

DAGSORDEN By- og Planudvalget d. 03-03-2025

Mødedato Mandag d. 03. marts 2025 kl. 15:30

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders
Liltoft, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker (Afbud), Mathias Rinaldo

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H16 til oplag i Rebæk Søpark ved Kløv	3
---	---

Punkt 11: Beslutning - Tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H16 til oplag i Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112

24/30122

Beslutningstema

Entreprenørvirksomheden Zøllner har ansøgt om en tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H16 frem til marts 2027 til oplag på en del af kommunens ejendom i Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112.

Et areal på ca. 2.500 m² foran boldbanerne ønskes anvendt til oplag i forbindelse med udbygningen i fjernvarmeområdet Rebæk Syd/Præstemosen. Arealet får vejadgang fra Kløverprisvej.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H16, som gælder for hele Rebæk Søpark og en stor del af boligområderne nord, øst og syd herfor. Byplanvedtægten fastlægger, at den vestligste del af Rebæk Søpark kun må anvendes til offentlige formål, eventuelt offentlig institution. Det forudsætter en midlertidig dispensation gældende i højst tre år fra lokalplanen at fravige anvendelsesbestemmelsen.

Der er undersøgt alternative placeringer af oplaget, men det har ikke været muligt at finde egnede arealer.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra byplanvedtægten, så virksomheden lovligt kan have oplag på området indtil den 1. marts 2027.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles en midlertidig dispensation fra Byplanvedtægt H16, § 2 stk. E1, så virksomheden må anvende arealet i Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112 til depot og oplag fra dags dato og frem til den 1. marts 2027.
2. at godkende, at dispensationen meddeles på vilkår om, at området reetableres efter nærmere anvisninger fra Center for Trafik og Ejendomme ved anvendelsens udløb, herunder at eventuelle bygninger, anlæg med videre fjernes uden omkostninger for Hvidovre Kommune.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø og Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Entreprenørvirksomheden Zøllner søger om tidsbegrænset dispensation fra Byplanvedtægt H16 til at etablere oplag af materialer og maskiner på matr.nr. 6gi Hvidovre By, Hvidovre, beliggende i Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112, i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i området.

Administrationen har den 19. december 2024 modtaget en ansøgning fra Zøllner om oplag i Rebæk Søpark gennem en tidsbegrænset dispensation fra byplanvedtægten (vedlagt som bilagene "Ansøgning om midlertidig dispensation, Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112, 2650 Hvidovre" samt "Kort over område for oplag, Rebæk Søpark").

Den tidsbegrænsede dispensation søges fra dags dato til og med den 1. marts 2027.

Oplag i Rebæk Søpark ved Kløverprisvej 112

Oplaget på ejendommen skal bruges i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i området omkring Præstemosen.

Oplagspladsen består af områder til materialer, jordmiler samt parkering af maskiner. Der vil desuden blive udlagt metalplader til transport og kørevej ind og ud af området, der indhegnes. Det er et område på ca. 2.500 m² foran boldbanerne mod Kløverprisvej, der ønskes anvendt til oplag. Derved holdes boldbanerne i Rebæk Søpark fri, og oplaget vil derfor ikke genere aktiviteterne på banerne.

Kørsel til og fra området påtænkes at ske via nye, midlertidige overkørsler fra Kløverprisvej.

Arealet er i dag et felt, der er beplantet med vilde blomster. Oplaget får således ikke konsekvenser for brugen af boldbanerne i Rebæk Søpark, opførelsen af klubhuset til Rebæk Idrætsforening på Kløverprisvej 112 eller arrangementer i området såsom Skt. Hans.

Midlertidig dispensation fra Byplanvedtægt H16

Byplanvedtægt H16 fastlægger i § 2E, stk. 1, at den pågældende ejendom kun må benyttes til offentlige formål, eventuelt offentlig institution. Anvendelsen til oplag er i strid med byplanvedtægten, og vil derfor forudsætte en dispensation fra planen.

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan/byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt tre år. En byplanvedtægts anvendelsesbestemmelser udgør en del af planens principper, og en dispensation fra disse vil derfor være tidsbegrænset til maksimalt tre år.

Dispensationen søges frem til marts 2027, og det ansøgte er derfor inden for rammerne af, hvad der kan gives tidsbegrænset dispensation til.

Kommunen kan stille vilkår om at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der gives midlertidig dispensation til, kan fjernes uden udgift eller omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Alternative placeringer

Administrationen har undersøgt, om det er muligt at finde andre egnede, offentlige arealer til oplag i Hvidovre Kommune inden for en radius på 2 km fra arbejdsstedet, hvilket er nødvendigt af hensyn til at reducere transporten af materialerne.

Særligt er lastbilkparkeringen på Rebæk Søpark 2 blevet nærmere undersøgt. Arealet er på ca. 3.500 m², hvoraf en tredjedel allerede er optaget af en anden entreprenør. De resterende to tredjedele bruges til parkering af lastbiler i samarbejde med nabokommunerne. Dette er den eneste lastbilkparkeringsplads i den nordlige del af Hvidovre.

Hvis man midlertidigt fjerner parkeringsmulighederne for lastbiler på dette areal, frygter administrationen, at det vil presse lastbilerne ud andre steder i byen, hvilket vil resultere i parkering på ulovlige og uønskede steder langs vejene i Hvidovre. Dette vurderes at gå ud over trafiksikkerheden langs vejene.

Umiddelbart syd for den kommunale lastbilsparkeingsplads findes et større parkeringsareal, der ejes og benyttes af beboerne i etagehuset på Rebæk Søpark 3. Kommunen kan derfor ikke anvise entreprenøren til dette parkeringsareal, og ejer ønsker ikke at leje ud til Hvidovre Fjernvarmeselskab.

Der er heller ikke mulighed for at bruge lastbilsparkeingen langs Avedøre Havnevej, over for Scandic Hotel på Kettevej 4. Det skyldes, at parkeringspladserne kun har en bredde langs kørebanen, der svarer til en lastbil. Arealet er således ikke bredt nok til at rumme båse til jord. Det vil skabe farlige situationer ved af- og pålæsning af materialer. Desuden kan entreprenøren ikke køre til området med dumper, da det er for langt væk fra arbejdsstedet.

Parkeringspladsen ved Brøndager/Præstemosen benyttes til parkering for brugerne af Præstemoseskolen, Præstemosehallen og i sommerperioden til Friluftsbadet. Arealet er på ca. 1.300 m², hvilket er det halve af entreprenørens umiddelbare behov. Hvis arealet i sin helhed skulle anvendes til oplag, vil der ikke være plads til den nødvendige parkering til brugerne af de offentlige institutioner. Desuden vil der ikke være den krævede vejadgang til Friluftsbadet. Entreprenøren har i forvejen en mundtlig, midlertidig tilladelse til at opbevare afspærring mv. på en del af parkeringspladsen, hvilket er det maksimale, der kan anbefales.

FONA-grunden på Bibliotekvej 64/Gungevej 17 er privat ejet. Kommunen kan derfor ikke anvise entreprenøren til dette parkeringsareal. Store dele af ejendommen er udlejet til en anden entreprenør. Ejendommen er næppe relevant for ansøger, da den ligger mindst 2 km væk fra området, hvor der skal lægges fjernvarme.

Administrationens vurdering

Arealet for oplaget i Rebæk Søpark er blevet udvalgt med opmærksomhed på, at

- byggearbejdet for nyt klubhus for Rebæk Idrætsforening på Kløverprisvej 112 ikke bliver berørt
- boldbanerne i Rebæk Søpark ikke berøres af oplaget
- oplaget ikke medfører konsekvenser for arrangementer i Rebæk Søpark såsom afholdelse af Skt. Hans Aften.

Administrationen anbefaler, at der dispenseres midlertidigt fra anvendelsesbestemmelsen i Byplanvedtægt H16. Dette begrundes med, at dispensationen er i almenvellets interesse grundet Hvidovre Kommunes prioritering af udbygningen af fjernvarme generelt og aktuelt i området Rebæk Syd/Præstemosen.

Det taler for en dispensation, at oplaget i Rebæk Søpark er en forudsætning for udbygning af fjernvarme i denne del af kommunen.

Ud over oplaget i Rebæk Søpark har kommunen givet samme entreprenør lov til at have oplag på en del af det offentlige areal på M Bechs Allé 111. Ansøgningen om dispensation til at fravige den gældende lokalplan til dette oplag behandles på By- og Planudvalgsmødet den 3. februar 2025. By- og Planudvalget har den 6. januar 2025 desuden godkendt dispensation til seks mandsskure til byggeledelse og personalefaciliteter på Vesterskel 1.

Hvis udvalget vælger ikke at meddele dispensation til det ansøgte, vil entreprenøren ikke kunne have det nødvendige oplagsareal på ca. 2.500 m² i relation til arbejdsområdet. Konsekvensen af dette vil være, at udbygningen med fjernvarme i området omkring Præstemosen vil være længere og blive dyrere end estimeret for brugerne. Ansøger er kontraktligt forpligtet til at levere anlægget til et bestemt tidspunkt, hvorfor en forsinkelse også må forventes at have økonomiske følger for Hvidovre Fjernvarme.

Vilkår for midlertidig tilladelse

Administrationen har stillet en række vilkår som betingelse for udlejning af området til Zøllner. Området udlejes blandt andet på vilkår af at:

- Det anviste areal fra Vej og Park skal indhegnes med byggehegn, og der skal udlægges jernplader på hele det indhegnede areal.
- Når entreprenøren forlader området, og inden entreprenøren overdrager arealet tilbage til Vej og Park, skal det reetableres til samme stand som inden arbejdets påbegyndelse.
- Entreprenøren skal afholde Vej og Parks udgifter til reetablering.
- Syrener langs fortov skal erstattes af nye syrenplanter i samme sort og størrelse som de eksisterende planter, eller større.
- Ved beskadigelse af beplantning skal denne erstattes.

Ansøger oplyses derudover om, at Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter skal følges af hensyn til de omkringboende. Overholdelse af Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter er en forudsætning for brugen af arealet. Det betyder, at brugen af arealet til kørende materiel skal begrænses til hverdage, dvs. mandag-fredag, i tidsrummet kl. 07.00-18.00.

Uden for det angivne tidsrum må støjende, støvende eller vibrerende aktiviteter ikke foretages. Herunder hører blandt andet af- og pålæsning af byggematerialer og affald samt opvarmning af køretøjer. Arealet må ligeledes ikke være oplyst uden for det angivne tidsrum.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. december 2022, punkt 19, Hvidovre Varmeplan 2022.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. maj 2023, punkt 29, projektforslaget ”Konvertering til fjernvarme af Rebæk Syd og Præstemosen”

By- og Planudvalget godkendte den 6. januar 2025, punkt 6, dispensation til seks mandskabsskure på Vesterskel 1 til byggeledelse og personalefaciliteter i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i Præstemosen.

By- og Planudvalget godkendte den 3. februar 2025, punkt 4, dispensation til fire mandskabsskure på Vojensvej 29 til byggeledelse og personalefaciliteter i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i Rebæk Nord.

By- og Planudvalget godkendte den 3. februar 2025, punkt 5, dispensation til oplag på M Bechs Allé 111 i forbindelse med udbygningen af fjernvarme i Præstemosen.

Økonomiske konsekvenser

Det vurderes, at der skal opkræves leje for brug af det kommunale areal. Dette udgør ikke en del af dispensationssagen, men skal håndteres bilateralt.

Retsgrundlag

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af den 29. maj 2024, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Gældende plangrundlag for ejendommen er Byplanvedtægt H16 for Rebæk Søpark og områderne nord, øst og syd for denne, vedtaget juni 1969.

Høring

Jævnfør planlovens § 20, stk. 1, kan dispensationer efter § 19 først meddeles, når der er forløbet to uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen, samt til naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen.

Der er foretaget skriftlig naboorientering af ejerne af de otte parcelhuse på Kløverprisvej 129 – 143. De nævnte ejendomme ligger helt eller delvist ud for stedet, hvor man ønsker at placere oplaget umiddelbart på den modsatte side af Kløverprisvej.

Rebæk Idrætsforening har desuden været omfattet af naboorienteringen som brugere af boldbanerne umiddelbart nord for det ansøgte oplagssted.

Naboorienteringen har ikke omfattet ejere eller brugere af etageejendommene nord for Rebæk Søpark, da de ikke bor i umiddelbar nærhed af det ansøgte oplagssted og derfor ikke betragtes som direkte berørte.

Naboorienteringen foregik i perioden 27. januar – 10. februar 2025.

Der er indkommet et høringssvar fra en genbo på Kløverprisvej i forbindelse med naboorienteringen (vedlagt som bilag ”Høringssvar Bente Risom Jensen”).

Høringssvaret udtrykker bekymring for at blive udsat for støj i forbindelse med oplaget, især uden for almindelig arbejdstid, dvs. på hverdage mellem kl. 8 og 16. Derudover udtrykkes der ærgrelse over, at der igen skal bygges nord for villaerne, da det er her vedkommende nyder aftensolen.

En del af henvendelsen er besvaret af administrationen med henvisning til Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter. Bygge- og anlægsarbejder skal begrænses til hverdage i tidsrummet kl. 7-18 for støvende, støvende og vibrerende aktiviteter og kl. 8-16 for særligt støvende aktiviteter.

Efter udløbet af høringsfristen har Rebæk IF skriftligt meddelt, at man ikke har nogen indvendinger mod at entreprenøren bruger det tildelte område, så længe at de ikke kommer ind på fodboldbanerne med hverken jord eller maskiner (vedlagt som bilag ”Høringssvar RIF”).

Alle der fremsender et høringssvar til en naboorientering, skal underrettes om afgørelsen i sagen samt oplyses om en klagevejledning efter lovgrundlaget, som sagen er besluttet ud fra. Dette sker først, når sagen er afgjort.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Anvendelsen af arealet i Rebæk Søpark er en forudsætning for den igangværende udrulning af fjernvarme i Hvidovre Nord.

Dispensationen vil i brugsperioden medføre begrænsede, negative konsekvenser for lokalområdet, idet et mindre grønt område midlertidigt inddrages til oplag, lige som der vil være begrænset øget trafik på Kløverprisvej.

Imidlertid vil dispensationen bidrage til at få udrullet fjernvarme i Hvidovre, hvilket er det vigtigste tiltag i Hvidovre Kommunes klimaplan. Dispensationen vil derfor medvirke til fremtidige reduktioner af klimabelastningen.

Bilag

Ansøgning om jord og materiale depot - Kløverprisvej

Kort over område for oplag, Rebæk Søpark

Høringssvar Bente Risom Jensen

Høringssvar RIF

Afbud Mikkil Dencker