriser i anlægsprojekter over 1.000m<sup>2</sup> med en vægtning på minimum 25 procent.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Retur til administrationen.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet denne supplerende sagsfremstilling.

FN's verdensmål for en global bæredygtig udvikling har på nationalt plan affødt en klimalov og en klimahandlingsplan. Klimahandlingsplanen sætter fokus på seks sektorer, hvoraf byggeri er en af de primære sektorer i forhold til sænkelsen af CO<sub>2</sub>-udledningen i Danmark. Byggeriet tegner sig for ca. 30% af nationens samlede CO<sub>2</sub>-udledning og 35 % af affaldsmængden.

Den nationale strategi for bæredygtigt byggeri er byggesektorens svar på, hvordan byggeriet gøres mere bæredygtigt. Den nationale strategi vil få indflydelse på byggeriets proces og økonomi i de tidlige projektfaser. Der er nemlig

udbudsformer, der bedre egner sig til arbejdet med bæredygtighed, herunder tidlig inddragelse af entreprenører, udbud med forhandling, konkurrencepræget dialog samt konkurrenceprojekter. Projektfaserne bliver med disse udbudsformer længere, og der efterspørges desuden nye typer af faglighed. Der vil dermed blive bundet en større andel af udgifter og arbejdsressourcer til de tidlige faser- i projektfasen, som følge af den udvidede mængde af rådgivning og proces. Endelig skal bygherre udvikle nye kompetencer i forhold til at kvalitetssikre og styre leverancer af nye løsninger og ydelser for at imødekomme paradigmeskiftet i branchen.

Det kommende bygningsreglement vil skabe en konflikt mellem de lovgivningsmæssige krav.

Udfordringen ligger i at indeklimakrav og energikrav ikke nødvendigvis er forenelige med de kommende CO2-krav. Energikravene kigger på mindskelsen af forbrug af energi (energirammen), mens CO2-kravene kun fokuserer på bygningsdelenes CO2-udledning. Eksempelvis afgiver en træbygning mere varme i løbet af natten end en betonbygning grundet densiteten af byggematerialet, hvorfor en træbygning kræver mere opvarmning om morgenen, hvilket medfører et større energiforbrug.

Strategien bliver implementeret som et supplement til bygningsreglementet i 2023, og bliver derved lovkrav for bygninger over 1000 m<sup>2</sup>, hvor der indføres beregning af bygningens CO2-udledning målt over en 50-årig periode pr. m<sup>2</sup> for alle typer af bygninger. Dette måles ved indførelsen af en livscyklusvurdering (LCA)\*\*. LCA-kravet indebærer, at klimaaftrykket af alle nye bygninger skal beregnes og tage højde for CO2-belastningen fra både byggematerialer, opførelse og drift. Byggeriers levetid fastsættes efter den fælles ramme på 50 år for at skabe et tværgående sammenligningsgrundlag, men byggerier har alle forskellig levetid, og som konsekvens giver beregningsgrundlaget for LCA et negativt udfald for de byggerier, der har en længere levetid end 50 år.

Ad indstillingspunkt 1)

Med afsæt i den nationale strategi anbefaler administrationen følgende fire strategiske målsætninger for Hvidovre Kommunes byggeri til politisk godkendelse:

1. Minimér CO2-udledningen mest muligt
2. Minimér brugen af jomfruelige råstoffer
3. Anvend et cirkulært totaløkonomisk princip for byggeriets bæredygtighed – et 'vugge til vugge' princip\* med følgende fokuspunkter:
  - o Fleksible multianvendelige arealer, der kan ændre anvendelse eller som kan bruges til flere formål og til flere forskellige målgrupper.
  - o Totaløkonomi
    - At sikre længst mulig levetid via design og materialevalg
    - At bygge til at kunne genbruge og genanvende materialer (vedlagt som bilag "Cirkulær materialeproces")
    - At fokusere på driftsvenlige bygninger og arealer for det daglige vedligehold og for rengøring
4. Minimér brugen af materialer i design og udførelse

Ved at sætte barren højt kan Hvidovre Kommune være med til at flytte markedet. De mange kommunale testprojekter, der er gennemført de seneste år, støtter byggeindustrien i at udvikle, teste og modne bæredygtige løsninger. Kommunens bæredygtige byggerier vil desuden kunne inspirere private bygherrer og erhvervslivet i kommunen.

Konsekvenser af Hvidovre Kommunes bæredygtighedsstrategi

'Vugge til vugge' princippet\* samt genanvendelse giver forlængede projektfaser, idet rådgiver skal indtænke samlingsmetoder for bygningsdele, så de nemmere kan skilles ad ved en fremtidig nedrivning, hvilket igen kan betyde ændringer i nuværende byggepraksis og byggeskik.

For cirkulære projekter, der involverer nedrivning og genanvendelse, skal der bruges mere tid på de indledende faser for at kunne foretage screeninger af bygningers - og materialers tilstand. Det kræver tid og ekstra ressourcer at gennemføre en nænsom nedrivning, sortering og efterfølgende opmagasinering af genbrugsmaterialerne.

De nationale lovkrav og den foreslåede politiske strategi forøger således projektets tidsplan og økonomi. Ligeledes begrænses garantier for genanvendte materialers kvalitet.

Ad indstillingspunkt 2)

Bæredygtighed indarbejdes som delkriterier for udbud

Administrationen foreslår, at bæredygtighed fremadrettet anvendes som et delkriterie under tildelingskriterier i udbud på sager over 1.000m<sup>2</sup>.

Administrationen anbefaler, at tildelingskriteriet for bæredygtighed vægtes med minimum 25%. Administrationen har lavet eksempler på, hvordan vægtningen af tilbud tager sig ud i et projekt (vedlagt som bilag "Vægtning af indkommende tilbud").

Bæredygtighedskriterierne indarbejdes i byggeprogrammet for hvert enkelt byggeprojekt. Den endelige vægtning fastsættes ved politisk godkendelse af byggeprogrammet på anbefaling af administrationen for sager over 1.000m<sup>2</sup>.

Det grundlæggende indhold og hierarki i kriterierne er følgende:

1. Målsætning/ambition for projektets niveau af bæredygtighed, baseret på regulativer og lovkrav.
2. Hvidovre Kommunes bæredygtighedsstrategi samt andre vedtagne kommunale strategier og politikker.
3. Målsætning/ambition, som administrationen har identificeret i ideoplægget, som værende det bedste at forfølge i den givne sag.

Administrationens håndtering af målsætningerne er visualiseret i bilag (vedlagt som bilag "Proces for håndtering af målsætninger").

For byggerier mindre end 1.000m<sup>2</sup> anbefaler administrationen, at kommunen enten høster erfaringer med bæredygtige løsninger, de såkaldte pilotprojekter, eller udbyder de mindre projekter til laveste pris, hvor dette er fordelagtigt, fx hvor anvendeligheden af bæredygtige materialer af tekniske grunde er begrænset, eller hvor det er en selvfølge fx træskure.

Konsekvenser af den foreslåede bæredygtighedsstrategi

Grundet det kommende bygningsreglement med supplementet fra den nationale strategi samt kommunens aktive strategiske valg, vil det ikke længere være muligt at benytte laveste pris som eneste tildelingskriterie på sager over 1.000m<sup>2</sup>. Denne form for udbud på byggeri over 1.000m<sup>2</sup> vil derfor som hovedregel ikke længere blive anvendt.

Beslutningen om vægtning af bæredygtighed ændrer på, hvordan kommunen vægter de øvrige delkriterier i et udbud, fx pris, byggeteknik, funktionalitet etc.

De anbefalede strategiske mål og tildelingskriteriet for sager over 1.000m<sup>2</sup> sætter ikke begrænsninger for valg af entreprisform eller rådgiverydelser.

#### Udmøntning

Administrationen vil udmønte de strategiske målsætninger, som giver mening i det givne projekt. Herunder er eksempler på konceptudmøntning:

- Energieffektivt
- Let vedligeholdelse
- Let rengøring
- Arealoptimering
- Recirkulerbare materialer
- Levetid
- Materiale kvalitet
- Minimering af affald
- Standardisering af byggeri
- Samlinger der kan adskilles igen uden destruktiv håndtering
- Dokumentation og kontrol af materialernes egenskaber
- Fossilfri byggeplads
- Totalomkostninger (LCC)

Administrationen vil, som følge af markedsudviklingen og den nationale lovgivning, løbende revidere forslag til bæredygtighedskriterier.

\*) 'Vugge til vugge' princippet: Når en bygning bliver til, er der allerede tænkt over bygningsmaterialernes mulighed for genanvendelse, når bygningens samlede levetid er ovre. Materialerne kan efterfølgende finde anvendelse i et nyt byggeri eller til andre formål. Se bilag 'Cirkulær materialeproces' for illustration.

\*\*Livscyklusvurderingen (LCA) er en standardiseret metode til at analysere miljøpåvirkninger, der inkluderer samtlige faser gennem hele livscyklussen af bygningsmaterialet fra vugge til grav eller vugge - fra udvinding af råmateriale, produktion og transport, drift, vedligehold og udskiftning, til miljøpåvirkningerne ved endt levetid, når materialerne skal bortskaffes, genbruges eller genanvendes.

### **Supplerende økonomiske konsekvenser**

Den Nationale strategi for bæredygtigt byggeri fordrer nye samarbejder. Anlægsprojekterne vil derfor fremadrettet bruge en større del af det samlede budget i de tidlige faser af et projekt, hvilket vil fremgå i periodiseringen. De nationale krav for livscyklusvurderingen (LCA) samt udvidede ydelser fra rådgiver vil medføre en meromkostning på anlægsprojekter.

De strategiske målsætninger anført i sagen har den afledte konsekvens, at vi ud fra det enkelte projekts beskaffenhed, kan efterspørge flere ydelser fra eksterne parter. Dette giver øget omkostninger. Hvor disse omkostninger placerer sig og i hvilken størrelsesorden er projektspecifikt.

Administrationen gør opmærksom på markedssituationen og udviklingen i materialepriser, og at disse kan have en indflydelse på prissætningen af både igangværende og fremtidige projekter. Udbud og efterspørgsel på markedet for bæredygtige materialer vil opleve en kraftig udvikling de kommende år, som følge af et marked der ændrer sig, og en ændring hos leverandører og produktionskæderne.

## **Beslutningstema**

Ved indgåelsen af budgetaftalen for 2022 og overslagsårene 2023-25 besluttede forligspartierne, at mindst 50 % af kommunale nybyggerier og renoveringer skal bestå af træ og genbrugsmaterialer, da kommunen derved bidrager til mindskelsen af ressourceforbruget.

Administrationen indstiller til orientering og godkendelse i Kommunalbestyrelsen, hvordan kommunen fra 2022 og frem arbejder med bæredygtigt byggeri, med særlig vægt på udmøntning af ”National strategi for bæredygtigt byggeri”, og det politiske ønske om at mindst 50 % af nybyggerier og renoveringer skal bestå af træ og genbrugsmaterialer.

## **Indstilling**

Direktøren indstiller til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget

1. at tage orienteringen om muligheder for implementering af klimavenligt byggeri og indfasning af kommende lovgivning for bæredygtigt byggeri til efterretning
2. at godkende, at ændre beslutningen om, at mindst 50 % af nybyggerier og renoveringer skal bestå af træ og genbrugsmaterialer, og i stedet godkende, at niveau og indhold af bæredygtighed i byggeprojekter vurderes fra sag til sag af administrationen ud fra en faglig vurdering med fokus på størst mulig bæredygtighed
3. at godkende, at administrationen arbejder videre med effektivisering og optimering af arealanvendelse i projekter, som en del af bæredygtighedsstrategien og målsætningen om lavere CO2-udledning.

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

Retur til administrationen.

## **Sagsfremstilling**

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

## **Baggrund**

Som en del af udmøntningen af Hvidovre Kommunes budgetaftale for 2022 og overslagsårene 2023-25 blev forligspartierne enige om, at mindst 50 % af kommunale nybyggerier og renovering skal bestå af træ og genbrugsmaterialer, da kommunen derved bidrager til mindskelse af ressourceforbruget. Foruden den kommunalpolitiske beslutning implementeres der fra 2023 et supplement til det gældende bygningsreglement, som i hovedtræk er en implementering af regeringens sektorhandlingsplan for bygge- og anlægssektoren: ”National strategi for bæredygtigt byggeri” (vedlagt som bilag: ”National strategi for bæredygtigt byggeri”).

## **Orientering om muligheder for implementering af klimavenligt byggeri og indfasning af kommende lovgivning for bæredygtigt byggeri til efterretning**

Beslutningen om benyttelse af træ og genbrugsmaterialer i 50 % af kommunens byggerier er en visionær klimamålsætning, der forholder sig aktivt til de udfordringer, som byggesektoren skal overkomme for at kunne kalde sig ”bæredygtig”.

Og den er i tråd med ”National strategi for bæredygtigt byggeri” og med de prioriteringer af indsatser, der er besluttet af samarbejdspartnerne bag ”Klimapartnerskab DK2020”, om at indarbejdede krav om bæredygtigt byggeri og genbrug af byggematerialer i kommunale byggerier.

Administrationen vurderer, at der er gode muligheder for at bygge mere bæredygtigt. Det kan ske ved at bruge mere træ og genbrug i byggeriet, ved at benytte tilpassede byggemetoder og ved, at der i forbindelse med udbud og rådgivning sættes øget fokus på og krav til konstruktionsmetoder, materialevalg og bæredygtig drift, fx ved at stille krav om livscyklus analyser (LCA) i kommunens udbud, så produkternes livscyklus indtænkes fra vugge til grav i miljøvurderingen.

Med "National strategi for bæredygtigt byggeri" øges krav til reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning fra opførelsen af bygninger i 2023 - 2029. Det vil påvirke prisen: "BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø" har foretaget en undersøgelse, der viser, at 12-15 % træ i byggeriet overholder de kommende krav for 2025 i "National strategi for bæredygtigt byggeri".

## Risici

Administrationen vurderer, at træ og genbrugsmaterialer i 50 % af kommunens byggerier for øjeblikket er svært realiserbart af følgende årsager:

- Der er mangel på træ og genbrugsmaterialer på markedet i fornødent omfang
  - Produktionsapparatet kan ikke efterkomme efterspørgslen
- Der er udfordringer med at opnå certificeringer og garantier på genbrugsmaterialer
- Der mangler erfaringer med bæredygtigt byggeri hos bygherrer og på byggemarkedet
- Der er betydelige ekstra omkostninger ved udmøntning af målsætningen
  - Store prisstigninger på råmaterialer – særligt træ

## Økonomi

Tidligere erfaringer fra andre kommuner og pensionskasser viser, at det koster mellem 0 og 10 % mere at bygge bæredygtigt, fx. i træ og genbrugsmaterialer - alt efter, hvilken type bygning der er tale om, og alt efter hvor stor en andel af træ og genbrugsmaterialer, der kan anvendes i byggeriet. Hertil kommer de generelle prisstigninger i markedet.

## Niveau og indhold af bæredygtighed i byggeprojekter

Hvidovre Kommune bygger og renoverer en bred vifte af forskelligartede projekter, og hvert projekt har sine egne rammebetingelser defineret ud fra fx. regulativer, lokal placering, anvendelse, økonomi og tidsramme. Byggerierne varierer i udformning og kompleksitet i sådan en grad, at det ikke er muligt at standardisere i forhold til mængden af CO<sub>2</sub>-udledning fra materialer eller i forhold til, hvilke materialer, der er optimale. Der er byggerier, hvor det er mere egnet at øge niveauet af bæredygtighedstiltag, og modsat findes der byggerier, hvor det vil være svært - eller umuligt - at leve op til de stillede krav om bestemte materialer.

Der vil være stedlige forhold og funktionelle hensyn, som er afgørende for, hvordan vi kan bygge, og hvad der i den givne situation giver det bedste klimaaftryk.

## Risici

Den gældende beregningsmetode præmierer byggerier, hvor der bruges mere byggemateriale, end hvad der er nødvendigt ved at gøre brug af fx mere træ til at modregne brugen af belastende materialer. Dette er et af udgangspunkterne i begrebet relativ bæredygtighed, hvor der fokuseres på det enkelte byggeri målt op imod andre byggerier.

For at løse dele af denne problematik kan der indarbejdes kravstillelser om fokus på begrebet absolut bæredygtighed i kommunens udbud. Absolut bæredygtighed er et helhedsgreb på forbruget af ressourcer med fokus på at mindske

mængder i byggeriet. Udfordringen med det er at lovkrav i flere tilfælde modarbejder muligheder i absolut bæredygtighed.

### **Effektivisering og optimering af arealanvendelse = Kløge kvadratmeter**

Kommunens egen drift genererer 3 % af den samlede CO<sub>2</sub>-udledning inden for kommunegrænsen. For at arbejde hen imod det nationale klimamål om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2050 skal kommunens andel gå i nul. En effektivisering og optimering af arealanvendelsen i den eksisterende bygningsmasse er her en rigtig god investering. Det reducerer behovet for at bygge flere nye kvadratmeter.

Når vi som kommune bygger og renoverer, har vi mulighed for at påvirke den eksisterende og/eller fremtidige udformning af arealer. Her er formålet at skabe fleksible rammer og tænke i flere målgrupper og en øget belægning i løbet af døgnet.

På et strategisk niveau kræver det overblik over hele ejendomsporteføljen, den demografiske udvikling samt ændrede krav og behov til de fysiske rammer for vores velfærdsydelser. Resultatet skal i sidste ende udmønte sig i, at kommunens arealer bliver mere bæredygtige, og at flere borgere og brugere kan have glæde af de samme arealer.

### **Risici**

Den største risiko er, at det strategiske overblik og koordinering på tværs af fagcentrene og det politiske niveau er timet med udviklingen af kommunen. En øget indsats her vil betyde en stærk forankring - politisk og i direction, samt at der afsættes tid til idé- og brugerprocesser på alle niveauer for at få klarlagt de mange muligheder.

### **Økonomi**

Omkostningerne kan være større for det enkelte projekt, fordi der skal tænkes i tilpasninger og indretninger, der imødekommer flerbrugermulighederne. Besparelserne ligger i de antal kvadratmeter, der ikke er nødvendige at bygge.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Budgetaftale for 2022 og overslagsårene 2023-2025.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. oktober 2021, punkt 15, at den beskrevne pakke af klimaindsatser danner udgangspunkt for den klimaplan, som administrationen skal udarbejde og præsentere for Kommunalbestyrelsen, forventeligt i april 2022.

Økonomiudvalget tog den 11. oktober 2021, punkt 12, orienteringen om markedssituationen og processer for offentligt byggeri til efterretning på baggrund af det tidligere Bygge- og Planudvalgs og det tidligere Teknik- og Miljøudvalgs anbefalinger.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. oktober 2020, punkt 17, at Hvidovre Kommune tilslutter sig VIP-projekt nr. 1 "DK2020 for hele Danmark" og som led i deltagelsen udvikler en klimaplan, der lever op til Parisaftalens målsætninger, både hvad angår reduktioner i drivhusgasudledninger og tilpasning til klimaforandringerne.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Den 5. marts 2021 indgik regeringen en bred politisk aftale om en national strategi for bæredygtigt byggeri. Indholdet i strategien er efterfølgende lanceret som en udgivelse med uddybende beskrivelser af de 21 initiativer.

Efter klimalovens § 1, stk. 1, jf. Lovbekendtgørelse nr. 2580 af den 13. december 2021, hvorefter formålet med loven er, at Danmark skal reducere udledningen af drivhusgasser i 2030 med 70 pct. i forhold til niveauet i 1990, og at Danmark opnår at være et klimaneutralt samfund i senest 2050 med Parisaftalens målsætning om at begrænse den globale temperaturstigning til 1,5 grader celsius for øje.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Miljømæssige konsekvenser**

Beslutningen vil bidrage til at mindske behovet for at udvinde nye råstoffer, og derigennem de skader, som råstofudvinding har på naturen. Samtidig vil nænsom nedrivning forhøje mængden af byggematerialer, der går til direkte genbrug. Dette skal ses i forhold til, at byggeaffald udgør ca. 30% af alt Danmarks affald, svarende til 2,5 mio. tons på landsplan. Hvidovre Kommune vil samlet set kunne nedbringe sin CO<sub>2</sub>-udledning fra byggeri, renoveringer og eksisterende bygningsmasse.

## **Bilag**

National strategi for bæredygtigt byggeri

Suppleret 3/10-2022 - Cirkulær materialeproces

Suppleret 3/10-2022 - Proces for håndtering af målsætninger

Suppleret 3/10-2022 - Vægtning af indkommende tilbud

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 6: Beslutning – Dispensation fra Lokalplan 001 til opsætning af altaninddækning på Spurvegården**

22/8153

### **Beslutningstema**

Hvidovre Kommune har på vegne af Lejerbo modtaget en ansøgning fra Arkitektfællesskabet om dispensation fra Lokalplan 001 til opsætning af glasinddækning på altaner i den bevaringsværdige bebyggelse Spurvegården. Det ønskes konkret, at hver enkelt beboer individuelt kan beslutte, om man ønsker at få opsat glasinddækning på sin altan.

Bebyggelsen er omfattet af Byplanvedtægt H10 for et område langs Hvidovrevej og Lokalplan 001 for skiltning og facader langs Hvidovrevej. H10 regulerer ikke bygningernes ydre fremtræden, men Lokalplan 001 regulerer, at ændringer af facader, herunder altanudformning, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, og desuden samordnes for bygninger, der udgør en samlet bebyggelse. Derfor kræver det dispensation fra Lokalplan 001 at opsætte altaninddækning.

By- og Planudvalget skal beslutte, om man ønsker at meddele dispensation fra Lokalplan 001, for at muliggøre opsætning af altaninddækning i bebyggelsen.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 001, §§ 3.01 og 3.02, til opsætning af altaninddækninger i bebyggelsen på følgende vilkår:
  - a) at altaninddækninger skal udformes som angivet i det ansøgte projekt, som en let konstruktion med seks sektioner glas monteret i en styreskinne i top og bund. Glasset skal monteres uden lodrette rammer, så inddækningen kommer til at fremstå så transparent som muligt. Inddækningen skal monteres på indersiden af den vandrette håndliste, der afslutter altanværnet.
  - b) at altaninddækninger skal samordnes og etableres som ét samlet projekt for hele boligblokke, dvs. at der etableres altaninddækninger på alle lejligheder eller ingen lejligheder i de enkelte blokke.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Ad 1 a og b. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget en ansøgning fra Arkitektfællesskabet på vegne af Lejerbo om dispensation fra Lokalplan 001 til opsætning af glasinddækning på altaner i den bevaringsværdige bebyggelse Spurvegården. Der ansøges konkret om, at hver enkelt beboer individuelt kan søge om tilladelse til at glasinddække deres altan. Alle altaner vil således ikke nødvendigvis blive inddækket.

Spurvegården er en almen boligbebyggelse i tre etager opført i 1950-51 efter tegninger af Edvard Heiberg og Karl Larsen. Der er tale om en samlet bebyggelse bestående af 172 boliger, der afgrænses af Holbækmotorvejen, Hvidovrevej og

Kirkegade. Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (SAVE 3).

## Det ansøgte projekt

Af det medsendte materiale (vedlagt som bilag "Dispensationsansøgning") fremgår det, at glasinddækningen vil blive udført som en let konstruktion med seks sektioner glas af otte millimeters tykkelse, monteret uden lodrette rammer. Med løsningen er der mulighed for at køre alt glasset til siden, så altanen i princippet fremstår åben.

Årsagen til, at flere beboere ønsker muligheden for at etablere inddækning af altanerne er, at bebyggelsen er stærkt støjplaget grundet dens placering ud til Holbækmotorvejen og Hvidovrevej. Det fremgår af ansøgningen, at glasinddækningen både vil gøre det rarere at opholde sig på altanerne, og fungere som en støjbuffer, der vil reducere støjen inde i selve boligen. Derudover er der tale om forholdsvis små boliger, og en inddækket altan vil give nogle ekstra kvadratmeter, man kan opholde sig på i sommerperioden, og generelt forlænge altanens anvendelighed.

## Planforhold

Bebyggelsen er omfattet af Byplanvedtægt H10, der dækker et større område langs Hvidovrevej. Byplanvedtægten regulerer ikke bygningernes ydre fremtræden, herunder altanernes udformning.

Bebyggelsen er også omfattet af Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Denne lokalplan indeholder følgende bestemmelser, der har betydning for det ønskede projekt:

- § 3.01: Ændringer af facader og andre synlige bygningsdele skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Der vil blive lagt vægt på bygningens oprindelige helhedskarakter, materialer og stildetaljer. Dette gælder ligeledes etablering eller ændring af skiltning, reklamering, opsætning af markiser og lysinstallationer samt bibeholdelse af altanfunktioner og altanudformning.
- § 3.02: Ændringer af facader, tagmaterialer eller andre synlige bygningsdele skal samordnes for bygninger, der udgør en samlet bebyggelse.

Ændringer af facader og andre synlige bygningsdele skal altså, jf. § 3.01, godkendes af Kommunalbestyrelsen. Dette betyder konkret, at der skal ansøges om dispensation til denne slags ændringer, og at en sådan ansøgning vil blive vurderet i forhold til bygningens oprindelige helhedskarakter, materialer og stildetaljer.

Lokalplanens § 3.02 giver ikke mulighed for, at beboere individuelt kan vælge om de ønsker altaninddækningen, da ændringer skal ske samordnet for bygningerne, fordi der er tale om en samlet bebyggelse.

Det kræver derfor dispensation fra lokalplanens §§ 3.01 og 3.02 at kunne opsætte altaninddækning på bebyggelsen, samt for at kunne lade beboerne vælge individuelt, om de ønsker at opsætte altaninddækning eller ej.

## Støjdæmpende effekt

Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2017 viser, at en stor del af området har en beregnet støjbelastning på langt over den vejledende grænseværdi. Flere dele af bebyggelsen har således en støjbelastning på 65-75 dB og enkelte steder på over 75 dB. I den restende del af området ligger den beregnede støjbelastning på mellem 55 og 65 dB.

Vejdirektoratet beskriver i deres publikation ”Støjisolering af Boliger mod Trafikstøj – Evaluering af støjpuljens tilskudsordning til støjisolering” fra 2013 om altaninddækning, at selvom der bruges almindeligt glas og inddækningen er utæt, vil støjbelastningen på facaden normalt blive reduceret med mindst 10 dB, og støjniveauet i de bagvedliggende rum vil blive reduceret tilsvarende. Beregninger viser altså, at det vil have en effekt på støjpåvirkningen på både altan og bagvedliggende rum, hvis der etableres altaninddækning.

### **Udtalelse fra Forstadsmuseet**

Administrationen har i december 2021 været på besigtigelse i bebyggelsen sammen med Forstadsmuseet. Dette skete inden, der var indsendt en ansøgning om dispensation, men i forbindelse med den tidligere indsendte ansøgning om tilladelse til opsætning af glasinddækningen. Det indsendte projekt på daværende tidspunkt er identisk med det projekt, der er indsendt sammen med ansøgningen om dispensation. Forstadsmuseet udarbejdede herefter et notat med en vurdering af projektet i forhold til bebyggelsens bevaringsværdi (vedlagt som bilag ”Kulturhistorisk vurdering af altanprojekt i Spurvegården”).

Forstadsmuseet vurderer overordnet, at bebyggelsens homogene udtryk er et vigtigt kulturhistorisk element, og derfor anbefaler de ikke, at det bliver afhængigt af den enkelte lejer, om der opsættes altaninddækning eller ej.

### **Administrationens vurdering**

Som beskrevet vil altaninddækningen blive etableret som en let konstruktion af glas, uden lodrette rammer, og den vil komme til at fremstå nærmest transparent. Der er altså tale om en forholdsvis nænsom inddækning af altanerne. Det kan dog ikke undgås, at der vil være en spejling fra glasset, så altanerne vil komme til at fremstå lukkede.

Bebyggelsens vinduespartier og altanbrystninger fremstår i dag ikke i de originale udformninger, og en altaninddækning vil således være yderligere en ændring af det oprindelige facadeudtryk.

Administrationen vurderer, at en af de bærende arkitektoniske værdier ved bebyggelsen er det varierede facadeudtryk, som de tilbagetrukne, åbne altaner skaber. Denne værdi vil blive svækket væsentligt, hvis altanerne lukkes af. Dette skal dog i den samlede vurdering sammenholdes med fordelene ved inddækningen af altaner i forhold til at afhjælpe udfordringer med vejstøj og samt muligheden for at øge kvaliteten af nogle forholdsvis små lejligheder.

Vejdirektoratets undersøgelser viser, at afskærmning af altanerne vil mindske støjpåvirkningen på både altanen og indvendigt i boligerne, og derved øge boligernes kvalitet. Dette vægter højt i administrationens indstilling til, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til etablering af altaninddækning.

Administrationen vurderer dog i tråd med Forstadsmuseet, at en individuel inddækning af altanerne vil svække det samlede kulturhistoriske og arkitektoniske udtryk ved bebyggelsen betragteligt. Det vil formentlig ikke være alle altaner, der bliver inddækket, og der kan blive valgt meget forskellige løsninger på den samme facade. Derfor mener administrationen, at der bør være særlige vilkår for en eventuel dispensation, der sikrer en ensartet inddækning af altaner og bibeholder bebyggelsens homogene udtryk.

Idet dispensationer fra lokalplaner skal udnyttes inden tre år, er det administrationens vurdering, at individuel opsætning af altaninddækning ikke er en farbar vej. Der vil i givet fald skulle meddeles nye dispensationer med treårige intervaller.

Hvis By- og Planudvalget beslutter sig for at meddele dispensation til individuel etablering af altaninddækninger, bør der derfor inden for den kommende treårige periode udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, hvor blandt andet muligheden for altaninddækninger er indarbejdet.

Hvis udvalget vælger ikke at godkende, at der meddeles dispensation til opsætning af altaninddækningen, vil det ansøgte projekt ikke kunne realiseres.

### **Vilkår for dispensation**

Administrationen anbefaler, at der af hensyn til bebyggelsens samlede udtryk og bevaringsværdier stilles følgende vilkår for dispensationen:

- at altaninddækninger skal udformes som angivet i det ansøgte projekt, som en let konstruktion med seks sektioner glas monteret i en styreskinne i top og bund. Glasset skal monteres uden lodrette rammer, så inddækningen kommer til at fremstå så transparent som muligt. Inddækningen skal monteres på indersiden af den vandrette håndliste, der afslutter altanværnet.
- at altaninddækninger skal samordnes og etableres som ét samlet projekt for hele boligblokke, dvs. at der etableres altaninddækninger på alle lejligheder eller ingen lejligheder i de enkelte blokke.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Lokalplan 001 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. februar 2001.

### **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 om dispensation fra §§ 3.01 og 3.02 i Lokalplan 001 for skiltning og facader langs Hvidovrevej.

En dispensation fra bestemmelser i en lokalplan bortfalder, jf. planlovens § 56, stk. 1, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

### **Høring**

Der er ikke gennemført naboorientering forud for afgørelsen, idet en forudgående orientering efter administrationens skøn er af underordnet betydning for de høringsberettigede, jf. planlovens § 20, stk. 2.

Administrationen har dog i overensstemmelse med forvaltningslovens § 19 foretaget en partshøring af Lejerbo og Arkitektfællesskabet. I denne forbindelse har man anmodet om parternes bemærkninger til det notat, som Forstadmuseet har udarbejdet med deres vurdering af det ansøgte projekt i forhold til bebyggelsens bevaringsværdi. Administrationen har modtaget bemærkninger fra begge parter (vedlagt som bilag ”Samlede bemærkninger fra partshøring”).

Lejerbo anerkender bekymringen over, at glasinddækningen kan få et forskelligartet præg, hvis de enkelte lejere selv vælger, om de ønsker at få det opsat. De mener dog, at det kan undgås, hvis kommunen sætter nøje krav til, hvordan

glasinddækningen skal se ud. På den måde respekterer man de enkelte lejerers ønsker samtidig med, at man sikrer en ensartet løsning. Lejerbo ser det som en stor gevinst, hvis der gives dispensation og tilladelse til at de enkelte beboere kan opsætte altaninddækning, og de ser det som en langtidsholdbar fremtidssikring af Spurvegården.

Arkitektfællesskabet er som udgangspunkt enige i Forstads museets vurdering, men de er af den overbevisning, at hvis det i dispensationen beskrives nøje, hvordan glasinddækningen skal udføres, vil man over tid sikre et ensartet udtryk af facaderne. De mener derfor, at selvom glasinddækningen ændrer byggeriets udtryk, vil de rette forudsætninger for en dispensation kunne sikre et tilfredsstillende arkitektonisk udtryk. På den måde vil projektet både sikre byggeriets kulturhistoriske værdier, og tilfredsstille lejernes ønsker.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Kulturhistorisk vurdering af altanprojekt i Spurvegården

Samlede bemærkninger fra partshøring

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 7: Beslutning - Dispensation til småbygninger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og byggelinje langs sti, Tårnfalkevej 13A**

22/14445

### **Beslutningstema**

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der på Tårnfalkevej 13A er opstartet byggearbejder, som kræver forudgående tilladelser. De omfatter udvidelse og ombygning af en eksisterende småbygning til garage/udhus beliggende op ad ejendommens sydlige skel, der støder op til stien mellem Tranevej og Tårnfalkevej.

Garage- og udhusbebyggelsen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri og inden for byggelinjen omkring den nævnte stiforbindelse.

Der er ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 og Lokalplan 407, § 7.1, så småbygningerne kan fastholdes.

Udvalget skal beslutte, om man vil godkende, at der meddeles dispensation fra de nævnte bestemmelser, så den opførte garage- og udhusbebyggelse kan fastholdes som ansøgt.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget,

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri, jf. naturbeskyttelseslovens § 18 til lovliggørelse af opført garage- og udhusbebyggelse på Tårnfalkevej 13A.
2. at godkende, at der meddeles dispensation fra byggelinjen langs stien mellem Tranevej og Tårnfalkevej, jf. Lokalplan 407, § 7.1, til lovliggørelse af opført garage- og udhusbebyggelse på Tårnfalkevej 13A.
3. at godkende, at dispensationen meddeles på vilkår af, at der for ejers regning sker genplantning af det levende hegn langs småbygningernes sydfacade efter nærmere aftale med kommunens Vej- og Parkafdeling.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Gruppe C stillede ændringsforslag om, at ejer skal genetablere nedtaget hegn uagtet der gives dispensation eller ej.

For: Gruppe C

Imod: Gruppe A, Gruppe F og Gruppe Æ

Undlod at stemme:

Ændringsforslaget ikke godkendt.

Ad 1-3.

For: Gruppe A, Gruppe F, Liste H og Gruppe Æ

Imod: Gruppe C med henvisning til eget forslag og bange for at det skaber præcedens.

Godkendt med den ændring, at der stilles krav om en tinglyst nedrivningsklausul.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der på Tårnfalkevej 13A, matr.nr. 3ax, Avedøre By, Avedøre, er opstartet byggearbejder, som kræver forudgående tilladelser. Den 25. april 2022 blev ejerne påbudt at standse byggearbejdet på udvidelse og ombygning af småbygningen på ejendommen. Desuden blev sagen sendt i partshøring hos ejerne med anmodning om en redegørelse for forholdene på ejendommen. Da en sådan redegørelse ikke blev modtaget, blev der den 24. maj 2022 sendt et varsel om påbud om lovliggørelse af forholdene.

Administrationen modtog den 12. juni 2022 en redegørelse med ansøgning om dispensation til lovliggørelse af de udførte ændringer af småbygninger på Tårnfalkevej 13A (vedlagt som bilag ”Ansøgning med redegørelse og bilag”).

Den 14. januar 1981 blev der meddelt byggetilladelse til en carport inklusive udhus på i alt 42 m<sup>2</sup> til placering langs ejendommens sydlige skel (Kopi af tegninger fra byggesagen vedlagt som bilag ”Bygningstegninger af carport og udhus 1981”).

Den fremgår af luftfotos fra foråret 2015, at taget over den ca. 16 m<sup>2</sup> store carport var blevet nedtaget. Carporten er tilsyneladende ikke genopført efterfølgende. Tilbage var således en godkendt udhusbygning på ca. 26 m<sup>2</sup>.

Situationen i dag er ændret således, at der er opført en garage på ca. 17 m<sup>2</sup> og et udhus på ca. 16 m<sup>2</sup>, i alt 33 m<sup>2</sup>. Disse småbygninger har omtrent samme placering som de tidligere

godkendte, men alligevel ikke helt, idet småbygningen nu er placeret helt op til skel mod ejendommen på Tranevej 23, matr.nr. 3ao Avedøre By, Avedøre. Også bygningernes dimensioner er ændret lidt.

### **Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen**

Ejendommen ligger i sin helhed inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri. En fastholdelse af småbygningerne forudsætter derfor en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, jf. § 65, stk. 2.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder. Hele ejendommen på Tårnfalkevej 13A er placeret inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Området er et fuldt udbygget parcelhusområde og garagen/udhuset er opført på omtrent samme sted og i et lidt mindre omfang end de tidligere godkendte småbygninger. Fortidsmindet Avedøre Batteri er derudover fuldt bebygget. Administrationen vurderer derfor at en fastholdelse af garagen/udhuset ikke vil påvirke oplevelsen af fortidsmindet eller offentlighedens adgang til fortidsmindet.

### **Dispensation fra lokalplan**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 407. Lokalplanen fastlægger i § 7.1, at der gælder en byggelinje på 2,5 m langs stien mellem Tranevej og Avedøreholmen (nu omdøbt til Tårnfalkevej). Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Hvidovre Kommune har ikke meddelt dispensation fra lokalplanen til udvidelse af en garage med udhus. Da garagen/udhuset er placeret på byggelinjearealet, vurderes det, at lokalplanens § 7.1 er overtrådt.

Bebyggelsen er angivet med en maksimal bygningshøjde på 2,50 m og en facadehøjde på 2,11 m. Bebyggelsen har ikke døre eller vinduesåbninger i facaderne mod den offentlige sti eller nabogrunden på Tranevej 23.

I forbindelse med byggearbejderne har ejer ryddet hegnsbeplantningen, der overvejende stod på kommunens ejendom (fotos vedlagt som bilag ”Fotos 30. august 2022”). Dette gør, at bebyggelsen fremtræder unødigt dominerende ud mod stien, der har rekreativ karakter.

Eftersom garagen/udhuset ikke overskrider de almindeligt gældende regler for opførelse af småbygninger, jf. BR-18, §§ 180 og 181, kan administrationen anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af den opførte garage- og udhusbebyggelse. Dispensationen bør meddeles på vilkår af, at der for ejers regning sker genplantning af det levende hegn langs småbygningernes sydfacade efter nærmere aftale med kommunens Vej- og Parkafdeling.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Lokalplan 407 blev vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 26. juni 1979.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter § 18, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Det følger dog af samme lovs § 65, stk. 2, at kommunen i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Efter § 18 i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med en lokalplans bestemmelser. Efter samme lovs § 51, stk. 1, påser kommunen som tilsynsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i lokalplaner og har, jf. stk. 3, pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Kommunen kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

## **Høring**

Ansøgningen er sendt i partshøring hos Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 21. juni – 22. juli 2022. Styrelsen er ikke vendt tilbage med bemærkninger til det ansøgte.

Der er desuden fortaget naboorientering blandt ejerne af den berørte naboejendom på Tranevej 23 og hos Avedørebatteriets Grundejerforening i perioden 22. juli – 15. august 2022. Der er ikke indkommet bemærkninger i denne

forbindelse.

## **Bilag**

Ansøgning med redegørelse og bilag

Bygningstegninger af carport og udhus 1981

Fotos 30. august 2022

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 8: Beslutning - Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej**

22/17483

### **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej, der skal gøre det muligt at naturgenoprette en stor del af området og opføre nye boligområder i tilknytning til naturen.

En tredjedel af lokalplansområdet kan udvikles med nye boligbebyggelser samt fælles- og aktivitetshuse og anlæg til understøttelse af lokal vedvarende energiproduktion og -lagring. I områdets nordvestlige del giver lokalplanen mulighed for at opføre boliger i op til to etager, og i den sydlige del af området må boliger opføres i én til tre etager. I den resterende 2/3 af lokalplanens område sikres det, at der etableres et offentligt tilgængeligt, rekreativt naturområde som led i byudviklingen.

Lokalplanen sikrer, at der etableres de nødvendige parkeringspladser og opholdsarealer til bebyggelsen, ligesom der stilles krav til bebyggelsens udvendige udformning. Der stilles også krav til afværgeforanstaltninger ved skybrud, som skal kunne håndteres i naturområdet.

Fra naturområdet sikres der trafiksikre overgange på tværs af Byvej, så der kan skabes bedre forbindelser til Vestvolden.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om man kan godkende forslaget til Lokalplan 472 med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i fire uger. Kommunalbestyrelsen skal desuden beslutte, om der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med høringsperioden. Endelig skal Kommunalbestyrelsen beslutte, om man kan godkende en offentlig fremlæggelse af miljøvurderingen af lokalplanen i fire uger.

### **Indstilling**

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der afholdes et fysisk borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
4. at godkende, at miljøvurderingen af lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Ad 1-4.

Anbefales godkendt.

Udvalget bad om notat om demografiberegninger.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har på baggrund af den politiske igangsættelse og efterfølgende forudgående høring udarbejdet et forslag til en lokalplan for et område i Den Grønne Kile beliggende øst for Byvej og nord for Brostykkevej (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej").

### Eksisterende forhold

Området er ikke omfattet af nogen lokalplaner eller byplanvedtægter. Området består i dag af fem ejendomme med et samlet areal på ca. 360.000 m<sup>2</sup>, der er beliggende i landzone og Fingerplanens grønne kiler. Området består primært af landbrugsjord og tidligere gartnerier med tilhørende driftsbygninger og boliger.

Lokalplanens område afgrænses mod syd af Brostykkevej, mod vest af Byvej og mod nord af Nordlundsstien, der ligger som en forlængelse af Kastanienborgvej og forbinder denne med Byvej. Mod nordøst støder en række parcelhusgrunde op til arealet, mens det mod sydøst deler skel med Haveforeningen Dahlia.

### Formål

Planen har til formål at gøre det muligt at udvikle et attraktivt natur- og boligområde med fokus på fællesskaber og rekreative værdier, hvor samspillet mellem naturen og en åben boligstruktur giver området nogle helt særlige kvaliteter.

Den åbne struktur for boligbebyggelsen og indretningen af de ubebyggede arealer skal sikre, at det grønne slynger sig ind mellem boligerne og derved skaber tæt kontakt mellem boliger og natur.

Naturområdet overgår fra jordbrug til rekreativt område og udformes med forskellige naturtyper, som varierer over årstiderne og i takt med den varierende vandstand omkring de udlagte søer. Fra naturområdet sikres der forbindelse til Avedøresletten og Vestvolden, blandt andet ved at udlægge offentlige stier og grønne forbindelser på tværs af Byvej.

Endelig sikrer lokalplanen, at området klimatilpasses i forhold til skybrudsregn ved at etablere forskellige afværgeforanstaltninger for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler området i fem delområder. Det største, centralt beliggende delområde må kun anvendes til naturområde samt offentligt rekreativt område, herunder med mindre anlæg til fritidsformål.

De øvrige delområder, i syd og nordvest, udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. I det nordvestlige delområde må der bygges op til to etager, og op til tre etager i syd. Her må i øvrigt opføres fælles- og aktivitetshuse for områdets beboere.

I boligområderne må der også etableres tekniske anlæg som transformestationer, teknikskabe, mobilantener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning og til understøttelse af lokal vedvarende energiproduktion og -lagring.

Endelig fastlægger lokalplanen, at regnvandshåndteringssystemer bestående af grøfter og søforløb i naturområdet, må gives en status som regnvandsteknisk anlæg, så det kan ejes og driftes af HOFOR. Det skal dog hele tiden have karakter af et naturområde.

### Forudgående høring

I forbindelse med behandlingen af de indkomne høringssvar fra den forudgående høring, besluttede Kommunalbestyrelsen på sit møde den 30. november 2021, at der ved planlægning af området skulle tages hensyn til en række forhold. Af disse, er de fleste blevet indarbejdet, mens andre bevidst er valgt fra efter nøje overvejelse. I det nedenstående fremhæves det, hvordan hensynet til udvalgte forhold er indarbejdet i planforslaget, og hvorfor nogle af dem er valgt fra i det videre arbejde med lokalplanen:

- Punkt B: ”at der i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner, den gældende kommuneplanlægning samt fingerplanens regler for anvendelse af de grønne kiler lokalplanlægges for stiforbindelser gennem de nye natur- og byområder, blandt andet til cykling og ridning. Der skal i denne sammenhæng særligt tages hensyn til det fremtidige naturområdes funktion som levested for dyre- og planteliv.”

Svar: Administrationen har i det videre arbejde valgt ikke at planlægge for stiforbindelser til ridning, da det er et relativt lille område, hvor det vurderes, at hestebrug vil gå ud over de øvrige brugergrupper i naturområdet. Der er mange boliger som direkte naboer til det kommende naturområde, og forvaltningen forventer mange daglige brugere. Separate ridestier ville også reducere den samlede såkaldte biologiske volumen, som er opnået i det planlagte naturområde.

- Punkt D: ”at planlægningen for de ubebyggede arealer i naturområdet kvalificeres ved at inddrage relevante bemærkninger og forslag fremsendt i den forudgående høring, især høringssvar nr. 26. Formålet er at skabe et rekreativt naturområde med en høj biodiversitet og med varierede landskabskarakterer, naturtyper og biotoper.”

Svar: Planlægningen for naturområdet er blevet opkvalificeret ved at inddrage relevante bemærkninger fra den forudgående høring med det formål at skabe et rekreativt naturområde med højest mulig biodiversitet og med varierede landskabskarakterer, naturtyper og biotoper. Det bemærkes, at denne opkvalificering samt indarbejdelse af nye krav til klimatilpasning fra Kommuneplan 2021, har medført visse ændringer i naturområdet i forhold til udviklernes helhedsplan, som dannede grundlag for igangsættelsen af lokalplanen.

- Punkt F: ”at der ved udarbejdelse af lokalplanbestemmelser om bebyggelsens udseende tages højde for, at det skal være muligt at bygge bæredygtigt og integrere visse anlæg til genbrug af regnvand, produktion af vedvarende energi som f.eks. solceller og mini-vindmøller og lignende i bebyggelsen.”

Svar: Administrationen har i det videre arbejde valgt ikke at stille krav om genbrug af regnvand, da regnvandet i stedet ledes til naturområdets vådområder og derved bidrager til områdets naturindhold.

- Punkt I: ”at administrationen indgår i dialog med grundejerne om en fremsendt anmodning om at indgå en udbygningsaftale.”

Svar: Administrationen har valgt ikke at arbejde videre med den fremsendte anmodning om udbygningsaftale for naturområdet, da der er tale om anlægsarbejder, der ikke vurderes at opfylde kravene i planlovens § 21b om formål med og indhold i udbygningsaftaler. Det skyldes blandt andet, at der ikke er tale om infrastrukturanlæg. Lokalplanen opstiller i stedet detaljerede bestemmelser for naturområdets etablering. Desuden søges der sikkerhed for anlæggelsen af

naturområdet gennem Kommunalbestyrelsens beslutning af 26. april 2022, om at lokalplanen ikke vedtages endeligt, før der er en juridisk og økonomisk sikkerhed for, at naturområdet bliver anlagt samtidig med boligudviklingen.

- Punkt J: ”at administrationen i forbindelse med planlægning af området afklarer, om der i planen skal indarbejdes muligheden for at opføre en ny daginstitution eller om den nødvendige udbygning af kapaciteten skal løses på andre måder.”

Svar: Der planlægges ikke for en daginstitution i lokalplanens område i forlængelse af Kommunalbestyrelsens beslutning af 26. april 2022, hvorefter der arbejdes videre med andre lokationer i Avedøre.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Økonomiudvalget godkendte på mødet den 2. marts 2020, pkt. 6, at administrationen skulle iværksætte en forudgående høring forud for den formelle planlægning af det fremtidige natur- og byområde øst for Byvej.

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 24. juni 2020, pkt. 9, at igangsætte en lokalplan for et nyt bolig- og naturområde øst for Byvej og at denne baseres på de grundlæggende principper i den fremsendte helhedsplan.

Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig, at der igangsættes et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør den i Fingerplan 2019 indeholdte mulighed for udvikling af området til by- og naturområde. Ændringerne er siden blevet indarbejdet i Kommuneplan 2021.

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 30. november 2021, pkt. 7, at den igangværende lokalplanlægning af natur- og byområdet skulle gennemføres med afsæt i administrationens anbefalinger efter den forudgående høring.

Kommunalbestyrelsen blev den 26. april 2022, pkt. 8, orienteret om status for udviklingen af området øst for Byvej samt planlægning for placering af dagtilbud i Avedøre. Her blev det besluttet at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2021, så et nyt dagtilbud ikke skal planlægges placeret inden for dette område. Det blev også besluttet, at pesticidforurennet jord skal køres bort, og at der ikke arbejdes med løsningsmodeller, hvor forurennet jord fra byggerier og oprensning placeres indenfor lokalplanens område.

Endelig godkendte Kommunalbestyrelsen, at lokalplanen ikke vedtages endeligt før der er en juridisk og økonomisk sikkerhed for, at naturområdet bliver anlagt samtidig med boligudviklingen og som beskrevet i lokalplanen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

For at leve op til Fingerplanen indeholder lokalplanen bestemmelser om ombygning af en del af Byvej. Hvidovre Kommune vil derfor skulle afholde anlægs- og driftsudgifter i forbindelse med realisering af nye grønne stiovergange på Byvej. Der forventes en anlægsudgift i størrelsesordenen 2 - 5 mio. kr. og en årlig driftsudgift på 50.000 – 150.000 kr. til ombygningen af Byvej.

Der skal oprettes stiforbindelser fra lokalplanens område til Vestvolden, som en del af Fingerplanens forudsætninger for ændret arealanvendelse til boligbebyggelse øst for Byvej. Der må forventes anlægsudgifter til nye stiforbindelser til Vestvolden i størrelsesordenen 1 – 2 mio. kr. og en årlig driftsudgift på 50.000 – 100.000 kr.

Hvis forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej godkendes endeligt, vil de økonomiske konsekvenser indgå i kommende års budgetlægning.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

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

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

## **Høring**

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

Forslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 2. til den 30. november 2022.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et fysisk borgermøde om lokalplansforslaget, og tilhørende kommuneplantillæg, i løbet af høringsperioden.

## **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 472 for et natur- og byområde øst for Byvej er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 10.

Følgende miljøforhold er inddraget i miljøvurderingen:

- Trafikstøj og trafikbelastning
- Dyre- og planteliv
- Fritidsliv og rekreative interesser
- Landskabelig værdi
- Kulturhistoriske forhold og arkæologisk arv
- Jordbundsforhold og grundvand
- Klimatilpasning

I miljørapporten er ovenstående emner beskrevet nærmere og eventuelle påvirkninger på disse som følge af lokalplanen er vurderet (vedlagt som bilag ”Miljøvurdering af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej”).

Miljørapporten skal fremlægges i offentlig høring i fire uger.

## **Bilag**

Miljøvurdering af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej

Forslag til Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 9: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for energianlæg ved Avedøre Slettevej**

21/37665

### **Beslutningstema**

Avedøre Fjernvarme har fremsendt et udkast til projektforslag, der søger at omlægge varmforsyningen fra naturgas til fjernvarme for 270 bygninger i Avedøre Landsby og boligområderne nord for Kettevej. Der er tale om et såkaldt ø-projekt, hvor en stor varmepumpe er grundlaget for områdets varmforsyning – suppleret af en gaskedel fyret med biogas til spids- og reservelast. Det er indeholdt i udkastet til projektforslag, at der desuden opføres et 4.000 m<sup>2</sup> stort solcelleanlæg til elforsyning af varmepumpen.

Solcelleanlægget ønskes placeret på støjvolden mod Holbækmotorvejen, og varmecentralen ønskes placeret op til rideskolens bygninger på Avedøre Slettevej 7.

Gennemførelse af projektet forudsætter, at der forinden er vedtaget en ny lokalplan til afløsning for Lokalplan 431, der igen forudsætter vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2021, hvori rammerne for område 4F8 udvides til også at omfatte tekniske anlæg.

By- og Planudvalget skal beslutte at igangsætte lokalplanarbejdet, mens Økonomiudvalget skal godkende igangsættelsen af arbejdet med et kommuneplantillæg.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der igangsættes en ny lokalplanlægning for etablering af energianlæg ved Avedøre Slettevej i form af solcelleanlæg på støjvolden og varmeveksler og biogaskedel ved rideskolen på Avedøre Slettevej 7
2. at godkende, at lokalplanen desuden tilpasses situationen efter anlægget af Ringstedbanen
3. at godkende, at lokalplanen afgrænses som vist på bilaget ”Forslag til afgrænsning af ny lokalplan ved Avedøre Slettevej”.

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

4. at godkende, at der igangsættes et tillæg til Kommuneplan 2021, der udvider anvendelsesmulighederne for område 4F8 til også at omfatte tekniske anlæg, herunder energiforsyningsanlæg til områdets lokale forsyning.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Ad 1 – 3. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Avedøre Fjernvarme har udarbejdet et udkast til projektforslag for naturgaskunderne i Avedøre Landsby og boligområderne nord for Kettevej (vedlagt som bilag ”Konvertering til fjernvarme af Avedøre Landsby”). Udkastet til

projektforslag omfatter konvertering fra naturgas til fjernvarme af Avedøre Landsby mv., ændring af områdefgrænsning mellem naturgas og fjernvarme samt etablering af en varmecentral.

Projektområdet omfatter 270 bygninger, hvoraf de 210 ligger i den østlige del af området.

Det nye produktionsanlæg består af en central luft til vand varmepumpe med en

biogaskedel til spids- og reservelast. Fjernvarmecentralen ønskes placeret i tilknytning til rideskolen på Avedøre Slettevej 7.

Der ønskes etableret 4.000 m<sup>2</sup> solceller på sydsiden af støjvolden ved Avedøre Slettevej, samt etableret varmepumpe, biogaskedel og andre tekniske anlæg umiddelbart nord for rideskolens bygninger på Avedøre Slettevej 7 (vedlagt som bilag ”Situationsplan del 1 og situationsplan del 2”). Det forventes, at der opnås en elproduktion på 800 MWh/år, som benyttes til den centrale varmepumpe.

Fjernvarmeselskabet forventer udkastet til projektforslag godkendt af Kommunalbestyrelsen i løbet af sommeren 2022, og etablering af fjernvarmeledninger i Avedøre Landsby forventes herefter påbegyndt i starten af 2023 under forudsætning af, at der opnås en starttilslutning på 70 % af varmegrundlaget.

### **Gældende lokalplan og naturfredning**

Arealerne på og ved rideskolen er omfattet af Lokalplan 431. Støjvolden ligger i lokalplanens delområde 1, der efter § 3.1 kun må anvendes til jordvold. Rideskolens bygninger ligger i delområde 3, der efter § 3.3 kun må anvendes til ridecenter med tilhørende faciliteter med max. 25 dyreenheder.

Etablering af et teknisk anlæg i form af varmepumpe, biogaskedel og solcelleanlæg vurderes derfor at forudsætte, at der forinden er vedtaget en ny lokalplan.

Men en ny lokalplan for området er i forvejen ønskelig, da plangrundlaget ikke er blevet justeret efter anlægget af Ringstedbanen.

Området ligger i landzone, men en ny lokalplan kan tillægges bonusvirkning, idet det i en lokalplan udtrykkeligt kan fastsættes, at den træder i stedet for en landzonetilladelse.

Området er desuden omfattet af fredningen af Vestvolden. Fredningskendelsens § 2 fastlægger, at ”der må ikke foretages ændringer af den nuværende tilstand i fredningsområdet, medmindre det er umiddelbart tilladt i de efterfølgende bestemmelser, tillades eller foretages af plejemyndigheden efter § 10 i henhold til en plan som nævnt i § 11, eller tillades ved en dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1. Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter også f.eks. etablering af nye ledningsanlæg (herunder nedgravede), varige terrænændringer, ændringer i vegetationsforholdene og anbringelse af reklameskilte, hegn og master.

I Naturstyrelsens Pleje- og anlægsplan 2021-2025 for Vestvolden ligger støjvolden og ridecenteret inden for et område, der er udpeget som ”andre rekreative anlæg”. Det fremgår af plejeplanens afsnit 6.1.9, at disse arealer omfatter

”rekreative anlæg som Espelunden Park og lignende parkanlæg, knallertbaner, spejderområder, nytte- og kolonihaver, oplagspladser, haver, parkeringspladser, stadion, campingplads m.v. Disse arealer er typisk beliggende uden for fortidsmindet, og er oftest ejet af kommunerne. Plejen af disse områder tilrettelægges af den enkelte kommune under hensyn til den rekreative anvendelse.”

Fredningsnævnet skal derfor inddrages i planprocessen til godkendelse af et konkret skitseforslag.

## **Kommuneplanen**

I Kommuneplan 2021 er det blandt andet Kommunalbestyrelsens målsætning, at alle Hvidovres husstande, erhverv og offentlige institutioner inden for de kommende 10 år skal have mulighed for tilslutning til fjernvarmenettet. I samme periode skal leverandørerne af varme til Hvidovres fjernvarmesystem så vidt muligt inddrage – og overgå til – bæredygtige energikilder som overskudsvarme, vind- og solenergi, geotermisk energi mv.

I Kommuneplan 2021 er hovedparten af området omfattet af rammerne for område 4F8, der er planlagt til rekreativt område. Der må planlægges for større rekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål (ridecenter), sports- og idrætsanlæg, nyttehaver samt transportkorridor.

Kommuneplanens retningslinje 6.4.5 giver mulighed for, at alle områder inden for byzone må anvendes til etablering af fælles energianlæg som f.eks. varmepumper til områdets forsyning med fjernvarme. Men da det aktuelle område ligger i landzone, er det ikke muligt at anvende retningslinje 6.4.5.

Vedtagelse af en ny lokalplan, der giver mulighed for etablering af tekniske anlæg, herunder energiforsyningsanlæg, forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021. Det foreslås, at et sådant tillæg udvider anvendelsesmulighederne i område 4F8 til også at omfatte tekniske anlæg, herunder energiforsyningsanlæg til områdets lokale forsyning.

Selve Ringstedbanen og arealerne mellem denne og motorvejen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4T1. Dette område er udlagt til tekniske anlæg og trafik anlæg med mulighed for at lokalplanlægge for trafik anlæg, transportkorridor og større rekreativt område.

Behandlingen af projektforslaget fra Avedøre Fjernvarme vil ske i et særskilt dagsordenspunkt, som forelægges Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. december 2021, punkt 5, den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Tillæg til kommuneplaner udarbejdes med hjemmel i planlovens § 23b. Det vurderes, at der i den aktuelle sag er tale om mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, hvorfor det ikke er nødvendigt at gennemføre en forudgående høring efter planlovens § 23c, stk. 1.

Efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 og 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021, kan fredningsnævnet meddele dispensation fra en fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en fredning, hvis det ansøgte ikke indebærer forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag, men fredningsnævnet skal som nævnt inddrages i planprocessen til godkendelse af et konkret skitseforslag.

## **Bilag**

Konvertering til fjernvarme af Avedøre Landsby

Situationsplan del 1

Situationsplan del 2

Forslag til afgrænsning af ny lokalplan ved Avedøre Slettevej

**Afbud** Mikkel Dencker, Kristina Young

# Punkt 10: Beslutning - Vedtægtsændringer for Grundejerforeningen Avedørelejren

22/20971

## Beslutningstema

Grundejerforeningen Avedørelejren har fremsendt vedtægter til godkendelse. Ændringerne er besluttet på deres generalforsamling og handler om, at Hvidovre Kommune ikke længere skal godkende vedtægtsændringer og om medlemskredsen.

Derudover har en beboer i samme grundejerforening stillet spørgsmål til kommunalbestyrelsen om yderligere ændring af vedtægterne. Det handler om kommunalbestyrelsens ret til at udpege et medlem af bestyrelsen. Under denne debat blev der også stillet spørgsmål til, hvorledes udpegede får råd og vejledning i forhold til deres varetagelse af hverv.

Kommunalbestyrelsen henviste spørgsmålene til behandling i Økonomiudvalget og da spørgsmålene og vedtægtsændringerne angår samme forening, behandles de også af Økonomiudvalget, selvom godkendelse af grundejerforeningers vedtægtsændringer normalt er delegeret til administrationen.

## Indstilling

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

1. at godkende vedtægtsændringen for § 2.2 om medlemskreds, dog med vilkår om behørig tinglysning på alle ejendomme.
2. at godkende, at forslaget til vedtægtsændring for § 5.6 om, at Hvidovre kommune ikke skal godkende vedtægtsændringer fremover, afvises.
3. at godkende, at Hvidovre Kommune fortsætter med at udpege et fast medlem til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 6.1.
4. at tage orientering om udpegedes muligheder for råd og vejledning til efterretning.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022

Ad 1-3 Anbefales godkendt

Ad 4. Anbefales taget til efterretning.

Udvalget bad om notat om kommunens muligheder for at sikre indflydelse i Grundejerforeningen.

## Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Grundejerforeningen Avedørelejrens formand, Lars Jeppsson, fremsendte den 29. april 2022 forslag til ændrede vedtægter for Grundejerforeningen Avedørelejren til Hvidovre Kommunes godkendelse, (vedlagt som bilag ”Referat af generalforsamling 20. april 2022”). Grundejerforeningen ønsker to forslag til vedtægterne godkendt:

Forslag 1 er, at vedtægternes § 5.6 skal udgå. Paragraffen handler om, at Hvidovre Kommune skal godkende vedtægterne.

Forslag 2 er, at vedtægternes § 2.2 ændres til ”Ejere af fast ejendom beliggende i Avedørelejren har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen. De af grundejerforeningen omfattede områder fremgår af vedhæftede kort. Såfremt den faste ejendom er en ejerbolig, skal ejeren dog ikke have ret og pligt til at være direkte medlem af grundejerforeningen, men i stedet skal den ejerforening, som ejerboligen er omfattet af, have ret og pligt til at være medlem. Såfremt den faste ejendom indeholder andelsboliger, skal alene andelsboligforeningen, som de enkelte andelshavere er medlemmer af, have ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.” Paragraffen handler om, at stemmeretten i grundejerforeningen skal udøves af den forening, man som boligejer er medlem af - eller individuelt - af indehaveren af boligen.

Begge forslag blev vedtaget på generalforsamlingen henholdsvis enstemmigt og med overvældende majoritet, og med behørigt forbehold for Hvidovre Kommunes godkendelse.

Derudover spurgte Leif Sommerdal, som er en beboer i Grundejerforeningen Avedørelejrens område, i Kommunalbestyrelsens spørgetid ind til partiernes holdning til fjernelse af den paragraf i vedtægterne, som medfører, at Hvidovre Kommune har et fast medlem i grundejerforeningens bestyrelse. Leif Sommerdal anmodede om, at Kommunalbestyrelsen eller administrationen sørger for, at den bliver slettet.

På samme møde spurgte Karin Koefod (Ø) til, hvordan den af kommunen udpegede person får råd, vejledning og viden om, hvordan hun skal repræsentere Hvidovre Kommune i bestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen tilkendegav på kommunalbestyrelsesmødet, at forholdet vil blive undersøgt og sendt til drøftelse i Økonomiudvalget.

### **Vedtægtsændring § 5.6 om Hvidovre Kommune ikke skal godkende vedtægterne fremover**

Det følger af den gældende Lokalplan 430, § 12, at Hvidovre Kommune oprindeligt ønskede at oprette en grundejerforening i området, hvor der var medlemspligt, og hvor grundejerforeningen har ansvaret for drive og vedligeholde veje, p-pladser, belysning, skilte, fælles udearealer og beplantning, samt at Hvidovre Kommune skulle godkende vedtægterne (vedlagt som bilag ”Uddrag af lokalplan 430”).

Men det følger også af samme lokalplan, at det ikke var muligt at indsætte en sådan paragraf i lokalplanen, og at kommunen i stedet ville pålægge grundejerne i området samme pligter ved at lade en servitut tinglyse. Det har Hvidovre Kommune gjort ved at tinglyse grundejerforeningens vedtægter på ejendommene, hvor samme pligter fremgår af § 3 (vedlagt som bilag ”Tinglyste vedtægter”).

Godkendelsen af vedtægterne har dermed naturlig sammenhæng med det pligtmæssige medlemskab af grundejerforeningen og grundejerforeningens varetægelse af de opgaver, som er pålagt grundejerforeningen. Kommunens eneste mulighed for at påse, at grundejerforeningen ikke sletter disse pligter fra vedtægten, er ved at godkende ændringer til vedtægten. På denne baggrund anbefaler administrationen, at kommunens godkendelse af vedtægten fastholdes.

### **Vedtægtsændring § 2.2 om at præcisere den stemmeberettigede medlemskreds**

Præciseringen af den stemmeberettigede medlemskreds er uden betydning for Hvidovre Kommune, fordi både den nye formulering såvel som den gamle formulering sikrer repræsentation af grundejere, som er selve formålet med en

grundejerforening. Foreningsretligt er forslaget behørigt fremsat og vedtaget på en generalforsamling, og administrationen anbefaler derfor, at ændringen godkendes i overensstemmelse med generalforsamlingens ønske.

#### Vedtægtsændring § 6.1 om fast medlem udpeget af kommunalbestyrelsen

Historisk kan det ikke verificeres, hvad baggrunden egentlig var for, at kommunalbestyrelsen udpeger et medlem af bestyrelsen for Grundejerforeningen Avedørelejren, for udpegningsretten følger ikke at de oprindelige tinglyste vedtægter, så det er opstået ved en senere ændring af vedtægten. Grundejerforeningen kan ikke oplyse historikken yderligere (vedlagt, som bilag "Nyeste kommunegodkendte vedtægter").

Hvidovre Kommune har stadig 15 ejendomsmatrikler i grundejerforeningens område. Derfor har Hvidovre Kommune fortsat en interesse i at sikre sine interesser i området ved at have et medlem i bestyrelsen.

Det er muligt at fjerne den særlige udpegningsret, men hvis den fjernes, vil det betyde, at Hvidovre Kommune – i stedet for at udpege direkte til bestyrelsen - må møde op på generalforsamlingen og anvende sine stemmer til, at stemme sig ind i bestyrelsen på selve generalforsamlingen hvert år. Den, der møder op på generalforsamlingen for Hvidovre Kommune, skal fortsat være udpeget som delegeret til generalforsamlingen af kommunalbestyrelsen med bemyndigelse til at stemme på sig selv. Udpegning af den delegerede til generalforsamlingen kan ske for en valgperiode, så kommunalbestyrelsen ikke skal tage stilling til en udpegning forud for hver årlige generalforsamling.

I fremtiden kan man forestille sig, at Hvidovre Kommune har afhændet sine bygninger/byggeretter og dermed kun har et mindre antal stemmer tilbage, og derfor ikke stemmer nok til at opnå en plads i bestyrelsen. Her vil paragraffen - hvis den består - sikre, at Hvidovre Kommune fortsat kan bevare sin indflydelse i grundejerforeningen, uagtet man ikke

besidder det nødvendige antal stemmer på generalforsamlingen for at opnå en plads.

Den mulighed, som paragraffen giver, har Hvidovre Kommune dog ikke i andre grundejerforeninger i Hvidovre Kommune.

Administrationen har spurgt grundejerforeningens formand, om foreningen også ønsker den paragraf fjernet, i lighed med beboeren Leif Sommerdal. Bestyrelsen oplyser, at de ikke synes, at den omhandlede paragraf er uhensigtsmæssig, og betonede også det upraktiske i, at hvis den ikke var der, skulle Hvidovre Kommune møde på hver generalforsamling og stemme på sig selv til bestyrelsen.

Administrationen anbefaler, at Hvidovre Kommune fortsætter med at udpege et medlem til bestyrelsen, fordi det er i overensstemmelse med Grundejerforeningens Avedørelejrens ønske via de vedtægtsændringer, de tidligere har foretaget. Dertil kommer, at den nuværende bestyrelse ikke har et ønske om at ændre vedtægten på dette område. Endelig er det en sikring af Hvidovre Kommunes interessevaretagelse i grundejerforeningens område.

#### **Bistand til udpegede medlemmer**

Når man udpeges som bestyrelsesmedlem til selskaber, interessentskaber, foreninger m.m., følger bestyrelsesmedlemmernes forpligtelser og ansvar af de regler, der gælder for selskaber/foreninger. Et væsentlig krav heri til bestyrelsesmedlemmerne er, at de loyalt skal varetage foreningens interesser, og dermed har den, man er udpeget af, ikke en egentlig instruktionsbeføjelse over for bestyrelsesmedlemmet.

Der kan dog opstå situationer, hvor et bestyrelsesmedlem har brug for at blive forberedt, fordi det, som skal besluttes i bestyrelsen, er teknisk vanskeligt eller svært tilgængeligt stof. I disse situationer vil bestyrelsesmedlemmet kunne rette henvendelse til administrationen, som vil bistå medlemmet med en afklaring.

Der vil i hver valgperiode også blive afholdt et seminar for udpegede om, hvad det vil sige at være udpeget. Seminaret for den nuværende periode afholdes den 24. august 2022.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsens møde den 22. januar 2022, punktet ”Spørgetid”.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning, Planstyrelsen 1983 (Vejledning til kommuneplanlægning nr. 7.

Foreningsretlige grundprincipper.

Selskabslovens § 76, lov nr. 1952 af 11. oktober 2021 med senere ændringer

Rapport fra udvalget vedrørende de styringsmæssige relationer i forholdet mellem kommunalbestyrelsen og kommunale selskaber, 2006.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Referat fra Generalforsamlingen

Uddrag af Lokalplan 430

Tinglyste vedtægter

Nyeste kommune godkendte Vedtægter

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker

## **Punkt 11: Eventuelt**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-10-2022**

Anders Liltorp (A) spurgte til Stevnsbogårds plangrundlag og om mulighed for at etablere mikrobryggerier. Administration svarede på møde.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til sagen til servitutten på Ladefyldvej. Administrationen følger op.

Charlotte Munch (Æ) spurgte til vejarealet ved Mågeparken og hævde. Administrationen følger op på den tidligere truffe beslutning.

**Afbud** Kristina Young, Mikkel Dencker