

REFERAT By- og Planudvalget d. 02-12-2024

Mødedato	Mandag d. 02. december 2024 kl. 15:30
Mødested	Hvidovre
Mødedeltagere	Charlotte Munch, Bent Roldgaard (Afbud), Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning - Fornyet behandling af krav om almene boliger og studieboliger i lokalplan for Immerk	4
Meddelelser.....	11
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej.....	12
Beslutning – Endelig vedtagelse af Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret.....	19
Beslutning - Igangsættelse af lokalplanlægning for energianlæg ved Scandic, Kettevej 4.....	24
Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion til salg af fyrværkeri	28
Beslutning - Dispensation udnyttelsesgrad - Klydevej 12.....	31
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 316 til ydre facadebeklædning på søspejderhytten - Strand	38
Beslutning - Møderække med Hvidovre Seniorråd 2025.....	41
Orientering - Status på projekt "Seniorvenlig by - god for alle generationer".....	43
Eventuelt.....	47

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Godkendt.

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 2: Beslutning - Fornyet behandling af krav om almene boliger og studieboliger i lokalplan for Immerkær 42

24/2779

Supplerende beslutningstema

Grundlaget for den kommende lokalplan for Immerkær 42 har været til diskussion ved flere lejligheder siden lokalplanens igangsættelse på By- og Planudvalgets møde den 8. januar 2024.

Udvikler ønskede sagen genbehandlet for at få fjernet de krav om almene boliger og studiepligt i ungdomsboliger, der blev stillet ved igangsættelsen.

Da sagen blev genbehandlet i udvalget, ønskede man hverken at fastholde kravene fra igangsættelsen, eller imødekomme udviklers ønsker. Sagen blev sendt retur til administrationen med ønske om at få belyst flere scenarier for udviklingen af ejendommen.

Administrationen udarbejdede herefter et notat, der opstillede flere mulige scenarier samt anbefalinger vedrørende disse.

Udvikler og ejendomsejer har i en efterfølgende dialog med Hvidovre Kommune givet udtryk for alligevel at ville imødekomme de krav, som By- og Planudvalget stillede ved igangsættelsen af lokalplanen. Ejendommens ejer har desuden givet udtryk for at man er villig til at fravige det oprindelige skitseprojekt, der er disponeret med knap 300 små ungdomsboliger.

Hele processen har resulteret i, at administrationen anbefaler By- og Planudvalget at beslutte en ny retning for lokalplanarbejdet, der er forankret i den oprindelige beslutning fra 8. januar 2024, men som præciserer nogle af de dengang besluttede krav. Formålet er at genoptage arbejdet med lokalplanen med en tydeligere retning, end der har været hidtil.

Supplerende indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

3. at godkende at lokalplanlægningen for Immerkær 42 genoptages med udgangspunkt i de oprindelige krav fra 8. januar 2024, men med den præcisering,
 - at der planlægges for et blandet byområde med op til 25 % almene boliger, der kan være ældreboliger, ungdomsboliger og boliger til sociale formål eller en kombination af disse,
 - at de resterende, private boliger skal være en blanding af ungdomsboliger til studieaktive, familieboliger og seniorboliger,
 - at boligerne skal følge kommuneplanens retningslinjer for boligstørrelser, dvs. have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m², idet der gælder reducerede boligstørrelser for ungdomsboliger til studieaktive henholdsvis ældre- og handicapboliger, jf. retningslinje 1.3.2 og 1.3.3.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 3. Anbefales godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Historik

Lokalplanen for Immerkær 42 blev igangsat 8. januar 2024. Siden har der pågået en længere forhandling med udvikler af ejendommen, der dengang fik igangsat lokalplansarbejdet med en række krav. Kravene om andelen af almene boliger og kravet om studiepligt som betingelse for at bebo ungdomsboligerne, ønskede han at By- og Planudvalget skulle frafalde. Argumenterne for dette fremgår af den oprindelige sagsfremstilling.

Da By- og Planudvalget skulle tage stilling til udviklers ønske, blev sagen sendt tilbage til administrationen med ønske om at få belyst flere mulige scenarier, end de dengang forelagte. Administrationen udarbejdede derfor den 9. oktober 2024 et notat, der belyste og stillede anbefalinger om seks forskellige scenarier (vedlagt som bilag ”Notat om mulige scenarier for Immerkær 42”). Notatets præmis var, at udvikler ønskede at fravige de to specifikke krav.

Den 11. oktober 2024 modtog administrationen udviklers tilkendegivelse om, at man alligevel ikke ønskede at fravige de stillede krav. På et møde den 13. november 2024 tilkendegav også ejendommens ejer, at man var villig til at imødekomme de stillede krav samt at man var villig til at fravige det oprindelige skitseprojekt med udelukkende små ungdomsboliger.

Derfor er præmissen for notatet væk, og administrationen anser notatets beskrevne scenarier som forældede i den nye kontekst.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at By- og Planudvalget, i lyset af den nye præmis, hvor udvikler og ejendomsejer er indstillede på at imødekomme tidligere krav og er åbne for at gentænke det oprindelige skitseprojekt, beslutter, at supplere den oprindelige beslutning på By- og Planudvalget den 8. januar 2024, med en præcisering af, at der i lokalplanen skal planlægges for et blandet byområde med op til 25 % almene boliger, herunder eksempelvis ældreboliger, ungdomsboliger og boliger til sociale formål eller en kombination af disse.

De resterende, private boliger skal være en blanding af ungdomsboliger til studieaktive, familieboliger og seniorboliger.

Boligerne skal følge kommuneplanens retningslinjer for boligstørrelser, dvs. have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m², idet der gælder reducerede boligstørrelser for ungdomsboliger til studieaktive henholdsvis ældre- og handicapboliger, jf. retningslinje 1.3.2 og 1.3.3.

Formålet med dette er at sætte en ny og tydeligere retning for lokalplanarbejdet, samt at sikre, at lokalplanen i højere grad er forenelig med det fokus på flere seniorboliger, ungdomsboliger og boliger til sociale formål, der er indeholdt i budgetaftalen for 2025.

Krav stillet i forbindelse med lokalplanens igangsættelse

På By- og Planudvalgets møde den 8. januar 2024 blev det besluttet at igangsætte lokalplanen med følgende krav:

- at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med mulighed for at opføre bebyggelse i op til fire etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 125 for den enkelte ejendom.
- at lokalplanen eller -planerne udarbejdes med afsæt i udviklernes skitseprojekter og de indkomne bemærkninger til den forestående planlægning.

- at der planlægges for et blandet byområde, hvorfor lokalplanen eller -planerne kommer til at indeholde væsentlige elementer af anden anvendelse end boligformål, medmindre det ved støjafskærmning sikres, at støjgrænsen kan overholdes på alle bebyggelsens facader og opholdsarealer.
- at der tages stilling til, om lokalplanlægningen skal indeholde krav om etablering af op til 25 % almene boliger eller ej.
- at godkende, at igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan for projekterne sker med oplysning om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende eventuelt vil træffe en beslutning om at ændre parkeringskravene i kommuneplanen.
- at godkende, at bygherrerne anmodes om at yde kommunen bistand til planens udarbejdelse.
- 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.

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 vurdereret 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 u hensigtsmæssige 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 pantsikkerhed 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

Notat om mulige scenarier for Immerkær 42

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 3: Meddelelser

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Administrationen orienterede om:

- Orientering om Lellinge Alle 6
- Opsamling på lokalplan 240 proces vedrørende midlertidig retsvirkning
- Henvendelser vedrørende byggepladser for fjernvarme
- Orientering om Hvidovre Strandvej 47B

Sagsfremstilling

- Orientering om Lellinge Alle 6
- Opsamling på lokalplan 240 proces vedrørende midlertidig retsvirkning
- Henvendelser vedrørende byggepladser for fjernvarme
- Orientering om Hvidovre Strandvej 47B

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 4: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej

24/22271

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej. Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 5. september til 3. oktober 2024. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 10 høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om lokalplanen kan vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Administrationens ændringsforslag omfatter en række mindre redaktionelle rettelser, en ny bestemmelse, der sikrer, at der tages hensyn til en servitutbelagt nedgravet ledning inden for lokalplanens område og en ændring i en bestemmelse, der giver mulighed for, at op til en tredjedel af boligerne må være under 65 m².

Kommunalbestyrelse skal desuden godkende den sammenfattende redegørelse til Lokalplan 476 og Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021, der er lavet i forbindelse med lokalplanens miljøvurdering i henhold til Miljøvurderingslovens § 13, stk. 2.

Slutteligt skal Kommunalbestyrelsen godkende udbygningsaftalen mellem Hvidovre Kommune og udviklerselskabet Fuglekvarteret ApS, der vedrører forskellige vejforbedrende anlægsarbejder i forbindelse med byudviklingsområdet.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 476 vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen nævnte ændringsforslag a) – f).
2. at godkende den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen af planforslaget.
3. at vedtage udbygningsaftalen af 30.10.2024.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Ad 3. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan om Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslaget til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej har været fremlagt i offentlig høring (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej").

Indkomne høringssvar

Der er i alt indkommet 10 høringssvar i forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Lokalplan 476 og Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej”).

Administrationen har udarbejdet en hvidbog over de indkomne høringssvar (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej”), hvor alle høringssvar gennemgås og behandles af administrationen.

Alle høringssvarene omhandler lokalplanen, hvilket betyder, at der er udarbejdet én samlet hvidbog for lokalplanen og kommuneplantillægget. Hvidbogen behandles i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, og ikke i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget, da ingen høringssvar omhandlede kommuneplantillægget.

Et af høringssvarene kom fra Vejdirektoratet, der har gjort indsigelse vedrørende Amagermotorvejens støjpåvirkning af de udendørs opholdsarealer i lokalplanen. Man ønsker større klarhed over Amagermotorvejens støjpåvirkning af det nye område. Vejdirektoratets indsigelse er en statslig indsigelse og fungerer derfor som et veto, der skal ophæves inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter dialog mellem administrationen, Vejdirektoratet, udviklergruppen samt disses rådgivere den 4. november 2024 har Vejdirektoratet fremsendt en s ndet skrivelse om at trække hele sit høringssvar tilbage, så snart udviklers akustikr dgiver har foretaget nye støjberegninger med opdaterede tal, der sandsynliggør, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Alle parter vurderer det sandsynligt at de nye støjberegninger kan påvise det ønskede, og Administrationen forventer derfor, at Vejdirektoratet ophæver sin indsigelse i sin helhed inden lokalplanen vedtages endeligt på Kommunalbestyrelsens møde den 17. december 2024.

Fire høringssvar omhandler bekymring for den fremtidige trafik- og parkeringsm ssige kapacitet i området.

To høringssvar omhandler støjpåvirkning af både lokalplanens område og tilstødende boligområder, særligt vejstøj fra Amagermotorvejen.

Tre høringssvar omhandler udviklingen og styrkelsen af rekreative områder, både inden for lokalplansområdet og i M geparken, der ligger syd for lokalplansområdet. Her foreslås det blandt andet at opgradere området med øje for børnefamilier og ældre fra det tilstødende plejecenter.

To høringssvar omhandler bebyggelsens omfang, højde og etageantal med bekymringer for byggeriets højde og deraf følgende indblik- og skyggegener.

To høringssvar påskønner de forbedrede muligheder for indkøb i området, som planen giver mulighed for.

Et høringssvar omhandler konsekvenserne for slutrecipienten af områdets spildevand med henvisning til, at dette ikke beskrives i miljørapporten. Samme høringssvar omhandler servitutbelagte nedgravede ledninger, der løber inden for flere af byggefeltene i lokalplanen.

Et høringssvar fra udvikler omhandler to konkrete bestemmelser, der henholdsvis regulerer det tilladte antal etagemeter, der må bygges per byggefelt, og metoden for at opgøre gennemsnitlige boligstørrelser.

Forslag til ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringssvarene, foreslår administrationen følgende ændringer til lokalplanen:

- a) at støjkortet i lokalplanens redegørelse opdateres med seneste støjdata fra 2022. Der er i lokalplansforslaget udarbejdet kort med støjdata fra 2017.
- b) at ændre § 5.15, så bestemmelsen er mindre restriktiv og giver mulighed for at dispensere fra lokalplanen i forhold til placering af affaldshåndteringsanlæg:

"Anlæg til affaldshåndtering inden for delområderne 1, 2, 3 og 4 skal placeres indenfor de udlagte arealer i henhold til principperne som vist på planbilag 2."
- c) at foretage en fejlretning i § 14.1, punkt 3, der omhandler støjgrænseværdier. Tallet "52" rettes til "46", så bestemmelsen svarer til Miljøstyrelsens grænseværdier.
- d) at indsætte en ny bestemmelse i § 5.20, der sikrer, at der tages hensyn til en servitutbelagt ledning, der er placeret inden for flere af byggefeltene i lokalplanen:

"Byggeri i byggefelt 1 og 12 er betinget af, at tinglyste deklarationer om byggeforbud omkring nedgravede ledninger, bliver respekteret eller aflyst".
- e) at indsætte en revideret situationsplan i redegørelsen, hvor stierne vest for randbebyggelsen langs vandløbet ikke er indtegnet.
- f) at ændre § 5.12, så bestemmelsen giver mulighed for, at op til 30 % af boligerne må være 65 m² eller derunder:

"Der skal for byudviklingsområdet til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Det betyder konkret, at

- højst 30 % af boligerne må være 70 m² eller derunder
- mindst 10 % af boligerne skal være 90 m² eller derover."

Uafklarede forhold

En del af lokalplansområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen for Avedøre Batteri. Administrationen har indsendt en anmodning om en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen og afventer aktuelt Miljøstyrelsens svar på dette.

Hvis Miljøstyrelsen ikke godkender en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen, vil det være en forudsætning for udnyttelsen af væsentlige dele af lokalplansområdet, at Hvidovre Kommune meddeler de nødvendige dispensationer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen i forbindelse med konkrete byggeansøgninger.

Eksisterende forhold i lokalplanens område

Lokalplansområdet består i dag af erhvervsjendomme, der huser forskellige former for erhverv, herunder autoreparation, håndværkervirksomhed og engrosvirksomhed. Ejendommene er i dag bebygget med 39 erhvervsbygninger med et samlet etageareal på cirka 23.000 m².

Lokalplansområdet afgrænses af Søvangsvej mod nord og Mågevej mod syd. Størstedelen af området vejbetjenes fra Tårnfalkevej, der giver adgang til den eneste vej i lokalplansområdet, Strandskadevej. Udover Strandskadevej findes en indkørsel fra Mågevej i syd, samt en indkørsel fra Søvangsvej i nord.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har udpeget området ved Tårnfalkevej som et byudviklingsområde i Kommuneplan 2021, med ønske om at planlægge for et byudviklingsprojekt i første del af planperioden (2021-2024).

Udviklergruppen Fuglekvarteret ApS har efterfølgende henvendt sig til Hvidovre Kommune med et ønske om at omdanne erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej til et nyt, urbant byområde. Dette skete i et visionsoplæg som Kommunalbestyrelsen blev præsenteret for første gang i foråret 2022. Området ønskes omdannet til et blandet byområde med boliger, dagligvarebutik og forskellige former for erhverv. Efter ønske fra Kommunalbestyrelsen er der også indarbejdet mulighed for at opføre en daginstitution i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler området i fem delområder. Lokalplanens delområde 5 omfatter tre ejendomme på Søvangsvej 1 og Tårnfalkevej 12 og 14, hvor grundejerne ikke ønskede deres ejendomme inddraget i byomdannelsen. Derfor videreføres de nuværende anvendelser som kontor- og serviceerhverv, lettere industri og håndværk til den nye lokalplan. Muligheden for at drive produktionsvirksomhed på ejendommene bortfalder, for at sikre det nye byområde mod støv, støj og lugt.

I lokalplanens delområde 1-4 gives mulighed for at opføre en 5 etager høj randbebyggelse mod syd og sydvest, som skal afskærme området mod støj. Bebyggelsen varierer herudover fra to til fire etager, hvor de laveste bygninger ligger centreret omkring områdets fælles, grønne gårdrum. Ovenpå dagligvarebutikken i områdets nordøstlige hjørne, er der placeret boliger i to etager med et rækkehuslignende udtryk, samt kundeparkering foran butikken. Daginstitutionen i lokalplanens nordvestlige hjørne får en legeplads. Der er desuden to parkeringshuse til områdets beboere, som er placeret i henholdsvis områdets sydøstlige og nordvestlige hjørne.

Sammenfattende redegørelse

Den sammenfattende redegørelse, der er lavet i forbindelse med lokalplanens miljøvurdering i henhold til Miljøvurderingslovens § 13 stk. 2, omhandler både Lokalplan 476 og Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021. Eftersom de indkomne høringssvar kun vedrører lokalplanen, behandles den sammenfattende redegørelse kun under den endelige vedtagelse af lokalplanen og ikke under vedtagelsen af tillægget til kommuneplanen.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen. Med en udbygningsaftale betaler grundejer for offentlig tilgængelig infrastruktur, der ellers som udgangspunkt havde været en kommunal opgave.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning om indgåelse af en udbygningsaftale fra udviklergruppen, hvilket har resulteret i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg på Tårnfalkevej (vedlagt som bilag ”Udbygningsaftale af 30.10.2024”).

Aftalen omfatter etablering af infrastrukturanlæg bestående af en opgradering af Tårnfalkevej. Udbygningsaftalen sikrer samtidigt, at kommunen holdes skadesløs, og ikke modtager et anlæg som bliver til en udgift.

Udbygningsaftalen skal offentliggøres samtidig med lokalplanen, i et særskilt dokument.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget godkendte den 13. marts 2023 under punkt 8:

- at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for det nuværende erhvervsområde ved Tårnfalkevej afgrænset af Søvangsvej og Mågevej med afsæt i udviklernes visionsoplæg
- at der i lokalplanen stilles krav om indpasning af et mindre antal almene boliger til ældre og handicappede i bebyggelsen, fx 5 % af det samlede boligantal svarende til ca. 20 almene boliger
- at der i lokalplanen stilles krav om udlæg af et areal til et nyt dagtilbud
- at der fremsendes en anmodning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Avedøre Batteri til Miljøstyrelsen.

By- og Planudvalget godkendte den 4. december 2023 under punkt 3,

- at udover de allerede 5 % udmeldte almene boliger, så øges andelen af almene familieboliger - i almenbolig+ konceptet - op til 10 %.
- at der arbejdes for at placere en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning i eller omkring lokalplanområdet med den bemærkning, at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse, der viser, om der er et behov for en dagligvarebutik.

By- og Planudvalget godkendte den 2. april 2024 under punkt 5,

- at der i den kommende lokalplan for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej planlægges for en dagligvarebutik med et butiksareal på op til 1.200 m² i den østlige del af lokalplansområdet.

By- og Planudvalget godkendte den 19. august 2024 under punkt 5,

- forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej.
- at forslaget sendtes i offentlig høring i fire uger.
- udkastet til udbygningsaftale med henblik på fremlæggelse sammen med lokalplansforslaget.
- at der afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
- at miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 476 fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. september 2024 under punkt 11,

- forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej.
- at forslaget sendtes i offentlig høring i fire uger.
- udkastet til udbygningsaftale med henblik på fremlæggelse sammen med lokalplansforslaget.
- at der afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring.
- at miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 476 fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Økonomiske konsekvenser

Det offentlige vejareal med matr.nr. 7000an af Hvidovre By, Hvidovre, kaldet Strandskadevej, indgår i lokalplanområdet og forudsættes afhændet til bygherre. Salget og de økonomiske konsekvenser behandles i en særskilt sag.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

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

På opfordring fra en grundejer kan Kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren jf. planlovens § 21 b.

Det følger af §§ 8-10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, at lokalplaner skal screenes og i visse tilfælde miljøvurderes. Efter § 13 skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af planen inddrage miljørapporten og resultaterne af udtalelser fra andre myndigheder og offentligheden i en sammenfattende redegørelse.

Høring

Forslaget har været i fire ugers offentlig høring i perioden fra 5. september til 3. oktober 2024. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 10 høringssvar.

På baggrund af høringen, anbefaler administrationen ændringer til lokalplanen, som beskrevet i bilaget ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej”.

Miljømæssige konsekvenser

Der er i tilknytning til planlægningen for byudviklingsområdet udarbejdet en miljørapport til vurdering af planernes virkninger på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der udført indsamling af data om flagermus i nærområdet og foretaget en feltregistrering for at undersøge potentielle levesteder i lokalplanområdet. Alle arter af flagermus er beskyttede bilag IV-arter.

Miljørapporten konkluderer, at Lokalplan 476 og Tillæg nr 8. til Kommuneplan 2021 potentielt kan medføre en mindre påvirkning på levesteder for bilag IV-arter, flagermus. Derfor foreslås der afværgeforanstaltninger i forbindelse med anlægsfasen. Disse skal sikre, at eventuelle levesteder for flagermus i eksisterende bygninger i området håndteres korrekt i forbindelse med anlægsfasen. Det kræver yderligere undersøgelser at konstatere, om der er rastende flagermusbestande i bygninger i området. Såfremt der er levesteder, kan dette håndteres ved planlægning af f.eks. nedrivning i forhold til flagermus' årsrytme. Med disse afværgeforanstaltninger kan det udelukkes, at der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Miljørapporten konkluderer yderligere at planerne ikke i sig selv vil medføre en væsentlig påvirkning af niveauet af trafikstøj i området. De nye anvendelser vil dog blive påvirket af den eksisterende og fremtidige trafikstøj i et væsentligt omfang, da der på nuværende tidspunkt er niveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af skærmende randbebyggelse og støjdæmpende vinduer på de facader, hvor det er nødvendigt af hensyn til støjniveauet, for at kunne overholde grænseværdier for opholdsarealer og indendørs sove- og opholdsrum. Dette skal sikres i lokalplanen.

Ud over disse to nævnte forhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Der er efterfølgende udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der inddrager miljørapporten og resultatet af høringsperioden, herunder administrationens forslag til ændringer i lokalplanen (vedlagt som bilag ”Sammenfattende redegørelse”).

Bilag

Forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområde ved Tårnfalkevej

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 476 for byudviklingsområdet ved Tårnfalkevej

Sammenfattende redegørelse

Udbygningsskema af 30.10.2024

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 5: Beslutning – Endelig vedtagelse af Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret

24/9732

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret, der omfatter ca. 950 boligejendomme, hvoraf langt størstedelen er fritliggende enfamiliehuse.

Forslaget har været i offentlig høring i fire uger i perioden fra den 22. marts 2024 til den 26. april 2024. I løbet af høringsperioden er der kommet 58 reaktioner med høringssvar fra 45 grundejere, foreninger og selskaber. Flere personer har således afgivet mere end ét høringssvar, fx med bemærkninger til samme bevaringsværdige bygning eller til forskellige andre forhold.

Lokalplanen har til formål at imødekomme nutidens behov for større boliger, fastholde kvarterets grønne udtryk mod vejene, tilskynde opførelse af større boliger i halvanden eller to etager af hensyn til klimatilpasning, samt sikre en regulering af de mange bevaringsværdige bygninger i området.

På baggrund af de modtagne høringssvar anbefaler administrationen, at der foretages en række mindre ændringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Med ændringerne uddybes lokalplanens redegørelse, der tilføjes endnu en betingelse for opførelse af drivhuse på arealet mellem vejskel og byggelinje og der foretages mindre ændringer i reguleringen af fem bevaringsværdige bygninger. Derudover præciseres bestemmelsen med krav om levende hegn, beskrivelsen af mulighederne for dispensation til fældning af bevaringsværdige træer ændres, og der indsættes en ny bestemmelse, der regulerer udendørs belysning.

Det vurderes, at ændringerne ikke har en sådan karakter, at det giver anledning til, at planen skal sendes i fornyet høring.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Lokalplan 240 kan vedtages endeligt, og om de foreslåede ændringer skal indarbejdes i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen nævnte ændringsforslag a) – q).

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at bebyggelsesprocenten kan være 30 %, såfremt der bygges i 1 ½ plan og ikke to fulde plan.

For: Gruppe A.

Imod: Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ.

Ikke godkendt.

Ad 1.

For: Gruppe C, F, Liste H, Gruppe O og Æ.

Imod: Gruppe A med henvisning til eget forslag.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret") har været fremlagt i offentlig høring, og skal nu vedtages endeligt.

I løbet af høringsperioden er der kommet 58 reaktioner med høringssvar fra 45 grundejere, foreninger og selskaber. Flere personer har således afgivet mere end ét høringssvar. Alle høringssvarene er samlet i ét dokument, hvor de kan læses i deres helhed (vedlagt som bilag "Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret").

Høringssvarene er alle blevet behandlet i en hvidbog (vedlagt som bilag "Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret"). I hvidbogen er behandlingen af høringssvarene opdelt i fire temaer. I de forskellige temaer inddeles og behandles samtlige høringssvar under relevante overskrifter. Et høringssvar kan således være opdelt i flere dele og blive behandlet under flere forskellige overskrifter, hvis det vedrører flere forskellige emner.

Hvert tema er opbygget med et kort resume af de dele af høringssvarene, der relaterer sig det pågældende tema, hvorefter administrationen kommenterer på disse. Herefter giver administrationen sine eventuelle anbefalinger om ændringer til Lokalplan 240.

Høringssvarene og anbefalinger om ændringer

Høringssvarene til lokalplanen omhandler mange forskellige emner, og relaterer sig både til konkret indhold i lokalplanen, samt forhold som ikke kan reguleres med en lokalplan. Langt størstedelen af høringssvarene omhandler dog tre specifikke emner, nemlig den differentierede bebyggelsesprocent, muligheden for at bygge i to fulde etager og reguleringen af de bevaringsværdige bygninger. Alle tre emner blev fremhævet af administrationen som væsentlige fokuspunkter i lokalplanen ved den politiske vedtagelse af forslaget til lokalplanen, og emnerne fyldte meget på det afholdte borgermøde om lokalplanens indhold.

På baggrund af de modtagne høringssvar anbefaler administrationen, at der foretages en række mindre ændringer i Lokalplan 240 i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

I lokalplanens redegørelse anbefales følgende ændringer:

- a) at sætningen "Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikres bygningernes konkrete bevaringsværdier." på side 7 under afsnittet om lokalplanens indhold erstattes med følgende tekst: "Lokalplanen fastlægger generelt for de bevaringsværdige bygninger, at det ved ændringer af bygningens ydre skal sikres, at bygningens oprindelige form og facadeudtryk fastholdes. Det vil dog være en konkret vurdering, hvordan en ejendoms oprindelige form og facadeudtryk fastholdes bedst muligt."
- b) at sidste afsnit i spalte 1 på side 8 ændres til følgende ordlyd: "Der må opstilles mobilantennemaster og -systemer i området, hvis det sker under hensyn til de bevaringsværdige bygninger. Der må ikke opstilles mobilantenner mv. i zoner inden for en afstand af 50 m fra de bevaringsværdige bygninger".
- c) at tredje afsnit på side 12 ændres til: "I Hvidovre Kommunes Skybrudsplan 2021 arbejdes der med en 100-årshændelse om 100 år for nyt byggeri. Nybyggeri skal derfor skybrudssikres til minimum denne hændelse.
- d) at følgende tekst på side 12 udgår: "Da lokalplanens område er et allerede fuldt udbygget parcelhuskvarter, vurderes det, at der ikke er grundlag for at indføre yderligere krav om afværgeforanstaltninger for boligejendommene i området."

I lokalplanens bestemmelser anbefales følgende ændringer:

- e) at der indsættes en forklarende note til § 5.1 på side 19 med følgende ordlyd: "Hensigten bag bestemmelsen er at sikre mest muligt friareal på ejendommen til ophold, og for at skabe plads på terræn til håndtering af regnvand, og derfor må boligens stueetage højst udgøre en fjerdedel af grundens areal. Heri medregnes ikke de fradragsberettigede undtagelser jf. Bygningsreglement 2018 som fx uopvarmede småbygninger mv."
- f) at lokalplanens § 5.16, 2. sætning, gives følgende ordlyd: "Betingelsen for dette er, at drivhuset opføres uden støbt eller muret sokkel/halvmur, at bygningen placeres med den korteste side mod vej, og at den forreste bygningsdel placeres mindst 1 m fra vejskellet".
- g) at punkt nr. 9 i § 7.6 ændres til: "der må ikke opføres yderligere tilbygninger eller overdækninger (vindfang, terrasseoverdækning, sammenbygget carport m.m.) på den østvendte facade."
- h) at der indsættes et nyt punkt nr. 10 i § 7.6 med følgende ordlyd: "en eventuel tilbygning skal placeres på den sydvendte facade, og skal udformes som en forlængelse af hovedhusets bygningskrop, med samme dimensioner, taghældning og gavlundtryk. Hvis den eksisterende knopskydning mod syd inkorporeres i tilbygningen, skal denne genetableres tættere mod vejen, så det eksisterende gavlundtryk videreføres."
- i) at punkt nr. 11 i § 7.8 ændres til: "der må ikke tilføjes yderligere vinduer eller kviste i tagfladen, dog må kvisten på den nordvendte tagflade erstattes af to nye kviste, under forudsætning af, at de får samme dimensioner, udformning og placering som de eksisterende kviste i tagfladen mod Brostykkevej."

j) at punkt nr. 1 i § 7.13 ændres til ”ydervægge skal fastholdes som bindingsværk med tværlæg i umalet blankmur af røde mursten, bortset fra gavlene, der skal fastholdes som umalet blankmur af røde mursten.”

k) at punkt nr. 7 i § 7.49 ændres til: ”der må etableres to tagvinduer på husets vestvendte tagflade, men derudover ikke opsættes yderligere kviste eller tagvinduer i tagfladen”.

l) at punkt nr. 4 i § 7.54 ændres til: ”taget skal være belagt med tagpap, profileret ståltag eller et andet letvægtsmateriale. Vælges et andet materiale end tagpap, skal materialet fremstå mat og sort.”

m) at lokalplanens § 8.1, 1. sætning, gives følgende ordlyd: ”Hegn langs skel mod vej inden for vejbyggelinjen eller hegn mod sti skal være levende hegn bestående af hække, buske eller lignende beplantning, der plantes i terræn”.

n) at der indsættes en note til § 8.1 på side 39 med følgende ordlyd: ”Levende hegn må ikke etableres ovenpå støttemure, eller plantes i plantekasser, højbede eller lignende.”

o) at følgende tekst udgår af § 8.9: ”, fx hvis træet går ud af naturlige årsager eller det er til fare for omgivelserne.”

p) at der indsættes en ny § 11.1 med følgende ordlyd: ”Udendørs belysning på ejendommene skal udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for omkringliggende ejendomme”.

I lokalplanens planbilag anbefales følgende ændringer:

q) at signaturen på planbilag 3 ændres til ”Afstandszoner for mobilantennetårne mv. jf. § 11.2”.

Sideløbende arbejde med regnvandshåndtering

Udfordringer med regnvand imødekommes i lokalplanen ved at begrænse det bebyggede areal på grunden, og derved sikre mere friareal til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand. Sideløbende arbejder HOFOR dog på en plan for sikring af kloakkens kapacitet i Risbjergkvarteret. Dette indebærer bl.a., at den eksisterende kloak skal opdimensioneres. Administrationen og HOFOR er i tæt dialog herom, og så snart der foreligger en plan for kloakrenoveringen, vil det blive forelagt politisk.

Lokalplanens regulering vil sammen med HOFOR's arbejde bidrage til at mindske belastning af kloakken, så man sjældnere vil opleve opstuvninger af vand fra kloakken.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. marts 2024, punkt 6, at sende forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret i offentlig høring i fire uger, samt at der i løbet af høringsperioden blev afholdt et borgermøde om lokalplansforslaget. Endelig godkendte man, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024. Offentliggørelse og vedtagelse af planer sker efter samme lovs §§ 24-27.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jf. planlovens § 24, stk. 5.

Forslaget til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19. marts 2024 til den 26. april 2024. I løbet af høringsperioden er der kommet 58 reaktioner med høringssvar fra 45 grundejere, foreninger og selskaber.

Den 11. april 2024 blev der i Teatersalen i Frihedens Idrætscenter afholdt et offentligt tilgængeligt borgermøde om lokalplansforslaget.

På baggrund af de modtagne høringssvar anbefaler administrationen, at der foretages en række mindre ændringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Det vurderes ikke, at ændringerne har en sådan karakter, at det giver anledning til at planen skal sendes i fornyet høring.

Bilag

Forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret.PDF

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret.pdf

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 240 for Risbjergkvarteret.pdf

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 6: Beslutning - Igangsættelse af lokalplanlægning for energianlæg ved Scandic, Kettevej 4

24/24026

Beslutningstema

Administrationen har modtaget en henvendelse fra Hvidovre Fjernvarmeselskab AMBA, der ønsker at opføre et anlæg til fjernvarmeproduktion på ejendommen Kettevej 4, blandt andet til forsyning af Hotel Scandic.

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 452 for lokalcenter ved Kettevej. Lokalplanens bestemmelser giver ikke mulighed for at etablere anlæg til produktion af energi i området. Udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 452 kan muliggøre opførelse af et anlæg til fjernvarmeproduktion inden for lokalplansområdet.

By- og Planudvalget skal derfor beslutte, om man vil igangsætte et tillæg til Lokalplan 452. Udvalget skal i givet fald også træffe beslutning om tillæggets principielle indhold.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 452 for lokalcenter ved Kettevej, der skal muliggøre etablering af et anlæg til produktion af fjernvarme på Kettevej 4
2. at godkende, at tillægget til lokalplanen udarbejdes inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Fjernvarme har den 30. maj 2024 fremsendt et ønske om at etablere et anlæg til produktion af fjernvarme med placering på den nordlige del af ejendommen matr.nr. 223a Avedøre By, Avedøre, beliggende Kettevej 4 (vedlagt som bilag ”Ansøgning”. Ejendommen rummer i dag Hotel Scandic, der også skal aftage en del af varmen fra anlægget. I første etape skal anlægget forsyne de øvrige erhvervsjendomme inden for lokalcentret ved Kettevej. I den efterfølgende anden etape skal anlægget forsyne boligerne i Ærtebjergområdet, hvilket efter planen for udbygningen af fjernvarmen vil ske 2028-2029.

Fjernvarmeanlægget

Den 20. september 2024 har fjernvarmeselskabet oplyst (vedlagt som bilag ”Referat fra møde den 20. september 2024 – Udbygning af fjernvarme ved Scandic), at det varmeproducerende anlæg vil bestå af tre, sammenhængende dele:

- Et teknikhus på ca. 150 m² (ca. 13 m x 11,5 m), 4-5 m højt
- Et luftindtag på ca. 100 m² (ca. 13 m x 7,7 m), 3-4 m høj
- En akkumuleringstank på ca. 50 m², 15-20 m høj.

Planforhold

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 452 (vedlagt som bilag "Lokalplan 452 for lokalcenter ved Kettevej), der i § 3.1 fastlægger områdets anvendelse til centerformål, lokalcenter med publikumsorienterede

serviceerhverv. Ejendommen må jf. § 3.3 kun anvendes til hotel, kursus- og

konferencevirksomhed, restaurant og lignende publikumsorienteret

serviceerhverv.

Under tekniske anlæg er det i § 12.3 desuden fastlagt, at der inden for

lokalplansområdet må opføres transformerstationer og lignende anlæg til

sikring af den nødvendige forsyning.

Under lokalplanens formål, jf. § 2, er det blandt andet nævnt, at lokalplanen skal sikre, at lokalplansområdet fastholdes og udvikles som lokalcenter, samt at den ny bebyggelse gives en placering og ydre fremtræden, så der opnås en harmonisk sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver ikke mulighed for at etablere anlæg til produktion af energi i området.

Det er fastlagt, at der – uanset anvendelsesbestemmelserne – må etableres tekniske anlæg i området, men disse skal være transformerstationer og lignende forsyningsanlæg.

Transformerstationer til indpasning i byområderne, er typisk mindre bygninger i én etage med et bebygget areal på under 10 m². De er tidligere udformet som mindre bygninger i murværk, men moderne transformerstationer ligner mere containere.

Energianlægget på ca. 300 m² og med bygningshøjder på 3 - 20 m overstiger derfor væsentligt det, man kan forvente at måtte opføre ud fra lokalplanens bestemmelse. Det ønskede anlæg er således ikke i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommuneplanen

Retningslinje 6.4.5 i Kommuneplan 2021 tillader, at der kan opføres et energianlæg i området til områdets forsyning med fjernvarme.

Lokalplan 452 er omfattet af rammeområderne 4C2 og 4C3 i Kommuneplan 2021, der fastsætter rammerne for lokalplanlægning. Kettevej 4 og det varmeproducerende anlæg skal ligge inden for ramme 4C3.

Ramme 4C3 fastlægger følgende:

- Anvendelse: Centerområde
- Specifik anvendelse: Lokalcenter, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv), område til offentlige formål, tankstation
- Bebyggelsesprocent: 60 af den enkelte ejendom
- Maksimal bygningshøjde: 21,5 m
- Maksimal antal etager: 7 etager

Principper for et nyt tillæg til lokalplanen

Administrationen anbefaler på denne baggrund, at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen for området. Det vil sige, at Lokalplan 452 tilføjes en mulighed for at etablere det ønskede anlæg til energiproduktion på ejendommen Kettevej 4 under nærmere beskrevne vilkår om anlæggets placering, omfang og udseende, men at Lokalplan 452 i øvrigt fastholdes uændret.

Tillægget til lokalplanen skal muliggøre opførelse af et samlet energianlæg med de elementer og dimensioner, som er beskrevet af fjernvarmeselskabet.

Anlægget skal placeres på ejendommens nordlige del efter nærmere drøftelser mellem fjernvarmeselskabet, grundejer og administrationen. Heri indgår både hensynet til naboerne i kolonihaverne i forhold til støj og den bedst mulige placering af den høje akkumulatortank i forhold til nærområdet.

Anlægget bør så vidt muligt udformes med hensyntagen og slægtskab til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, der er præget af kubiske, hvide bygningselementer med flade tage.

Tillægget til lokalplanen vil som vanligt blive udarbejdet i dialog med ansøger, ejer og andre interessenter.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

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

Et lokalplantillæg benyttes, hvis man ønsker at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan. Da er det muligt at lave en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den oprindelige lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et tillæg.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Lokalplan 452 for lokalcenter ved Kettevej

Ansøgning

Referat fra møde den 20. september 2024 - Udbygning af fjernvarme ved Scandic

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 7: Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 343 for Hvidovre Stadion til salg af fyrværkeri

24/21682

Beslutningstema

Johansens Fireworks har ansøgt om tilladelse til at opstille et telt og fire containere til salg og oplag af fyrværkeri ved Hvidovre Stadion, Sollentuna Allé 1, nærmere betegnet på parkeringspladsen ved Hvidovrevej/Sollentuna Allé.

Ansøger ønsker at råde over arealet i perioden fra den 15. december 2024 til den 3. januar 2025. Salget af fyrværkeri vil i givet fald finde sted fra den 27. til den 31. december 2024.

Hvidovre Stadion er udlagt til offentlige formål. Det ansøgte forudsætter derfor, at der forinden meddeles midlertidig dispensation fra lokalplanen.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles midlertidig dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse gældende for perioden fra den 15. december 2024 til den 3. januar 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at meddele afslag på ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 343,

eller

2. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 343, § 3.1, til at opstille telt og containere til salg og oplag af fyrværkeri på parkeringspladsen ved Hvidovrevej/Sollentuna Allé ved Hvidovre Stadion, herunder
 - a) at dispensationen gælder i perioden fra den 15. december 2024 til den 3. januar 2025, begge dage inklusive.
 - b) at dispensationen meddeles på vilkår om, at ansøger opnår tilladelse fra Hovedstadens Beredskab til oplag og salg af fyrværkeri, og at den konkrete placering fastlægges i overensstemmelse med denne tilladelse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Johansen Fireworks har ansøgt om midlertidigt fyrværkerisalg på Hvidovre Stadion, beliggende ved Sollentuna Allé 1, nærmere betegnet på parkeringspladsen ved Hvidovrevej/Sollentuna Allé. Ejendommen ejes af Hvidovre Kommune (vedlagt som bilag ”Samlet ansøgning – Johansen Fireworks”).

Af ansøgningen fremgår det, at Johansen Fireworks ønsker at opstille et salgstelt på 9x15 meter samt fire 20 fods containere på parkeringspladsen i perioden fra den 15. december 2024 til den 3. januar 2025. Salget af fyrværkeri vil finde sted fra den 27. til den 31. december 2024.

Arealet er omfattet af Lokalplanen 343 for Hvidovre Stadion. Lokalplanen fastlægger i § 3.1, at lokalplanens område kun må anvendes til offentlige formål som sport- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, forsamlingslokaler og offentlig administration. Dog må der jf. § 3.2 der inden for lokalplanens område også foregå restaurationsvirksomhed, og der må ske salg af tilknyttede udvalgsvarer i forbindelse med arrangementer på stadion.

Oplag og salg af fyrværkeri er således ikke tilladt jf. anvendelsesbestemmelserne.

Kommunen må ikke meddele en varig dispensation fra anvendelsesbestemmelser, da de udgør en del af planens principielle indhold, men har mulighed for at meddele en midlertidig dispensation i op til tre år jf. planlovens § 19, stk. 1.

Tilladelse til at foretage salg af fyrværkeri udstedes af Hovedstadens Beredskab. Administrationen anbefaler derfor, at en evt. dispensation gøres betinget af, at ansøger opnår en sådan tilladelse, og at den konkrete placering fastlægges i overensstemmelse med denne tilladelse.

Administrationens vurdering

For en dispensation taler, at placeringen ved Hvidovrevej/Sollentuna Allé vurderes at være egnet til den ønskede anvendelse, idet der findes de nødvendige tilkørsel- og parkeringsforhold på stedet. Desuden ligger arealet centralt i Hvidovre og er forsynet med kollektiv trafik.

Imod en dispensation taler, at når virksomheden optager parkeringsarealerne i en periode på ca. tre uger, vil disse ikke kunne anvendes af brugerne af stadions faciliteter.

Desuden har Johansen Fireworks modtaget kommunens tilladelse til et tilsvarende oplag og salg af fyrværkeri i samme periode på grusbanen på Hvidovrevej 361 ved Strandmarkens Fritidscenter. Denne lokalitet ligger kun 725 m fra parkeringspladsen ved Hvidovre Stadion.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Hvidovre Stadion opkræver leje af arealer, når de anvendes af virksomheder. I det konkrete tilfælde vil ansøger skulle betale kr. 15.000 for brugen af parkeringspladsen i den ansøgte periode. Lejeindtægten tilgår Hvidovre Stadion.

Retsgrundlag

Efter § 19, stk. 1, i planloven, lovebekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jævnfør stk. 2.

Godkendelse til opbevaring og salg af fyrværkeri sker i henhold til Fyrværkeri loven jf. lovbekendtgørelse om fyrværkeri og andre pyrotekniske artikler af den 3. januar 2019, varetages af det kommunale fællesskab Hovedstadens Beredskab, jf. pkt. 5.2 i vedtægterne for samme.

Høring

Planloven fastlægger i § 20, stk. 1, at dispensationer efter § 19 først kan meddeles, når der er forløbet to uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden to uger.

Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke, hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger, jf. § 20, stk. 2.

Administrationen har vurderet, at naboorienteringen skal omfatte de foreninger, der hører til på Hvidovre Stadion og naboerne til parkeringspladsen, mens det ansøgte er af underordnet betydning for organisationerne, der er nævnt i § 20, stk. 1, pkt. 2 og 3.

Der er gennemført en naboorientering i perioden 6. – 20. november 2024. I løbet af denne periode er der indkommet fire høringssvar fra naboer. Høringssvarene vedlægges til orientering (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar fra naboorientering - fyrværkerisalg og -oplag”).

Alle fire høringssvar er negative over for ansøgningen om dispensation, idet man er bekymret over eller utilfreds med, at ejendommen bruges til oplag af eksplosiver. Det er navnlig den ønskede placering af salget og oplaget af fyrværkeri, hvor man vil være tæt på boliger, skole og idrætsfaciliteter, der går igen i modstanden.

Bilag

Samlet ansøgning – Johansen Fireworks

Samlede høringssvar fra naboorientering - fyrværkerisalg og -oplag

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 8: Beslutning - Dispensation udnyttelsesgrad - Klydevej 12

24/18562

Beslutningstema

På ejendommen Klydevej 12 er der uden tilladelse opført en række bygninger, så der i dag er et samlet etageareal på 458 m². Efter den gældende byplanvedtægt må der højst opføres 225 m² etageareal på ejendommen. Dele af bebyggelsen er desuden opført i skelbræmmen og på vejbyggelinjearealet.

Ejerne har nu fremsendt en ansøgning om en lovliggørende dispensation, i hvilken forbindelse det oplyses, at bebyggelsen på vejbyggelinjen og i skelbræmmen mod Klydevej 10 vil blive nedrevet. Ejer ansøger om dispensation til at bibeholde 346 m² etageareal, hvilket svarer til en udnyttelsesgrad på 0,257 og en bebyggelsesprocent på 31.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplanvedtægt A15 vedrørende grundens udnyttelsesgrad.

Praksis er, at administrationen kan dispensere op til en bebyggelsesprocent på 30 i overensstemmelse med kommuneplanrammen og Delegationsplan 2022-2026. Sagen forelægges derfor til By- og Planudvalgets beslutning, om der skal meddeles dispensation til at fastholde et samlet etageareal på 346 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 31 for ejendommen.

Det er jævnfør sagsfremstillingen administrationens vurdering, at der kan være præcedensvirkning ved beslutning om dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte udnyttelsesgrad, jf. Byplanvedtægt A15, § 2, litra C, stk. 1, til bibeholdelse af 346 m² bebyggelse på ejendommen Klydevej 12 svarende til en bebyggelsesprocent på 31, eller
2. at godkende, at der meddeles dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte udnyttelsesgrad, jf. Byplanvedtægt A15, § 2, litra C, stk. 1, til bibeholdelse af 346 m² bebyggelse på ejendommen Klydevej 12 svarende til en bebyggelsesprocent på 31

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ansøgning om dispensation

Ansøger begrundet ansøgningen om dispensation med, at de som nuværende ejere, ved køb af ejendommen ikke blev gjort bekendt med, at bebyggelserne ikke

var lovlige, at det fremgik af kommunens byggesagsarkiv, at der var

byggetilladelser mv. for alle bygninger på ejendommen, og tilsvarende BBR-oplysninger med de arealer, der fremgik af de ovenfor nævnte attester og godkendelser, at bebyggelsen har haft nuværende udformning siden 2000, at de som nuværende ejere ikke har ændret på hverken bebyggelse eller haveanlæg siden overtagelsen i 2013, at krav om nedrivning af dele af bebyggelsen vil ødelægge den og haveanlæggets harmoniske sammenhæng, samt at der ikke på noget tidspunkt har været klaget over bebyggelsen (vedlagt som bilag "Samlet dispensationsansøgning").

Hvad findes på ejendommen

Ejendommen på Klydevej 12 har en grundstørrelse på 945 m², beboelseshus på 225 m², pavillon på 43 m² i sammenhæng med beboelseshuset og i alt 190 m² sekundær bebyggelse bestående af garager, udhuse og overdækkede områder, i alt 458 m², svarende til en udnyttelsesgrad på 0,346 og en bebyggelsesprocent på 43 (vedlagt som bilag "Beregning af nuværende bebyggelsesprocent" samt "Billeder fra ejendommen").

Lovliggørelsessagen blev opstartet i 2022 på baggrund af en anonym henvendelse, hvor administrationen blev gjort opmærksom på fem ejendomme, hvor det var vurderingen, at der kunne være for høje bebyggelsesprocenter.

Ejerne af Klydevej 12 har tidligere i 2023 modtaget afslag fra administrationen på ansøgning om bibeholdelse (lovliggørelse) af alle de opførte bygninger på ejendommen. Ejer har ikke påklaget afgørelsen til Planklagenævnet, men rettet henvendelse til administrationen og udvalgsmedlemmer med henblik på at drøfte lovliggørelsesmulighederne for ejendommen. Ejers repræsentant har efterfølgende været i dialog med administrationen om mulighederne for lovliggørelse ved delvist fysisk lovliggørelse kombineret med retlig lovliggørelse af nogle af bygningerne.

Ejer har i forbindelse med den nuværende dispensationsansøgning foreslået nedrivning af et redskabsskur samt fjernelse af tre overdækninger med et samlet areal på 88 m², ud af de i alt 190 m² sekundær bebyggelse, for at opnå en samlet bebyggelsesprocent på 31.

Ud over dispensation fra udnyttelsesgraden kræver det ansøgte lovliggørelse efter byggeloven. Pavillonens højde og bygning med badeværelse/sauna i forlængelse af garage i det ene naboskel, overholder ikke byggeretten, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering efter kriterier angivet i Bygningsreglementet (BR18). Helhedsvurderingen vil blive afgjort af administrationen, hvis udvalget meddeler dispensation fra byplanvedtægten.

Lovliggørelse

Sagen omhandler lovliggørelse af byggeri opført i uoverensstemmelse med dispensation og byggetilladelsen. Lovliggørelse kan enten ske ved retlig lovliggørelse, fysisk lovliggørelse eller ved en kombination af både retlig- og fysisk lovliggørelse.

Som udgangspunkt kan der ikke meddeles retlig lovliggørelse, hvis der ikke var lovhjemmel til at meddele tilladelse, såfremt der havde været søgt inden opførelse af byggeriet.

Ved vurdering af mulighederne for lovliggørelse, skal en række hensyn konkret vurderet i forhold til det ulovlige byggeri. Disse hensyn er beskrevet i Karnovs noter til Planloven. Følgende hensyn er relevante i den konkrete sag:

- Lovens formål
- Uønsket præcedens
- Værdispild og økonomisk tab
- Proportionalitet
- Karakteren af det ulovlige forhold
- Gener for naboer
- Indrettelseshensyn
- Myndighedspassivitet
- God tro

I det følgende gennemgås administrationens vurdering af de enkelte hensyn efterfulgt af den samlede vurdering

Administrationens vurdering

Byplanvedtægt A15 fastsætter, at udnyttelsesgraden er reguleret af byggelovens bestemmelser herom. Byplanvedtægten er vedtaget i 1976 og derfor er det byggeloven fra 1972, som er gældende. I byggeloven fra 1972 er den maksimalt tilladte udnyttelsesgrad fastsat til 0,20.

Formålet med loven

Hensynet bag reguleringen af udnyttelsesgrad er at sikre en fornuftig balance mellem bebyggede og ubebyggede arealer. Forholdet mellem bebyggelse og friarealer har været reguleret, siden de første love om bebyggelse blev vedtaget. Tendensen har været, at bebyggelsen igennem tiden har fået lov til at fylde mere og mere. Oprindeligt (i 1960'erne) måtte der på parcelhusgrunde opføres bebyggelse på 1/5 af grundarealet, i slutning af 1970'erne blev det forhøjet til 1/4 (25 %) og i dag giver BR18 mulighed for bebyggelse op til 30 % af grundens areal med fradrag for 50 m² sekundær bebyggelse.

Det at der flere steder i Hvidovre Kommune stadig er områder, der kun må bebygges med 1/5 af grundarealet, er i højere grad bestemt af, på hvilket tidspunkt plangrundlaget for området er vedtaget, end af hensyn til forholdet mellem det bebyggede og det ubebyggede areal. Kommunalbestyrelsen har også igangsat en proces med at vedtage nye lokalplaner til erstatning for de gamle byplanvedtægter for parcelhusområderne. Parallelt med dette har Hvidovre Kommune siden 2019 haft en praksis for at dispensere fra de gamle byplanvedtægters bestemmelser om bebyggelsens omfang op til en bebyggelsesprocent på 30 med fradrag for 50 m² sekundær bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanrammen, såfremt byplanvedtægten i øvrigt ikke indeholder dispensationsbegrænsende bestemmelser.

Da området er reguleret af en Byplanvedtægt fra 1976 med en udnyttelsesgrad på 0.20, vurderes det ikke, at en dispensation til at overskride udnyttelsesgraden er i strid med formålet med bestemmelsen.

Præcedens

Ved vurdering af hvorvidt en dispensation fra Byplanvedtægt A15 bestemmelse om bebyggelsens omfang kan danne præcedens, foretages der en vurdering af bebyggelsens udtryk og omfang i relation til det omkringliggende område, samt ejendommens udformning.

Klydevej 12 er beliggende i et, for Hvidovre Kommune, mindre parcelhusområde, i den sydlige del af Hvidovre. Området er afgrænset af Gammel Køge Landevej mod nord, Mågeparken og Amagermotorvejen mod syd og Plejehjemmet Søvangsgården mod øst.

Grunden har en atypisk udformning, da den ikke er firkantet, som ellers er normen for området. Langt de fleste grunde har lige linjer, men Klydevej 12 har en mere buet skelgrænse mod naboejendommen på Klydevej 8. Derudover er Klydevej 12 også en af de større grunde inden for området, med en grundstørrelse på 945 m². Uagtet at grunden har en atypisk udformning, vurderer administrationen, at en dispensation fra udnyttelsesgraden, til bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 31, vil skabe uønsket præcedens inden for planområdet. Risikoen for præcedens opstår ved, at der på ejendommen ikke er særlige forhold, som kan retfærdiggøre en dispensation. Typisk vil en dispensation fra bebyggelsens omfang kunne retfærdiggøres, hvis grundarealet er meget lille, og det dermed ikke er muligt at bygge en bolig med en rimelig størrelse. Arealet af bebyggelsen på en ejendom fastsættes ud fra en procentsats, hvilket betyder, at jo større et grundareal, jo mere bebyggelse kan der opføres på en ejendom.

Ejendommen Klydevej 12 vurderes at have et grundareal over gennemsnittet for Hvidovre Kommune og inden for Byplanvedtægt A15, vurderes det, at bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 30, er rimelig til at opføre parcelhusbebyggelse, med tilhørende sekundær bebyggelse. Der kan inden for en bebyggelsesprocent efter BR18 opføres bebyggelse på ejendommen på i alt 283 m² plus sekundær bebyggelse på 50 m² (i alt 333 m²). Af den fremsendte ansøgning fremgår det, at der søges om i alt 346 m². Det vil sige at der skal reduceres med yderligere 13 m² for at bebyggelsens areal overholder kommuneplanens rammebestemmelser for området. Af ansøgningen ses det, at der på ejendommen er to garager, et udhus og overdækket areal. Administrationen vurderer, at det er muligt at reducere bebyggelse med yderligere 13 m² uden at skulle fjerne dele af beboelsesbygningen.

Administrationen vurderer, at en dispensation til bebyggelse over 30 % vil rykke ved den generelle opfattelse af, hvad der kan opnås dispensation til. Det er yderst sjældent, at administrationen modtager ansøgning om at overskride bebyggelsesprocenten på 30, da det er fastsat i BR18, og der dermed er en udbredt forståelse af, at det er det maksimale, som man kan få lov til at bygge/der bliver bygget i et parcelhusområde.

Når der ses på området inden for Byplanvedtægt A15, er det ikke et af de områder i Hvidovre Kommune, som har haft stor udskiftning i bebyggelsen. Der findes ejendomme, hvor der inden for de sidste par år er opført nye enfamiliehuse, og dermed også fået dispensation fra udnyttelsesgraden, men kun til en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

Det vurderes derfor at være forbundet med væsentlig risiko for præcedens, at dispensere udover de 30 %, specielt i dette område, hvor det må forventes, at der over en årrække vil ske en udvidelse eller udskiftning af boligmassen. En dispensation til et etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 31 kan derfor skabe forventning om, at grænsen på 30 % kan rykkes.

Værdispild og økonomisk tab

Hensynet til værdispild og økonomisk tab kan ikke stå alene i forhold til retlig lovliggørelse af de opførte forhold på en ejendom. Retspraksis på området viser også, at der er tale om væsentlig større økonomiske tab eller værdispild før det kan tale for en retlig lovliggørelse.

Det vurderes ikke, at reduktion af yderligere 13 m², af de i alt 190 m² sekundær bebyggelse, for at opnå en bebyggelsesprocent på 30, vil medføre spild eller tab som kan retfærdiggøre retlig lovliggørelse.

Proportionalitet

Proportionaliteten skal kunne stå på mål med det forhold, som søges lovliggjort, hvilket betyder at Hvidovre Kommune ikke kan kræve mere end der er nødvendigt for at lovliggøre forholdet. I denne konkrete sag er der tale om en dispensation fra en udnyttelsesgrad på 0,20. Hvidovre Kommune har praksis for at meddele dispensation op til en bebyggelsesprocent på 30. Det vurderes, at det er proportionalt ikke at tillade en bebyggelsesprocent på 31, da der skal tages hensyn til præcedens, og at en bebyggelsesprocent på 30 kan opnås ved fjernelse af sekundær bebyggelse på ejendommen, hvor fjernelse ikke vurderes at være ligeså omkostningsfuldt som ved beboelsesbygning. Et tilfælde hvor

fysisk lovliggørelse ikke kunne stå på mål med det ulovlige forhold, kunne være ved, at det eneste der var muligt at reducere for at overholde bebyggelsesprocent på 30 var beboelsesbygning.

Karakteren af det ulovlige forhold

Forud for vurderingen af, om der kan ske retlig lovliggørelse, skal det vurderes om en retlig lovliggørelse vil påvirke de sikkerhedsmæssige forhold på ejendommen eller naboejendommene. Samt om hensynet til retshåndhævelse taler for, at der skal ske fysisk lovliggørelse, idet det ikke skal kunne betale sig ikke at overholde lovgivningen.

I forhold til Klydevej 12 vurderes det ikke, at en bebyggelsesprocent på 31, påvirker de sikkerhedsmæssige forhold på ejendommen eller naboejendommene. På ejendommen er der opført beboelse i skel, denne del af sagen er kun reguleret af byggeretten og forholdet behandles af administrationen.

Det vurderes ikke, at der i sagen er forhold, som kan tilskrives, at det bedre kan betale sig ikke at overholde lovgivningen. Nuværende ejer har ikke selv opført byggeriet og har også tidligere fået meddelt afslag på ansøgning om bibeholdelse af alt byggeri på ejendommen.

Gene for naboer

I forbindelse med sagsbehandlingen af denne dispensation, har ansøgningen været i naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra én nabo. Bemærkningerne omhandler indbliksgener fra den opførte pavillon. Naboen anfører dog undren over at man kunne få lov til at bygge så meget, men har ikke rettet henvendelse til kommunen af hensyn til godt naboskab.

Administrationen vurderer ikke, at en bebyggelsesprocent på 31 medfører gener for naboerne udover tålegrænsen for det forventede i et boligområde som dette.

Indrettelseshensyn, myndighedspassivitet og god tro

Indrettelseshensyn, myndighedspassivitet og god tro omhandler, hvorvidt ejerne har været berettigede til at forvente at forholdene på ejendommen var lovlige. En ejer indtræder i tidligere ejeres retsstilling, og overtager ansvaret for at bebyggelsen er lovlig. Det er således uden betydning, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt.

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, om ejeren vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet eller anvendelsen ikke var lovligt (eller krævede tilladelse), f.eks. som følge af et tidligere afslag på dispensation eller en tinglysning på ejendommen. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra beboerne i området.

Af kommunens byggesagsarkiv fremgår det, at de fleste bygninger på ejendommen har fået byggetilladelse, på nær to overdækninger, som der ikke findes tilladelse til. Det ses at bygningerne har været opført større end det der er givet tilladelse til, som pavillonen og den overdækket terrasse i skel mod nabo Klydevej 10. Derudover er der sket udvidelse på hovedhuset i form af tre karnapper, disse har der ikke været søgt om tilladelse til.

Bebyggelsen på ejendommen Klydevej 12 er opført af tidligere ejer og nuværende ejer har oplyst, at de ikke har ændret bebyggelsen siden overtagelse af ejendommen i 2013. Hvidovre Kommune har ikke været bekendt med, at bebyggelsen på ejendommen ikke var opført i overensstemmelse med de meddelte tilladelser. Det fremgår af byggesagsarkivet, at Hvidovre Kommune i 1973 var på færdigsyn på ejendommen, og derefter godkendte den opførte tilbygning på 75 m². På det tidspunkt var der opført beboelse på i alt 184 m² og sekundær bebyggelse på 71 m². Det vil sige, at der i 1973 var en overskridelse af udnyttelsesgraden med 35 m². Det fremgår ikke af sagen, hvorvidt der er givet dispensation til denne overskridelse. Det fremgår ikke af byggesager efter 1973, at kommunen har været på tilsyn eller færdigsyn på ejendommen og dermed været bekendt med, at der var opført yderligere bebyggelsen eller at bebyggelsen ikke var opført i overensstemmelse med de meddelte tilladelser.

Kommunen opdaterer BBR ved færdigmelding, med de arealer, der er ansøgt om og meddelt byggetilladelse til. Disse arealer bliver ikke kontrolleret, medmindre at kommunen bliver gjort opmærksom på, at der er opført byggeri i uoverensstemmelse med det tilladte. Hvidovre Kommune blev først opmærksom på forholdene ved en klage fra en borger i 2022, og opstartede lovliggørelsessag i umiddelbar forlængelse heraf.

På den baggrund vurderes det ikke, at Hvidovre Kommune har udvist myndighedspassivitet, da kommunen ikke har været bekendt med, at bygningerne ikke var opført i overensstemmelse med byggetilladelse eller at bebyggelsen var udvidet. Endvidere vurderes det, at daværende ejer var bekendt med, at den opførte bebyggelse ikke var i overensstemmelse med det areal kommunen opdaterede BBR med ved færdigmelding. Det at kommunen i 1973 foretog et færdigsyn på ejendommen giver hverken daværende eller nuværende ejer en berettiget forventning om, at fremtidige overskridelser af udnyttelsesgraden ville være tilladt og ikke kræve en dispensation fra Byplanvedtægt A15. Administrationen vurderer derfor ikke at der er tale om berettiget forventning, myndighedspassivitet eller god tro.

Ved gennemgang af ovenstående hensyn finder administrationen at hensynet til præcedens og hvorvidt det skal kunne betale sig ikke at overholde lovgivningen, kan vejer tungt i denne sag. Det vurderes ikke at kommunen har udvist passivitet eller at det ikke ville være proportionalt at søge forholdene på ejendommen fysisk lovliggjort til en bebyggelsesprocent på 30. Hvidovre Kommune har endvidere meddelt afslag dispensation i andre lovliggørelsessager, hvor nuværende ejer ikke har opført bebyggelsen. Dette kan i sig selv ikke danne grundlag for den ansøgte overskridelse.

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 kommunen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt A15, Hvidovre, Område ved Gl.

Køge Landevej og Mågevej, der i § 2, litra C, stk. 1 angiver, at vedrørende

grundens udnyttelsesgrad henvises til byggelovens bestemmelser herom. Ved vedtagelsen af Byplanvedtægt A15, den 2. juni 1976, var det Byggeloven

fra 1972 som var gældende. Byggelovens (1972) § 33 fastlægger en maksimal udnyttelsesgrad på 0,20 for parcellhuse.

Jævnfør Delegationsplanen 2022-2026 og nuværende praksis i Hvidovre Kommune kan administrationen kan dispensere til en bebyggelsesprocent på 30 i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer.

Høring

Der er gennemført naboorientering af ansøgningen om dispensation fra udnyttelsesgrad i perioden den 12. september til den 26. september 2024. Naboorientering er fremsendt til Klydevej 8, Klydevej 10 samt Strandvangen 11. Der er modtaget bemærkninger fra Klydevej 8. Bemærkninger er vedlagt som bilag ”Bemærkninger til naboorientering” I bemærkningerne fremgår det, at der henvises til bemærkninger fremsendt i forbindelse med Partshøring. Disse bemærkninger er vedlagt i bilag ”Bemærkninger til naboorientering”.

Der er foretaget partshøring af relevante naboer i forbindelse med de dele af bebyggelsen, pavillon og bygning i skel med badeværelse/sauna, der ikke overholder byggeretten og derfor skal behandles efter byggeloven. Der er modtaget bemærkninger i partshøringen fra Klydevej 8.

Bilag

Samlet dispensationsansøgning

Beregning af nuværende bebyggelsesprocent

Bemærkninger fra høringer

Billeder fra ejendommen

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 9: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 316 til ydre facadebeklædning på søspejderhytten - Strandhavevej 61

24/25926

Beslutningstema

4. Hvidovre Søspejdergruppe har ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 316, til at anvende facadebeklædning af sortgrå skiffer på søspejderhytten, der er under opførelse.

Lokalplan 316 for Hvidovre Havn stiller i §§ 8.1 og 8.2 krav om, at bygninger skal udføres som træbeklædte huse, med ydervægge af lodret ru brædebeklædning (én på to), og maling i sort, svensk rød eller grøn umbra efter en af Kommunalbestyrelsen nærmere godkendt farveprøve.

Idet der er tale om en principiel afgørelse, der vil kunne danne præcedens for fremtidige byggerier på havnen, skal By- og Planudvalget godkende, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til at anvende gråsort skifer som facadebeklædning på søspejdernes hytte.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 316, §§ 8.1 og 8.2, til at kunne anvende gråsort skifferfacadebeklædning på søspejdernes hytte.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 1. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Søspejderhytten er omfattet af Lokalplan 316 for Hvidovre Havn, vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 1997. Der blev meddelt byggetilladelse til det igangværende byggeri i september 2021, uden dispensationer fra lokalplanen. Ved tidspunktet for byggetilladelse var hytten projekteret med, at ydervægge skulle være sort lodret ru brædebeklædning (én på to), og røde vinduer.

Administrationen har den 10. oktober 2024 modtaget en ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 316 til at anvende gråsort skifferbeklædning på spejderhyttens facader (vedlagt som bilag ”Dispensationsansøgning med tegninger”).

Den ansøgte skifferbeklædning overholder ikke bestemmelserne i Lokalplan 316, § 8.1, om at bygninger skal udføres som træbeklædte huse og § 8.2, om at bygninger skal udføres som træbeklædte huse med ydervægge af lodret ru brædebeklædning (én på to), og maling i sort, svensk rød eller grøn umbra efter en af Kommunalbestyrelsen nærmere godkendt farveprøve.

Ansøger har i dispensationsansøgningen redegjort for, at ændring af facadebeklædningen har en væsentlig betydning for spejderhyttens drift, vedligehold og økonomi, hvor planlægningsprocessen og det igangværende byggeri har været langvarig og økonomisk udfordret.

Ansøger har begrundet sin dispensationsansøgning med, at anvendelse af en vejrbestandig skifferbeklædning, sammenholdt med det allerede forkert udførte tagudhæng, sikrer en væsentlig bedre drift og vedligehold af facaden qua sin robuste beskaffenhed, end træbeklædning, som er mere sårbar overfor vejrliget. Dispensationsansøgningen er afstedkommet af, at et byggefirma har tilbudt at donere skifferbeklædningen som kompensation for søspejderforeningens midlertidige økonomiske udfordringer.

Administrationens vurdering

Jævnfør planlovens § 19 kan der ikke dispenseres for forhold, der er i strid med principperne i lokalplanen. Administrationen vurderer, at anvendelse af skifferplader som facademateriale ikke strider mod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser og at det derfor er muligt at dispensere til forholdet.

De forhold, der taler for en dispensation, er en hurtigere færdiggørelse af byggearbejdet samt en forbedring af spejderhyttens drift, vedligehold og økonomi, jf. bilag.

Imod dispensationen taler, at traditionelle træfacader med lodret beklædning ofte fremgår i maritime miljøer, og at det også er det materiale og udtryk, der er anvendt på de fleste af bygningerne på Hvidovre Havn. Herved er der sikret en vis sammenhæng i bebyggelsen i et område, der i øvrigt har et sammensat udtryk og er præget af mange forskellige former og farver på både, udstyr og oplag.

De eksisterende bygninger på havnen er – med undtagelse af havnekontoret og jagtforeningens hus – alle opført med facader af lodret træbeklædning, som lokalplanen foreskriver. Træhusene er alle malede i svenskrød – bortset fra sejklubbens hus, der er sortmalet.

De nærmeste bygninger omkring søspejderhytten, kajakklubben og roklubben, har begge lodret rød træbeklædning og hvidmalede vinduesrammer.

I forhold til havnens fremtid har Havneudvalget drøftet ønsker til aktiviteter på havnen samt fysiske arealbehov til program for en konkurrence om en helhedsplan for havnen.

Det er forventningen, at helhedsplanen for havnen efterfølgende skal danne grundlag for en ny lokalplan, der skal erstatte Lokalplan 316.

Såfremt udvalget beslutter, at lokalplanens bestemmelser om lodret facadebeklædning i træ skal overholdes, vil der blive meddelt afslag til den ansøgte dispensation.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 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 316 for et ca. 5 hektar stort areal mellem Hvidovre Strandvej og Kalveboderne. Området rummer i dag Hvidovre Lystbådehavn og en kloakpumpestation.

Efter delegationsplanen er det som udgangspunkt administrationen, som kan dispensere fra lokalplanen efter planlovens § 19 med undtagelse af sager med særlig bevågenhed eller principiel karakter. Administrationen vurderer, at dispensation fra Lokalplan 316 om ændret facadebeklædning har særlig bevågenhed, fordi Havneudvalget har drøftet ønsker til aktiviteter på havnen samt fysiske arealbehov til program for en konkurrence om en helhedsplan for havnen.

Høring

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 316 til ydre facadebeklædning på søspejderhytten har været sendt i naboorientering til naboejendommene i perioden fra den 23. oktober 2024 til den 6. november 2024.

Administrationen har ikke modtaget nogen bemærkninger i høringsperioden.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen klima- og miljømæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune, grundet de meget små materialemængder

Bilag

Dispensationsansøgning med tegninger

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 10: Beslutning - Møderække med Hvidovre Seniorråd 2025

23/31025

Beslutningstema

Ifølge Vedtægt- og Samarbejdsaftalen mellem Hvidovre Kommune og Hvidovre Seniorråd afholdes der mindst tre årlige dialogmøder og et årligt budgetmøde mellem Ældre- og Sundhedsudvalget og Hvidovre Seniorråd.

I 2024 har der været afholdt to ekstra budgetmøder, som Hvidovre Seniorråd har kvitteret positivt for. Derfor indeholder forslag til møderækken i 2025 også to ekstra budgetmøder.

Vedtægt- og Samarbejdsaftalen siger desuden, at der skal afholdes møder 3 gange årligt mellem Seniorrådet, Handikaprådet og henholdsvis Center for Plan og Miljø, Center for Trafik og Ejendomme, Center for Kultur og Fritid samt Center for B beskæftigelse og Borgerservice med deltagelse af udvalgsformændene fra Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, formanden for By- og Planudvalget, formanden for Kultur- og Fritidsudvalget, samt formanden for Social- og Arbejdsmarkedsudvalget.

Ældre- og Sundhedsudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, samt Social- og Arbejdsmarkedsudvalget skal godkende forslag til møderækken med Hvidovre Seniorråd i 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til Ældre- og Sundhedsudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, samt Social- og Arbejdsmarkedsudvalget:

1. at godkende følgende forslag til tre dialogmøder og tre budgetmøder for Ældre- og Sundhedsudvalget og Hvidovre Seniorråd i 2025:
 - Første dialogmøde: tirsdag d. 28. januar kl. 15:30-17:00
 - Andet dialogmøde: tirsdag d. 27. maj kl. 15:30-17:00
 - Budgetmøde: torsdag d. 14. august kl. 15:00-17:00
 - Ekstra budgetmøde: tirsdag d. 26. august kl. 15:30-17:00
 - Ekstra budgetmøde: onsdag d. 17. september kl. 15:00-16:00
 - Tredje dialogmøde: tirsdag d. 28. oktober kl. 15:30-17:00.
2. at godkende følgende forslag til møder mellem Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, samt Social- og Arbejdsmarkedsudvalget, samt repræsentanter fra Seniorråd og Handikapråd:
 - Første møde: Mandag d. 20. januar 2025 kl. 15:00 – 17:00
 - Andet møde: Mandag d. 15. september 2025 kl. 15:00 – 17:00
 - Tredje møde: Mandag d. 08. december 2025 kl. 15:00 – 17:00

Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 02-12-2024

Ad 1.-2. Godkendt.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt med den ændring, at det er udvalgsformanden der deltager, som beskrevet i samarbejdsaftalen.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 02-12-2024

Ad 2. Godkendt med den ændring, at det er udvalgsformanden der deltager, som beskrevet i samarbejdsaftalen

Sagsfremstilling

Center for Sundhed og Ældre og Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen fremlægger følgende forslag til møderække for tre dialogmøder og tre budgetmøder for Ældre- og Sundhedsudvalget og Hvidovre Seniorråd i 2025:

- Første dialogmøde: tirsdag d. 28. januar kl. 15:30-17:00
- Andet dialogmøde: tirsdag d. 27. maj kl. 15:30-17:00
- Budgetmøde: torsdag d. 14. august kl. 15:00-17:00
- Ekstra budgetmøde: tirsdag d. 26. august kl. 15:30-17:00
- Ekstra budgetmøde: onsdag d. 17. september kl. 15:00-16:00
- Tredje dialogmøde: tirsdag d. 28. oktober kl. 15:30-17:00.

Samt følgende datoer for møder mellem Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, samt Social- og Arbejdsmarkedsudvalget, samt repræsentanter fra Seniorråd og Handikapråd:

- Første møde: Mandag d. 20. januar 2025 kl. 15:00 – 17:00
- Andet møde: Mandag d. 15. september 2025 kl. 15:00 – 17:00
- Tredje møde: Mandag d. 08. december 2025 kl. 15:00 – 17:00

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. november 2022, punkt 14, Vedtægt- og Samarbejdsaftalen mellem Hvidovre Kommune og Hvidovre Seniorråd.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter §8 i Vedtægt- og Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Kommune og Hvidovre Seniorråd afholdes der mindst 3 møder årligt med Ældre- og Sundhedsudvalget samt 1 budgetmøde. Budgetmødet afholdes før Ældre- og Sundhedsudvalgets behandling af det kommende års budget.

Høring

Hvidovre Seniorråd er høringspligtige i denne sag.

Bilag

Vedtægt og Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Seniorråd og Hvidovre Kommune 2022-2025

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 11: Orientering - Status på projekt "Seniorvenlig by - god for alle generationer"

21/26644

Beslutningstema

Hvidovre Kommune har modtaget støtte fra Social- og Boligstyrelsen til at gennemføre projektet "Seniorvenlig by – god for alle generationer" fra 2024-2026.

Projektet "Seniorvenlig by – god for alle generationer" er kommet godt fra start. Over 1.700 seniorer har foreløbig bidraget til projektet. Seniorerne bidrager til at belyse, hvad der skal til for, at de oplever, at byen er seniorvenlig.

Resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen giver et indblik i, hvordan seniorerne oplever byen.

De tre seniorbehov, som er vigtigst for seniorerne i Hvidovre er:

1. Jeg har noget at komme efter i byen
2. Jeg føler mig tryk i byen
3. Jeg oplever natur i byen

De steder i byen, som seniorer fremhæver som særligt gode er de grønne områder i byen med Havnen og Kystagerparken på en klar første plads. På kurset i "Gå til byudvikling" er nogle af de områder, der er fremhævet af seniorerne, blevet undersøgt yderligere – det gælder bl.a. Havnen, og Hvidovre Torv. Den viden, der genereres i projektet, vil blive sat i spil i både nuværende og kommende byudviklingsprojekter, fx i Byudviklingsområdet syd for Høvedstensvej.

Indstilling

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

1. at tage orientering om status på projekt "Seniorvenlig by – god for alle generationer" til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Ad 1. Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Sundhed og Ældre har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har fået en bevilling fra Social- og Boligstyrelsens pulje 'Ældrevenlige byer' til projektet "Seniorvenlig by – god for alle generationer" fra 2024-2026.

Formålet med indsatsen er, via borgerinddragelse, at skabe ny viden om ældres ønsker og behov til byens indretning, som fremmer livsglæde, forebygger ensomhed, styrker sundhed og trivsel, fællesskaber og møder mellem generationer. Denne viden vil i projektet også blive anvendt til at lave afprøvninger på udvalgte steder i byen.

Den nye viden vil blive brugt til at kvalificere nuværende og kommende byudviklingsprojekter.

Stort engagement hos kommunens seniorer

Der har været stor interesse og opbakning til projektet fra kommunens seniorer. Fra maj-august blev alle seniorer inviteret til at deltage i en spørgeskemaundersøgelse – digital eller fysisk forskellige steder i byen. På kommunens skovture fik seniorerne mulighed for at udpege gode steder i byen samt steder med potentialer. Der blev afholdt et velbesøgt åbningsarrangement i Paletten med info om projektet, foredrag og politisk paneldebat. Fra september til november har en gruppe seniorer deltaget i fem kursusgange i ”Gå til byudvikling” og bidraget til dataindsamling og databearbejdning i projektet. Kurset afsluttes med en vandrestilling, der starter på Seniormessen i Kometen og derefter kommer rundt på forskellige steder i kommunen i løbet af november, december og januar – herunder til Åbent Rådhus. Sideløbende har to ottende klasser på Frydenhøjsskolen samt én 10. klasse på Ungdomsskolen haft et forløb i ”Gå til byudvikling”, hvor der laves en perspektivering mellem seniorernes input og de unges input.

I alt har over 1.700 borgere indtil nu bidraget til projektet.

- Spørgeskemaundersøgelse: ca. 1.500 besvarelse
- Input på skovturene: 107 input
- Åbningsarrangement: 100 deltagere
- ”Gå til byudviklingskursus”: 47 deltagere
- Gå til byudvikling for skoler: to 8. klasser + én 10. klasse
- Byvandring: 29 deltagere

Ny viden

Resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen giver et indblik i, hvordan seniorerne oplever byen. Seniorerne scorer tilstedeværelsen af de seks grundlæggende seniorbehov mellem 3,7-4,0 på en skala fra 1-5, hvor 5 er bedst. Læs mere om de seks grundlæggende seniorbehov i vedlagte bilag ”De seks seniorbehov”.

De tre seniorbehov, som er vigtigst for seniorerne i Hvidovre er:

1. Jeg har noget at komme efter i byen
2. Jeg føler mig tryk i byen
3. Jeg oplever natur i byen

De steder i byen, som seniorer fremhæver som særligt gode er de grønne områder i byen med Havnen og Kystagerparken på en klar første plads. På kurset ”Gå til byudvikling” er nogle af de områder, der er fremhævet af seniorerne blevet undersøgt yderligere – det gælder bl.a. Havnen, og Hvidovre Torv.

En kortlægning af seniorernes bevægelser rundt i byen viser, at de mest bevæger sig rundt i den bydel, de bor i.

Ny viden skal sættes i spil

Den nye viden, der genereres, bliver dels sat i spil løbende i projektperioden, hvor det giver mening. Dels bliver den samlet sammen i en afsluttende vidensrapport med henblik på at kunne sætte den i spil i det fremadrettede arbejde med visioner, strategier, planer og projekter samt i den fysiske seniorvenlige indretning af by- og lokalmiljøer.

Byudviklingsområdet syd for Hovedstensvej er et eksempel på, hvor vi konkret kan bringe den opsamlede data fra projekt Seniorvenlig By i spil, når der skal planlægges for udformningen af nye offentlige byrum, og for hvilke boligformer der skal opføres.

Data fra projektet indeholder blandt andet konkret information fra borgerne om ønsker til sammenhænge og forbindelser, mulige nye mødesteder, og at området kan understøtte en boligrokade med egnede seniorvenlige boliger. Flere seniorvenlige boliger kan gøre det mere attraktivt for Hvidovres seniorer at sælge deres parcelhuse og dermed frigive boliger til nye børnefamilier i den omkringliggende del af Hvidovre Kommune.

Projekt Seniorvenlig by laver en delopsamling af dataindsamlingen i fase 1 – kortlægningen – som forventes at være færdig i første kvartal 2025, hvorefter denne viden vil kunne anvendes af kommunen – også i dette projekt. Data præsenteres i næste politiske status, men vil også i relevante sammenhænge anvendes i kommunikation om projektet i de lokale medier.

Kommunikation:

Involvering af borgerne er et vigtigt element i projektet. Derfor er der i projektet også stort fokus på kommunikation til borgerne.

Der er udsendt info om projektet og seniorernes deltagelsesmuligheder, herunder link til spørgeskema på e-boks til alle seniorer 60+, for at sikre en bred repræsentation i input. Herudover er der formidlet gennem en række forskellige lokale netværk, fællesskaber og foreninger.

Flere medier har vist interesse i at fortælle om projektet. Hvidovre Nærradio har lavet flere indslag om projektet og seniorernes muligheder for at deltage. Hvidovre Avis har bragt flere pressemeddelelser og Seniormonitor samt Byrumsmonitor har bragt en artikel om projektet.

Der vil i projektet fortsat blive indsendt indlæg til de lokale medier. Der skal takkes for seniorernes foreløbige input og fortælles om de kommende deltagelsesmuligheder, synliggøres hvilken betydning projektet har på den konkrete udvikling i byen, samt hvilke initiativer det har givet anledning til.

Næste fase: Afprøvninger i byrummet:

Projektets fase 0 og 1 er gennemført i 2024. Til januar begynder projektets anden fase, hvor der arbejdes med afprøvninger i byen. Se bilag, "Procesplan – Seniorvenlig by". Anden fase indledes med bearbejdning af data fra første fase med henblik på at udvælge lokationer til afprøvninger i byrummet. Afprøvninger skal foregå med borgerinddragelse, bl.a. gennem medbyg-workshops, hvor borgere skal være med til at bygge noget på udvalgte steder.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 24. september 2024, punkt 5, godkendte Kommunalbestyrelsen, at tilsagn fra Social- og Boligstyrelsens ansøgningspulje 'Ældrevenlige byer' reduceres fra 4.366.329 kr. til 4.152.329 kr. til kampagnen "Hvidovre – brugbar by for alle seniorer". Kommunalbestyrelsen godkendte indtægts- og udgiftsbevilling på i alt 4.366.329 kr. i årene 2024-2026 fordelt med 1.531.412 kr. i år 2024, 1.484.461 kr. i år 2025 og 1.136.456 kr. i år 2026.

Den 30. april 2024, punkt 16, godkendte Kommunalbestyrelsen tilsagn om 4.366.329 kr. fra Social- og Boligstyrelsens ansøgningspulje 'Ældrevenlige byer' til kampagnen "Hvidovre – brugbar by for alle seniorer". Kommunalbestyrelsen

godkendte indtægts- og udgiftsbevilling på i alt 4.366.329 kr. i årene 2024-2026 fordelt med 1.935.150 kr. i år 2024, 1.985.082 kr. i år 2025 og 446.097 kr. i år 2026.

Den 25. april 2023, punkt 9, godkendte Kommunalbestyrelsen ”Sundhed og Trivsel for alle” - Hvidovre Kommunes Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026.

Den 8. november 2021, punkt 5, blev Ældre- og Sundhedsudvalget orienteret om nyt materiale fra Sundhedsstyrelsen – ”Brugbar by for seniorer”.

Økonomiske konsekvenser

Indsatsen er finansieret af Social og Boligstyrelsen med 4.152.329 kr.

Beløbene dækker over løn til projektleder og projektmedarbejdere i kommunen, løn til eksterne rådgivere, samt penge til kommunikation og et mindre beløb til medbyg-workshops.

Retsgrundlag

Det følger af sundhedsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1011 af 17. juni 2023, med senere ændringer, § 119, stk. 1, at kommunalbestyrelsen ved varetagelsen af kommunens opgaver i forhold til borgerne har ansvaret for at skabe rammer for en sund levevis.

Høring

Sagen er sendt i høring hos Seniorrådet og Handicaprådet. Seniorrådets og handicaprådets høringssvar vil tilgå sagen inden møderne i By- og Planudvalget, Klima- Miljø- og Teknikudvalget samt Ældre- og Sundhedsudvalget.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Kampagnen skal bidrage til ny viden om seniorvenlig indretning af byen og derigennem fremme fysisk, social og mental sundhed samt forebygge ensomhed.

Bilag

De seks seniorbehov

Procesplan - Seniorvenlig by

Seniorrådets høringssvar - Seniorvenlig by -god for alle generationer

Handicaprådets høringssvar - Seniorvenlig by- God for alle generationer

Afbud Bent Roldgaard

Punkt 12: Eventuelt

23/27889

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-12-2024

Kristina Young (H) spurgte til hvorvidt det er korrekt, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Grenhusene?
Administrationen svarede på mødet.

Hvordan med problemstillingen med at borgere bliver fanget i ret lang tid i processen mellem høringsperioden og den politiske behandling? Administrationen svarede på mødet.

Afbud Bent Roldgaard