

# REFERAT By- og Planudvalget d. 04-03-2024

**Mødedato** Mandag d. 04. marts 2024 kl. 15:30

**Mødested** Hvidovre

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

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Præsentation af udkast til Hvidovrestrategien.....	5
Beslutning - Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret.....	7
Beslutning - Forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen.....	11
Eventuelt.....	14

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

23/27889

**Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Godkendt.

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch

## **Punkt 2: Meddelelser**

23/27889

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Administrationen orienterede om Sønderkær 29.

Administrationen orienterede om status for byudviklingsområdet Gartnerhaven.

Silas Fisker deltog fra punkt 3.

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch

## **Punkt 3: Orientering - Præsentation af udkast til Hvidovrestrategien**

23/73

### **Beslutningstema**

Fagudvalgene præsenteres for udkast til Hvidovrestrategien, som er Hvidovre Kommunes kommende planstrategi.

Præsentationen er af en orienterende karakter, som skal give fagudvalgene et indblik i, hvordan den kommende Hvidovrestrategi kan ses i relation til fagudvalgene, inden strategien forelægges til beslutning for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i marts.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til fagudvalgene

1. at tage præsentationen af udkastet til Hvidovrestrategien til efterretning.

### **Beslutning i Børne- og Uddannelsesudvalget den 04-03-2024**

Taget til efterretning.

### **Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 04-03-2024**

Taget til efterretning.

### **Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 04-03-2024**

Taget til efterretning.

### **Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 04-03-2024**

Taget til efterretning.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Taget til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovrestrategien skal indeholde en ny vision for Hvidovre samt en strategi, der udpeger ambitioner som favner bredt i forhold til velfærd, fællesskaber og byens udvikling. Udkastet til strategien fremgår af bilag ”Udkast til Hvidovrestrategien”.

På fagudvalgsmødet præsenteres indholdet nærmere, ligesom det foreløbige udkast til strategien konkretiseres med eksempler på relevante indsatser, som vil udspringe af strategien.

Det er Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, som jævnfør kommunens delegationsplan skal tage stilling til, om strategien skal sendes i offentlig høring. Det sker på møderne den 11. og 19. marts 2024.

## **Bilag**

Udkast til Hvidovrestrategien

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch

## **Punkt 4: Beslutning - Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret**

23/28067

### **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et forslag til ny lokalplan for Risbjergkvarteret. Lokalplanen har til formål at imødekomme nutidens behov for større boliger, fastholde kvarterets grønne udtryk mod vejene og sikre en regulering af de mange bevaringsværdige bygninger i området.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden, samt at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

### **Indstilling**

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Ad 1-4. Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 240 omfatter størstedelen af Risbjergkvarteret, der ligger i den østlige del af Hvidovre Kommune. Lokalplansområdet afgrænses mod nord af Karise Allé, Bjeverskov Allé og plejecentret Krogstenshave, og grænser her op til den tilsvarende Lokalplan 237 vedtaget i 2020, der dækker den nordlige del af Risbjergkvarteret. Mod øst afgrænses området af Vigerslevparken, mod syd af Brostykkevej, Risbjergskolen og rækkehusbebyggelsen Risbro og mod vest af etageboligbebyggelse og centerområderne langs Hvidovrevej. Lokalplansområdet omfatter cirka 920 ejendomme med boliger, heraf 840 parcelhuse.

Formålet med lokalplanen

For de fleste af kommunens parcelhusområder gælder i dag en række byplanvedtægter, der fastlægger, hvad grundene må bruges til, og hvordan og hvor meget man må bygge på grundene. Denne lokalplan er endnu en i rækken af lokalplaner, der har til formål at erstatte de gamle byplanvedtægter for parcelhusområderne med nye lokalplaner.

Undervejs i processen er der afholdt to møder om lokalplanen med repræsentanter fra de fem grundejerforeninger i området. Indenfor lokalplansområdet er lidt over halvdelen af ejendommene repræsenteret af en grundejerforening. I dialogen med foreningerne har der været fokus på at skabe nye muligheder og samtidig bevare områdets kvaliteter. Det

har især handlet om et behov for klare og tydelige retningslinjer, en fastholdelse af det grønne udtryk mod vejene og det varierede arkitektoniske udtryk i området.

I udarbejdelsen af lokalplanen har der været fokus på balancegangen mellem at fastholde områdets grønne karakter og at øge byggemulighederne på den enkelte ejendom. Det grønne element fastholdes gennem sikring af levende hegn langs vejene og udpeging af bevaringsværdige træer. De bevaringsværdige bygninger i området bliver desuden sikret, og derved fastholdes den bærende fortælling om kvarteret og bygningernes varierede arkitektur.

## **Væsentlige fokuspunkter i lokalplanen**

Administrationen ønsker at fremhæve nogle udvalgte elementer i lokalplanen i forhold til den politiske behandling af lokalplansforslaget.

En del af formålet er at muliggøre større huse, der modsvarer de nutidige behov. Det er dog en svær balancegang. I Hvidovre – og særligt i Risbjergkvarteret – er der store udfordringer med skybrudsvand. Administrationen og HOFOR arbejder sammen om en plan for sikring af kloakkernes kapacitet i området, der forventes forelagt til politisk behandling i foråret 2024.

For at imødekomme udfordringer med overfladevand søger man i lokalplansforslaget at begrænse det bebyggede areal på grundene, og derved sikre mere friareal til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand. Gennem differentierede bebyggelsesprocenter tilskyndes ejerne til at opføre større boliger med udnyttede tagetager eller i to etager, mens mindre boliger fortsat kan opføres eller udbygges i én etage.

Administrationen er bevidst om, at der i forbindelse med behandlingen af andre lokalplaner for parcelhusområder, har været stor debat omkring bygningshøjder og etageantal i forhold til indbliksgener. I Risbjergkvarteret er halvdelen af husene i dag dog allerede enten med udnyttede tagetager eller i to fulde etager, mens flere af de ældste og bevaringsværdige huse er i to etager. Derfor holdes der fast i muligheden for at opføre bebyggelse i to etager.

I sammenhæng med de beskrevne klimaudfordringer – og i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets grønne karakter – udpeges en række træer som bevaringsværdige. Der er tale om træerne langs Risbjerggårds Allé, samt træet på torvet ved hjørnet af Hvidovrevej og Brostykkevej, da de vurderes at have gode vækstbetingelser og derved gode forudsætninger for genplantning. Ud over de udpegede træer på offentlige vejarealer, udpeges undtagelsesvist ét træ på en privat ejendom, nemlig på Brostykkevej 56, som bevaringsværdigt. Træet er i kraft af sin høje alder og størrelse et særligt karakterskabende træ, der har stor positiv betydning for omgivelserne, når man færdes i området og langs Brostykkevej. Ud over de i lokalplanen udpegede træer, står der flere træer på vejarealer, som ikke er blevet udpeget, da det vurderes, at træerne har ringe vækstbetingelser.

Hvidovre Kommune er ved at udarbejde en træpolitik, der både skal sikre de nuværende træer, og at nye træer får de bedste vækstbetingelser, så de kan være til glæde og gavn i byrummene i mange år.

## **Anvendelse, byggemuligheder og bevaringsværdige bygninger**

Lokalplanen fastlægger, at området må anvendes til boligområde med tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse (dvs. med lodret lejlighedsskel) og tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel). Der må drives liberale erhverv

i tilknytning til boligerne. Der kan også etableres kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og forenings- og klublokaler til områdets beboere.

Lokalplanen inddeler området i otte delområder efter den eksisterende bebyggelse. Det vil sige ét delområde for parcelhusbebyggelse (delområde 1) og syv delområder for hver rækkehusbebyggelse (delområde 2-8).

I forhold til det hidtil gældende plangrundlag bliver der mulighed for at bygge mere på grundene. For parcelhusene bliver der mulighed for at udnytte ejendommene med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 ved bebyggelse i to etager eller i én etage med udnyttet tagetage og maksimalt 25 ved bebyggelse i én etage. Muligheden for bebyggelse i én etage begrænses for at mindske bygningernes fodaftryk af hensyn til klimatilpasning.

Der må opføres parcelhusbebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og i maksimalt to etager. Den gældende byplanvedtægt giver mulighed for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

For alle rækkehusbebyggelserne gælder en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, mens bebyggelsesprocenten varierer fra 25 til 55 for den enkelte ejendom og etageantallet varierer fra 1-2 etager.

Lokalplansområdet rummer et betragteligt antal bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. Bygningerne er alle blevet gennemgået i forbindelse med lokalplansarbejdet, og i forhold til udpegningerne i kommuneplanen er bevaringsværdien for tre bygninger blevet justeret ned, og én bygning er blevet opjusteret. Der er ligeledes blevet foretaget en række nye registreringer af udvalgte bygninger i området opført i perioden 1941-1960. Oversigten over de berørte bygninger fremgår af lokalplansforslaget på side 6. Der er udarbejdet bevarende bestemmelser for 55 bevaringsværdige bygninger inden for lokalplansområdet.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplansforslaget bliver alle berørte grundejere orienteret. De grundejere, der får udpeget en bevaringsværdig bygning eller træ på deres ejendom, vil blive orienteret specifikt om dette forhold i det brev de modtager med digital post.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Ingen bemærkninger.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

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

## **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 anbefaler, at der afholdes et fysisk borgermøde om lokalplansforslaget i løbet af høringsperioden, der forventes at forløbe fra den 22. marts 2024 til den 26. april 2024, hvor de berørte beboere og grundejere, naboer mv. har mulighed for at stille spørgsmål til lokalplanens 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 240 for Risbjergkvarteret er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Screeningen vedlægges som bilag ”Screening for miljøvurdering af forslag til Lokalplan 240”. På baggrund af screeningen har administrationen efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret

Screening for miljøvurdering af forslag til Lokalplan 240

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch

## **Punkt 5: Beslutning - Forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen**

23/31501

### **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen på Kettegård Allé 2.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en kunstgræsbane med tilhørende lysmaster samt en omklædningsbygning på arealerne vest for Sønderkærskolen/Musikskolen. Desuden muliggør lokalplanen en omdannelse af det grønne areal på Rydultowy Plads samt det eksisterende parkeringsareal til et sammenhængende park- og parkeringsanlæg, som ønsket af Klima- Miljø- og Teknikudvalget.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen, så dette kan fremlægges i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der i løbet af høringsperioden afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement om lokalplansforslaget og de aktuelle skitseprojekter inden for lokalplansområdet, men ikke et traditionelt borgermøde.

Endelig skal Kommunalbestyrelsen godkende, at resultatet af miljøscreeningen af planen offentliggøres.

### **Indstilling**

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der i løbet af høringsperioden afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement om lokalplansforslaget og de aktuelle skitseprojekter inden for lokalplansområdet, men ikke et traditionelt borgermøde
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Ad 1-4. Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. december 2023, at der skal etableres en kunstgræsbane med tilhørende lysmaster samt en omklædningsbygning på arealerne vest for Sønderkærskolen/Musikskolen på Kettegård Allé 2. For at skabe det planlægningsmæssige grundlag for disse anlæg, har administrationen udarbejdet et forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen”).

Lokalplansforslaget omfatter desuden Rydultowy Plads med henblik på at skabe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af et parkeringsanlæg på det grønne areal ved Arnold Nielsens Boulevard, jævnfør en beslutning i Klima- Miljø- og Teknikudvalget.

Lokalplanen erstatter den hidtil gældende Lokalplan 217 for skolehal og bevarende lokalplan for Sønderkærskolen, samt en del af Byplanvedtægt H10, der i dag omfatter Rydultowy Plads. Samtidig aflyses Lokalplan 001 for skiltning og facader langs Hvidovrevej for de ejendomme, der bliver omfattet af Lokalplan 241.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udlægger området til en række offentlige formål samt til tekniske anlæg for områdets forsyning.

Den maksimale bebyggelsesprocent vil fortsat være 40 for den enkelte ejendom, hvilket giver rigelig rummelighed til at opføre omklædningsbygningen og andre eventuelle tilbygninger. Bebyggelsen må opføres i op til tre etager med en maksimal højde på 15 m. Dog må omklædningsbygningen vest for skolebygningerne kun opføres i én etage, da den indgår i sammenhæng med det eksisterende klubhus for Rosenhøj Boldklub.

Lokalplanen fastsætter også bestemmelser for etablering af en kunstgræsbane til 11-mands fodbold med tilhørende udskiftningsbokse, 18 m høje lysmaster, og tilskuerhegn.

Der er fem bygninger, der i tråd med Kommuneplan 2021 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. I forhold til Lokalplan 217 betyder det, at Musikskolens bygning ikke længere udpeges som bevaringsværdig. For hver af de udpegede bygninger er der taget stilling til bevaringsværdierne, og på baggrund af dette er der udarbejdet bevarende bestemmelser for den enkelte bygning.

Lokalplanen fastholder de allerede udpegede træer som bevaringsværdige jævnfør Lokalplan 217. Desuden udpeger den nye lokalplan træerne, der omgiver det nordlige sportsareal, tre træer inde i skolens gårdrum samt et antal store fyrretræer, der står i fire grupper på Rydultowy Plads, som bevaringsværdige træer.

Lokalplanen muliggør en omdannelse af det grønne areal på Rydultowy Plads samt det eksisterende parkeringsareal til et sammenhængende park- og parkeringsanlæg som ønsket af Klima- Miljø- og Teknikudvalget. Lokalplanen stiller krav til indretningen af arealet, så der sikres en forbedring af forholdene for områdets bløde trafikanter, og sikres et grønt præg med beplantning omkring parkeringsarealet. Derudover skal parkeringsanlægget kunne anvendes til afværgeforanstaltning for at imødekomme udfordringer med oversvømmelse fra regnvand.

Ved regulering i lokalplaner er der ikke handlepligt, og eksisterende lovlig bebyggelse og benyttelse kan fortsætte som hidtil. Kommunalbestyrelsen får således ikke pligt til at omdanne Rydultowy Plads. Men hvis man ønsker at ændre bebyggelse eller ubebyggede arealer, skal man overholde lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. december 2023, punkt 24, dispositionsforslaget til kunstgræsbanen ved Sønderkærskolen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. december 2023, punkt 25, dispositionsforslaget til ny omklædningsbygning ved Sønderkærskolen.

By- og Planudvalget godkendte den 4. december 2023, punkt 8, at der igangsættes en ny lokalplan, der skal muliggøre opførelse af en ny omklædningsbygning samt etablering af en kunstgræsbane med tilhørende lysmaster ved Sønderkærskolen som beskrevet i dispositionsforslagene for projekterne. Udvalget godkendte desuden, at lokalplanen desuden har væsentlig fokus på sikring af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning på ejendommen. Endelig godkendte udvalget, at lokalplanen skal omfatte kommunens ejendom med Sønderkærskolen, Kettegård Allé 2-4, matr.nr. 11bm Hvidovre By, Risbjerg.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. februar 2023, punkt 14, at der søges etableret en kunstgræsbane på Sønderkærskolen.

Klima- Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 9. januar 2023, punkt 12, under 3. indstillingspunkt, at lokalplanen for Rydultowy Plads igangsættes, og at der senere kan tages beslutning om eventuel finansiering af projektet.

## **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.

## **Høring**

Et lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Høringsperioden forventes at ske i perioden fra den 20. marts til den 17. april 2024.

Administrationen anbefaler, at der i løbet af høringsperioden afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement om lokalplansforslaget, men ikke et traditionelt borgermøde. Det kunne f.eks. være en pop-up event eller lignende, der giver områdets brugere, naboer og andre interesserede mulighed for på stedet at blive orienteret om planforslagets indhold og om skitseprojekterne for kunstgræsbanen, omklædningsbygningen og parkeringsarealet.

## **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 241 for Sønderkærskolen er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning (vedlagt som bilag ”Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen”).

På baggrund af screeningen har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Det skyldes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og muliggør ændringer, der ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 241 for Sønderkærskolen

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch

## **Punkt 6: Eventuelt**

23/27889

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-03-2024**

Kristina E. Young (H) spurgte til Klydevej 12 og en evt. politisk behandling. Administrationen svarede på mødet.

Anders Liltorp (A) spurgte til Immerkær, udviklerens planer, og muligheder for lokalplanen. Administrationen undersøger.

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandvangsvej 44. Administrationen svarede på mødet

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

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandvangsvej 48. Administrationen svarede på mødet.

**Afbud** Lars G. Jensen, Charlotte Munch