

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 09-03-2020

Mødedato Mandag d. 09. marts 2020 kl. 10:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Gert Krogstad-Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Dispensation fra lokalplan 140 om opstilling af midlertidige pavilloner til skoleunderv	5
Beslutning - Ændring af plangrundlaget for område ved Hvidovrevej og Kløverprisvej.....	7
Beslutning - Forslag til Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2 til privatskole.....	15
Beslutning om etablering af rusmiddelcenter for voksne.....	19
Eventuelt.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Administrationen orienterede om, at der er kommet en afgørelse fra Planklagenævnet om, at hvis der er indskrevet en absolut grænse for dispensation i en byplanvedtægt, må den fremadrettet ikke overskrides.

Et enigt udvalg ønsker, at afgørelsen fra Planklagenævnet bliver videreformidlet til grundejerforeninger, ejendomsmæglere og typehusfirmaer i kommunen. Kommunens hjemmeside opdateres

Taget til efterretning.

Punkt 3: Beslutning - Dispensation fra lokalplan 140 om opstilling af midlertidige pavilloner til skoleundervisning udenfor byggefeltet og i 2 etager på Holmegårdsskolen, Plovheldvej 4A

19/29619

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til at opføre midlertidige pavilloner i 1 og 2 etager delvist udenfor byggefeltet. Pavillonerne skal anvendes til genhusning af skolebørn under ombygning af skolen.

Det vil have store økonomiske konsekvenser og give store udfordringer med genhusning af elever og lærere, hvis der ikke gives dispensation.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra lokalplan 140, § 5.2, om, at midlertidige pavilloners etageantal overstiges med en etage
2. at godkende, at der meddeles dispensation fra lokalplan 140, § 5.5, om, at midlertidige pavilloner placeres delvist udenfor byggefeltet.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Ad 1.-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 13. september 2019 modtaget byggeansøgning og supplerende materialer modtaget hhv. den 18. og 30. december 2019. Se bilag ” Projektmateriale modtaget”.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 140, hvor det af § 5.2 fremgår, at midlertidige pavilloner højst må opføres i en etage og af § 5.5 fremgår, at midlertidige pavilloner skal placeres indenfor byggefelterne. Pavillonerne skal anvendes til genhusning af skolebørn under ombygning af skolen.

Der er ansøgt om etablering af midlertidige pavilloner. Pavillonerne opstilles delvis inde- og udenfor byggefelterne, hvor byggefelterne bliver overskredet med 20 m mod vest og 3 m mod nord. Pavillonerne består af 1 og 2 etager, som er vist på bilag ” Byggefelterne og etageantal angivet i lokalplan 140 og ansøgningen”.

Det ansøgte kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelser i lokalplanen om placering af pavilloner uden for byggefeltet og overskridelse af etageantal.

Administrationen vurderer, at placering af pavilloner og overskridelse af etageantal med 1 etage ikke har væsentlig betydning for områdets karakter, da der er tale om midlertidige pavilloner. Pavillonerne er placeret i en afstand af ca. 9,2 m fra naboskel mod øst og ca. 2,9 m fra naboskel mod syd.

Administrationen vurderer, at de nævnte afstande er indenfor tålegrensen i forhold til indbliksgener og skyggegener.

På ovennævnte baggrund indstiller administrationen, at der meddeles dispensation til opstilling af pavilloner delvis udenfor byggefeltet, og at pavillonerne opstilles i 1 og 2 etager.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Center for Trafik og Ejendomme har oplyst følgende om de økonomiske konsekvenser:

” Hvis der ikke kan gives dispensation til pavilloner ved Holmegårdsskolen, vil det få betydning for både pavillonprojektet og projekt for udvidelse af Holmegårdsskolen.

Det vil ikke være muligt at genhuse elever og lærere, og det vil hermed ikke være muligt at til- og ombygge skolen.

Det vil få økonomiske konsekvenser, da hovedentreprenør på skoleudvidelsen og pavillon-entreprenør vil have krav på økonomisk kompensation”.

Retsgrundlag

Byggeriet er omfattet af lokalplan 140 og Bygningsreglement 2018 [BR 18].

Ifølge planlovens § 19, stk. 1 kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Sagen har fra den 22. januar 2020 til den 5. februar 2020 været sendt i naboorientering i forhold til etageantal og placering af pavilloner udenfor byggefeltet.

I denne periode har administrationen ikke modtaget indsigelser, kommentarer eller bemærkninger fra naboerne.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen miljømæssige konsekvenser.

Bilag

Projektmateriale modtaget

Byggefelterne og etageantal angivet i lokalplan 140 og ansøgningen

Punkt 4: Beslutning - Ændring af plangrundlaget for område ved Hvidovrevej og Kløverprisvej

17/473

Beslutningstema

KANT Arkitekter har på vegne af AKF Koncernen henvendt sig med ønske om udarbejdelse af et nyt plangrundlag for et område afgrænset af Hvidovrevej, Kløverprisvej og jernbanen med henblik på at gennemføre et by- og boligudviklingsprojekt. Projektet omfatter nedrivning af de eksisterende bygninger i området og opførelse af nye boliger, fællesfunktioner og butikker i bygninger på 2-15 etager. Det samlede etageareal vil blive på ca. 16.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 167 for området under ét.

En gennemførelse af projektet forudsætter, at der forinden er vedtaget ændringer i kommuneplanen og at der er vedtaget en ny lokalplan for området.

Området ved Hvidovrevej/Kløverprisvej er et af de 17 områder, der i forslaget til Planstrategi 2019 er udpeget som potentielle områder for boligudvikling.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med et tillæg til Kommuneplan 2016, der udskiller et nyt område til centerformål med nærmere angivne bebyggelsesregulerende rammer.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte arbejdet med en ny lokalplan, der muliggør en opførelse af en ny bolig- og butiksbebyggelse, som denne er beskrevet i ansøgningen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der igangsættes et arbejde med udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2016.
2. at godkende, at kommuneplantillægget udskiller et nyt rammeområde med en afgrænsning som angivet på bilag 4 til centerformål med mulighed for at planlægge for boligformål (etageboliger og tæt-lave boliger), kontor- og serviceerhverv, detailhandel samt offentlige formål.
3. at godkende, at der gives mulighed for at planlægge for en maksimal bebyggelsesprocent på op til 170, et maksimalt etageantal på op til 15, en maksimal bygningshøjde på op til 50 m, samt en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m².
4. at godkende, at administrationen bemyndiges til at forhandle om aftaler med bygherre om udbygning af infrastruktur samt dækning af udgifter ved kommuneplantillæg og lokalplan.

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

5. at godkende, at der igangsættes et arbejde med en ny lokalplan for området ved Hvidovrevej, Kløverprisvej og jernbanen.
6. at godkende, at lokalplanen tager afsæt i det fremsendte oplæg til by- og boligudviklingsprojekt ved Kløverprisvej.
7. at godkende, at lokalplanen gives en afgrænsning som angivet på bilag 4.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-03-2020

Ad 1.

For: Gruppe A, F, O og V.

Undlader: Gruppe C.

Økonomiudvalget godkendte, at der igangsættes et arbejde med udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2016.

Ad 2.

For: Gruppe A, F, O og V.

Undlader: Gruppe C.

Økonomiudvalget godkendte, at kommuneplantillægget udskiller et nyt rammeområde med en afgrænsning som angivet på bilag 4 til centerformål med mulighed for at planlægge for boligformål (etageboliger og tæt-lave boliger), kontor- og serviceerhverv, detailhandel samt offentlige formål.

Ad 3.

For: Gruppe A, F, O og V.

Undlader: Gruppe C.

Økonomiudvalget godkendte, at der gives mulighed for at planlægge for en maksimal bebyggelsesprocent på op til 170, et maksimalt etageantal på op til 15, en maksimal bygningshøjde på op til 50 m, samt en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m²

Godkendt med den tilføjelse at den endelige fordeling på boligstørrelser og boligtyper ikke er fastlagt.

Ad 4.

For: Gruppe A, F, O og V.

Undlader: Gruppe C.

Økonomiudvalget godkendte, at administrationen bemyndiges til at forhandle om aftaler med bygherre om udbygning af infrastruktur samt dækning af udgifter ved kommuneplantillæg og lokalplan.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Ad 5. Godkendt.

Ad 6.

For: Gruppe A, O og V

Imod: Liste H - med en bemærkning om, at dele af lokalområdet bygningsmæssigt er for komprimeret og sammentrængt med indelukket punkthus i støjramt område.

Godkendt.

Ad 7. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Projekt for nyt boligkvarter

KANT Arkitekter har på vegne af AKF Koncernen ansøgt om en ny lokalplan til gennemførelse af et by- og boligudviklingsprojekt ved Kløverprisvej. Området omfatter ejendommene på Hvidovrevej 90A-92, Kløverprisvej 4-8, Hædersdalvej 2A, samt parkeringsarealerne på Svend Aagesens Allé 2.

Ansøgningen vedlægges som bilag ”Ansøgning fra KANT Arkitekter dateret den 26. januar 2020”, og desuden vedlægges de tilhørende bilag ”Kløverprisvej – nyt boligkvarter i Hvidovre” og ”Appendix”.

Hensigten med projektet er at revitalisere det stationsnære kerneområde ved Hvidovre Station. Projektet skal udnytte stedets potentialer, så der skabes en ny identitet for bydelen. Et boligårn på 15 etager ved stationen, og en randbebyggelse ud mod Hvidovrevej i 4-7 etager og butik i stueetagen, skal markere stedet som et knudepunkt i den nordlige del af Hvidovre.

Bebyggelsen åbner sig op og bliver lavere mod syd og vest. Med bebyggelse i 2-3 etager skabes der en god overgang til det tilstødende område med de eksisterende åben-lave boliger på Hædersdalvej og etageboligerne langs Kløverprisvej.

Projektet indeholder varierede boligformer og har den ambition at skabe mangfoldighed, blandet beboersammensætning og social bæredygtighed i forhold til befolkningsudviklingen i kommunen.

Bygning 4, Tårnet, forventes at blive indrettet til små boliger for studerende. Med et etageareal i denne bygning på 4.126 m² vil der kunne indrettes ca. 100 små boliger. Hvis den øvrige del af boligbebyggelsen indrettes med en gennemsnitlig boligstørrelse på 90 m², vil der kunne indrettes ca. 115 almindelige boliger i bebyggelsen.

Med projektet vil man ændre et område med kraftigt præg af parkering til en bæredygtig, grøn oase i byen med fokus på at styrke biodiversiteten og et aktivt udeliv. Bilparkeringen placeres i konstruktion og maksimerer derved de rekreative opholdsarealer.

Facaderne vil blive bearbejdet, så bebyggelsen opdeles visuelt i mindre enkeltbygninger. Det er hensigten at bruge forskellige solide materialetyper, der giver et varieret udtryk og en veksling mellem tunge og lette materialer. Alle materialer skal have stoflighed og patinere smukt.

Inklusive vejarealer udgør området et areal på 10.455 m². Efter omlægning af Svend Aagesens Allé vil det nye vejareal udgøre ca. 900 m². Det byggeretsgivende grundareal vil således blive på ca. 9.555 m².

Med et samlet etageareal i projektet på 15.961 m² indeholder dette en bebyggelsesprocent på ca. 167 for området under ét.

En konsekvens af projektet vil være, at man nedlægger de 94 eksisterende, offentlige parkeringspladser på Svend Aagesens Allé inklusive kommunens eneste delebil parkeringsplads.

En anden konsekvens vil være, at den bevaringsværdige hjørnebygning på Hvidovrevej 92 bliver nedrevet. Bygningen er tildelt bevaringsværdien 4 efter SAVE-systemet, dvs. middel bevaringsværdi.

Gældende kommuneplanlægning

Området består i Kommuneplan 2016 af rammeområde 1D2 og dele af rammeområderne 1C11, 1B3 og 1B43. I kommuneplanen er den planlagte anvendelse for området derfor henholdsvis offentlige formål (parkeringsanlæg), centerformål (kontor- og serviceerhverv, bydelscenter med detailhandel, offentlige formål og etageboliger) samt boligformål (henholdsvis etageboliger og åben-lave boliger).

De bebyggelsesregulerende rammer for områderne er i dag følgende:

Område nr.	1D2
Max. bebyggelsesprocent	0
Max. antal etager	0
Max. bygningshøjde (m)	0

Område nr.	1C11
Max. bebyggelsesprocent	80
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	15,00

Bemærkninger

Bydelscenter sammen med 1C2 og 1C14. Samlet butiksareal for disse områder max. 15.000 m², samlet ramme for nyt butiksareal i disse områder 2.306 m². Den enkelte butik må ikke være større end 1.000 m². Stationsnært kerneområde.

Område nr.	1B3
Max. bebyggelsesprocent	80
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	15,00

Område nr.	1B43
Max. bebyggelsesprocent	30
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8,50

Kommuneplanen indeholder en målsætning om, at der punktvis skal ske en byomdannelse af eksisterende byområder. Der vil disse steder kunne blive tale om at fortætte bebyggelserne for at skabe grundlag for et mere udtalt byliv. Ved fortætningen skal der tages hensyn til skalaen i de tilstødende boligområder. Den punktvisse byomdannelse skal have fokus på at forbedre bymiljøet samtidig med at der tilføres nye byfunktioner og bebyggelser, der mangler i områderne eller kommunen.

Generelt vil byomdannelsen rette sig mod de stationsnære områder. Det vil sige arealer, hvor der er meget kort afstand til en station, så man kan udnytte beliggenheden ved den højklassede kollektive trafik.

Kommuneplan 2016 indeholder retningslinje 3.1.1, der anviser, at inden for planperioden skal der påbegyndes en omdannelse af bydelscentret Hvidovre Bymidte samt af det stationsnære kerneområde ved Avedøre Station. Området ved Hvidovre Station er således ikke forudsat udviklet i nærværende planperiode.

Området ved Hvidovrevej/Kløverprisvej er imidlertid et af de 17 områder, der i forslaget til Planstrategi 2019 er udpeget som potentielle områder for boligudvikling. En udvikling, der vil blive nærmere fastlagt i den kommende Kommuneplan 2020.

Indhold i kommuneplantillæg

AKF's forslag til en ny bolig- og butiksbebyggelse ved Hvidovrevej/Kløverprisvej indeholder en bebyggelsesprocent på 167 for området under ét, et etageantal på mellem 2 og 15, en maksimal bygningshøjde på 50 m og en dagligvarebutik på 1.200 m². Projektet afviger på alle disse parametre fra de gældende rammer i kommuneplanen.

Hvis man ønsker at ændre kommuneplanlægningen, så projektet kan gennemføres, foreslås det, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2016. Kommuneplantillægget kan fremlægges efter vedtagelsen og offentliggørelsen af Planstrategi 2019. Det forventes, at planstrategien kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen den 28. april 2020. Alternativt kan man nu beslutte at igangsætte en forudgående høring om kommuneplanændringen, men dette vil forlænge planlægningsprocessen.

Kommuneplantillægget foreslås at omfatte udskillelsen af et nyt rammeområde til centerformål, inden for hvilket det bliver muligt at planlægge for boligformål (etageboliger og tæt-lave boliger), kontor- og serviceerhverv, detailhandel samt offentlige formål.

Som bebyggelsesregulerende rammer for det nye rammeområde foreslås en maksimal bebyggelsesprocent på op til 170 for området under ét, et maksimalt etageantal på op til 15, samt en maksimal bygningshøjde på op til 50 m. Desuden bør kommuneplantillægget give mulighed for at øge den maksimale butiksstørrelse fra 1.000 m² til 1.200 m².

Gældende byplanvedtægter

Ejendommene på Hvidovrevej 90A og 92 samt Kløverprisvej 4-8 er omfattet af Byplanvedtægt H10, og de øvrige ejendomme inden for det aktuelle område er omfattet af Byplanvedtægt H16.

Byplanvedtægt H10	Hvidovrevej 90A og 92
Anvendelse	Boligformål med mulighed for liberale erhverv, butikker, banker, sparekasser, apoteker, restaurationer, hoteller o. lign.
Mindste grundstørrelse	1.800 m ²
Max. bebyggelsesgrad	-
Max. udnyttelsesgrad	0,65
Max. etageantal	3½

Byplanvedtægt H10	Kløverprisvej 4-8
Anvendelse	Boligformål og mulighed for liberale erhverv
Mindste grundstørrelse	1.200 m ²
Max. bebyggelsesgrad	1/4
Max. udnyttelsesgrad	0,5
Max. etageantal	2½

Byplanvedtægt H16	Hædersdalvej 2A
Anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Mindste grundstørrelse	700 m ²
Max. bebyggelsesgrad	1/5
Max. udnyttelsesgrad	0,25

Max. etageantal 1½

Byplanvedtægt H16

Parkeringsarealerne ved Svend Aagesens Allé

Anvendelse

Offentlige områder (offentlig parkering)

Ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser

Indhold i lokalplan

Det foreslås, at der udarbejdes en ny lokalplan for et område, der gives en afgrænsning som vist på bilaget "Forslag til afgrænsning af ny lokalplan".

Lokalplanen bør tage afsæt i det fremsendte oplæg til by- og boligudviklingsprojekt ved Kløverprisvej og kommuneplantillæggets nye rammer for lokalplanlægningen.

Mange af de lokale problemstillinger er håndteret i projektoplægget gennem involvering af en række interessenter og rådgiverfirmaer, f.eks. støjen og vibrationerne fra jernbanen samt mistanken om og kendskabet til jordforurening.

Der kan dog undervejs i planprocessen opstå forhold og ny viden, der kan gøre det nødvendigt at justere indholdet af lokalplanen. Her tænkes f.eks. på hensynet til skybrudssikring og konsekvenserne for vejtrafikken.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommuneplan 2016 er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2016, punkt 5.

Forslag til Planstrategi 2019 er godkendt til offentlig fremlæggelse af kommunalbestyrelsen den 17. december 2019, punkt 10.

Økonomiske konsekvenser

Matr.nr. 7000fp Hvidovre By, Hvidovre, er kommunens vejmatrikel, der rummer Svend Aagesens Allé og hovedparten af parkeringsarealet. Denne ejendom på 4.492 m² forudsættes afhændet til projektet, bortset fra ca. 900 m², der skal rumme en omlægning af Svend Aagesens Allé.

Salg af parkeringsarealet skal følge reglerne om offentligt udbud, jf. § 68, stk. 1 i Lov om kommunernes styrelse. Det er dog muligt efter disse regler at indrømme en interesseret køber en forkøbsret, inden arealet udbydes offentligt, og det er en forudsætning, at endeligt salg sker til markedsprisen.

Der skal træffes en særskilt politisk beslutning om salg af dette parkeringsareal.

Omlægningen af Svend Aagesens Allé søges udført uden udgifter for kommunen.

Retsgrundlag

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den vedtagne planstrategi, kan kommunalbestyrelsen udarbejde sådanne forslag til kommuneplan eller ændringer hertil, der er truffet beslutning om i strategien, jævnfør § 23b.

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16.

På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen efter § 21b indgå en udbygningsaftale om bidrag til finansiering af infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen.

På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen efter § 21c desuden indgå aftale med grundejeren om, at omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for udbygningsaftaler afholdes af grundejeren.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Ansøgning fra KANT Arkitekter dateret den 26. januar 2020

Kløverprisvej - nyt boligkvarter i Hvidovre

Appendix

Forslag til afgrænsning af ny lokalplan

Punkt 5: Beslutning - Forslag til Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2 til privatskole

20/5192

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2 til privatskole. De to ejendomme er i dag i Lokalplan 232 og i Kommuneplan 2016 udlagt til erhverv.

Det eksisterende plangrundlag giver derfor ikke mulighed for at anvende ejendommene til skole, og det forudsætter derfor at der udarbejdes en ny lokalplan og et tillæg til Kommuneplan 2016, som muliggør anvendelsen som offentligt formål til skole.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende forslaget til Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2 til privatskole, så lokalplansforslaget kan fremlægges i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende Forslag til Lokalplan 238 for Gungevej 1 og 2 til privatskole
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger
3. at godkende, at der ikke skal afholdes borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Ad 1.-3. Anbefales godkendt.

Ad 4.

Et enigt udvalg stiller supplerende ændringsforslag om, at de ønsker historikken på ejendomme i området undersøgt, med henblik på at afdække sandsynligheden for mulig jordforurening i lokalplansområdet.

Supplerende ændringsforslag anbefales godkendt.

Ad. 4 Anbefales ikke godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund og formål med Lokalplan 238

Hvidovre Privatskole ønsker at renovere og ombygge de eksisterende bygninger på Gungevej 1 og 2 til skole. Til brug for dette er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 238, der vedlægges som bilag "Forslag til Lokalplan 238".

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at ejendommene kan anvendes til skole ved at ændre anvendelsen fra erhvervsområde til offentligt formål som skole.

Et andet formål med lokalplanen er at sikre den ydre fremtræden, der ønskes fremadrettet, og som skal præge udtrykket for den videre udvikling af nærområdet.

Til sidst sikres et grønt udtryk langs Høvedstensvej, ved at stille krav om levende hegn langs skel mod vej ved ejendommene.

Indhold i Lokalplan 238

Bygningernes udtryk på Gungevej 1 og 2 skal være med til at præge den videre udvikling af nærområdet.

Administrationen foreslår, at der tages udgangspunkt i områdets materialitet med mursten som den fremtrædende kvalitet. Især på Gungehusskolen er der arbejdet med relief og bygningsforskydninger, som giver et spil i gaderummet, som fortsat ønskes i den videre udvikling af området.

Det er hensigten, bygningerne på begge sider af Gungevej 1 og 2 får et ensartet udtryk, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed. Bygningerne må dog gerne markere sig som skole, hvorfor mindre bygningsdetaljer kan fremstå med en tydelig farve- og materialeændring.

Der er i lokalplanen indsat krav om grønt udtryk ud mod vej, for at give ejendommene en visuel sammenhæng med kirkegården og kolonihave i området ved Høvedstensvej.

Som led i planlægningsarbejdet er der udarbejdet en trafikanalyse, der både vurderer de eksisterende trafikale forhold, samt hvordan der skabes trygge forhold for børnene som skal færdes omkring den nye skole.

Trafikanalysen anbefaler, bl.a. for at øge trafiksikkerheden og reducere konflikter mellem de krydsende fodgængere, cyklister og bilister, at etablere en hastighedsdæmpende hævet flade i krydsområdet. Dette signalerer, at bilisterne kører i et område hvor skolebørn færdes, og at de skal være særligt opmærksomme. Den hastighedsdæmpende hævet flade foreslås at omfatte vejarealet mellem de to skolebygninger.

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning fra Hvidovre Privatskole, om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Aftalen indeholder trafiksanering/fartdæmpning på Høvedstensvej og Gungevej langs lokalplanområdet, som udgangspunkt ved forlængelse af eksisterende 30 km/t zone med ekstra fartdæmpere i form af f.eks. asfaltbump, vejindsnævring og hævet flade i T-krydset mellem Høvedstensvej og Gungevej. Udbygningsaftalen vedlægges som bilag til sagen ”udkast til udbygningsaftale”.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2E4 i Kommuneplan 2016.

Der er i forbindelse med lokalplansforslaget udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2016, som skal ændre anvendelsen for ejendommene fra erhvervsområde til offentlige formål som skole.

Kommuneplantillægget viderefører de eksisterende bebyggelsesregulerende rammer for det nye område.

Forslag til Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2016 for offentlige formål mv. behandles som en særskilt sag.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 11. november 2019, punkt 7, at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for Gungevej 1 og 2, som gør det muligt at anvende ejendommene til skole.

Økonomiudvalget godkendte den 18. november 2019, punkt 8, at der udarbejdes debatoplæg til brug for den forudgående høring af et tillæg til Kommuneplan 2016, der muliggør en anvendelse af ejendommene på Gungevej 1 og 2 til offentlige formål. Samt at der udarbejdes et udkast til kommuneplantillæg for ejendommene på Gungevej 1 og 2, hvori ejendommene udlægges til offentlige formål, skole og tilhørende funktioner, og hvori de bebyggelsesregulerende bestemmelser i de gældende rammer i kommuneplanen videreføres.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 17. december 2019, punkt 8, administrations udkast til høringsmateriale samt at der gennemføres ud forudgående offentlig høring i mindst to uger.

Økonomiudvalget behandlede den 17. februar 2020, punkt 3, udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg for et rammeområde for ejendommene på Gungevej 1 og 2, der giver mulighed for anvendelse til offentligt formål som skole mv.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Høring

Administrationen anbefaler, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger, da der er et kommuneplantillæg knyttet til lokalplansforslaget. Kommuneplantillægget skal fremlægges i otte uger, da dette er udarbejdet på baggrund af forudgående høring.

Lokalplansforslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 3. april til den 31. maj 2020.

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 lokalplansforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Administrationen har efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 og 2.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen vil ikke muliggøre anlægsarbejder, som er omfattet af lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Derfor bør der ikke udarbejdes en miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Bilag

Forslag til Lokalplan 238

Udkast til udbygningsaftale

Punkt 6: Beslutning om etablering af rusmiddelcenter for voksne

16/43311

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen vedtog d. 18. juni 2016 Handleplanen for det voksenspecialiserede område. På baggrund af denne handleplan fremlægger Center for Handicap og Psykiatri projektbeskrivelsen for etablering af et internt rusmiddelcenter for voksne for Social- og Arbejdsmarkedsudvalget til godkendelse.

Supplerende indstilling

Direktøren indstiller til Social- og Arbejdsmarkedsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

3. at godkende placering på Biblioteksvej 52

4. at godkende at der anvendes 0,8 mio. kr. til etablering af rusmiddelcenter for voksne og disse finansieres inden for den samlede anlægsramme i 2020.

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

5. at godkende at der udarbejdes et nyt lokalplansforslag for ejendommen på Biblioteksvej 52, der nærmere fastlægger de offentlige formål, som kommunen og HOFOR planlægger for ejendommen, og som i øvrigt udarbejdes inden for de gældende rammer for lokalplanlægningen jf. Kommuneplan 2016.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Ad 5.

For: Gruppe A og Liste H.

Imod: Gruppe O.

Undlader: Gruppe V.

Godkendt.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 09-03-2020

Ad 3. - 4. Anbefales godkendt.

Gruppe O og V afventer behandling i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Social- og Arbejdsmarkedsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende etablering af et rusmiddelcenter for voksne i Hvidovre Kommune

2. at driftsudgifter til rusmiddelcentret afholdes indenfor det nuværende budget under Center for Handicap og Psykiatri

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 27-09-2018

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Derudover ønsker udvalget en kommunikationsplan og forslag til navn forelagt på et senere møde.

Beslutning i Økonomiudvalget den 22-10-2018

Sagen udsættes med henblik på at undersøge om der kan findes alternative placeringer.

Supplerende sagsfremstilling

Center for Handicap og Psykiatri har udarbejdet dette supplerende dagsordenspunkt.

Sagen om etablering af rusmiddelcentret blev forelagt for Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 27. september 2018, som besluttede at anbefale sagen godkendt. Sagen blev dernæst forelagt for Økonomiudvalget den 22. oktober 2018, som besluttede at udsætte sagen med henblik på at undersøge alternative placeringer.

Der er efterfølgende fundet en ny placering til rusmiddelcentret på Biblioteksvej 52. Der er tale om en villa i et industriområde, som er placeret tæt på rådhuset. Villaen indeholder lokaler, som er velegnede til både individuelle – og gruppesamtaler. Huset kræver ikke en stor ombygning, men der vil bl.a. være behov for opsætning af skillevægge, adgangs- og alarmsystemer samt hegning for borgeradgang.

Villaens størrelse sætter nogle begrænsninger i forhold til antallet af borgere, der kan hjemtages. Villaen kan ikke rumme de ca. 160 borgere, som Center for Handicap og Psykiatri har estimeret at kunne hjemtage fra eksterne behandlingstilbud. Center for Handicap og Psykiatri vurderer, at der max kan hjemtages 100 borgere, som på skift vil anvende tilbuddets lokaler. Villaen er beliggende på en stor grund, hvilket skaber potentiale for en udbygning, hvis det på et senere tidspunkt vurderes nødvendigt.

Ejendommen Biblioteksvej 52 er omfattet Byplanvedtægt 20 og dens tillæg nr. 1 fra hhv. 1968 og 1972, som bestemmer, at området alene må anvendes til offentlige formål. Bestemmelsen angiver ikke en nærmere afgrænsning af, hvilke offentlige anvendelser, der er tale om. Det er ikke et krav, at det offentlige formål er nærmere specificeret i en lokalplan eller byplanvedtægt. Uden en nærmere specifikation vil en lokalplan dog ikke kunne danne grundlag for en lokalplanpligtig anvendelse.

Om et projekt er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2, afhænger af en nærmere vurdering af, om projektet kan indebære en væsentlig ændring i forhold til det bestående miljø. Det er administrationens vurdering, at den ændrede anvendelse fra vandværksadministration til rusmiddelcenter, er så væsentlig en ændring, at der forinden skal vedtages en ny lokalplan. Dette arbejde vil blive igangsat, hvis indstillingen godkendes.

Til at starte med vil Center for Handicap og Psykiatri hjemtage 50 borgere, som er i stofmisbrugsbehandling. Når tilbuddet er kommet op og køre, vil der hjemtages yderligere 50 borgere, som er i alkoholbehandling. Alkoholbehandling er sværere at hjemtage, idet størstedelen af disse borgere er anonyme. Derudover kræver det, i modsætning til

stofmisbrugsbehandling, ikke en bevilling at påbegynde alkoholbehandling, hvorfor der ikke er lige så tæt kontakt med denne borgergruppe.

Bilag 2 "Projektbeskrivelse rusmiddelcenter" indeholder estimeringer og økonomiske beregninger for det fulde antal borgere, der potentielt vil kunne hjemtages på sigt, og således ikke for det antal borgere, Biblioteksvej 52 vil kunne rumme i sin nuværende form.

Sagsfremstilling

Center for Handicap og Psykiatri har udarbejdet sagsfremstillingen.

I 2017 var der et merforbrug på hele rusmiddelområdet på 1 mio. kr., mens der på nuværende tidspunkt forventes et merforbrug på 1,6 mio. kr. i 2018.

Rusmiddelområdet er en del af det voksenspecialiserede område og merforbruget indgår således i det samlede forventede merforbrug i 2018 på knap 10 mio. kr., og indgår dermed i det behov, der er for omlægninger og effektiviseringer på området.

Center for Handicap og Psykiatri visiterer i dag primært borgere til rusmiddelbehandling i eksterne tilbud, bl.a. KABS og Fonden Novavi. Derudover visiteres centrets unge borgere til Hvidovre Kommunes eksisterende rusmiddelbehandlingstilbud, Pulsen, hvis målgruppe er op til 30 år.

Som følge af Handleplanen for det voksenspecialiserede område fra juni 2016 har Center for Handicap og Psykiatri udarbejdet en projektbeskrivelse med forslag til etablering af et lokalt rusmiddelcenter til voksne med rusmiddelproblemer. Det vurderes, at et rusmiddelcenter vil give både økonomiske og faglige fordele. Derudover vil etablering af et tilbud for voksne sikre, at der er lige muligheder for behandling i nærmiljøet for alle kommunens borgere.

Center for Handicap og Psykiatri har de seneste år stået overfor økonomiske udfordringer. En af de udgiftsposter, der er steget, er rusmiddelområdet. Erfaringer fra andre kommuner viser, at der er store økonomiske fordele ved at etablere rusmiddelbehandling i eget regi. Dette skyldes, at månedsprisen pr. borger bliver mindre og indskrivningsperioden forkortes. I Gladsaxe Kommune ses det f.eks., at udgiftsniveauet på trods af en stigning på over 100 % i antallet af borgere, der modtager hjælp, kun er steget 9 %. Samtidig ses det, at den gennemsnitlige indskrivningslængde er faldet fra at være flere år til at være 350 dage inkl. efterbehandling.

Ud over de økonomiske fordele ved at etablere intern rusmiddelbehandling er der også en lang række faglige fordele. Forskning og erfaring fra andre kommuner viser, at den kortere afstand til behandlingstilbuddet er med til at fastholde og stabilisere borgerne i deres behandling, således at de gennemfører forløbet. Derudover ses det, at flere ansøger om hjælp, når behandlingstilbuddet findes i nærmiljøet. Rusmiddelbehandling i eget regi øger desuden muligheden for helhedssyn i behandlingen, da der lettere kan etableres samarbejde med kommunens øvrige instanser, f.eks. på beskæftigelsesområdet.

Målgruppe

Målgruppen af borgere, der modtager rusmiddelbehandling, er meget bred. Der er bl.a. forskel på intensiteten af behandling (ambulant, dag- eller døgnbehandling) og på, om der er en psykiatrisk diagnose ud over rusmiddelproblematikken.

Med et lokalt rusmiddelcenter kan Center for Handicap og Psykiatri hjemtage de borgere, der har brug for ambulante behandling i varierende intensitet. Borgere i døgnbehandling vil derimod forblive i eksterne tilbud. Borgere i medicinsk substitutionsbehandling (lægeordineret metadon, suboxone, subutex eller heroin) vil ligeledes ikke blive hjemtaget.

Rusmiddelcenterets målgruppe vil være alle voksne borgere, herunder også borgere med psykiatriske sindslidelser, dog med undtagelse af borgere med psykotiske tilstande.

Aldersgrænse

Nogle unge modtager fortsat støtte via børneområdet, indtil de fylder 23 år, og overgår derefter til voksenområdet. Denne overgang er således velkendt i overgangen fra barn til voksen, og derfor sættes aldersgrænsen for behandling i det nye rusmiddelcenter dér. Unge over 18 år vil dog have mulighed for at tilvælge behandling i det nye rusmiddelcenter fremfor i behandlingstilbuddet Pulsen. Ligeledes være unge, der har været i behandling i Pulsen frem til de fylder 23 år have mulighed for at forblive i dette tilbud, i den resterende del af deres behandling.

Samarbejde med behandlingstilbuddet Pulsen

Hvidovre Kommunes behandlingstilbud Pulsen, er et socialpædagogisk og helhedsorienteret rådgivnings- og behandlingstilbud, der i dag tilbyder rusmiddelbehandling af unge op til 30 år. Pulsens behandling er en del af en tilbudsvifte på børne-ungeområdet, og er placeret i et fagligt og fysisk ungemiljø. Pulsen vurderer selv, at det er afgørende for Pulsens succes med de helt unge, at der er denne kobling.

Hvis der oprettes et internt rusmiddelcenter for voksne, vil der være tæt samarbejde mellem Rusmiddelcentret og Pulsen samt en høj grad af fleksibilitet mellem de to tilbud.

Placering

Det forslås, at Rusmiddelcentret vil blive placeret på Hvidovrevej 98, hvor der pt ligger en del af Børnehuset Trekløveren. Der er tale om et stort, lyst og rummeligt hus, som kan rumme et stort antal borgere. Huset indeholder mange lokaler, som er velegnede til både individuelle – og gruppesamtaler. Huset kræver desuden ikke en stor ombygning, men kun en mindre istandsættelse. Bygningen på Hvidovrevej 98, vil blive ledig, når børnehuset fraflytter.

Politiske beslutninger og aftaler

I 2016 vedtog Kommunalbestyrelsen Handleplanen for det voksenspecialiserede område. Et af initiativerne i handleplanen er etablering af eget rusmiddelcenter.

Supplerende økonomiske konsekvenser

Med etablering af rusmiddelcentret på Biblioteksvej vurderes det, at der kan hjemtages max 100 borgere, hvilket svarer til knap 2/3 af de ca. 160 borgere, som Center for Handicap og Psykiatri estimerer at kunne hjemtage. Dette betyder, der i stedet for en årlig besparelse på 3,2 mio. kr. vil kunne forventes en årlig besparelse på 2 mio. kr., som indgår til nedbringelse af merforbrug på det voksenspecialiserede område.

Hvis oprettelse af rusmiddelcenter besluttet, må det forventes at kunne ibrugtages medio 2020, og dermed vil den fulde besparelse først kunne opnås fra medio 2021.

Administrationen ansøger om rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 0,8 mio. kr. til etablering af rusmiddelcentret (opsætning af skillevægge, maling, adgangs- og alarmsystemer, overfaldsalarmer, IT, indvendig handicaplift, lysforsyning

og etablering af rampe). Beløbet foreslås finansieret inden for den samlede anlægsramme i 2020, idet der ikke er afsat særskilte midler til dette projekt i budget 2020-23.

Beløbet bliver højere end først antaget, idet alarmer, adgangskontrol og rampe ikke var indregnet i det oprindelige beløb.

Økonomiske konsekvenser

Med etablering af et rusmiddelcenter er det vurderingen, at der vil skulle anvendes ca. 3,2 mio. kr. mindre end det nuværende niveau. Det vil dermed være en del af løsningen til nedbringelse af forbruget på det voksenspecialiserede område.

Med etablering af et rusmiddelcenter vil der således ikke opnås en besparelse, som kan tilgå kassebeholdningen, men alene nedbringe det forventede merforbrug på det voksenspecialiserede område. Såfremt oprettelse af rusmiddelcenter besluttet, må det forventes at kunne ibrugtages ultimo 2019, og dermed vil besparelsen først kunne opnås fra 2020.

Center for Trafik og Ejendomme skønner, at der vil være behov for 0,51

mio. kr. til ombygning. Disse anlægsmidler er der ikke taget højde for i budgettet.

Retsgrundlag

Kommunalbestyrelsen skal tilbyde behandling af stofmisbrugere efter servicelovens § 101 (LBK nr. 988 af 17/08/2017) og tilbyder behandling til alkoholmisbrugere efter sundhedslovens § 141 (903 af 26/08/2019)

Høring

Handicaprådet er ikke høringsberettigede, da sagen ikke vedrører handicappolitiske forhold.

Bilag

Projektbeskrivelse rusmiddelcenter

Kommunikationsstrategi rusmiddelcenter - tilføjet januar 2020

Punkt 7: Eventuelt

19/33830

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 09-03-2020

Liste H spurgte til prisoverslag for til- og ombygninger på Hvidovres folkeskoler fra 2013 og frem.

Gruppe V spurgte til status på lokalplanen for Gungevej. Administrationen svarede.

Gruppe V spurgte til status for tilkobling til kloakker for kolonihaver i Kystengen. Administrationen undersøger sagen.

Gruppe V spurgte til status på byggesager for erhvervsvirksomhederne. Gruppe V spurgte ligeledes til påbud for erhvervsvirksomhederne. Administrationen svarede, at der ikke har været nogen klager i forhold til byggesager på området og erhvervsområdet er prioriteret. Administrationen svarede, at der er fokus på, at erhvervsvirksomhederne i Hvidovre overholder reglerne.

Gruppe A spurgte til en borgersag vedrørende ansøgning om drivhus. Administrationen undersøger sagen.

Gruppe A spurgte til håndtering af lokalplansmøde vedrørende Svend Aagesens Allé. Administrationen svarede.