

# REFERAT By- og Planudvalget d. 05-12-2022

**Mødedato** Mandag d. 05. december 2022 kl. 16:00

**Mødested** Hvidovre

**Mødedeltagere** Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis  
Trebien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog omkring byudvikling på Svend Aagesens A	5
Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog om byggeri af ungdomsboliger på Immerkæ	8
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller i Filmbyen.....	12
Beslutning - Dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2.....	16
Beslutning - Proces for udarbejdelse af en bypolitik.....	20
Beslutning - Forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket.....	24
Beslutning - Forberedelse af udbud af Stevnsbogård, Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.....	31
Orientering - Prioritering af lokalplanlægningen.....	36
Orientering - Mål i Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026.....	38
Eventuelt.....	41

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

21/33974

**Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Administrationen orienterede om dommen på Gl. Køge Landevej 575 og om brandsikring af flugtveje Lejerbo Hvidovre, afd. Sønderkærgården.

## **Punkt 3: Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog omkring byudvikling på Svend Aagesens Allé 10A-D**

22/3959

### **Beslutningstema**

Teamet til udvikling af ejendommen Svend Aagesens Allé 10A-D, Mitoflex koncernen og Holscher Nordberg arkitekter har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommen. Af det foreløbige materiale fremgår det, at man ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og etablere etagebyggeri i fire etager med en maximumshøjde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på ca. 125. Bebyggelsen skal overvejende bestå af boliger med en blanding af to-, tre- og fireværelses lejligheder i størrelser fra 55 til 100 m<sup>2</sup>.

By- og Planudvalget skal tage udviklerens orientering om sine visioner og planer for området til efterretning.

By- og Planudvalget og Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte en forudgående borgerdialog om udviklingen af området, og i givet fald, hvordan processen skal være for dette forløb.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen fra udvikleren af ejendommen Svend Aagesens Allé 10A-D til efterretning.

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

2. at godkende, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen på ejendommen Svend Aagesens Allé 10A-D.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Ad 1

Taget til efterretning.

Ad 2

Anbefales godkendt med den ændring, at til borgerdialogen skal inviteres repræsentanter, der bor i tilsvarende byggeri/beliggenhed

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Teamet til udvikling af ejendommen Svend Aagesens Allé 10A-D, Mitoflex koncernen og Holscher Nordberg arkitekter har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommen. Af det indsendte materiale fremgår det, at man ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og etablere etagebyggeri i fire etager med en maximumshøjde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på ca. 125 %. Bebyggelsen skal overvejende bestå af boliger med en blanding af to-, tre- og fireværelses lejligheder i størrelser fra 55 til 100 m<sup>2</sup>.

Udviklerne ønsker et område til overvejende boligformål, men tættest på Hvidovre Station ønsker man at integrere et mindre areal til ikke belastende erhverv, der kan udvikles som en levende byfunktion, der kan skabe mangfoldighed og byliv i området. Der kan f.eks. blive tale om liberale erhverv eller moderne og fleksible kontorfællesskaber. Disse erhvervsarealer kan eventuelt kombineres med fællesfunktioner for områdets beboere.

Bebyggelsen disponeres som to bygningskroppe, hvor forskydninger skaber en variation i facaden.

Udearealerne disponeres mod syd, hvorved bygningerne danner en støjskærm mellem banen og de udendørs opholdsarealer. Parkering placeres på terræn, fortrinsvist i den østlige del af grunden og mod jernbanen.

Udviklerne forestiller sig at bebyggelsen opføres med fokus på bæredygtighed. Herunder vil man arbejde med CO<sub>2</sub> reduktion i byggeriet, bl.a. ved at såvel konstruktioner som facader opbygges af træ, og at man anvender genbrugstræ og -tegl, hvor dette er muligt.

Administrationen har udarbejdet et notat, der vurderer skitseprojektets indhold i forhold til boligpolitikken, kommuneplanen og det eksisterende plangrundlag (vedlagt som bilag ”Vurdering af boligprojekt på Svend Aagesens Allé 10A-D”).

Det er administrationens vurdering, at projektet er lokalplanpligtigt på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet.

### **Forudgående borgerdialog**

På baggrund af retningslinje 1.2.8 i Kommuneplan 2021 har udviklerne skitseret en proces for borgerinddragelse der ønskes, afholdt i løbet af efteråret/vinteren 2022. Med afsæt i oplægget til generel procesmodel for rammeændringer i de af retningslinjen omfattede byudviklingsområder, har administrationen en række supplerende bemærkninger.

Den forudgående borgerinddragelse har to hovedformål. Borgerinddragelsen skal faciliteres, så offentlighedens bemærkninger kan danne grundlag for en efterfølgende politisk stillingtagen til ændring af anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammeområderne for udviklingsområdet ved Svend Aagesens Allé. Da ændringerne af kommuneplanen vurderes at være væsentlige, vil borgerinddragelsen samtidig skulle fungere som forudgående høring efter planlovens § 23c. Det foreslås derfor, at Hvidovre Kommune som planmyndighed forestår processen og den tilknyttede høring, men meget gerne i samarbejde med og understøttet af udviklerne og deres konsulenter.

Det andet formål med processen er at samle bemærkninger og gode idéer til udvikling af området fra borgere og andre interessenter, så udviklerne kan indtænke dem i forbindelse med den detaljerede skitsering af det bedst mulige byområde, hvis Økonomiudvalget imødekommer anmodningen om ændrede anvendelses- og byggemuligheder.

Administrationen har i samarbejde med udvikler skitseret et forløb bestående af en høringsperiode, hvor projektet præsenteres via Hvidovre Kommunes høringsportal i en periode på fire uger. I denne periode vil udvikler stå for at afholde en byvandring i området samt en workshop. Denne proces vurderes at kunne give et indblik i borgernes ønsker og visioner for området og give inputs til udviklernes videre arbejde med at tilpasse projektet for området. Hertil kommer, at et projekt, der er udarbejdet og tilrettet ud fra borgernes input, giver Kommunalbestyrelsen et mere oplyst grundlag ved beslutningen om at igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

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

Økonomiudvalget godkendte den 13. juni 2022, punkt 19, at inddragelsen af borgere i forbindelse med planlægning af byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Høvedstensvej og Tårnfalkevej skal ske i en proces som beskrevet i administrationens notat "Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområdet".

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 23 c, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag m.v.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Samlefabrikken skitseprojekt - maj 2022

Samlefabrikken - supplerende beskrivelse vedr. blandet byområde

Samlefabrikken - supplerende støj-info mv. - jernbanestøj

Vurdering af skitseprojekt for Svend Aagesens Allé

Generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder

## **Punkt 4: Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog om byggeri af ungdomsboliger på Immerkær 42**

22/2907

### **Beslutningstema**

RB Holding APS ønsker at udvikle ejendommen Immerkær 42 fra erhvervsområde til boligområde for ungdomsboliger.

Teamet til udvikling af ejendommen Immerkær 42, RB Holding APS og Over Byen Arkitekter, har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommen. Af det foreløbige materiale fremgår det, at man ønsker at nedrive den eksisterende kontorbygning og i stedet opføre en bebyggelse, der består af ca. 300 mindre boliger, der målrettes udlejning til unge. Antallet af boliger vil med stor sandsynlighed blive mindre end dette, da der i projektet ikke er indregnet kravet om indendørs fællesarealer i forbindelse med boligerne.

By- og Planudvalget skal tage udviklerens orientering om sine visioner og planer for området til efterretning.

Økonomiudvalget skal beslutte, om man vil igangsætte en forudgående borgerdialog om udviklingen af området, og i givet fald, hvordan processen skal være for dette forløb.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen fra udvikleren af ejendommen Immerkær 42 til efterretning.

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

2. at godkende, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen på ejendommen Immerkær 42.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Ad 1

Taget til efterretning

Ad 2

For: Gruppe A, Gruppe C, Gruppe F og Gruppe Æ

Imod: Gruppe O med bemærkning om, at der ikke ønskes projekter med boliger under gennemsnitlig 72 m<sup>2</sup>

Undlod at stemme: Liste H

Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Teamet til udvikling af ejendommen Immerkær 42, RB Holding APS og Over Byen Arkitekter har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommen. I den forbindelse er der udarbejdet et hæfte med et skitseprojekt (vedlagt som bilag ”Projektforslag for Immerkær 42, 10. oktober 2022”).

Af det indsendte materiale fremgår det, at man ønsker at nedrive den eksisterende kontorbygning på ejendommen og i stedet opføre ca. 300 mindre boliger, der målrettes udlejning til unge. Udviklerens volumenstudier viser, at der ønskes et samlet etageareal på 10.496 m<sup>2</sup>, svarende til en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 35 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bebyggelsesprocenten er beregnet af udviklerens rådgiver til 123. Bebyggelsen er vist i fire etager og med en bygningshøjde på 12,5 m. Da der i projektet ikke er indregnet kravet om indendørs fællesarealer i forbindelse med boligerne, som er et krav efter Kommuneplanens retningslinje 1.3.2, vil antallet af boliger med al sandsynlighed blive mindre end 300.

Bebyggelsen ønskes opført i syv ens boligstænger på fire etager. Boligstængerne placeres vinkelret på den langstrakte grund med gavle mod banelegemet i nord og villabebyggelserne i syd. Bygningernes facader anlægges, så de peger mod hinanden mod øst og vest. Mellem bygningerne anlægges udendørs opholdsrum på terræn.

Administrationen har udarbejdet et notat, der vurderer visionsoplæggets indhold i forhold til boligpolitikken, kommuneplanen og det eksisterende plangrundlag (vedlagt som bilag ”Vurdering af kollegie- og ungdomsboliger på Immerkær 42”).

Det er administrationens vurdering, at projektet er lokalplanpligtigt på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet.

### **Forudgående borgerdialog**

Kommuneplanens retningslinje 1.2.8 fastlægger, at byggermulighederne i byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Høvedstensvej og Tårnfalkevej, som disse fremgår af rammerne, på baggrund af en forudgående borgerdialog om et konkret projekt med flere scenarier og en analyse af kapaciteten i områdets dagtilbud og skoler kan øges gennem et tillæg til kommuneplanen.

Økonomiudvalget har vedtaget en procesmodel, der skal anvendes til gennemførelse af den nævnte, forudgående borgerdialog i de tre byudviklingsområder (vedlagt som bilag ”Koncept for borgerinddragende proces”).

Det er administrationens vurdering, at ønsket om at hæve den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent fra 60 til 123 og det maksimale antal etager fra 3 til 4 forudsætter, at der gennemføres en forudgående høring efter planlovens § 23c.

Den forudgående borgerdialog jf. kommuneplanens retningslinje 1.2.8 skal derfor tilrettelægges, så den også opfylder kravene til en forudgående høring efter planloven. Såfremt det besluttes, at der skal arbejdes videre med projektet, vil administrationen efterfølgende forelægge et forslag til debatoplæg til politisk godkendelse. Debatoplægget skal bruges til at indkalde ideer og forslag i forbindelse med den forudgående høring.

Udviklerne har skitseret en proces for borgerinddragelse til afholdelse i løbet af vinteren 2022/23. Med afsæt i forslaget til generel procesmodel for rammeændringer i de nævnte byudviklingsområder har administrationen en række supplerende bemærkninger.

Borgerinddragelsen skal faciliteres, så offentlighedens bemærkninger kan danne grundlag for en efterfølgende politisk stillingtagen til ændring af anvendelsen og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammeområderne for byudviklingsområdet ved Immerkær. Da ændringerne af kommuneplanen vurderes at være væsentlige, vil borgerinddragelsen samtidig skulle fungere som forudgående høring efter planlovens § 23c. Det foreslås derfor, at Hvidovre Kommune som planmyndighed forestår processen og den tilknyttede høring, men meget gerne i samarbejde med og understøttet af udviklerne og deres konsulenter.

Den foreslåede inddragelse af potentielle beboere i området, dvs. studerende og andre unge, gennem en dertil indrettet digital platform vurderes velegnet til at facilitere en proces, der starter med en åben og afsøgende dialog. Naboer og andre interessenter skal dog også inddrages i processen, og hertil vil kommunens høringsportal være det primære værktøj. Her kan udviklerne præsentere indledende overvejelser og ”benspænd” ved udvikling af området.

Der bør derudover gennemføres mindst ét fysisk borgerarrangement, hvor alle interessenter kan blive præsenteret for projektet. Borgerinddragelsesarrangementet bør tage afsæt i to eller flere scenarier, udarbejdet af udviklerne på baggrund af kommuneplan og boligpolitik samt eventuelt offentlighedens indledningsvise input.

Dialogen om disse scenarier samles op af administrationen og forelægges for By- og Planudvalget og Økonomiudvalget ved igangsættelsen af arbejdet med selve plandokumenterne.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

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

Økonomiudvalget godkendte den 13. juni 2022, punkt 19, at inddragelsen af borgerne i forbindelse med planlægning af byudviklingsområderne ved Svend Aagesens Allé/Immerkær, Høvedstensvej og Tårnfalkevejsker skal ske i en proces som beskrevet i administrationens notat ”Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder”.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 23 c, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag m.v.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Projektforslag for Immerkær 42, 10. oktober 2022

Vurdering af ungdomsboliger på Immerkær 42

Koncept for borgerinddragende proces



# Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller i Filmbyen

22/26831

## Beslutningstema

Hvidovre Kommune har modtaget en ansøgning fra Zentropa Administration Aps om dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller på tagene af de bevaringsværdige bygninger Filmbyen 18, 22, 26 og 30. Det ønskes konkret, at der kan opsættes solceller med et samlet areal på knap 730 m<sup>2</sup>, fordelt på de fire bygningers tage.

De pågældende bygninger er omfattet af Lokalplan 454 for Filmbyen, hvor de er udpeget som bevaringsværdige. Lokalplanens § 7.1 regulerer, at de bevaringsværdige bygninger ikke må ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsen særlige tilladelse. Derfor kræver det ansøgte dispensation fra Lokalplan 454.

By- og Planudvalget skal beslutte, om man ønsker at meddele dispensation fra Lokalplan 454, for at muliggøre opsætning af solceller på bygningernes tage.

## Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 454, § 7.1, til opsætning af de ansøgte solceller på Filmbyen 18, 22, 26 og 30 på følgende vilkår:
  - a) at solcellerne monteres i samme plan som det eksisterende tag, dvs. med den samme hældning som tagfladen,
  - b) at solcellerne hæves mindst muligt fra tagfladen ved montering med beslag og skinner, så der maksimalt er 15 cm målt mellem tagfladen og oversiden af solpanelet,
  - c) at solcellerne inkl. rammer, skinner og beslag skal være i farven sort, som det eksisterende tag.
  - d) at solcellepanelerne ikke må være reflekterende.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022

Ad 1 a – d. Godkendt

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har modtaget en ansøgning fra Zentropa Administration Aps, med fuldmagt fra ejer af Filmbyen 18, Mainstream Aps, om dispensation fra Lokalplan 454 til opsætning af solceller på tagene af de bevaringsværdige bygninger Filmbyen 18, 22, 26 og 30, matr.nr. 2dh, 2dk, 2dm og 2do, Avedøre By, Avedøre. Der ansøges konkret om at placere solceller med et samlet omfang på knap 730 m<sup>2</sup>. Ansøgningen beskriver fordeling og placering af solcellerne ved hjælp af reference- og luftfotos.

Filmbyen er en del af Avedørelejren. Avedørelejren er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2021. Avedørelejren bærer en grundlæggende militær fortælling, som understreges af placeringen nær Københavns nyere befæstning, Vestvolden. Hertil kommer den nyere fortælling om filmindustrien, som har sikret kvarterets bygninger et efterliv i danske spillefilm i årene siden 1997. Trods den korte historie er filmfortællingen blevet en identitetsfaktor, som

på den korte bane overskygger den militære. Avedørelejren rummer en fortælling med en tidsdybde, som er direkte synlig gennem arkitektur, plan og beplantning. Alle tre elementer repræsenterer en helhedstanke i bebyggelsesstrukturen, som ellers først opstår meget senere i forstaden, og som er essentiel at bevare.

Filmbyen er den gule del af Avedørelejren, og bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Bygningerne er med Lokalplan 454 udpeget som bevaringsværdige og anvendes aktuelt til forskellige former for kontor- og serviceerhverv.

### **Det ansøgte projekt**

Af det medsendte materiale (vedlagt som bilag "Dispensationsansøgning") fremgår det, at solcellerne ønskes opsat på bygningerne med adresserne Filmbyen 18, Filmbyen 22, Filmbyen 26 og Filmbyen 30. Der ansøges konkret om montering af sorte solceller på taget i samme hældning som tagfladen.

Det fremgår af ansøgningen, at solcellerne opsættes i samarbejde med Energifællesskabet, og skal hjælpe virksomhederne med at blive en del af "den grønne omstilling", ved at nedbringe deres CO2-aftryk gennem egenproduktion af strøm fra sollys. Det fremgår af referencebilleder i ansøgningen, hvordan solcellerne ønskes monteret på tagfladen samt billeder af selve bygningerne, herunder luftfotos, hvor solcellernes placering er angivet.

### **Planforhold**

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 454 for Filmbyen. Lokalplanen indeholder følgende bestemmelser, der er relevante for ansøgningen:

- § 6.3 fastlægger, at "tage skal udføres af sort tagpap eller beplantes med mos, græs og lignende. Det er tilladt at etablere solceller i plan med taget."
- § 7.1 fastlægger for bevaringsværdige bygninger inden for lokalplansområdet, at disse ikke må "nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse", hvilket også omfatter "forhold som facadematerialer og -farver, tagbeklædning, indgangspartier, isætning af ovenlysvinduer, udformning og udskiftning af døre og vinduer samt skiltning."

Det vurderes, at opsætning af solceller på tagfladen af de pågældende bygninger er en udvendig bygningsændring, der er omfattet af § 7.1.

Ændringer på bevaringsværdige bygninger skal altså, jf. § 7.1, godkendes af Kommunalbestyrelsen, dvs. af By- og Planudvalget. Dette betyder konkret, at der skal ansøges om dispensation til denne slags ændringer, og at en sådan ansøgning vil blive vurderet i forhold til bygningens oprindelige helhedskarakter, materialer og stildetaljer.

Det kræver derfor dispensation at opsætte solceller på tagene af de bevaringsværdige bygninger i Filmbyen.

### **Udtalelse fra Forstadmuseet**

Administrationen har været i dialog med Forstadsmuseet om ansøgningen. Efterfølgende udarbejdede Forstadsmuseet et notat med en vurdering af sagen (vedlagt som bilag "Kulturhistorisk vurdering").

Forstadsmuseet vurderer overordnet, at opsætning af solceller er muligt på de aktuelle bygninger, uden at bygningernes bevaringsværdi sløres. Det vurderes dog, at det er en forudsætning, at solcellerne placeres parallelt med tagfladen og ikke hæves i andre vinkler.

### **Administrationens vurdering**

Som beskrevet vil solcellerne blive monteret plant og følgende tagets hældning i overensstemmelse med lokalplanens § 6.3.

Alle tagene i Filmbyen er belagt med sort tagpap, og solcellerne vil ligeledes være sorte. Eventuelle solceller på Filmbyen 22 og 26 vurderes ikke at være synlige fra terræn pga. tagenes højde og lave hældning. Tagfladernes orientering mod sydvest og nordøst betyder, at solcellerne primært vil være synlige på afstand, når man bevæger sig på langs med vejen Filmbyen. Det vurderes dog, at solceller på Filmbyen 18 og 30 i højere grad vil være synlige fra terræn for naboer mod syd og ved færdsel på vejen Filmbyen. Synligheden minimeres, ved at sikre, at solcellerne monteres plant med tagets hældning og i deres helhed fremstår sorte.

Administrationen vurderer samlet, at opsætning af solceller på Filmbyen 18, 22, 26 og 30 er af underordnet betydning for bevaringsværdien, såfremt de nedenfor beskrevne vilkår overholdes.

### **Vilkår for dispensation**

Administrationen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 454, § 7.1, til opsætning af de ansøgte solcellepaneler på Filmbyen 18, 22, 26 og 30 under forudsætning af, at de monteres med samme hældning som tagfladen, at solcellerne hæves mindst muligt fra tagfladen ved montering med beslag og skinner, så der maksimalt er 15 cm målt mellem tagfladen og oversiden af solpanelet. Derudover anbefales det som et vilkår, at solcellerne inkl. rammer, skinner og beslag fremstår i sort, og at solcellepanelerne ikke må være reflekterende.

### **Hvis der ikke meddeles dispensation**

Hvis udvalget beslutter ikke at meddele dispensation fra Lokalplan 454, § 7.1, fordi man vurderer, at opsætning af solceller på tag vil forringe de pågældende bygningers bevaringsværdi væsentligt, vil den ansøgte ændring af Filmbyen 18, 22, 26 og 30 ikke kunne realiseres.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Lokalplan 454 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19. marts 2013, under pkt. 18.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

I denne sag søges om dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 454 for Filmbyen.

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

## **Høring**

Der er gennemført naboorientering forud for afgørelsen, jf. planlovens § 20, i perioden 11.-25. oktober 2022. Her blev grundejere, beboere og virksomheder på de nærmeste tilstødende ejendomme hørt.

Der er i forbindelse med naboorienteringen ikke modtaget nogle bemærkninger.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Kulturhistorisk vurdering

## **Punkt 6: Beslutning - Dispensation til etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2**

21/38194

### **Beslutningstema**

Administrationen har i december 2021 modtaget ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt H9 til at opføre en etageboligbebyggelse på Stillidsvej 2 på byggelinje mod Gammel Køge Landevej og Stillidsvej. Det drejer sig om et tilrettet projekt sammenlignet med tidligere behandlede ansøgninger for ejendommen i henholdsvis november 2019 og marts 2020.

Projektets gennemførelse forudsætter, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om byggelinjer og hjørneafskæring for Gammel Køge Landevej og Stillidsvej.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til opførelse af etageboligbebyggelse på byggelinje og hjørneafskæring mod Gammel Køge Landevej og Stillidsvej, samt til opførelse af cykelskur, affaldsgård og depotrum i byggelinjen mod Stillidsvej.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

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

Undlod at stemme: Gruppe C

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning (vedlagt som bilag ”Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt H9”) fra HPD Byg om dispensation fra bestemmelser i Byplanvedtægt H9, så der kan opføres en etageboligbebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage med 15 boliger på ejendommen. Ansøger har tidligere fået afslag på ansøgte projekter, der krævede dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om udnyttelsesgrad og byggelinje/hjørneafskæring på baggrund af beslutninger i Bygge- og Planudvalget i henholdsvis november 2019 og marts 2020.

I følge projekt materialet (vedlagt som bilag ”Samlede bygningstegninger”) omfatter det ansøgte projekt et længehus i 3 etager med udnyttet tagetage, der placeres med facade mod Gammel Køge Landevej. Længehuset forbindes med et trape- og elevatortårn til nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316 via altangange på 1. sal og 2. sal placeret langs facade mod Gammel Køge Landevej.

De to grunde på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316 forudsættes i det ansøgte projekt sammenlagt matrikulært jf. tidligere politisk behandling. Etageboligbebyggelsen vil være i samme bygningshøjde med nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316, og vinduerne og dørene vil således flugte med hinanden. De to hovedfacader præges af altaner mod gården og altangange mod Gammel Køge Landevej.

I det nu tilrettede projekt har boligerne et gennemsnitligt bruttoetageareal på knap 48 m<sup>2</sup>. Boligerne i stuen og på 1. sal er disponeret ens som etværelses lejligheder på 38/40 m<sup>2</sup>, mens boligerne på 2. sal planlægges som toværelses lejligheder på 67/69 m<sup>2</sup> med adgang til udnyttet tagetage via en indvendig trappe.

## Byplanvedtægt H9

Det ansøgte projekt overholder ikke byplanvedtægt H9 på følgende punkter:

- § 2, stk. 1 – byggelinjer mod Stillidsvej og Gammel Køge Landevej

Byplanvedtægten fastlægger en byggelinje på 10 m fra vejmidte langs Stillidsvej. Da vejen har en bredde på 10 m, ligger byggelinjen inde på grunden i en afstand af 5 m fra vejskel. Bebyggelsen ansøges placeret i en afstand af 2 m fra vejskel, hvilket vil give en overskridelse på 3 m.

Langs Gammel Køge Landevej gælder den enhver tid af amtsrådets fastsatte byggelinje, som er fastsat til 26 m fra vejmidte. Bebyggelsen ønskes placeret i samme byggelinje som de andre nabobygninger ca. 8,2 m fra vejskel, men hvor altangangen på 1. og 2. sal for Stillidsvej 2 og nabobygningen Gammel Køge Landevej 316 vil stikke 1,3 m ud fra facaden.

- § 2, stk. 2 – Hjørnegrunde skal have brudt hjørne af mindst 5 m's bredde og med lige store vinkler mod vejlinjen.

Hjørneafskæringen overskrides i sin helhed mod Stillidsvej og mod Gammel Køge Landevej.

- § 9, stk. 2 – Arealer mellem vejskel og byggelinje må kun anlægges som fortovej, parkeringsplads eller have.

Af tegningsmaterialet fremgår placering af affaldsgård, cykelskur og depotrum i byggelinjen mod Stillidsvej.

For så vidt angår overholdelse af udnyttelsesgraden i det tilrettede projekt, lægger ansøger til grund, at denne kan erhverve 40 m<sup>2</sup> af kommunens vejareal, hvor tidligere fodgængerbro har været placeret (vedlagt som bilag "Samlede bygningstegninger") for derved at opfylde bestemmelsen i byplanvedtægt H9 § 7, stk. 3, om at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,65.

Handlen af eksisterende matrikel for Stillidsvej 2 er betinget af mulighed for opførelse af det ansøgte projekt. Ejeren af Gammel Køge Landevej 316 er den fremtidige mulige køber, som ved køb af matrikel vil tinglyse en deklaration om bygningsafstand, for derved at opfylde bestemmelse i byplanvedtægt H9 § 7, stk. 1, om, at "afstanden til sideskel skal mindst være 1 gange tilsvarende bygningshøjde, med mindre der på nabogrunden tinglyses deklaration om bygningsafstand som ovenfor anført".

Ansøger fremhæver i ansøgningen, at byplanvedtægten fra 1958 ikke er tidssvarende. Ansøger fremhæver endvidere, at det ønskes at opføre en ejendom, som passer perfekt til grunden i forhold til sollys, og som kan danne grundlag for skønne omgivelser og uderum for beboere, hvilket vurderes at kunne opnås ved at lave et rektangulært hus med små haver ved stueboliger, og altaner på 1. og 2 sal.

Ansøger fremhæver herudover, at man med bygningen fra Gammel Køge Landevej 316 forlænget, vil skabe et støjværn til gavn for borgere i villakvarteret, og at man ved at føre gavlen på det nye byggeri tæt på Stillidsvej tillige vil opnå et bedre støjværn uden at gå på kompromis med trafiksikkerhed og udsyn i krydset.

## Administrationens vurdering

Administrationen indstiller, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra de omhandlede bestemmelser i Byplanvedtægt H9. Dette begrundes i følgende forhold:

- Overskridelsen af byggelinje mod Gammel Køge Landevej med altangang der stikker 1,3 m ud fra facaden i 1. og 2. sals højde, for både Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316, vurderes at påvirke boligområdets visuelle forhold negativt.
- Altangangene på 1. og 2. sal langs facaden på nabobygningen vurderes at ville skabe gene for de berørte boliger i nabobygningen på Gammel Køge Landevej 316, da passagen vil være foran boligernes vinduer.
- Ejendommen ligger på grænsen mellem et grønt og åbent parcelhuskvarter og landevejens mere urbane randbebyggelse. Mod Stillidsvej bør ejendommen derfor respektere byggelinjen, ikke mindst når der er tale om en højere bebyggelse end vanligt, som tillige kan være problematisk af hensyn til oversigtsforholdene på stedet, når trafikanter skal svinge ud fra Stillidsvej.
- Mod Stillidsvej kan forarealerne ikke anvendes til opstilling af cykelskur, affaldsgård og depotrum, jf. byplanvedtægtens § 9, stk. 2.

## Øvrige forhold

- Boligstørrelser

Kommuneplanrammens retningslinje 1.3.1 foreskriver, at nye bebyggelser med etageboliger enten skal have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m<sup>2</sup> eller have et gennemsnitligt boligareal på mindst 80 m<sup>2</sup>, hvor 20 % af boligerne har et boligareal over 100 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte projekt overholder ikke ovenstående retningslinje, da etageboligerne er mellem 38 m<sup>2</sup> og 69 m<sup>2</sup> med et gennemsnitligt boligareal på 48 m<sup>2</sup> (vedlagt som bilag "Boligoversigt").

- Parkeringsforhold

Ejendommen er beliggende i et stationsnært kerneområde, hvor det i kommuneplanrammens retningslinje 8.4.4 normerer mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> for etageboliger.

Med det ansøgte projekt etableres der en fælles parkeringsplads med ejendommen Gammel Køge Landevej 316 med indgang fra Stillidsvej med i alt 18 parkeringspladser, hvoraf to af dem er handicapparkering. Projektet overholder dermed parkeringsnormen med antal minimum parkeringspladser (8 parkeringspladser), men overskrider normen for højeste antal parkeringspladser med 2 parkeringspladser.

En alternativ mulighed for ansøger kunne være at flytte altangangene mod baggården, og skabe adgang til altangange via et selvstændigt trappetårn langs Stillidsvej, hvor det i et ændret projekt kunne begrænses til at være trappetårn, der skulle ansøges om dispensation for i byggelinje langs Stillidsvej.

Såfremt udvalget beslutter at meddele dispensation til opførelse af etageboligbebyggelse i byggelinje samt hjørneafskæring, skal dispensationen meddeles på betingelse af, at der inden udstedelse af byggetilladelse er foretaget en matrikulær sammenlægning af ejendommene på Stillidsvej 2 og Gammel Køge Landevej 316, matriklerne nr. 18ae og 18ed Hvidovre By, Strandmark, hvilket er forudsat i det ansøgte. Derudover skal ansøger ansøge og opnå § 8 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven, idet grunden er delvist forurenet.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Bygge- og Planudvalget besluttede den 3. december 2019, pkt. 4, at sende et tidligere ansøgt projekt for ejendommen tilbage til administrationen med henblik på at gå i dialog med ansøger, og med bemærkning fra udvalget om, at én forudsætning for sagens fremme er, at de to grunde sammatrikuleres.

Bygge- og Planudvalget besluttede den 30. marts 2020, pkt. 4, for et revideret ansøgt projekt for ejendommen, at meddele afslag på dispensation fra byplanvedtægt H9 § 7, stk. 5, til at overskride den maksimalt tilladte udnyttelsesgrad. Som konsekvens heraf godkendte udvalget heller ikke dispensation til at overskride byggelinjen mod Gammel Køge Landevej og den tilhørende hjørneafskæring.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020, 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 byplanvedtægt H9 Område ved Brostykkevej, Gl. Køge Landevej, Idrætsvej og Hvidovrevej vedtaget den 16. december 1958.

## **Høring**

Der har været foretaget naboorientering i perioden 29. august – 12. september 2019.

Det er administrationens vurdering, at de foretagne ændringer i projektet, siden den foretagne naboorientering, ikke nødvendiggør en fornyet naboorientering, idet en forudgående orientering efter administrationens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Med hjemmel i planlovens § 20, stk. 2, er der derfor ikke gennemført en supplerende naboorientering.

## **Bilag**

Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt H9

Samlede bygningstegninger

Boligoversigt

## **Punkt 7: Beslutning - Proces for udarbejdelse af en bypolitik**

22/10340

### **Beslutningstema**

By- og Planudvalget godkendte på udvalgsmødet den 4. april 2022, punkt 8, at der gennemføres en proces til formulering af en bypolitik for Hvidovre Kommune.

Administrationen har afprøvet SWOT-analysen som værktøj til brug for udarbejdelse af bypolitikken. Hensigten var at gennemføre SWOT-analyser på de fem udvalgte temaer. Men på baggrund af den i september 2022 offentliggjorte budgetaftale foreslår administrationen i stedet en proces, hvor udvalgets drøftelser om byens udvikling gøres til del af Kommunalbestyrelsen kommende arbejde for en ny vision for Hvidovre Kommune.

Udvalget skal tage stilling til, om den af administrationen foreslåede proces kan godkendes.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende forslag til proces for udarbejdelse af en bypolitik, som sammentænker udvalgets drøftelser om en bypolitik med Kommunalbestyrelsens arbejde med en ny vision for Hvidovre Kommune.
2. at drøfte den af administrationen udarbejdede SWOT-analyse "Hvad kan byudvikling give tilbage til byen?"

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Ad 1

Godkendt.

Ad 2

Drøftet, udvalget besluttede, at det skulle tilføjes et afsnit om overdækning af motorveje

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

I den forgangne valgperiode 2017-2021 har der været meget fokus på udviklingen af Hvidovre i forbindelse med boligudbygning og ejendomsudviklers konkrete byggeprojekter, primært ved omdannelse eller fortætning af udvalgte eksisterende byområder. Emnet blev behandlet i forbindelse med udarbejdelse af Boligpolitik 2019 og indgår i Kommuneplan 2021, under tema 1.2, "Nye byudviklingsområder".

Men byens udvikling er et vidt begreb og bør forstås bredere end som så. Det er en konstant proces, der også omfatter den fornyelse af byen, der til stadighed foregår i hele det eksisterende byområde.

Det gælder for eksempel privates ændringer af egne boliger i parcelhuskvartererne og når de private serviceerhverv som butikker, cafeer og restauranter åbner, lukker eller ændres. Det samme gælder for ændringer, der foretages på kommunens

egne arealer ved nyopførelse af byggeri og anlæg samt løbende forandringer på de eksisterende. Hvidovre Kommune råder over 285.000 m<sup>2</sup> bygninger og 318 ha arealer til skoler, institutioner, sports-, fritids- og kulturcentre, administration m.v. Der er desuden de kommunale veje, der udgør næsten 7 % af Hvidovres samlede areal, og som forandres jævnligt i forbindelse med nedgravning af ledninger eller trafiksanering.

Desuden kan begrebet dække over store som små tiltag. Såvel en ny designmanual for kommunens byinventar og vejskilte, etablering af en offentlig legeplads som beslutningen om fældning eller plantning af vejtræer, kan sættes i et større byudviklingsperspektiv. Udarbejdelse af en bypolitik giver en enestående mulighed for at folde emnet mere ud, så det favner bredere, end det hidtil har gjort, og så det dækker fysiske og funktionelle forhold i hele Hvidovre.

Det videre arbejde med bypolitikken tager derfor udgangspunkt i de fem temaer, som blev formuleret af udvalget på mødet den 9. maj 2022:

- Mobilitet på tværs af kommunen
- Byrum og arkitektur
- Natur, miljø og klima
- Muligheder for børn og ældre
- Gode rammer for erhvervslivet

### **SWOT-analyse: Hvad kan byudvikling give tilbage til byen?**

Administrationen har udarbejdet en SWOT-analyse (vedlagt som bilag ”SWOT-analyse om byudvikling”) med overskriften ”Hvad kan byudvikling give tilbage til byen?”. Formålet er at afprøve SWOT-analysens egnethed til at afdække forskellige hensyn – og ikke mindst dilemmaer – ved byudvikling og derved kvalificere udvalgets diskussion om emnet.

Det fremgår af teksten i parentes i SWOT-analysen, hvilket af de ovenfor nævnte temaer den beskrevne problemstilling taler ind i, og at nogle afvejninger kan være gældende for flere af de efterfølgende emner. F.eks. kan truslen om, at byens udvikling fortrænger eksisterende funktioner, fortolkes bredt, så det kan gælde omdannelse af et eksisterende grønt areal, erhvervsområde, institution eller kommunalt parkeringsareal til en ny funktion.

Det anbefales, at SWOT-analyser anvendes i begrænset omfang ved udarbejdelse af konkrete bypolitiske delkomponenter, da instrumentet kan forenkle en kompleks virkelighed for meget, og dermed kan der drages uhensigtsmæssige konklusioner, som bidrager negativt til en samlet bypolitik for kommunen.

### **Budgetaftale 2023**

Den 26. september 2022 blev budgetaftalen for perioden 2023-26 offentliggjort af aftaleparterne. En af aftalens målsætninger er at revidere Kommunalbestyrelsens vision for Hvidovre Kommune fra 2012. Formålet er at skabe grundlag for en mere balanceret boligudbygning med henblik på at øge skatteindtægter og sikre velfærden. Det tænkes blandt andet gjort ved et mere varieret boligudbud, så der for alle aldersgrupper er et passende boligtilbud. Fx er der relativt få boliger til alderssegmentet +55-årige, hvilket dels mindsker aldersdiversiteten i kommunen, dels er denne gruppe kendetegnet ved, at deres forbrug af de kommunale goder og ydelser er mindre end fx børnefamilierne og de +70-årige. Der lægges vægt på, at Hvidovre Kommune skal benytte sig af gevinsterne ved at være tæt på København – både hvad angår hverdagslivet og de økonomiske vækstmuligheder – uden at give køb på Hvidovres særegne kvaliteter. Det ønskes, at borgerne inddrages i politikernes arbejde med visionen samt at den færdige vision bliver styrende for planstrategien og den fremtidige boligudbygning i Hvidovre.

Byens fysiske forhold har en central rolle, når det handler om at tiltrække og fastholde bestemte grupper af borgere. Det samme gælder, når det skal afvejes hvor og i hvilket omfang eksisterende byområder omdannes eller fortættes med nye boliger. Derfor bør By- og Planudvalgets drøftelser om bypolitikken ske parallelt med drøftelsen af en revideret vision for Hvidovre. På denne måde sikres det, at relevante overvejelser fra udvalget om byens udvikling kan indgå i arbejdet med den overordnede vision for Hvidovre.

Center for Politik og Ledelse er aktuelt ved at afklare den detaljerede proces, der skal resultere i en ændret vision for Hvidovre Kommune. Det forventes, at denne proces starter på et temamøde den 6. januar 2023 og herefter gennemføres frem til sommeren 2023.

### **Den videre proces**

På baggrund af ovenstående foreslås det, at arbejdet med bypolitikken i nærmeste fremtid ikke gennemføres med udgangspunkt i SWOT-analyser for de fem temaer, men organiseres som del af Kommunalbestyrelsens drøftelser om en ændret vision for Hvidovre. I dette forum har By- og Planudvalgets medlemmer mulighed for at supplere de overordnede tanker om en vision med mere konkrete afvejninger i forhold til udvikling af byens fysiske og funktionelle rammer. De fem temaer kan sættes i sammenhæng med spørgsmålet om hvordan boligudbygningen i Hvidovre skal foregå, blandt andet i de i Kommuneplan 2021 udpegede byudviklingsområder.

For at forberede udvalgsmedlemmerne til denne proces og give dem et fælles udgangspunkt, foreslår administrationen, at der gennemføres to ekstraordinære temamøder, der finder sted udenfor udvalgets vanterammer og faste møderække, som studieture i løbet af foråret 2023.

Det første arrangement skal give udvalgsmedlemmerne en fælles forståelse for Hvidovre, byens eksisterende kvaliteter og særegne karakter. Derfor tages der afsæt i emnerne mobilitet på tværs af kommunen samt arkitektur og byrum. Studieturen gennemføres, afhængigt af vejrliget, som cykel- eller bustur gennem Hvidovre.

Det andet arrangement tænkes afholdt som en inspirationstur med eksempler på andre kommuners tiltag ved udvikling af byområder. Her vil emnerne være natur, miljø og klima; muligheder for børn og ældre og gode rammer for erhvervslivet. Der vil i givet fald følge nærmere information på et udvalgs møde primo 2023.

Administrationens forslag til By- og Planudvalgets arbejde med bypolitikken frem til sommeren 2023 fremgår af en overordnet procesplan (vedlagt som bilag "Procesplan for arbejdet med en bypolitik").

Kommunalbestyrelsens arbejde med en ny vision for Hvidovre Kommune forventes afsluttet i maj 2023.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

By- og Planudvalget godkendte den 4. april 2022, punkt 8, at der gennemføres en proces til formulering af en bypolitik for Hvidovre Kommune, samt at processen og indholdet i bypolitikken tager afsæt i de bemærkninger, der blev afgivet på det pågældende møde.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. december 2021, punkt 5, at vedtage Kommuneplan 2021 endeligt.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. januar 2019, punkt 7, Boligpolitik for Hvidovre Kommune.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter § 2, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af den 15. januar 2019 med senere ændringer, styres kommunernes anliggender af kommunalbestyrelsen.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

SWOT-analyse om byudvikling

Procesplan for arbejdet med en bypolitik

## **Punkt 8: Beslutning - Forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket**

22/31016

### **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et forslag til ny lokalplan for Avedøreværket. Baggrunden for at udarbejde den nye lokalplan er et ønske fra Ørsted A/S om at kunne etablere et Power-to-X-anlæg og et CO2-fangstanlæg på Avedøreværket. De nye anlæg, som lokalplanen muliggør, er en del af projektet Green Fuels for Denmark (GFDK), som har til formål at understøtte udvikling og produktion af bæredygtige brændstoffer til fly og skibe.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket kan godkendes og sendes i offentlig høring. Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der ikke afholdes et offentligt informationsmøde om lokalplanen i høringsperioden. Kommunalbestyrelsen skal desuden tage stilling til, om miljørapporten kan godkendes og offentliggøres.

### **Indstilling**

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

1. at godkende forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket.
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.
3. at godkende, at der ikke afholdes et offentligt informationsmøde om lokalplanens indhold i høringsperioden.
4. at godkende, at miljøvurderingen af Lokalplan 519 godkendes og offentliggøres sammen med lokalplansforslaget.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Ad 1-4

Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan for Avedøreværket (vedlagt som bilag "Forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket").

Lokalplansområdet dækker det sydøstlige hjørne af Avedøre Holme og omfatter ejendommen matrikel nr. 244, Avedøre By, Avedøre, og består dermed udelukkende af Avedøreværket.

Baggrunden for at udarbejde Lokalplan 519 er et ønske fra Ørsted A/S om at kunne etablere et Power-to-X-anlæg og et CO2-fangstanlæg på Avedøreværket. De nye anlæg, som lokalplanen muliggør, er en del af projektet Green Fuels for Denmark (GFDK), som har til formål at understøtte udvikling og produktion af bæredygtige brændstoffer til fly og skibe.

Et Power-to-X-anlæg er en betegnelse for et anlæg, der anvender elektricitet fra vind til fremstilling af brint og andre former for brændstoffer, som kan erstatte brugen af fossile brændstoffer. Disse brændstoffer kaldes samlet for e-fuels. Et CO2-fangstanlæg er et anlæg, der kan opfange CO2 i røggassen fra Avedøreværkets eksisterende udledning. Den opfangede CO2 kan anvendes sammen med brint til produktion af e-fuels.

## **Eksisterende forhold**

Lokalplansområdet indeholder Avedøreværket, der ligger på Avedøre Holme. Avedøre Holme dækker et areal på ca. 450 ha, der ud over Avedøreværket bl.a. rummer erhvervsområdet Avedøre Holme og tekniske anlæg som BIOFOS Spildevandscenter Avedøre og AV Miljø.

Lokalplansområdet svarer til afgrænsningen af ejendommen matr.nr. 244 Avedøre By, Avedøre. Området omfatter et areal på ca. 60 ha, heraf udgør landarealet ca. 48 ha og vandarealet ca. 12 ha.

Udover de to markante blokke er der placeret en række bygninger, anlæg og tanke på arealet, herunder fjernvarmebygning, højspændingsbygning, varme- og akkumulatortanke og lignende. Der findes yderligere på arealet aske- og olieanlæg, ammoniaktanke og plads til oplag af kul, aske, bundaske og gips. I den østlige del af lokalplansområdet er der opført to vindmøller med en højde på 65 meter. De to vindmøller er sammen med en tredje vindmølle, som er placeret uden for lokalplansområdet, omfattet af Lokalplan 508.

Områdets beplantning langs Kystholmen, og på de ubebyggede arealer mod øst og vest, danner en grøn overgang til omgivelserne, ligesom de grønne diger mod vandet i øst giver en harmonisk overgang mellem kysten og bebyggelsen. Langs den sydvestlige del af kyststrækningen ligger en intern vej, som sikrer afstand til det bebyggede område. Langs den sydøstlige del af kyststrækningen er der ligeledes en vej, mellem havnekajen og området, hvor der er kraner og småbygninger. Længst mod øst ligger et grønt område uden bebyggelse.

## **Lokalplanens formål**

Med Lokalplan 519 tilvejebringes et nyt plangrundlag, som har til formål at fastholde områdets eksisterende anvendelse til forsyningsanlæg i form af kraftvarmeproducerende anlæg med mulighed for at disse kan udvikles og der kan etableres nye bebyggelser og anlæg, som styrker den grønne omstilling med nye energiløsninger herunder energiproduktion, energiomsætning og energilagring.

Samtidig er det formålet med lokalplanen at muliggøre etablering af et fuldt Power-to-X-anlæg og et CO<sub>2</sub>-fangstanlæg.

For at fastholde den helhed og de kvaliteter, som knytter sig den eksisterende bebyggelses udtryk og nærhed til kystlandskabet, er det et formål med lokalplanen, at nye bygninger og anlæg bliver indpasset i samspil med områdets eksisterende bebyggelse og under hensyntagen til kystlandskabet.

Det er også et formål med lokalplanen, at den eksisterende offentlige stiforbindelse, som går gennem området fra Kystholmen til selve kysten, bliver fastholdt.

Endelig er det formålet med lokalplanen, at der sikres mulighed for tiltag, der kan understøtte en klimasikring af området og dets bebyggelse.

## **Lokalplanens indhold**

## Anvendelser i området

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til bygninger, anlæg, lagre og faciliteter mv. med tilknytning til forsyningsanlæg, energiproduktion, energiomsætning og energilagring, herunder til kraftvarmeværk, CO<sub>2</sub>-fangstanlæg, Power-to-X-anlæg, fjernvarmeanlæg, anlæg til produktion af vedvarende energi, forsøgsanlæg mv.

Herudover må lokalplansområdet anvendes til materialeplads, mandskabsfaciliteter, administration, affaldsstation, oplag, service-, hjælpe- og transmissionsanlæg, transformerstationer og andre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift, samt mobilantennetårne, regnvandsbassiner og anlæg til klimasikring, parkering, havnefunktioner mv.

## Bebyggelsesmæssige rammer

Lokalplanen ændrer de bebyggelsesmæssige rammer for at øge fleksibiliteten og der tages stadig hensyn til kystlandskabet og naboejendommen mod vest. Hidtil har Avedøreværket haft meget få yderligere byggemuligheder, og disse var udpeget i byggefelter. Denne lokalplan fastsætter i stedet en maksimal bebyggelsesprocent på 90 for ejendommen og at det samlede bebyggede areal må højst udgøre ¼ af ejendommen.

## Tre delområder

Lokalplanen er opdelt i tre delområder. Formålet med inddelingen i delområder er at skabe varierede muligheder i forhold til bygningshøjder under hensyn til påvirkning af kystlandskabet og naboarealerne mod vest.

Delområde 1: Maksimalt 25 meter over niveauplan, som er fastlagt til kote 3,5.

Delområde 2: Maksimalt 90 meter over niveauplan, som er fastlagt til kote 3,5.

Delområde 3: Maksimalt 45 meter over niveauplan, som er fastlagt til kote 4,0.

Inden for hvert af delområderne udpeger lokalplanen særlige felter, hvor bygningshøjden må afvige fra det generelle inden for det enkelte delområde. De større højder indenfor de særligt udpegede felter, er fastlagt ud fra anlæggenes tekniske behov.

Hvor der er udpeget arealer, hvor den maksimale bygningshøjde er angivet lavere end delområdets generelle højde, er dette fastlagt ud fra visuelle hensyn til omgivelserne.

## Struktur og fleksibilitet

Lokalplanen viderefører beplantningsbælter fra den hidtil gældende Lokalplan 513.

Mindre dele af produktionsanlæg, fx skorstene, rørføringer, enkeltstående destillationskolonner, master og lignende spinkle konstruktioner er undtaget af bestemmelserne om de maksimale højder, idet de vil være opført punktvis og som lette konstruktioner, og derfor ikke vil fremstå som massive bygninger. Disse må dog maksimalt opføres med en højde på 65 meter over niveauplan. Skorstene til kraftvarmeværkets blokbygninger kan være op til 150 m, som de er i dag. På den østvestgående kaj kan der være op til to stk. mobile lodseanlæg (fx kraner) med en højde på op til 50 m.

Der er mulighed for at etablere en flare (højt slankt rør med en flamme øverst) med en højde på op til 65 meter i det sydøstlige hjørne.

Lokalplanen åbner mulighed for, at den eksisterende mole mod syd kan udvides med kajanlæg i forlængelse af nuværende kaj, og at den eksisterende havnekaj på landsiden kan forlænges mod øst.

På kajanlægget, der går ud i havnebassinet mod syd, kan der etableres en elbygning med kontrolrum samt et anlæg til at laste væsker på skibe. Ligesom det sydligste punkt på molen ender i en platform, der kan udvides for at opfylde beredskabets krav til vendeplads.

#### Bebyggelsens udseende

For at sikre en sammenhæng til den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område, og i særlig grad til de markante bygninger Blok 1 og Blok 2, fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse skal fremstå med facader i beton eller med aluminiumslignende beklædning. Dermed skal facaderne fremstå i hvide eller lysegrå farvenuancer. Dog åbner lokalplanen mulighed for, at lave bygninger på op til 10 meter over niveauplan, også kan opføres i sort eller mørkegrå nuancer, og at rør eller lignende tekniske installationer kan gives andre farver, hvor det er nødvendigt af driftsmæssige årsager.

Lokalplanen fastlægger, at belysningen skal være begrænset, og være nedadrettet og afskærmet. Dette i særlig grad af hensyn til kystlandskabet.

#### Klimatilpasning

Lokalplanen fastlægger, at det ved nyt byggeri og væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bygninger, skal sikres, at bygningerne ikke tager skade ved en regnhændelse svarende til en 100-årshændelse i 2118.

Lokalplanen giver mulighed for at terrænet i lokalplansområdet kan hæves til henholdsvis kote 3,5 i delområde 1 og 2 og kote 4 i delområde 3. Yderligere giver lokalplanen mulighed for at hæve digerne langs kysten og de indvendige kanaler i forbindelse med stormflodssikring og klimatilpasning.

#### Truede og beskyttede dyrearter

Der er registreret grønbroget tudse inde på Avedøreværkets arealer. Grønbroget tudse er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver (bilag IV-arter). Det betyder at lokalplanens indhold skal udformes, så der er mulighed for at lave foranstaltninger, så levevilkårene for arten ikke forringes.

Derfor er der i lokalplanen reserveret plads til et område, hvor der kan etableres afværgeforanstaltninger med mulighed for en øget kvantitet og kvalitet for arten. Den endelige indretning af arealet vil blive fastlagt, når miljømyndigheden (Miljøstyrelsen) giver tilladelse til projektet.

#### Lokalplanen følger Kommuneplan 2021

Forslag til Lokalplan 519 er i overensstemmelse med de bebyggelsesmæssige rammer, der er fastlagt i Kommuneplan 2021 for rammeområde 5T4 for Avedøreværket.

## Kystnærhedszone

Lokalplansområdet, der ligger ud til Kalvebodløbet mod øst og Køge Bugt mod syd, er beliggende mindre end 3 km fra kysten i den kystnære del af byzonen og er således omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystområderne. De særlige krav til planlægning i de kystnære zoner gælder, hvis ny bebyggelse påvirker kysten visuelt.

Kommuneplan 2021 indeholder en retningslinje, der fastlægger, at der skal foretages en vurdering af fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, når der planlægges i den kystnære del af byzonen.

Da lokalplansområdet er beliggende helt ud til kysten, er den visuelle påvirkning blevet vurderet. De nye bygninger og anlæg som lokalplanen muliggør, vil være i op til ca. 45 meter i højden. Dertil kommer et åbent procesanlæg til CO2-fangstanlæg/tårnbygning på op til 60 meter samt skorstene og en flare med højder på op til 65 meter. Herudover vil der kunne placeres lavere anlæg fx tanke på op til 20 meter i højden mv. tæt på kysten.

Lokalplanen ændrer ikke på områdets maksimale bebyggelsesprocent, bebyggelsesgrad eller farve- og materialevalg i forhold til den hidtil gældende lokalplan. I lokalplanens delområde 1 reduceres den maksimale bygningshøjde fra 90 meter til 25 meter, men der er dog udlagt felter, hvor bygningshøjden må være henholdsvis 35, 40, 55 og 60 meter. I lokalplanens delområde 2 er den maksimale højde på 90 meter uændret. I lokalplanens delområde 3 er den maksimale bygningshøjde på 45 meter uændret, dog er der udlagt felter, hvor bebyggelseshøjden ikke må overstige 20 henholdsvis 25 meter, dog op til 65 meter på et afgrænset areal, hvor der kan placeres en flare.

Der er med farvevalget og den størst mulige afstand til kysten for nyt byggeri og anlæg taget hensyn til at minimere den visuelle påvirkning af kysten. Der er lavet visualiseringer som en del af lokalplanarbejdet, der viser og redegør for effekten af det nye byggeri.

## Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget besluttede den 9. maj 2022, punkt 7, at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for Avedøreværket til erstatning for Lokalplan 513. Kommunalbestyrelsen traf desuden beslutning om afgrænsningen af den nye lokalplan.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## Retsgrundlag

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

Miljøvurderinger af planer udarbejdes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §§ 8-14, jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021.

## Høring

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

Administrationen foreslår, at lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i perioden 2. januar til 30. januar 2023.

Det anbefales, at der ikke afholdes et informationsmøde om lokalplanens indhold i forbindelse med den offentlige høring, da planforslaget er udarbejdet i tæt samarbejde med Ørsted og da indholdet vurderes ikke at have stor offentlig interesse.

## **Miljømæssige konsekvenser**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 519 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering jf. § 8, stk. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang, og lokalplanens gennemførelse kan have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at påvirkning af følgende miljøforhold skulle inddrages i miljøvurderingen:

- Flora og fauna, herunder Bilag IV-arter
- Natur 2000-området
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbunden
- Overfladevand, grundvand og vandmiljø
- Luftkvaliteten
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Kystlandskabet
- Større menneskelige katastroferisici
- Ressourceeffektivitet
- Kumulative effekter

Miljøvurderingen indeholder en nærmere vurdering af, om lokalplanens indhold kan medføre en væsentlig påvirkning af ovenstående miljøforhold.

Ved etablering af CO<sub>2</sub>-fangstanlægget og Power-to-X-anlægget vil Avedøreværket gå fra at katalogiseres som en kolonne II-risikovirksomhed til at blive en kolonne III-risikovirksomhed.

Forud for etablering af de nye anlæg, er der krav om myndighedsaccept af risikoforholdene for virksomheden, som skal sikre at konsekvenserne ved og sandsynligheden for uheld er acceptable. På den baggrund vurderes risikoen for katastrofer og ulykker som ikke væsentlig. Myndigheder i forhold til Risikobekendtgørelsen er blandt andet Miljøstyrelsen og Sikkerhedsstyrelsen.

Miljørapporten konkluderer samlet, at Lokalplan 519 ikke forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt, bortset fra forholdene for Bilag IV-arten grønbroget tudse. Lokalplanen muliggør at potentielle rastearer inddrages til byggeri. Dette er en forringelse af forholdene for grønbroget tudse og derfor muliggør lokalplanen at der laves afværgeforanstaltninger i form af udpegning af et areal der kan indrettes som et godt biotopområde for grønbroget tudse.

Eftersom der ikke er identificeret andre væsentlige miljøpåvirkninger, er der ikke behov

for at etablere særlige afværgeforanstaltninger eller lave en særskilt overvågning af miljøpåvirkningen.

Selvom der ikke er et decideret overvågningsprogram, sker der dog en løbende registrering af § 3-beskyttet natur og Bilag IV-arter i kommunen, så man vil herved kunne følge udviklingen i området.

Miljørapporten, der skal offentliggøres sammen med lokalplansforslaget, er vedlagt i sin helhed som bilag "Miljøvurdering af Lokalplan 519 for Avedøreværket".

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 519 for Avedøreværket

Miljøvurdering af Lokalplan 519 for Avedøreværket

## **Punkt 9: Beslutning - Forberedelse af udbud af Stevnsbogård, Stevnsbovej 1 og Smøgen 4**

20/32638

### **Supplerende beslutningstema**

By- og Planudvalget besluttede den 9. maj 2022 at sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at belyse mulighederne for at indrette et dagtilbud eller en skovbørnehave på Stevnsbogård.

Administrationen har vurderet mulighederne for at etablere et dagtilbud eller skovbørnehave i forhold til de konkrete planlægnings- og bygningsmæssige forhold på ejendommen. Denne vurdering viser, at ejendommen ikke umiddelbart kan anbefales indrettet til de nævnte anvendelser.

Kommunalbestyrelsen skal godkende, at der ikke planlægges efter at etablere et dagtilbud på Stevnsbogård, herunder heller ikke i form af en skovbørnehave.

### **Supplerende indstilling**

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

4. at godkende, at der ikke planlægges efter at etablere et dagtilbud på Stevnsbogård, herunder heller ikke i form af en skovbørnehave.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at der i stedet for bliver udarbejdet en ny lokalplan med tilhørende kommuneplansændring, der tillader mindre produktionsvirksomhed, ex mikrobryggerier.

For: Gruppe A, Gruppe F

Imod: Gruppe Æ

Undlod at stemme: Gruppe C, Liste H, Gruppe O

Anbefales godkendt.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

### **Supplerende sagsfremstilling**

By- og Planudvalget besluttede den 9. maj 2022 at sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at belyse mulighederne for at indrette et dagtilbud eller en skovbørnehave på Stevnsbogård.

Et dagtilbud til 180 børn, dvs. af den størrelse, der normalt ønskes etableret i Hvidovre, har behov for et grundareal på ca. 5.000 m<sup>2</sup> inklusive til cykel- og bilparkering. Herpå skal der kunne indrettes ca. 1.800 m<sup>2</sup> etageareal inklusive udhuse og overdækninger.

Den del af Stevnsbogårds ejendom, der ikke er udlagt til byggefelt for boliger eller til fælles friarealer, omfatter et areal på ca. 5.900 m<sup>2</sup>. Der er således som udgangspunkt fysisk plads til at etablere et dagtilbud af sædvanlig størrelse på ejendommen uden at reducere mulighederne for at opføre nyt boligbyggeri på ejendommen.

Selve Stevnsbogård har i dag et etageareal på ca. 1.140 m<sup>2</sup>, og laden har et etageareal på ca. 700 m<sup>2</sup>.

Såvel den firelængede bebyggelse på selve Stevnsbogård som laden er bevaringsværdige, hvorfor det må forudsættes, at et dagtilbud eller en skovbørnehave skal indrettes i disse bygninger med behørig hensyntagen til bygningernes bevaringsværdier.

Center for Trafik og Ejendomme har i samarbejde med Center for Børn og Familier

vurderet muligheden for at etablere et dagtilbud eller skovbørnehave i forhold til de konkrete planlægnings- og bygningsmæssige forhold på ejendommen og beskrevet dette i notat af 31. august 2022 (vedlagt som bilag ”Etablering af dagtilbud eller skovbørnehave på Stevnsbogård”).

Af notatet fremgår det, at man ikke kan anbefale, at ejendommen indrettes til de nævnte formål, primært på grund af støjbelastningen af udearealerne og sekundært på grund af trafikale og logistiske udfordringer ved at blande bolig- og institutionsfunktioner på stedet. Men også pga. et uforholdsmæssigt stort investeringsbehov i kombination med hensynet til Stevnsbogårds bevaringsværdi, som udfordrer indretningen af Stevnsbogård til dagtilbud.

## **Beslutningstema**

Administrationen har udarbejdet et notat med forslag til principper og scenarier for, hvordan kommunens udbud af Stevnsbogård kan være med til at sikre, at denne særlige ejendom bliver omdrejningspunkt for opførelsen og indretningen af en aktiv og fællesskabsorienteret boligbebyggelse med høj bolig- og livskvalitet.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om man vil godkende, at målsætningerne for etablering af nye boliger på Stevnsbogård, som beskrevet i administrationens notat, sammen med Lokalplan 470 danner grundlaget for udbuddet af kommunens bygninger og tilhørende friarealer på Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.

Kommunalbestyrelsen skal desuden tage stilling til, om boligen på Smøgen 4 skal udstykkes til en ny, selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>, der efterfølgende udbydes i almindelig handel.

Endelig skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om det kan godkendes, at resten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat.

## **Indstilling**

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

1. at godkende, at målsætningerne for etablering af nye boliger på Stevnsbogård, som beskrevet i administrationens notat, sammen med Lokalplan 470 danner grundlaget for udbuddet af kommunens bygninger og tilhørende friarealer på Stevnsbovej 1 og Smøgen 4.

2. at godkende, at boligen på Smøgen 4 udstykes til en ny, selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>, der efterfølgende udbydes i almindelig handel.
3. at godkende, at resten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022**

Retur til administrationen.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med vedtagelsen af Lokalplan 470 for Avedøre Landsby og tømningen af Stevnsbogård for aktiviteter er vejen nu banet for et udbud af en del af den kommunale ejendom, matr.nr. 3a Avedøre By, Avedøre.

Forud for beslutningen om at udbyde ejendommen har administrationen udarbejdet et notat med forslag til principper og scenarier for udbuddet (vedlagt som bilag "Principper og scenarier for udvikling og udbud af Stevnsbogård"). Notatet belyser de særlige muligheder, som kommunens eje af ejendommen giver for at etablere boliger i form af et bofællesskab og andre tilknyttede funktioner, der udnytter ejendommens unikke beliggenhed i en levedygtig landsby på grænsen mellem by og land.

Ejendommen er på i alt 162.358 m<sup>2</sup>, hvoraf området med Stevnsbogård og boligen på Smøgen 4 og de tilhørende friarealer omfatter et grundareal på ca. 14.808 m<sup>2</sup>.

Bygningen på Smøgen 4 er en fritliggende, tidligere fodermesterbolig, der er opført i 1925. Bygningen har et etageareal på ca. 120 m<sup>2</sup>. Bygningen er bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Det er forudsat i Lokalplan 470, at denne bygning udstykes som en selvstændig ejendom på mindst 600 m<sup>2</sup>.

Tilbage er således et grundareal på ca. 14.000 m<sup>2</sup>, der rummer følgende bevaringsværdige bygninger:

- Stevnsbogårds hovedbygning, ca. 340 m<sup>2</sup> etageareal
- Stevnsbogårds tre udlænger, ca. 834 m<sup>2</sup> etageareal
- Laden, ca. 704 m<sup>2</sup> etageareal

Det er dette areal med de nævnte bygninger, der søges solgt med henblik opførelse af en ny, samlet boligbebyggelse.

De øvrige driftsbygninger, skure og gødningsbeholdere på ejendommen er forudsat nedrevet på grund af bebyggelses tilstand.

### **Målsætninger for etablering af nye boliger**

Det er i kommuneplanens målsætninger for tema 1.3 om boligområder beskrevet, at Hvidovre Kommune vil styrke og forny byen med nye attraktive boliger gennem nye fællesskaber og nye boligformer som f.eks. seniorbofællesskaber og byggefællesskaber.

Lokalplanen muliggør etablering af en boligbebyggelse, der både hvad angår størrelse og placering kan rumme sådanne boligformer. Desuden er ejendommens eksisterende bygningsmasse et godt udgangspunkt for at etablere attraktive og originale rammer om et bofællesskab og fællesskabsorienterede boformer for enlige, par og familier. Stevnsgård fremstår som en oplagt mulighed for udvikling af en ny, samlet boligbebyggelse af høj kvalitet, med fokus på fællesskab og tryghed, beliggende med kort afstand til storbyen og i overgangen mellem landsbyidyl og det åbne land.

Det foreslås, at etableringen af nye boliger på Stevnsgård sker under hensyntagen til følgende centrale målsætninger:

- Ejendommen bør udvikles med fokus på fællesskaber. Det gælder både de interne fællesskaber beboerne imellem og bofællesskabets rolle som del af det større fællesskab, der udgøres af Avedøre Landsby.
- Bofællesskabet søges givet en bred og varieret beboersammensætning. Dette kan understøttes ved, at bebyggelsen rummer boliger med forskellig størrelse og indretning, så de tiltaler beboere med forskellige aldre, livsstile og familieformer.
- Udlængerne på Stevnsgård bør indrettes til enkelte boliger og til fælles faciliteter til beboerne i bebyggelsen. Her tænkes f.eks. på fælleskøkken og spisesal, festlokale, fællesvaskeri, gæsteværelser, værksted/atelier, øve- eller træningslokaler, sauna, depotrum, samt stald til ikke-erhvervsmæssigt dyrehold med f.eks. høns, kaniner, geder eller et fåtal heste.
- Der bør være mulighed for at integrere funktioner i bebyggelsen af mere offentlig karakter, som henvender sig til hele Avedøre Landsby. Her tænkes på lokale foreningsformål, f.eks. idrætsaktiviteter eller undervisning i mindre omfang.
- Det bør overvejes, om laden skal udtages fra ejendomsudbuddet og beholdes som kommunalt ejet bygning på lejet grund. Laden kunne f.eks. indrettes til foreningsdrevne idrætslokaler, i forbindelse med et mindre dyrehold i landzone, f.eks. til opstaldning af heste, eller til vinteroplag af f.eks. campingvogne eller både – eventuelt kan flere af disse funktioner kombineres. Alternativt kunne man undersøge mulighederne for at etablere de nødvendige støttefaciliteter til brug for en naturbørnehave i laden.
- Bofællesskabet skal indpasses under hensyntagen til Avedøre Landsbys bevaringsværdige kulturmiljø, og den bærende fortælling om Stevnsgård er en vigtig del af.
- Hvis laden fastholdes i kommunalt eje, bør den eksisterende stiforbindelse gennem området sikres, så der fortsat vil være adgang for offentligheden gennem området til Avedøresletten.

### **Scenarier for udbud til bygge- eller bofællesskab**

Udbuddet af ejendommen kan gennemføres med forskellige ejerforhold og proces for udviklingen af boligbebyggelsen for øje. Især graden af tidlig inddragelse af kommende beboere kan variere afhængigt af hvilken proces der vælges.

Administrationen har i notatet præsenteret tre forskellige scenarier for udviklingen af Stevnsbogård:

- Scenarie A: Stevnsbogård udvikles som byggefællesskab.
- Scenarie B: Stevnsbogård udvikles som bofællesskab under kommende beboeres indflydelse.
- Scenarie C: Stevnsbogård udviklet som almindeligt grundudbud til udvikler, der leverer nøglefærdigt bofællesskab.

Administrationen anbefaler, at hovedparten af bygningerne og friarealerne omkring Stevnsbogård søges udviklet til et byggefællesskab, jf. scenarie A, eller et bofællesskab under de kommende beboeres indflydelse, jf. scenarie B i administrationens notat. Årsagen til dette er, at disse scenarier rummer reelt inddragende beboerprocesser før og under etableringen af bebyggelserne.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Lokalplan 470 for Avedøre Landsby blev vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen, den 28. april 2020, punkt 12.

## **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen er forpligtet til at sælge til markedspris, hvilket sker gennem offentligt udbud. Der er endnu ikke foretaget en vurdering af ejendommens aktuelle værdi eller af de forventede, økonomiske konsekvenser ved udbud til forskellige typer boligbebyggelse på ejendommen.

Etablering af et byggefællesskab er en opgave, der ligger uden for administrationens sædvanlige opgaveportefølje. Særligt scenarie A, men til dels også scenarie B indebærer, at Hvidovre Kommune vil skulle afholde nogle meromkostninger til en specialiseret rådgiver samt stille ekstra personaleresourcer til rådighed i processen. Denne endnu ukendte merudgift bør finansieres af salget af ejendommen.

## **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021.

## **Høring**

Der er ikke høring i denne sag.

## **Bilag**

Notat med principper for udvikling og scenarier for udbud af et bofællesskab på Stevnsbogård

Etablering af dagtilbud eller skovbørnehave på Stevnsbogård

## **Punkt 10: Orientering - Prioritering af lokalplanlægningen**

22/30104

### **Beslutningstema**

På mødet i By- og Planudvalget den 3. oktober 2022 berørte man prioriteringen af lokalplanlægningen i Hvidovre Kommune.

I den anledning fremlægger administrationen en oversigt over de lokalplaner, som man aktuelt arbejder med, og hvilke lokalplaner man forventer at skulle arbejde med i de kommende år. Desuden beskrives det, hvordan administrationen prioriterer sit arbejde mellem de forskellige lokalplaner.

Udvalget skal tage orienteringen om prioriteringen af lokalplanlægningen til efterretning.

### **Indstilling**

## **Direktøren indstiller til By- og Planudvalget**

1. at tage orienteringen om prioriteringen af lokalplanlægningen til efterretning.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Udsat

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Efter delegationsplanen er det By- og Planudvalget, der på vegne af Kommunalbestyrelsen igangsætter udarbejdelsen af nye lokalplansforslag. Dette sker løbende i forhold til de ønsker om ændring af plangrundlaget, som administrationen modtager, uanset om dette kommer fra private grundejere eller fra kommunens politiske ledelse og administration.

Kommunen kan selv vælge at tilvejebringe nye lokalplaner for bestemte områder eller temaer.

Langt de fleste lokalplaner udarbejdes dog for at kunne gennemføre projekter for nye bygge- og anlægsarbejder. Det er typisk store boligbebyggelser, tilbygninger til kommunale institutioner, erhvervsbebyggelser eller tekniske anlæg, der i sig selv er lokalplanpligtige.

En række lokalplaner har dog til formål at modernisere plangrundlaget uden at der foreligger lokalplanpligt. Det gælder navnlig de nye lokalplaner for parcelhusområderne, som Kommunalbestyrelsen har besluttet at gennemføre.

Desuden laves der nye lokalplaner for at realisere indholdet i kommuneplanen. Hvis en udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det nemlig kommunen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt.

Der udarbejdes årligt 6 – 10 nye lokalplansforslag. Produktionen afhænger naturligvis af de enkelte planers kompleksitet, men også af om der i de enkelte år arbejdes med anden fysisk planlægning, herunder planstrategi, kommuneplanrevision, byudviklingsområder osv.

Administrationen prioriterer løbende mellem de enkelte lokalplaner ud fra en række hensyn, hvor nye planer er nødvendige for at muliggøre ønskede forandringer i byen (angivet i ikkeprioriteret rækkefølge):

- Lokalplaner for parcelhusområderne ud fra Kommunalbestyrelsens beslutning om at revidere plangrundlaget for parcelhusområder, hvor der i dag gælder forældede byplanvedtægter
- Lokalplaner for større bygge- og anlægsarbejder, hvor private og offentlige bygherrer er afhængige af et nyt plangrundlag for at kunne gennemføre projekterne, herunder for at kunne realisere kommunens egne byggeprojekter og ønsker til ændret anvendelse af ejendomme
- Øvrige lokalplaner, der skal være med til at realisere indholdet i kommuneplanen, f.eks. sikring af kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger, opfølgning på § 14 forbud mv.

På By- og Planudvalgets møde den 14. marts 2022 gav administrationen en introduktion til planlovssystemet med fokus på lokalplanlægningen. Heri indgik også en oversigt over de kommende lokalplaner, som udvalget måtte forvente at skulle behandle det kommende års tid.

Til orientering vedlægges en oversigt over den igangværende og forventede, kommende lokalplanlægning (vedlagt som bilag ”Status for lokalplanlægningen pr. 26. oktober 2022”).

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. september 2019, punkt 3, i forbindelse med en konkret byggesag på Bjergagervej 35 blandt andet, at der indledes en lokalplansproces med henblik på eventuel opdatering af bestemmelserne i Byplanvedtægt H9 og lignende parcelhusområder. De berørte grundejerforeninger inddrages i processen, så beboerne i området også får indflydelse på det kommende plangrundlag.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Efter planlovens § 13, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6.

Planloven fastlægger desuden i § 13, stk. 3, at hvis et større, lokalplanpligtigt byggearbejde m.v. er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Status for lokalplanlægningen pr. 26. oktober 2022

# **Punkt 11: Orientering - Mål i Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026**

21/32703

## **Beslutningstema**

Hvidovre Kommune skal have ny Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026. Sundheds- og Forebyggelsespolitikens overordnede målsætning er at støtte borgerne til en sundere hverdag med trivsel og livskvalitet. Der skal desuden være øget fokus på målgrupper, der har et særligt behov.

Ældre- og Sundhedsudvalget godkendte på udvalgsrådet den 14. november 2022 Sundheds- og Forebyggelsespolitikens mål, som skal sætte rammen for Hvidovre Kommunes sundhedsfremmende og forebyggende arbejde frem mod 2026.

Sundheds- og Forebyggelsespolitikken går på tværs af de kommunale fagområder, og alle fagcentre har bidraget til målformuleringerne med den hensigt at skabe et stærkt udgangspunkt for den videre implementering.

Fagudvalgene skal tage orienteringen om politikens mål til efterretning.

## **Indstilling**

Direktøren indstiller til Børne- og Uddannelsesudvalget, By- og Planudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Arbejdsmarkedsudvalget

1. at tage orienteringen om Sundheds- og Forebyggelsespolitikens mål inden for områderne mental sundhed, fysisk aktivitet, mad og måltider, tobak, alkohol og stoffer til efterretning.

## **Beslutning i Børne- og Uddannelsesudvalget den 05-12-2022**

Taget til efterretning med bemærkning om, at udvalget ønsker, at der foretages en evaluering af indsatsen, og at udvalget modtager en orientering herom.

## **Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 05-12-2022**

Taget til efterretning.

## **Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 05-12-2022**

Anbefales taget til efterretning.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Taget til efterretning.

## **Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 05-12-2022**

Anbefales taget til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Center for Sundhed og Ældre har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune skal have ny Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026. Status for den nuværende Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2019-2022 danner fundamentet for formuleringen af nye ambitiøse mål for sundhedsfremme og forebyggelse i Hvidovre.

Ældre- og Sundhedsudvalget besluttede på udvalgs mødet den 7. juni 2022, at Sundheds- og Forebyggelsespolitikken skal have fokus på følgende målgrupper: Unge, mænd, borgere med overvægt og borgere, der oplever ensomhed.

Sundheds- og Forebyggelsespolitikken overordnede målsætning er derfor at støtte borgerne til en sundere hverdag med trivsel og livskvalitet. Samtidig er målsætningen at skabe et øget fokus på dem, der har et særligt behov for støtte til at leve det sunde liv de ønsker.

### **Proces for udarbejdelse af mål**

De politisk godkendte fokusområder og målgrupper har dannet afsæt for en dialog mellem Center for Sundhed og Ældre og de øvrige fagcentre, hvilket har været udgangspunktet for at udarbejde Sundheds- og Forebyggelsespolitikken målsætninger. Processen sikrer grundlaget for et tæt samarbejde om forebyggelse og sundhedsfremme på tværs af fagcentre de næste fire år.

Inddragelsen af fagcentrene tidligt i processen betyder, at der er sammenhæng mellem Sundheds- og Forebyggelsespolitikken og øvrige strategier og politikker i Hvidovre Kommune. Dette er bl.a. Rusmiddelhandleplanen, Handicappolitikken, Kvalitetsstrategi for Dagtilbudsområdet, Alkoholstrategien og Strategi for Mental Sundhed.

Derudover har der været afholdt fokusgruppemøder med udvalgte målgrupper, som har bidraget til at kvalificere politikken mål samt givet inspiration til, hvordan sundhedsfremmende indsatser kan målrettes specifikke grupper.

Politikkens mål (vedlagt som bilag "Mål i Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026") er grupperet efter fokusområder. Ved hvert mål fremgår ansvarlige fagcentre og hvilke målgrupper målet særligt retter sig mod.

### **Den videre proces**

Center for Sundhed og Ældre arbejder på at skrive politikken samt udvælge billeder og layout.

Sundheds- og Forebyggelsespolitikken 2023-2026 præsenteres for Kommunalbestyrelsen til godkendelse i marts 2023.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Den 14. november 2022, pkt. 3, godkendte Ældre- og Sundhedsudvalget Sundheds- og Forebyggelsespolitikken mål inden for områderne mental sundhed, fysisk aktivitet, mad og måltider, tobak, alkohol og stoffer.

Den 7. juni 2022, pkt. 3, godkendte Ældre- og Sundhedsudvalget at den kommende Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026 skal have fokus på målgrupperne: Unge (16-30 år), borgere med overvægt, mænds sundhed og borgere der oplever ensomhed.

Den 4. april 2022, pkt. 4, drøftede Ældre- og Sundhedsudvalget målgrupper, der kan sættes særligt fokus på i Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026. Proces for udarbejdelse af Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026 blev sendt retur til administrationen.

Den 18. december 2018, pkt. 20, godkendte Kommunalbestyrelsen ny Sundheds- og Forebyggelsespolitik for Hvidovre Kommune gældende i årene 2019-2022.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Det følger af sundhedslovens § 119, stk. 1 og 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 210 af 27. januar 2022 med senere ændringer, at kommunalbestyrelsen ved varetagelsen af kommunens opgaver i forhold til borgerne har ansvaret for at skabe rammer for en sund levevis, og at kommunalbestyrelsen etablerer forebyggende og sundhedsfremmende tilbud til borgerne.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Sundhedsmæssige konsekvenser**

Mange har et ønske om et sundere liv, men kan synes, at det kan være en udfordring enten at komme i gang med at spise sundere, være mere fysisk aktiv eller stoppe med at ryge. Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026 skal være med til at støtte borgerne til en sundere hverdag med trivsel og livskvalitet, med øget fokus på dem, der har et særligt behov.

## **Bilag**

Mål i Sundheds- og Forebyggelsespolitik 2023-2026

## **Punkt 12: Eventuelt**

21/33974

**Beslutning i By- og Planudvalget den 05-12-2022**

Intet.