

REFERAT By- og Planudvalget d. 02-09-2024

Mødedato Mandag d. 02. september 2024 kl. 15:00

Mødested Hvidovre

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Forslag til forløb for tidlig inddragelse i første fase af helhedsplan for området syd for	5
Beslutning - Dispensation fra lokalplan 518 til Kanalholmen 24.....	9
Beslutning - Dispensation fra byplanvedtægt H13 til etablering af 2 etager - Hvidovre Strandvej 53	13
Beslutning - Fornyet behandling af krav om almene boliger og studieboliger i lokalplan for Immerk	17
Eventuelt.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Godkendt.

Afbud Mikkil Dencker

Punkt 2: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Administrationen orienterede om:

- Politianmeldelse
- Bjergagervej 37

Sagsfremstilling

- Politianmeldelser

Afbud Mikkell Dencker

Punkt 3: Beslutning - Forslag til forløb for tidlig inddragelse i første fase af helhedsplan for området syd for Hovedstensvej

23/28245

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har besluttet at igangsætte første fase i arbejdet med en helhedsplan for byudviklingsområdet syd for Hovedstensvej. Administrationen foreslår, at der frem mod årsskiftet indledningsvis gennemføres en tidlig inddragelse.

Som opfølgning på dette har administrationen udarbejdet et forslag til en tids- og procesplan, vedhæftet som bilag 1. på sagen, der viser hele den første fase, og hvoraf det indledende forløb for tidlig inddragelse fremgår. Den tidlige inddragelse er planlagt til at starte op efter endelig godkendelse af den foreslåede proces i slut september og forgå over en periode på ca. fire måneder.

Den tidlige inddragelse består af en steds- og interessentanalyse, individuelle interviews samt fælles gåture i området. Arbejdet opsamles med en bearbejdning af data og analyser, hvorefter de vigtigste pointer og tendenser præsenteres afslutningsvis for kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at godkende det overordnede forslag til en tids- og procesplan for første fase, hvor forløbet for en tidlig inddragelse fremgår samt den økonomiske ramme for den indledende tidlige inddragelse.

Indstilling

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

1. at godkende tids- og procesplanen for første fase til udarbejdelse af helhedsplan for området syd for Hovedstensvej, hvor forløb for tidlig inddragelse fremgår. Vedhæftet som bilag 1. på sagen.
2. at godkende den økonomiske ramme for tidlig inddragelse på 390.000 kr., som foreslås finansieret af den afsatte anlægspulje til grøn erhvervs- og byudvikling

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Ad. 1-2 Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har besluttet at igangsætte første fase i arbejdet med en helhedsplan for byudviklingsområdet syd for Hovedstensvej. Administrationen foreslår, at der frem mod årsskiftet indledningsvis gennemføres en tidlig inddragelse.

Som opfølgning på dette har administrationen udarbejdet et forslag til en tids- og procesplan der viser hele den første fase, og hvoraf det indledende forløb for tidlig inddragelse fremgår. Den tidlige inddragelse er planlagt til at starte op efter endelig godkendelse af den foreslåede proces i slut september og forgå over en periode på ca. fire måneder. Forløbet inddrager borgere, virksomheder, grundejere, foreninger, politikere, relevante fagpersoner mv., og skal sikre, at området på sigt kan udvikles på et solidt vidensgrundlag i et tæt samarbejde med områdets aktører. Den tidlige inddragelse består af en steds- og interessentanalyse, individuelle interviews samt fælles gåture i området. Administrationen anbefaler, at den indledende steds- og interessentanalyse udføres overvejende af administrationen selv med supplerende rådgivning fra en virksomhed der har indgående viden om miljølovgivning med mere.

For at sikre en høj faglighed og en overkommelig tidsramme anbefaler administrationen videre, at der indhentes ekstern specialiseret rådgivning til bistand med interviews, gåture og endelig analyse af det fulde indsamlede materiale samt præsentation af status for kommunalbestyrelsen. Indhentning af ekstern rådgivning vil til denne del ligeledes sikre overblik, løbende bearbejdning og et styrket fokus på det indsamlede materiale.

Administrationen har indledningsvis indhentet et bud fra ekstern rådgiver, Grandville, hvoraf en forventet prissætning for et sådan forløb fremgår. I den videre proces skal både det konkrete indhold i budet som fx tidsplan og budget afklares og aftales nærmere. Grandvilles bud er derfor kun et overordnede estimat på både tid, proces og økonomi.

Det overordnede estimat er beskrevet i afsnittet ”Økonomiske konsekvenser”.

Indhold i den tidlige inddragelse kan opsummeres som følger.

Kort beskrivelse af den foreslåede inddragelsesproces

Steds- og interessentanalyse

Administrationen anbefaler indledningsvis udførelse af en screening og kortlægning af området, hvor blandt andet de nuværende ejerforhold, anvendelser og miljøforhold belyses. Herunder også en afdækning af nøgleaktører i området, og hvordan de på bedst mulig vis kan inddrages. I den indledende screening vil det blive muligt at danne et første indtryk af områdets muligheder. Herunder hvor eksisterende og fremtidigt erhverv, boliger, kultur og rekreative grønne områder med fordel kan placeres, så der skabes et fremtidigt balanceret blandet byområde. Det vil i denne del af forløbet være nødvendigt at indhente supplerende rådgivning fra en virksomhed med indgående viden indenfor miljølovgivning og lignende.

Individuelle interviews samt gåture og drøftelser i området

Dernæst gennemføres individuelle interviews med grundejere, erhvervsdrivende, sports- og kulturforeninger samt andre brugere i og af området. De individuelle interviews bidrager blandt andet med viden om grundejernes fremtidige planer for deres virksomheder og deres syn på en kommende udvikling og på området, som det er i dag. Administrationen foreslår, at der i forlængelse af interviews inviteres til gåture i området, hvor politikere, områdets brugere samt interessenter fra det omkringliggende område kan deltage. Sidstnævnte kan for eksempel være grundejerforeninger, boligforeninger og andre interesserede naboer. Administrationen anbefaler, at der til denne del indhentes bistand fra en rådgiver der skal understøtte en høj faglighed og et overkommeligt tidsperspektiv.

Opsamling og endeligt produkt fra forløbet

Afslutningsvis foreslår administrationen, at den eksterne rådgiver på baggrund af den endelige opsamling, bearbejdning og analyse udarbejder et oplæg, der som en status på hele forløbet skal præsenteres for kommunalbestyrelsen. En afsluttende status skal samle og fremhæve de vigtigste pointer og tendenser fra forløbet, og dernæst indgå i videre politiske drøftelser af udvikling af området samt i en senere helhedsplanproces.

I den overordnede tids- og procesplan fremgår også forløb for strategisk byledelse for kommunalbestyrelsen. Forløbet er planlagt til at foregå sideløbende med og som en integreret del af den første fase. De to forløb kan dermed supplere og berige hinanden. Der er i planlægningen af dette forløb lagt an til at drøfte og fastlægge mere overordnede principper for byens udvikling samt specifikke byudviklingsprincipper for området syd for Hovedstensvej.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. juni 2024, punkt 22, at første fase af arbejdet med en helhedsplan for byudviklingsområdet syd for Hovedstensvej igangsættes. Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig, at første fase af arbejdet skal afklare og fastlægge det principielle indhold i helhedsplanen, lige som der skal ske kommende beslutninger om den ønskede inddragelse i og organisering af planlægningsarbejdet.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. juni 2024, punkt 23, at der igangsættes planlægning af et skræddersyet forløb i strategisk byledelse for kommunalpolitikere. Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig den økonomiske ramme på op til 300.000 kr. for forløbet, afhængig af hvilket indhold der aftales - og at beløbet foreslås finansieret af den afsatte anlægspulje til grøn erhvervs- og byudvikling. Man godkendte også, at planlægningen sigter på, at forløbet kan gennemføres snarest muligt efter sommerferien mhp. at kunne spille ind i de aktuelle byudviklingsdrøftelser.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. maj 2024, punkt 12, at Hvidovrestrategien offentliggøres med henblik på en offentlig høringsfase fra den 30. maj til den 22. august 2024. Kommunalbestyrelsen godkendte samtidig, at Kommuneplan 2021 ikke revideres i sin helhed, men at der foretages en delvis revision af Kommuneplan 2021 med fokus på følgende temaer:

- Tema 1.2 om nye byudviklingsområder, ligesom der kan blive deraf afledte konsekvensrettelser for konkrete rammeområder
- Tema 3.2 om idræt og foreningsliv med henblik på at fastlægge retningslinjer for udbygning af Hvidovre Stadion og opførelse af en multihal
- Tema 6.5 om forebyggelse af støj også gennem overdækning af motorveje i kommunen
- Tema 8.4 om parkering til cykler og biler

Kommunalbestyrelsen godkendte, den 21. december 2021, punkt 5, at Kommuneplan 2021 vedtages endeligt, samt at der foretages de ændringer, der fremgår af oversigten i ”Notat over forslag til ændringer i Kommuneplan 2021” og de på mødet vedtagne ændringsforslag.

Kommunalbestyrelsen godkendte Boligpolitikken den 29. januar 2019, punkt 7.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen har indhentet et økonomisk estimat over den indledende proces til helhedsplanen. Det anbefales, at der anvendes bistand fra private rådgivere til løsningen af følgende delopgaver:

- a) Screening af aktuelle miljøforhold i byudviklingsområdet
- b) Individuelle interviews med brugere i området
- c) Gåture med interessenter i og uden for området. Evt. også med kommunalbestyrelsen
- d) Opsamling, bearbejdning/analyse af indsamlet materiale. Belyse tendenser og vigtige pointer i et oplæg der kan fremlægges for politikerne

Punkt a) forventes at kunne dækkes over administrationens driftsbudget, mens der mangler finansiering af punkterne b) – d). Udgifterne til sidstnævnte delopgaver er foreløbigt anslået til ca. 390.000 kr.

I investeringsoversigten er der afsat 2 mio. kr. i 2024 på projekt 1050 Pulje ”Grøn erhvervs- og byudvikling”, som er frigivet i forbindelse med budgetvedtagelsen 2024-2027. Heraf er der disponeret 1,06 mio. kr.

Puljen anvendes til strategiske by- og erhvervsudviklingstiltag, der har afgørende betydning for kommunens fremtidige udviklingsmuligheder. Det drejer sig om analysearbejde, strategi, interessevaretagelse mv. for at fremme kommunens udviklingsmuligheder.

Administrationen foreslår, at udgifterne på op til 390.000 kr. til tidlig borgerinddragelse i første fase af helhedsplanen for Hovedstensvejområdet finansieres af Pulje ”Grøn erhvervs- og byudvikling”, som herefter udviser et restbudget på 662.000 kr.

Retsgrundlag

Helhedsplaner og lignende mellemformsplaner har i modsætning til f.eks. lokalplaner, ikke hjemmel i planloven, og ikke er underlagt formelle høringsprocesser og klageadgang. De kan kun realiseres gennem efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Et forslag til helhedsplan vil dog skulle miljøvurderes efter miljøvurderingsloven, lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023.

Af den kommunale styrelseslovs § 40, stk. 2, 1. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 fremgår det, at bevillingsmyndigheden er hos Kommunalbestyrelsen.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Bilag

Forslag til tids- og procesplan for første fase af helhedsplan for området syd for Hovedstensvej

Afbud Mikkil Dencker

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra lokalplan 518 til Kanalholmen 24

24/15182

Beslutningstema

Ejerne af Kanalholmen 24, Holger Danske Flytteforretning A/S, har den 18. oktober 2023 fremsendt ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ny lagerhal. Byggeandragendet er, efter forhåndsdialog med administrationen, opdateret den 2. april 2024 med en dispensationsansøgning til lokalplan 518. Der er fremsendt supplerende oplysninger til administrationen senest den 13. juni 2024.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bygningshøjder i Lokalplan 518.

Administrationen gør opmærksom på, at en beslutning om dispensation til den ansøgte bygningshøjde og det skrå højdegrænseplan, vil danne præcedens for andre ejendomme i delområde 1, der ønsker at opføre højere bygninger end de 12 m lokalplan 518 tillader. Da der ikke foreligger særskilte begrundelser for at give dispensationen i den konkrete sag, vil der være tale om en omfattende præcedensskabelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget:

1.
 - a. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra Lokalplan 518 § 5.2 til at opføre ny bygning over højdebegrænsningen på 12 meter, eller
 - b. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 518 § 5.2 til at opføre ny bygning over højdebegrænsningen på 12 meter, og
2.
 - a. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 518 § 5.3 til at opføre ny bygning over det skrå højdegrænseplan, eller
 - b. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra Lokalplan 518 § 5.3 til at opføre ny bygning over det skrå højdegrænseplan.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Ad. 1 b og 2 a

For: Gruppe C og Liste H.

Imod: Gruppe A, F og Æ.

Ikke godkendt.

Ad. 1 a og 2 b

For: Gruppe A, F og Æ.

Imod: Gruppe C og Liste H.

Ad. 1 a og 2 b godkendt.

Sagsfremstilling

Dette dagsordenspunkt er udarbejdet af Center for Plan og Miljø.

Holger Danske Flytteforretning A/S har søgt om byggetilladelse til et projekt, som indebærer nybyggeri af en lagerhal på Kanalholmen 24 med et samlet aftryk på grunden på 3644,7 m² og en maksimal bygningshøjde på 19,92 m over eksisterende terræn. Bygningen skal anvendes til lager i forbindelse med Holger Danske Flytteforretnings virksomhed.

Projektets gennemførelse forudsætter dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bygningshøjder i §§ 5.2 og 5.3 i den gældende Lokalplan 518. Ejendommen er omfattet af lokalplanens delområde 1, hvor lokalplanens § 5.2 fastlægger en bygningshøjde på maksimalt 12 m.

Grundens størrelse udgør i alt 10.000 m². Der er tale om en forholdsvis smal grund med en bredde og længde på henholdsvis 51,7 m og 193,5 m. På ejendommen gælder der desuden et 10 m bredt afskærmningsbælte ved vestligt skel og et 2,5 m bredt afskærmningsbælte ved sydligt skel jævnfør lokalplanens § 7.4.

Bygning højere end 12 meter og overskridelse af skrå højdegrænseplan

Bygningen, der ansøges om dispensation til opførelse af, er maksimalt 19,92 m over eksisterende terræn. Det vil sige 7,92 m højere end de 12 m lokalplanen tillader (vedlagt som bilag "Opstalter").

Med den ansøgte bygningshøjde vil bygningen ikke kunne overholde det skrå højdegrænseplan, der fastlægges i lokalplanens § 5.3 til at være 1,4 x afstand til naboskel. Mod det nordlige skel ønskes bygningen placeret med en afstand på 7,56 m til skel, og en højde fra terræn til tagkant på maksimalt 17,08 m, og bygningen overskrider dermed det skrå højdegrænseplan med maksimalt 6,5 m.

Ansøger angiver, at bygningen er projekteret med henblik på optimal udnyttelse af ejendommen og bæredygtig udvikling ved at udnytte den eksisterende bebyggelse, som en del af den nye bebyggelse. Der henvises til bilag "Dispensationsansøgning".

Ansøger redegør for, at bygningen ikke vil dominere visuelt i landskabet med henvisning til projektets grønne tag og vestvendte facade, og at bygningens relativt tætte placering på det nordlige skel er med til at harmonere bygningen med det "omgivende miljø og eksisterende bygningsstrukturer".

Herudover præsenterer ansøger økonomi og bæredygtighed som argument for bygningens placering med baggrund i effektiv udnyttelse af ejendommen samt reduktion af meromkostning i forbindelse med ændring af eksisterende forhold.

Administrationens vurdering

Det er administrationens samlede vurdering, at det præsenterede projekt udgør en væsentlig overskridelse af lokalplanens bestemmelser.

Ved Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 518 den 29. november 2022 fremgik det af sagsfremstillingen, at der efter høringsperiodens udløb var modtaget yderligere to henvendelser med ønsker til ændringer af lokalplansforslaget. Ejer af Kanalholmen 24 udtrykte ønske om, at ejendommen på Kanalholmen 24 blev inkluderet i delområde 2, hvor der er mulighed for at bygge op til 20 m i bygningshøjde. Det var administrationens vurdering, at de forskellige forslag om ændringer af lokalplansforslaget, modtaget efter høringsperiodens udløb, alle forudsatte en fornyet offentlig høring af lokalplanen, og udførelse af en supplerende miljøvurdering.

For ikke at forlænge lokalplansprocessen yderligere foreslog administrationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, at eventuelle ønsker om at opføre byggeri, der strider mod lokalplanens indhold, i stedet bør behandles politisk som dispensationssager i forbindelse med byggesagerne, hvor der i hvert enkelt tilfælde kan foretages en vurdering af det konkrete projekt. Da ingen af de fremsatte ønsker vurderedes at stride mod lokalplanens principielle indhold, ville det være muligt at dispensere i forhold til dem.

For dispensation til den ansøgte bygningshøjde taler, at ejer får mulighed for større udnyttelse af ejendommen til planlagt lagerfunktion, og at den foreslåede placering af bygningen tæt på skel imødekommer virksomhedens behov.

Imod dispensation taler, den negative visuelle påvirkning som det ansøgte byggeris højde vil få på de rekreative arealer mod vest jf. visualiseringer (vedlagt som bilag "Visualisering 1", "Visualisering 2" samt "Dispensationsansøgning"). Dette synes at afvige fra redegørelsen i Lokalplan 518, der redegør for, at bestemmelserne "har til hensigt at mindske den visuelle påvirkning på de omkringliggende områder" herunder "visuel påvirkning på kystlandskabet eller de rekreative arealer ved Brøndby Havn".

Af redegørelsen i lokalplan 518 for delområde 1 fremgår det, at "Ved at fastlægge en maksimal bygningshøjde på 12 m, gives der øgede byggemuligheder, samtidig med, at der tages hensyn til kystlandskabet ved Kalveboderne i øst og påvirkningen på de rekreative arealer ved Brøndby Havn i vest.". Som nævnt, er det dog også vurderingen, at der kan dispenseres herfra, ligesom det bemærkes, at effekten sammenlignet med den eksisterende bebyggelses fremtræden er beskeden.

Administrationen vurderer, at der i forhold til det projekterede principielt er mulighed for tilpasning af bygningens volumen, således den er mere svarende til grundens udformning, f.eks. med en lavere bygning, men længere bygning mod øst, således der opnås det samme volumen i bygningen.

Det er administrationens vurdering, at en overskridelse af det skrå højdegrænseplan på 6,5 m afviger væsentlig fra hensynet bag det skrå højdegrænseplan.

Det skrå højdegrænseplan har til formål at skabe en grad af åbent udtryk for området. Administrationen finder ikke, at ansøger har redegjort for en eventuel tilsidesættelse af dette hensyn. Administrationen bemærker dog også, at der ikke er indkommet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Administrationen vurderer, at inddragelse af eksisterende bebyggelse principielt kan ske uden overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Såfremt udvalget beslutter at meddele dispensation til den ansøgte bygningshøjde og det skrå højdegrænseplan, vil dispensationen danne præcedens for andre ejendomme i delområde 1, der ønsker at opføre højere bygninger end de 12 m lokalplan 518 tillader. Da der ikke foreligger særskilte begrundelser for at give dispensationen i den konkrete sag, vil der være tale om en omfattende præcedensskabelse. By- og Planudvalgets tidligere beslutninger vedrørende dispensationer fra lokalplan 518 bestemmelser om maksimal højde og det skrå højdegrænseplan har, efter administrationens vurdering været til begrænsede overskridelser og ikke som ansøgt, nybyggeri af en hel selvstændig bygning.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. november 2022 endeligt Lokalplan 518, for erhvervsområdet Avedøre Holme med ikrafttrædelse den 29. november 2022.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplanen efter planlovens § 19, med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller af speciel karakter, som forelægges By- og Planudvalget til beslutning.

By- og Planudvalget har den 2. oktober 2023, punkt 3, godkendt dispensation fra § 5.2 til opførelse af silo af 13,8 m højde for Hammerholmen 21.

By- og Planudvalget har den 4. september 2023, punkt 6, godkendt dispensation fra § 5.3 til opførelse af lagerhal 1,26 m over det skrå højdegrænseplan for Valseholmen 6.

By- og Planudvalget har den 17. april 2023, punkt 6, godkendt dispensation fra § 5.3 til opførelse og tilbygning af kølehal 2,9 m over det skrå højdegrænseplan for Sydholmen 1.

By- og Planudvalget har den 6. maj 2024, punkt 4, godkendt dispensation fra § 5.2 til lovliggørelse af silo af 14,15 m højde for Kanalholmen 20.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Lokalplan 518, for erhvervsområdet Avedøre Holme

Naboorientering er foretaget i henhold til planlovens § 20, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024.

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden 14. juni 2024 til 28. juni 2024.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet.

Bilag

Dispensationsansøgning

Opstalter

Situationsplan

Visualisering 01

Visualisering 02

Snittegninger

Afbud Mikkel Dencker

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra byplanvedtægt H13 til etablering af 2 etager - Hvidovre Strandvej 53

24/14243

Beslutningstema

Ejer af ejendommen Hvidovre Strandvej 53 har fremsendt en ansøgning om at opføre en tilbygning i stueplan samt etablering af 1. sal på eksisterende hovedhus, samt udvidelse af eksisterende tagterrasse.

Ansøgningen kræver dispensation fra § 3, stk. 3 litra c i gældende Byplanvedtægt H13 Område omkring Hvidovre Strandvej, Hvidovre Enghavevej, Strandby Alle, Strandmarksvej m.fl.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til etablering af 1. sal på eksisterende hovedhus.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget:

1. at der meddeles afslag til ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt H13 § 3, stk. 3 litra c til opførelse af 1. sal på Hvidovre Strandvej 53.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejer har den 17. januar 2024 fremsendt byggeansøgning og ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt H13, område omkring Hvidovre Strandvej, Hvidovre Enghavevej, Strandby Allé, Strandmarksvej m.fl.

Der søges om dispensation fra byplanvedtægtens § 3 stk. 3 litra c, til at etablere en 1. sal på eksisterende enfamiliehus, der er opført i 1992.

Bestemmelsen i Byplanen fastlægger, at:

”Bygningshøjden fastsættes til højst et beboelseslag med udnyttet tagetage og eventuelt kælderetage.

Kælderetagen må ikke anvendes til beboelse og skal, for at kunne betegnes som kælder, være nedgravet, således at loftet i kælderen max. ligger 1,35 m over terræn, målt efter reglerne i byggelovens § 34, stk. 8.

Den tilladelige bygningshøjde beregnes efter reglerne i "Bygningsreglement for Købstæderne og Landet".

Eksisterende tagetage udgør 174 m², hvilket fremgår af Bygnings- og Boligregistret (BBR), og arealet ønskes udvidet med 40 m².

Udvidelsen ændrer etagen fra at være en udnyttet tagetage til at udgøre en selvstændig 1. sal, hvor taget hæves og de i alt seks eksisterende kviste mod sydligt og nordligt naboskel nedlægges.

I forbindelse med ombygningen udvides eksisterende stueplan på 213m² ligeledes med en tilbygning på 79 m² og eksisterende tagterrasse udvides til i alt 19 m².

Det samlede boligareal vil ved tilbygning og udvidelse til 1. sal udgøre 506 m².

Området fremstår i dag med blandet bebyggelse, både i én etage, én etage med udnyttet tagetage og to fulde etager.

I forbindelse med ansøgningen, har ejers rådgiver fremsendt flere adresser i området, som tidligere har fået dispensation til at etablere to etager.

Administrationen har gennemgået adresserne og kan konkludere, at Hvidovre Kommune ud fra de fremsendte adresser, senest har meddelt tilladelse til beboelse i to fulde etager i 2014.

Der er siden vedtagelse af Lokalplan 341 for den nordlige del af Strandmarkskvarteret i marts 2021, der støder op til området reguleret af Byplanvedtægt H13, meddelt flere administrative afslag på dispensation til to etager inden for Byplanområdet H13 – senest i december 2022.

Administrationen vurderer, at der er sket en udvikling i de nyeste politisk behandlede lokalplaner, bl.a. Lokalplan 462, vedtaget i december 2023, hvori det er fastlagt, at byggeri må opføres i henholdsvis én etage, én etage med tagetage og to fulde etager med dertilhørende differentierede bebyggelsesprocenter til følge, samt Lokalplan 341, vedtaget i marts 2021, som regulerer naboområdet, hvori det er fastlagt, at der maksimalt må opføres bebyggelse i én etage med tagetage med en maximal bygningshøjde på 7,5m.

Denne dispensationsansøgning forelægges til udvalgets beslutning, for at der principielt tages stilling til, om der fortsat er politisk opbakning til administrationens nuværende praksis om at meddele afslag på dispensation til to etager i området reguleret af byplanvedtægt H13.

Administrationens vurdering

I henhold til planlovens § 19 kan der ikke dispenseres for forhold i strid med principperne i en lokalplan.

Administrationen vurderer, at en eventuel dispensation til etablering af to fulde etager, ikke strider imod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, hvorfor der kan meddeles dispensation jf. Planlovens § 19, såfremt udvalget ønsker det.

I forbindelse med den projekterede udvidelse, vil de eksisterende kviste som vender mod naboskel, blive nedlagt. Der vil ved udvidelsen til en ny 1. sal alene blive etableret kviste mod vandet og mod vej, samt en tagterrasse på 19 m² mod naboskel og mod vandet, i overensstemmelse med temalokalplan 342 for Strandmarkskvarteret (vedlagt som bilag ”dispensation og tegningsmateriale til ansøgning”).

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation ud fra en linje om at fastholde byplanvedtægtens bestemmelser om etageantal, hvilket er i tråd med administrationens nuværende praksis inden for byplanvedtægtens område.

Lokalplan 341, som grænser op til byplanvedtægt H13, er vedtaget i 2021, og sikrer at den resterende del af parcelhusområdet langs vandet i Hvidovre, for fremtidig bebyggelse holdes på maksimalt én etage med tagetage og en maximal bygningshøjde på 7,5m, hvorfor afslag til to fulde etager ligeledes ved være i tråd med den politiske linje, der er vedtaget for den nordlige del af Strandmarkskvarteret.

Ejendommen er beliggende i første række til vandet, og grundene her er aflange og smalle med relativt store bebyggelser, grundet grundenes størrelse – dog ikke i umiddelbar nærhed af denne ansøgte boligstørrelse, som får et fremtidigt boligareal på 506m².

Der er på de fleste grunde et fredet areal mod øst, ud mod vandet, dette betyder at bebyggelsen i området er placeret ud til vejen og dermed også har deres primære opholdsarealer på den vestlige del af grundene.

Derudover indgår det i vurderingen, at der er flere andre byggemuligheder på grunden, som har en grundstørrelse på i alt 2860 m² - heraf er ca. 1585 m² underlagt strandbeskyttelseslinjen der ikke må bebygges (vedlagt som bilag ” udklip af Hvidovre Kommunes digitale matrikelkort”).

Kommunen kan ikke nægte udvidelsen af boligarealet, da den samlede bebyggelsesprocent for ejendommen ved tilladelse til udvidelsen alene udgør 17,68%. Dette skyldes at hele ejendommens grundstørrelse anvendes ved beregning af bebyggelsesprocenten, uagtet at mere end halvdelen af grunden er underlagt strandbeskyttelseslinje og dermed ikke kan bebygges.

Administrationen har sendt sagen i naboorientering i perioden den 10. juni 2024 til den 24. juni 2024 hos Hvidovre Strandvej 55A, 55B og Strandvangsvej 48 som alle deler matrikelskel med Hvidovre Strandvej 53, samt hos Grundejerforening Strandvangen, for at få en tilkendegivelse af naboernes indstilling til projektet, forud for endelige stillingtagen politisk.

Derudover er der foretaget partshøring af Strandvangsvej 50 i samme periode, da de bliver direkte berørte af udvidelsen af tagterrassen.

Der er ikke modtaget bemærkninger til naboorienteringen.

Der er indkommet bemærkninger fra partshøring af ejerne af Strandvangsvej 50 vedrørende udvidelse af tagterrassen (vedlagt som bilag ”Partshøringssvar”).

Indsigelserne omhandler, at udvidelsen af tagterrassen vil betyde:

- Mangel på privatliv
- Værdiforringelse af bolig
- Støjgener
- Placering i forhold til vandet
- Nødvendigheden af udvidelsen, da der allerede er en mindre eksisterende tagterrasse

Administrationen har gennemgået bemærkningerne i partshøringssvaret, og vurderet, at de fremsendte bemærkninger ikke ændrer på, at udvidelsen af tagterrassen op til 19m² ikke vil kunne nægtes, da udvidelsen overholder, bestemmelserne i § 3.2 Temalokalplan 342 for Strandvangen (forbud mod tagterrasser) vedrørende størrelse, placering, højde og afstand til naboskel.

Såfremt udvalget beslutter at meddele tilladelse til dispensation til to fulde etager til Hvidovre Strandvej 53, vil der være tale om en praksisændring af administrationens nuværende praksis for behandling af byggeansøgninger til 2 etager i lokalplanområdet.

Politiske beslutninger og aftaler

Af delegationsplanen gældende for 2022-2026, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. februar 2022, fremgår det, at dispensationssager af principiel karakter skal forelægges til By- og Planudvalgets beslutning.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Det følger af § 3 stk. 3 litra c, ”Bygningernes udstrækning, højde og placering” i Byplanvedtægt H13, Hvidovre, område omkring Hvidovre Strandvej, Hvidovre Enghavevej, Strandby Allé, Strandmarksvej m.fl., at bygningshøjden fastsættes til højst eet beboelsesslag med udnyttet tagetage og eventuelt kælderetage.

Den ansøgte tagterrasse er reguleret af Temalokalplan 342 for Strandvangen (forbud mod tagterrasser).

Høring

Projektet har været i naboorientering i perioden den 10. juni 2024 til den 24. juni 2024.

Derudover er der foretaget partshøring hos Strandvangsvej 50 i samme periode.

Personalemæssige konsekvenser

Der er ingen personalemæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Der er ingen sundhedsmæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Bilag

Dispensation og tegningsmateriale til ansøgning

Udklip af digitalt matrikelkort

Partshøringssvar

Afbud Mikkell Dencker

Punkt 6: Beslutning - Fornyet behandling af krav om almene boliger og studieboliger i lokalplan for Immerkær 42

24/2779

Beslutningstema

By- og Planudvalget har ved igangsættelsen af lokalplanarbejdet for ny etagebebyggelse på Immerkær 42 blandt andet besluttet, at der skal stilles krav om op til 25 % almene boliger i bebyggelsen, samt at muligheden for at opføre ungdomsboliger med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på mindst 35 m² er betinget af, at de kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende. Studerende skal i denne sammengæng forstås i brede forstand, hvor det omfatter alle studieaktive eller uddannelsessøgende på ungdomsuddannelser eller videregående uddannelser, herunder elever på erhvervsuddannelser med løn, samt personer, der følger Forberedende Grunduddannelse (FGU).

Udvikleren af ejendommen ønsker at kunne opføre en bebyggelse med mange små boliger, der også kan bebos af yngre færdiguddannede. Man har derfor henvendt sig med ønske om at få genbehandlet de nævnte vilkår, herunder med et forslag om i stedet at indgå en aftale med kommunen om anvisningsret.

Administrationen vurderer samlet set, at det er en bedre løsning for kommunen at fastholde den tidligere beslutning med krav om almene boliger og betingelsen for indretning af ungdomsboliger.

By- og Planudvalget og Økonomiudvalget skal tage stilling til udviklers anmodning og forslag til anvisningsaftale.

Indstilling

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

1. at den kommende Lokalplan 156 for studieboliger på Immerkær 42 fortsat skal indeholde krav om:
 - a) etablering af op til 25 % almene boliger i bebyggelsen.
 - b) at muligheden for at opføre ungdomsboliger med lejlighedsstørrelser efter retningslinje 1.3.2 i Kommuneplan 2021, sker på betingelse af, at de kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger, eller
2. at følge udviklers anmodning og erstatte ovennævnte krav med en aftale om anvisningsret.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Retur til administrationen med en bemærkning om, at der kommer flere forslag til scenarier.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt i samarbejde med Center for Politik og Ledelse, Center for Økonomi og Personale samt Center for Beskæftigelse og Borgerservice.

Udvikleren af ejendommen på Immerkær 42 ønsker at opføre en bebyggelse med ungdomsboliger, men ikke nødvendigvis til studerende. Han har derfor henvendt sig med ønske om, at to af de krav, som By- og Planudvalget stillede til indholdet af den kommende lokalplan ved igangsættelsen af planlægningsarbejdet, bliver erstattet af en kommunal anvisningsret. Det gælder kravet om, at der skal etableres op til 25 % almene boliger i bebyggelsen, samt kravet om at etablering af små ungdomsboliger sker på betingelse af, at boligerne bliver beboet af studerende. Henvendelsen vedlægges som bilag (vedlagt som bilag ”Mails af 23. juli 2024 og 30. juli 2024”).

Administrationen har vurderet forslaget til anvisningsaftale og vurderer samlet set, at det er en bedre løsning for kommunen at fastholde den tidligere beslutning med krav om almene boliger og betingelsen for indretning af ungdomsboliger. Administrationens vurdering uddybes i afsnittet efter beskrivelsen af udviklers forslag.

Udviklers forslag

Udvikler anfører, at det gældende maksimumbeløb er for lavt til, at man kan opføre almene ungdomsboliger. Der henvises til, at byggegrunde er relativt dyre i Hvidovre, og at der i denne sag desuden er udgifter til nedrivning af eksisterende bebyggelse. Udvikler anfører videre, at der gælder et maksimumsbeløb på ca. 34.000 kr. pr. m².

Udvikler fremhæver, at Hvidovre ikke er en universitetsby, men en by hvor unge vælger kortere og mellemlange uddannelser. Derfor ser man det som værende problematisk, at kommunen kun ønsker unge med et aktivt studiekort. Desuden har studerende en kort frist til at finde en anden bolig end ungdomsboligen efter afslutningen af studiet. I stedet ønsker man at beboerne kan blive boende i en længere periode, og man vil gerne kunne udleje til unge på en faglig uddannelse uden studiekort eller til unge, der lige har afsluttet en faglig uddannelse.

Udvikler foreslår, at der i stedet for kravet om almene boliger i en vis del af bebyggelsen indgås en tinglyst anvisningsaftale med Hvidovre Kommune. Udkastet til anvisningsaftale er vedlagt som bilag (vedlagt som bilag ”Udkast 24.04.2024, Aftale om anvisningsret vedrørende ejendommen Immerkær 42, Hvidovre”).

Udkastet indeholder mulighed for, at Hvidovre Kommune kan anvise borgere til et endnu ukendt antal boliger i en bestemt bygning. Hvis kommunen vil udnytte anvisningsretten til ledige boliger, forpligter kommunen sig til at betale huslejen fra tidspunktet, hvor boligen er ledig, og indtil udlejning sker. Hvis kommunen ikke kan anvise en lejer til boligen, skal kommunen betale huslejen indtil virkning af en almindelig opsigelse af boligen. Kommunen skal desuden garantere for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

De anviste lejere skal på tidspunktet for anvisningen opfylde de af ejer fastsatte krav for udlejning af alle boliger i ejendommen. De skal være i lønnet beskæftigelse, må ikke være registreret i RKI, og skal på anvisningstidspunktet være 18-34 år.

Efterfølgende har udvikler foreslået et alternativ til anvisningsaftalen, hvor man tinglyser en ret til, at borgere fra Hvidovre i aldersgruppen 18-34 år har fortrinsret til boligerne.

Forudsætningen for dette er, at kommunen opgiver kravene om, at almene boliger udgør en vis del af det samlede boligantal, samt kravet om at alle boliger skal anvendes af studerende.

Administrationens vurdering af udviklers forslag

Hensigten med at kræve almene boliger i dele af ny bebyggelse er at sikre, at der navnlig i de store byer fortsat bygges relativt billige boliger. Derved er der bedre mulighed for at sikre udviklingen af socialt blandede byområder. Kommunen har desuden mulighed for beslutte, at der skal ske kommunal anvisning til hver fjerde ledige, almene bolig til løsning af boligsociale behov.

Maksimumbeløbet udgør den øvre økonomiske grænse for, hvad kommunen kan godkende for almene boliger. Jf. oplysninger fra Social- og Boligstyrelsen gælder der aktuelt et maksimumsbeløb for familie- og ungdomsboliger i hovedstadskommuner på 23.760 kr. pr. m² og dertil 408.130 kr. pr. bolig. For en ungdomsbolig på 40 m², inklusive 5 m² fællesareal, giver dette et samlet maksimumsbeløb på 1.358.530 kr. pr. bolig, svarende til 33.963 kr. pr. m².

Ud fra udviklers overslag over den forventede grundkøbesum og bygge- og anlægsudgifterne synes det rigtigt, at det bliver vanskeligt at overholde maksimumsbeløbet med mindre udvikler kan forhandle sig frem til en lavere pris på grunden.

For fremtidige lejere vil udviklers forslag om en anvisningsret desuden betyde, at det loft på huslejen, som findes i den almennyttige bolig forsvinder og erstattes af en husleje fastsat på markedsvilkår. Da udvikler vurderer, at det vil være svært at bygge for det rammebeløb der gælder for almennyttigt byggeri, er der indikationer på, at en markedsbaseret leje vil være højere end den, der ville være gældende i et alment nybyggeri.

Administrationen har også vurderet den foreslåede anvisningsaftale i forhold til kommunens interesser. Generelt kan anvisningsaftaler give kommunen en fleksibel og hurtig løsning til at imødekomme boligbehovet, men de indebærer også risici og udfordringer, som beskrives i det følgende.

Der vurderes ikke at være noget juridisk til hinder for indgå den fremsendte aftale vedrørende Immerkær 42. Men uanset at loven giver kommunen mulighed for at indgå anvisningsaftalen, vil der være uhensigtsmæssige økonomiske konsekvenser, idet kommunen skal dække tomgangsleje, og udlejer i forhold til anvisning kan stille flere krav til, hvilken type beboere denne ønsker i sin bebyggelse.

Kommuneplanen stiller krav om, at nye etageboligbebyggelser skal have en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 72 m². Der må kun planlægges for mindre boliger til ungdomsboliger og kollegier, og her skal der være en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 35 m² plus fællesareal. Hensigten er at sikre, at små boliger ikke kommer til at udgøre en øget andel af boligstrukturen i Hvidovre.

Det er nyt, at man i lokalplaner kan kræve, at private ungdomsboliger kun må bebos af studerende. Det er dog en misforståelse fra udviklers side, at kravet om studieboliger kun omfatter universitetsstuderende.

Kravet fastlægger, at private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Med studieaktive eller uddannelsessøgende forstås personer, der er optaget på en offentligt anerkendt ungdomsuddannelse eller en videregående uddannelse. Det omfatter også elever på erhvervsuddannelser med løn, samt personer, der følger Forberedende Grunduddannelse (FGU).

Udvikler udtrykker tvivl om efterspørgslen på studieboliger vil kunne give lejere til 267 nye studieboliger. Kommunen rummer ifølge Danmarks Statistik 669 kollegieboliger. Pt. står 85 personer på venteliste til en ungdomsbolig i Hvidovre, svarende til godt 12 pct. af det samlede udbud af kollegieboliger.

Til sammenligning vil de 267 nye ungdomsboliger, som projektet på Immerkær 42 vil omfatte, udvide udbuddet fra 669 boliger til 936 boliger, svarende til en udvidelse på knap 40 %. Administrationen vurderer på baggrund af disse tal, at det er tvivlsomt, om der er brug for så stort antal ungdomsboliger, hvilket alt andet lige vil forøge den økonomiske risiko for kommunen i forhold til at skulle betale tomgangsleje.

Det skal bemærkes, at det er udvikler, der har ønsket det store antal ungdomsboliger i projektet. Lokalplanen vil udelukkende fastlægge kravene til gennemsnitlige boligstørrelser i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er således mulighed for at udvikle et andet projekt inden for kommuneplanens retningslinjer.

På baggrund af ovenstående er det administrationens samlede vurdering, at det ikke kan anbefales at følge forslaget til anvisningsaftale.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 8. januar 2024, punkt 5, at der udarbejdes et eller flere forslag til ny lokalplan for ejendommene Immerkær 42 og Svend Aagesens Allé 10A-D med afsæt i udviklernes skitseprojekter og de indkomne bemærkninger til den forestående planlægning.

Udvalget godkendte blandt andet, at der stilles krav om op til 25 % almene boliger, og at lokalplanen skal tilføjes muligheden for at opføre ungdomsboliger med lejlighedsstørrelser efter retningslinje 1.3.2 i Kommuneplan 2021, på betingelse af, at de kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Økonomiske konsekvenser

Efter almenboligloven skal kommunen yde et økonomisk tilskud til opførelsen af almene ungdomsboliger. Den kommunale grundkapital for almene ungdomsboliger er på 10 % af byggeriets anskaffelsessum.

Desuden skal kommunen garantere for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Et regneeksempel ud fra det nuværende skitseprojekt for Immerkær 42 kunne være, at én ud af syv blokke etableres som almene boliger, svarende til 14 %. Med en bebyggelsesprocent på 125 kan der etableres ca. 267 boliger á 40 m² inklusive fællesarealer på ejendommen. En syvendedel af disse svarer til ca. 38 almene ungdomsboliger.

Maksimumsbeløbet for de 38 almene ungdomsboliger giver en samlet anskaffelsessum på ca. 51,6 mio. kr. Heraf er den kommunale grundkapital på ca. 5,1 mio. kr.

Ved kommunal anvisningsret som foreslået i "Aftale om anvisningsret" vil der være udgifter til godtgørelse (tomgangsleje) for kommunen. Desuden vil der kunne komme udgifter forbundet med istandsættelse af boliger efter fraflytning.

Der er meget vanskeligt at estimere disse udgifter, da det afhænger af antal boliger, der omfattes af aftalen, huslejen og om de ledige boliger egner sig til anvisning fra kommunen. Administrationen anslår den årlige udgift til 200.000 kr. Udgiften vil i givet fald skulle finansieres af kassebeholdningen.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16 og kap. 6, jævnfør lovebekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Krav om ungdomsboliger til studerende kan stilles i lokalplaner jf. planlovens § 15, stk. 2, punkt 8.

Krav om op til 25 % almene boliger kan stilles i lokalplaner jf. planlovens § 15, stk. 2, punkt 11.

Når en lokalplan har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, eller til almene boliger, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Dette gælder jf. planlovens § 48, stk. 2 og 4.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Mails af 23. juli 2024 og 30. juli 2024

Udkast 24.04.2024, Aftale om anvisningsret vedrørende ejendommen Immerkær 42, Hvidovre

Afbud Mikkell Dencker

Punkt 7: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2024

Intet.

Afbud Mikkel Dencker