

REFERAT By- og Planudvalget d. 02-06-2025

Mødedato Mandag d. 02. juni 2025 kl. 15:30

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker, Mathias Rinaldo

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Budgetforslag der skal indgå i den videre budgetproces 2026-2029.....	5
Beslutning - Dispensation fra lokalplan 340 til primær bebyggelse på byggelinje på Nestors Alle 49	7
Beslutning - Landzonetilladelse til midlertidige jorddepoter i Gartnerhaven i forbindelse med bolig	12
Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 472 til etablering af oplagsplads i forbindelse n	16
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 1	19
Orientering - Status for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier.....	26
Orientering - Nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising i 2025	28
Orientering om foreløbige data i "Seniorvenlig by - god for alle generationer".....	31
Orientering - Igangsættelse af generel undersøgelse af hvor der kan dispenseres fra fredningsbesten	35
Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Land	38
Eventuelt.....	48

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Godkendt med den ændring, at punkt 7 rykkes til punkt 3.

Punkt 12 tages ikke med på dagsordenen, da sagen ikke er indkommet rettidigt.

Punkt 2: Meddelelser

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Administrationen orienterede om:

- Politianmeldelse.
- Seneste planklagenævnsafgørelser.

Sagsfremstilling

- Politianmeldelse

Punkt 3: Beslutning - Budgetforslag der skal indgå i den videre budgetproces 2026-2029

25/9171

Beslutningstema

Som led i budgetprocessen 2026-2029 godkendte By- og Planudvalget den 5. maj 2025, at administrationen skal arbejde med forslag, der kan indgå i det videre budgetarbejde for budget 2026-2029, og at forslag på følgende områder skal forelægges til drøftelse på udvalgets møde den 2. juni 2025

- a) Byudvikling
- b) Kommunikation til borgerne.

By- og Planudvalget skal godkende, at budgetforslagene indgår i den videre budgetproces 2026-2029.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

- 1) at godkende, at budgetforslaget om ”Byudvikling” indgår i den videre budgetproces 2026-2029.
- 2) at godkende, at budgetforslaget om ”Kommunikation til borgerne” indgår i den videre budgetproces 2026-2029.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Fagudvalgene drøftede på møderne den 31. marts 2025 områdebeskrivelser for eget område som led i budgetprocessen 2026-2029. Områdebeskrivelserne indeholdt tilpasningsmuligheder og initiativer på området, hvis udvalget ønsker at fremme og prioritere investeringer gennem omstilling af velfærd og service på området. Der ligger i processen også krav om, at fagudvalget selv tilvejebringer forslag for finansiering af eventuelle investeringer.

Med udgangspunkt i udvalgets drøftelser af områdebeskrivelserne godkendte By- og Planudvalget den 5. maj, at administrationen udarbejder budgetforslag på følgende emner til drøftelse på udvalgets møde den 2. juni 2025:

- a) Byudvikling
- b) Kommunikation til borgerne.

Udvalgsbehandlingen af emner til budgetforslag på udvalgets fagområder, der skal indgå i den videre budgetproces, sker i henhold til proces- og tidsplanen for budget 2026-2029, godkendt i Kommunalbestyrelsen den 25. februar 2025, og som imødekommer ønsket om tidligere inddragelse af fagudvalgene i henhold til evalueringen af sidste års budgetproces i Økonomiudvalget.

Budgetforslagene er vedlagt som bilag.

Politiske beslutninger og aftaler

Dagsordenpunktet skal ses som et led i budgetprocessen for 2026-2029.

By- og Planudvalget godkendte den 5. maj 2025, punkt 3, at administrationen udarbejdede budgetforslag til budget 2026-2029 til drøftelse på udvalgets møde den 2. juni 2025 på følgende områder:

- a) Byudvikling
- b) Kommunikation til borgerne.

By- og Planudvalget drøftede den 31. marts 2025, punkt 3, områdebeskrivelse vedr. byudvikling, miljø og klima.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. februar 2025, punkt 4, proces- og tidsplan for budget 2026-2029, forudsætningerne for Direktionens budgetforslag samt rammer og budgetforudsætninger for budgetarbejde 2026-2029. Under samme punkt godkendte Kommunalbestyrelsen ikke, at fristen for ændringsforslag fastsættes til den 1. oktober 2025.

Økonomiudvalget drøftede den 9. december 2024, punkt 3, den gennemførte budgetproces 2025-2028 samt Direktionens forslag til styrkelse af budgetprocessen for 2026-2029.

Økonomiske konsekvenser

Forslag vil indgå i budgetproces 2026-2029.

Retsgrundlag

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 om kommunernes styrelse § 37, stk.1, skal forslag til kommunens årsbudget for det kommende regnskabsår udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ikke nogen klima-, miljø- eller bæredygtighedsmæssige konsekvenser i denne sag.

Bilag

Budgetforslag - POM - Byudvikling

Budgetforslag - POM - Kommunikation til borgerne

Punkt 4: Beslutning - Dispensation fra lokalplan 340 til primær bebyggelse på byggelinje på Nestors Alle 49

25/8370

Beslutningstema

By- og Planudvalget besluttede i 2023 at meddele dispensation til ansøgning på Nestors Alle 49 til at 31,2 m² primær bebyggelse kunne placeres på byggelinjearealet mod vej, og at dispensation kunne gives uden krav om, at der skulle tinglyses en nedrivningsklausul på bygningen.

Udvalget blev i august 2024 orienteret om, at administrationen meddelte byggetilladelse til et ændret projekt, som indebar et større bebygget areal på ejendommen, men at projektet overholdt forudsætningerne for dispensationen meddelt af By- og Planudvalget i 2023.

Byggetilladelsen er ikke blevet udnyttet og ejendommen er i mellemtiden blevet solgt. Den nye ejer har i forbindelse med opmåling af ejendommen konstateret, at ejendommen er smallere end de oplysninger, som lå til grund for By- og Planudvalgets dispensation i 2023, og at dispensationen samt byggetilladelsen fra 2024 derfor ikke kan udnyttes.

Den nye ejer har fremsendt et nyt projekt, der indeholder et enfamiliehus i én etage på 78,5 m² med en maximal bygningshøjde på 3,3 m, samt sekundær bebyggelse på 40 m².

Beboelsesbygningen ønskes opført i en afstand af indtil 2,85 m fra vejskel, hvor lokalplanen fastlægger en byggelinje i en afstand af 5 m fra vejskel.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der på ny skal meddeles dispensation fra Lokalplan 340 til at overskride byggelinjen med boligbebyggelse uden vilkår om tinglyst nedrivningsklausul.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 340, § 5.6, til opførelse af et enfamiliehus på Nestors Alle 49 i én etage på i alt 78,5 m², hvoraf de 30,3 m² er beliggende på vejbyggelinjearealet.
2. at godkende, at dispensationen meddeles uden vilkår om tinglyst nedrivningsklausul.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund

By- og Planudvalget har i april 2023 meddelt dispensation til placering af et enfamiliehus på 65 m² i ét plan, hvoraf de 31,2 m² var beliggende på byggelinjearealet. Udvalget blev i august 2024 orienteret om, at administrationen meddelte byggetilladelse til et ændret projekt, som indebar et større bebygget areal på ejendommen på i alt 100m², men at projektet

overholdt forudsætningerne for dispensationen meddelt af By- og Planudvalget i 2023.

Dispensationen fra By- og Planudvalget i april 2023 blev givet uden krav om tinglysning af en nedrivningsdeklaration på ejendommen med særlig vægt på bl.a. følgende:

- Grundens byggefelt er meget begrænset og giver ikke mulighed for at bygge et hus bag byggelinjen
- At boligen er rimelig i størrelse og får en udformning som vil passe ind i området
- At boligen vil bidrage til en mangfoldig boligmasse
- At der ikke forventes at opstå behov for vejudvidelse
- At ejer ikke kan optage lån i ejendommen til at opføre huset, hvis der stilles krav om nedrivningsklausul

Dispensationsansøgning

Ejer har den 24. februar 2025 fremsendt byggeansøgning med anmodning om dispensation fra Lokalplan 340, § 5.6, til at placere et étplans enfamiliehus tættere på vejskel end de i lokalplanen fastsatte 5 m (vedlagt som bilag ”Dispensationsansøgning”).

Bygningen ønskes delvist placeret på byggelinjearealet i en afstand fra vejskel på mindst 2,85 m.

Ejendommen er på 374 m², og er en hjørnegrund med byggelinjer på to sider. Mod naboskel fastlægger lokalplanen, at boligbebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Grundens bredde er under 10 meter, og der vurderes derfor ikke at være en reel byggemulighed, såfremt byggelinjen mod vej skal overholdes.

Ejer ønsker at opsætte solceller på det nye enfamiliehus, derfor vender taghældningen mod syd, således at solcellerne har de optimale vilkår (vedlagt som bilag ”Snittegning”).

Det ansøgte byggeri overskrider byggelinjen med maksimalt 2,18 meter og samlet 30,3 m² jævnfør tegningsmaterialet (vedlagt som bilag ”Facadetegninger og situationsplan”), hvilket er ca. 1 m² mindre, end det areal der opnåede dispensation fra By- og Planudvalget i 2023 (vedlagt som bilag ”situationsplan for godkendt projekt i 2024 og nyt projekt i 2025”).

Nedrivningsklausul

Administrationen giver løbende dispensation til opførelse af mindre byggeri på byggelinjen, eksempelvis carporte og drivhuse, med vilkår om, at der tinglyses en nedrivningsklausul, jævnfør beslutninger i Bygge- og Planudvalget den 19. august 2019 og i By- og Planudvalget den 4. september 2023, samt i tråd med den delegerede kompetence til at administrationen kan dispensere fra Planlovens § 19 i henhold til Delegationsplan 2022-2026.

En tinglyst nedrivningsklausul giver kommunen mulighed for at få fjernet bygningen uden omkostninger, hvis arealet en dag skal benyttes eksempelvis til vejudvidelse. Denne mulighed findes ikke, hvis ikke der foreligger en tinglyst nedrivningsklausul for bygningen.

Ved at pålægge ejeren at tinglyse en nedrivningsklausul for det ansøgte byggeri, vurderes det ikke muligt at optage lån i ejendommen, da kommunen vil kunne kræve et byggeri fjernet uden at yde økonomisk kompensation.

Administrationens vurdering

Opførelsen af huset vil kunne bidrage til en mangfoldig boligmasse i Hvidovre Kommune, herunder ønsket om flere seniorvenlige boliger i ét plan.

Hovedformålet med at fastholde byggelinjer er at sikre det grønne og åbne udtryk i parcelhusområderne. Det eksisterende hus (kolonihavehus) på Nestors Alle 49 er forsømt og er registreret som et kolonihavehus i BBR.

Nestors Alle 49, med matr.nr. 26ez, blev udstykket med henblik på opførelse af boligbebyggelse omkring 1950. Grundens størrelse blev næsten halveret sidst i 1950'erne i forbindelse med etableringen af en ny vejforbindelse fra Nestors Allé til Hvidovre Boulevard, som var blevet DSB pålagt at anlægge i forbindelse med ekspropriationsforretningerne vedrørende Køge Bugtbanen. På daværende tidspunkt blev ejendommen brugt til lysthus/kolonihavehus.

Hvidovre Kommune har i 1961 meddelt dispensation til en ændret placering af bygningen som er på grunden i dag, hvorved den overskred dagældende byggelinje.

Hvidovre Kommune har i et svar til DSB i 1963 på en forespørgsel omhandlende salg af grunden fremhævet, at DSB ved salg af ejendommen bør præcisere at ejendommen grundet størrelsen aldrig ville kunne anvendes til helårsbebyggelse.

Derudover har Hvidovre Kommune i 2010 meddelt DSB, at det på daværende tidspunkt er kommunens vurdering, at:

- grunde på mindre end 700 m² ikke kan anvendes til åben og lav boligbebyggelse,
- at grundens størrelse på 374 m² med et begrænset byggefelt ikke kan anvendes som byggegrund,
- og at grunden ikke vurderes at have andre muligheder end at kunne sælges som jordstykke til en eller flere naboer.

I 1966 blev Byplanvedtægt H14 vedtaget for området, og ejendommen blev uanset kommunens tidligere svar til DSB, udlagt til boligformål i form af fritliggende parcelhuse.

Denne planlagte anvendelse er videreført med Lokalplan 340 for Grækerkvarteret, som blev vedtaget i april 2022 og jf. § 3.1 udlægger det aktuelle delområde til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Dette vurderes at skabe en forventning hos ejer om at ejendommen kan bebygges og benyttes som helårsbolig.

Lokalplanen fastlægger i § 4.1 en mindste grundstørrelse på 600 m² til parcelhuse med én bolig. Denne bestemmelse finder dog kun anvendelse ved fremadrettede udstykninger og arealoverførsler.

Den eksisterende bygning (kolonihavehus) er placeret inden for byggelinjen, men er kun på 28 m². Det er ikke rentabelt at renovere huset og beholde det som kolonihavehus.

Langs Nestors Alle er husene placeret bag byggelinjen og en dispensation til det ansøgte vurderes at ville ændre udtrykket i området. Det vurderes dog, at det ikke er muligt at bygge et hus på ejendommen uden nogen form for dispensation fra byggelinjen, grundet den udformning og størrelse grunden har.

På hjørnegrunden overfor, Argos Alle 18, er der i 2015 meddelt byggetilladelse til et enfamiliehus af næsten tilsvarende størrelse (65 m²) på en grund på 418 m², hvor det dog har været muligt at opføre bygningen bag byggelinjen, da grunden er bredere.

Hjørnegrunden på Nestors Alle 49 er ikke en standardgrund i området, så en dispensation til placering af en del af bygningen på byggelinjeareal vurderes ikke at ville danne præcedens for området, grundet den begrænsede byggemulighed som byggelinjer og overholdelse af afstand til naboskel medfører, og at der for fremadrettede udstykninger og arealoverførsler i lokalplansområdet gælder en mindste grundstørrelse på 600 m².

I den konkrete sag, hvor grunden er meget smal, og med de nutidige krav til isolering, vurderes det ikke muligt at opføre et anvendeligt hus på grunden, hvis der ikke meddeles dispensation til en del af bygningen, som placeres på byggelinjearealet.

Administrationen er positivt indstillet overfor at meddele dispensation til det ansøgte, og anbefaler at dette sker uden vilkår om nedrivningsklausul.

Administrationen har ved sin anbefaling lagt vægt på følgende:

- Byggefeltet er meget begrænset og giver ikke mulighed for at bygge et hus som ligger indenfor byggelinjen.
- Det ansøgte byggeri er rimeligt i forhold til størrelse og udformning, og vil passe ind i området. Dog vil placeringen på byggelinjearealet have indvirkning på udtrykket for Nestors Alle.
- At dette byggeri vil bidrage til en mangfoldig boligmasse i Hvidovre Kommune.
- At der ikke forventes at opstå behov for vejudvidelse af Nestors Alle.
- Der var ikke været nogen bemærkninger til naboorienteringen.
- Der ansøges om at placere mindre bebyggelse på byggelinjearealet end det By- og Planudvalget tidligere har meddelt dispensation til i 2023.

Afslag på dispensation er en mulighed

Hvidovre Kommune har hjemmel i Planlovens § 19 stk. 1 til at afslå dispensation fra lokalplanens bestemmelse om byggelinje, hvilket kan begrundes med:

- At udvalget tidligere har taget stilling til hvilken bebyggelse man ønsker på ejendommen Nestors Alle 49, uagtet en opmåling af grunden har vist, at grunden er smallere end først antaget.
- At ejer har mulighed for at søge en løsning, hvor et hus placeres tættere på naboskel end 2,5 meter, hvilket vil forudsætte et byggeretligt skel på naboejendommen beliggende Nestors Allé 47 for at opfylde krav om afstand til naboskel. Kommunen er ikke bekendt med om naboen er interesseret i at der etableres et byggeretligt skel.

Dispensation kan meddeles med vilkår om tinglyst nedrivningsklausul

Administrationen vurderer, at hvis dispensationen skal meddeles med et vilkår om tinglyst nedrivningsklausul forventes det i realiteten at kunne bevirke, at der ikke kan bygges på byggelinjearealet, grundet manglende mulighed for lånoptagelse.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget har på møde den 17. april 2023, punkt 5, godkendt dispensation til overskridelse af byggelinjearealet på samme ejendom.

Lokalplan 340 for Grækerkvarteret blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. april 2022, punkt 19.

Bygge- og Planudvalget drøftede den 19. august 2019, punkt 5, mulighederne for at give dispensation til at bygge ud over byggelinjer langs vej i Hvidovre. Et enigt udvalg besluttede at fastholde de nuværende byggelinjer.

Udvalget besluttede desuden, at hvis der gives en dispensation til bebyggelse i byggelinjen, skal der altid tinglyses en nedrivningsklausul.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Det følger af § 5.6 i Lokalplan 340 for Grækerkvarteret, at der pålægges byggelinjer i 5 meter fra vejskel, og at arealet mellem byggelinjen og vejskellet ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse, med undtagelse af åbne carporte eller lignende overdækning uden sidebeklædning til parkering af transportmidler.

Høring

Dispensationsansøgning til overskridelse af byggelinjen har været sendt i naboorientering i perioden fra den 17. marts 2025 til den 31. marts 2025.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen personalemæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen sundhedsmæssige konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Af dispensations- og byggeansøgningen fremgår, at ejer ønsker at opsætte solceller på det nye enfamiliehus. Derfor vender taghældningen mod syd, således at solcellerne har de optimale vilkår at fungere under.

Herudover ønsker ejer at etablere huset på jordskruer, som bevirker mulighed for nedsivning under huset, modsat et konventionelt fundament og terrændæk støbt i beton.

Bilag

Dispensationsansøgning

Facadetegninger

Situationsplan

Situationsplan for godkendt projekt i 2024 og nyt projekt i 2025

Snittegning

Punkt 5: Beslutning - Landzonetilladelse til midlertidige jorddepoter i Gartnerhaven i forbindelse med boligudbygningen

25/10181

Beslutningstema

Rådgivningsfirmaet DGE A/S har på vegne af udviklergruppen bag natur- og boligprojektet Gartnerhaven ansøgt om landzonetilladelse til etablering af fire midlertidige jorddepoter og en skurby inden for det kommende naturområde nord for Brostykkevej og øst for Byvej. Jorden der deponeres, skal senere indbygges i boligområderne, hvorefter den resterende del af naturområdet kan etableres efter forskrifterne i den gældende Lokalplan 472.

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræves der landzonetilladelse til ændringer af de ubebyggede arealer. Administrationen har i denne sag vurderet, at det kun er de ansøgte jorddepoter, der kræver en landzonetilladelse, og ikke skurbyen.

By- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles landzonetilladelse, og i givet fald på hvilke vilkår.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, til etablering af fire midlertidige jorddepoter på matr.nr.ne 8z, 8dc og 8b Avedøre som beskrevet i ansøgningen.
2. at godkende, at landzonetilladelsen meddeles på betingelse af,
 - a. at jorddepoter og køreveje ikke etableres nærmere end 3 m fra beplantning, der er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 472,
 - b. at jordplaget ikke overskrider afgrænsningen af de anviste arealer og maksimalt har en højde på 5 m over terræn,
 - c. at der inden etablering af jorddepoterne er opnået eventuelle andre nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, fx jordforureningsloven.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt med den præcisering, at der til betingelserne tilføjes punkt d, som lyder:

d. at jordplaget ikke placeres nærmere end 10 m fra skel mod naboer uden for lokalplansområdet.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har den 13. maj 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til etablering af midlertidige mellemdepoter til oplag af jord og en skurby indenfor naturområdet i Gartnerhaven (vedlagt som bilag: "Ansøgning om landzonetilladelse").

Ansøgningen

Konkret søges der om etablering af fire jorddepoter (angivet som områderne B-E), med et samlet areal på ca. 39.000 m² og en maksimal højde på 5 m. Til sammenligning har det kommende naturområde et areal på ca. 268.000 m², hvilket betyder, at de midlertidige jorddepoter udgør ca. 15 % af området.

Der vil foregå transport til og fra de enkelte mellemdepoter fra lokalplanens delområder, og derfor placeres depoterne i direkte tilknytning til de fire delområder for boligbebyggelse jf. den gældende Lokalplan 472.

Jorden, der ønskes placeret i mellemdepoterne, forventes at være muldblandet fyldjord og råjord. Dog vil depotet ved lokalplanens delområde I (Område B) anvendes til opbevaring af klasse 0-1 jord uden pesticider samt lettere forurenede jord. Det er et vilkår, at placeringen af denne jord sker i henhold til tilladelser givet efter anden lovgivning, og disse tilladelser vil være en forudsætning for en realisering af landzonetilladelsen.

Jorddepoterne er midlertidige, idet jorden skal køres tilbage og genanvendes i boligbebyggelsernes friarealer, når boligerne er opført. Arealerne for de enkelte jorddepoter skal være anlagt som naturområde, inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til boligerne i de tilstødende delområder. Tidspunkterne for dette ligger ikke fast på forhånd. Der vil således ikke være en konkret udløbsdato for landzonetilladelsen.

Formålet med den ansøgte skurby er opstilling af skurvogne mv. til de håndværkere, der skal udvikle naturområdet. Der ønskes ligeledes tilladelse til opstilling af mindre maskiner og råvarer, som anvendes af håndværkerne i dagligdagen. Skurbyen ønskes etableret i ét plan, evt. med et trådhegn omkring til sikring af arealet.

Landzonetilladelse

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræves der efter planlovens § 35 tilladelse til ændring af anvendelsen af de ubebyggede arealer. Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. I dette tilfælde er det særlig relevant, at landzonebestemmelserne har til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser.

Administrationen har i den konkrete sag vurderet, at det kun er de ansøgte jorddepoter, der kræver en landzonetilladelse, og ikke skurbyen. Det begrundes med, at den ansøgte skurby vurderes at være omfattet af den bonusvirkning, der gives med § 1.5 i den gældende Lokalplan 472. Bonusvirkning betyder, at lokalplanen erstatter eventuelle landzonetilladelser for forhold, der er nævnt i lokalplanen, herunder etableringen af naturområdet jf. lokalplanens bestemmelser.

Jordoplagene vil være beliggende inden for det kommende naturområde, men vil indeholde jord, der skal anvendes og genplaceres i boligområderne. Derfor giver

lokalplanen ikke bonusvirkning til denne aktivitet.

Kommunens administration af landzonebestemmelser skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område, herunder Fingerplan 2019. Administrationen skal også understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning og overvejelser om udvikling heraf.

Administrationen vurderer, at de ansøgte jorddepoter ikke er i strid med Fingerplan 2019 eller Kommuneplan 2021, men nærmere er en del af realiseringen af de muligheder for området, der er givet med både Fingerplan 2019 og

Fingerplan 2019

Arealet, hvor anlægget ønskes udført, ligger i Den Indre Grønne Kile jf. landsplandirektivet Fingerplan 2019. Fingerplanen fastlægger blandt andet, at de grønne kiler skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for bebyggelse til anlæg og bymæssige fritidsformål og for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg der har en lukket karakter i forhold til almen brug.

I Fingerplanen er områderne til byudvikling udtaget af de indre grønne kiler og overført til det ydre storbyområde. En forudsætning for dette er blandt andet, at 2/3 af området (dvs. naturområdet i delområde 3 jf. Lokalplan 472) permanent overgår fra jordbrugsformål til et grønt område til almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

Arealet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km fra kysten, men vurderes ikke at påvirke kystlandskabet.

Kommuneplan 2021

I Kommuneplan 2021 er arealet omfattet af rammeområde 4F6, der udlægger området til rekreativ anvendelse. Arealet er i kommuneplanen udlagt som et naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse og naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser samt værdifuldt kulturmiljø. Området udgør desuden en del af Grønt Danmarkskort. Der må derfor ikke ske ændringer i området så som byggeri, anlæg og anden planlægning der hindrer eller forringer områdernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Inden for naturområderne med særlige naturbeskyttelsesinteresser må der som hovedregel ikke opføres byggeri eller etableres anlæg ud over det der er nødvendigt for driften af landbrug.

Overdragelsesaftale

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 472 blev der også godkendt en bindende overdragelsesaftale mellem Hvidovre Kommune og udviklergruppen.

Overdragelsesaftalen har til formål at sikre, at en så stor del af naturområdet som muligt bliver afleveret færdiganlagt tidligst muligt til Hvidovre Kommune, samtidig med at der tages højde for, at dele af naturområdet kan anvendes til midlertidige jorddepoter for de endnu uafsluttede boligbyggerier.

Efterhånden som boligbyggerierne i de enkelte delområder færdiggøres, køres jorden fra depoterne tilbage til bebyggelserne og indbygges i friarealerne. Derefter anlægges arealerne for de midlertidige jorddepoter til naturområde i henhold til lokalplanens bestemmelser og planbilag.

Samlet vurdering

Administrationen anbefaler, at der meddeles landzonetilladelse til de ansøgte jorddepoter. Tilladelsen bør gives på vilkår, der sikrer den eksisterende, bevaringsværdige beplantning i områderne. Der bør også stilles krav til den maksimale højde af jorddepoterne af hensyn til naboer mv. Endelig bør der for en god ordens skyld stilles krav om, at der inden etablering af jorddepoterne er opnået eventuelle andre nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, fx jordforureningsloven.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. august 2023, punkt 25, Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej endeligt.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. august 2023, punkt 24, overdragelsesaftalen mellem udviklergruppen i Gartnerhaven og Hvidovre Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 35 jf. lovbekendtgørelsen nr. 572 af 29. maj 2024 fastsætter, at der i landzonen som hovedregel ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og tilgodese landskabs- og naturværdierne.

Af vejledningen til landzoneadministration fremgår det, at hensynet bag landzonebestemmelserne blandt andet har til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1. I vejledningen beskrives der videre, at Kommunalbestyrelsen ved den enkelte ansøgning skal påse, at der ikke meddeles tilladelser, der er i strid med hensynet til landskab, naturbeskyttelse, understøttelse af biodiversitet samt hensynet til de rekreative interesser.

Høring

Landzonetilladelser kan først meddeles, når der er forløbet to uger efter, at Kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom. Denne bestemmelse gælder ikke, hvis det ansøgte efter Kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne.

Ansøgningen om landzonetilladelse har været fremsendt i to ugers naboorientering hos de nærmeste naboer i perioden fra den 13. til den 27. maj 2025.

Indkomne høringssvar vil den 28. maj 2025 blive udsendt separat til orientering for Kommunalbestyrelsen.

Landzonetilladelser skal offentliggøres jf. planlovens § 35, stk. 8.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ikke umiddelbart klima-, miljø- eller bæredygtighedsmæssige konsekvenser i denne sag.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse.pdf

Høringssvar omdelt på By- og Planudvalgets møde den 02.06.2025

Punkt 6: Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 472 til etablering af oplagsplads i forbindelse med fjernvarmerenovering på Brostykkevej

25/3440

Beslutningstema

Entreprenørvirksomheden Wicotec Kirkebjerg A/S har ansøgt om en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 472 til etablering af en oplagsplads i forbindelse med fjernvarmerenovering på Brostykkevej i perioden frem til 1. august 2025.

Virksomheden ønsker at anvende et ubebygget areal på ca. 300 m² på ejendommen matr.nr. 8dc (Avedøre By, Avedøre), beliggende mellem Brostykkevej 190 og H/F Dahlia.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 472, som gælder for hele området Gartnerhaven mellem Brostykkevej og Byvej. Lokalplanen fastlægger, at det pågældende areal kun må anvendes til boligområde. Det forudsætter derfor en midlertidig dispensation fra lokalplanen at fravige anvendelsesbestemmelsen.

By- og Planudvalget skal godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra lokalplanen, så virksomheden lovligt kan have oplag på området indtil den 1. august 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 472, § 3.1, til fra dags dato og frem til 1. august 2025 at anvende et areal på matr.nr. 8dc, Avedøre By, Avedøre, til oplagsplads i forbindelse med fjernvarmerenoveringen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har den 18. februar 2025 modtaget en ansøgning om midlertidig dispensation fra Lokalplan 472 til etablering af en oplagsplads på ejendommen matr.nr. 8dc, Avedøre By, Avedøre, beliggende mellem Brostykkevej 190 og H/F Dahlia (vedlagt som bilag: "Ansøgning om dispensation til etablering af oplagsplads").

Entreprenørvirksomheden Wicotec Kirkebjerg A/S ansøger på vegne af VEKS om dispensation til at etablere en aflæggerplads og materialedepot på et areal på ca. 300 m². Pladsen skal bruges til opbevaring af en 10-fods container med diverse værktøj, samt til oplag af afspærringsmateriel som byggepladshegn, spærreflader og trafikværn. Derudover er der planlagt et mindre oplag af grusmateriale fra opgravede huller i vejen, der senere vil blive genindbygget.

Arealet er allerede taget i brug som oplagsplads, som det fremgår af vedlagte fotos fra den 24. april 2025 (vedlagt som bilag: "Fotos af oplagspladsen").

Der søges om tidsbegrænset dispensation til og med 31. juli 2025.

Midlertidig dispensation fra Lokalplan 472

Lokalplan 472 fastlægger i § 3.1, at området hvor man ønsker at etablere oplagspladsen kun må anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. Derfor kræver det en dispensation fra lokalplanen.

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

Dispensationen søges frem til slutningen af juli 2025, og det ansøgte er derfor inden for rammerne af, hvad der kan gives tidsbegrænset dispensation til.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at der dispenseres midlertidigt fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 472. Dette begrundes med, at dispensationen er i almenvellets interesse grundet Hvidovre Kommunes prioritering af udbygning og vedligeholdelse af fjernvarme i kommunen.

Arealet udgør en del af det kommende boligområde i Gartnerhaven, hvor der de næste år vil være byggeplads i forbindelse med udviklingen. Derfor vil området blive anvendt til oplag med tilhørende bygge- og anlægsaktiviteter de næste år, og brugen som midlertidig oplagsplads i en kortere periode, vurderes ikke at have særlig negativ påvirkning på det omkringliggende område.

Boligudbygningen i Gartnerhaven starter efter planen i området nærmest Byvej, mens udviklingen af arealet, der af entreprenørvirksomheden ønskes anvendt til oplag, først forventes at ske som del af en senere etape. Derfor kan arealet anvendes til oplag, uden at påvirke byggeplanerne for Gartnerhaven.

Af hensyn til de omkringboende ved byggepladser og lignende har Hvidovre Kommune en forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter. Kommunen har derfor meddelt ansøger, at overholdelse af Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter er en forudsætning for deres brug 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.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

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

Gældende plangrundlag for ejendommen er Lokalplan 472 for et natur- og boligområde øst for Byvej, vedtaget august 2023.

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.

Ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 472 har derfor været sendt i naboorientering i perioden fra den 19. februar 2025 til den 5. marts 2025.

Der er ikke blevet modtaget nogen bemærkninger i denne periode.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Anvendelsen af arealet sker som led i vedligeholdelse af fjernvarmerørene i Brostykkevej. Dispensationen vil betyde, at et mindre grønt område midlertidigt inddrages, men arealet forventes de næste år alligevel at blive anvendt som byggeplads i forbindelse med boligudbygningen i Gartnerhaven. Dispensationen vil bidrage til en vedligeholdelse af fjernvarmesystemet, hvilket understøtter ønsket om fjernvarmeudrulningen beskrevet som et vigtigt element i Hvidovre Kommunes klimaplan. Det vurderes derfor at have positive klimakonsekvenser.

Bilag

Ansøgning om dispensation til etablering af oplagsplads.pdf

Fotos af oplagspladsen.pdf

Punkt 7: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10

25/3592

Beslutningstema

Lokalplan 155 er udarbejdet for at muliggøre omdannelse af de to ejendomme på Svend Aagesens Alle 10A-D til et blandet byområde med boligbebyggelse samt byggeri til kontor- og serviceerhverv i tre til fire etager.

Lokalplansforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2024 til den 15. januar 2025. I løbet af høringsperioden er der kommet 37 høringssvar.

Høringssvarene er alle blevet gennemgået, og på den baggrund anbefaler administrationen, at der foretages 27 ændringer i lokalplanen. Ændringerne vedrører hovedsageligt udformning af boligbebyggelsens facader, fjernelse af muligheden for altaner, en tættere træbeplantning ved skel mod syd, sikring af Banedanmarks adgangsveje til deres baneareal og sikring af muligheden for en stiforbindelse til naboarealet mod vest.

Disse ændringer har været i partshøring hos udvikler på grund af karakteren. I forbindelse med partshøringen er der modtaget et høringssvar.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10 skal vedtages endeligt, og om der skal foretages ændringer i planen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10 vedtages endeligt
2. at godkende, at der i forbindelse med lokalplanens vedtagelse foretages de ændringer, der er benævnt punkt a – æ i sagsfremstillingen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1.

Gruppe C, F og Liste H stillede procedureforslag om at sagen udsættes.

For: Gruppe C, F og Liste H.

Imod: Gruppe Æ.

Udsat.

Ad 2.

Gruppe C, F og Liste H stillede procedureforslag om at sagen udsættes.

For: Gruppe C, F og Liste H.

Imod: Gruppe Æ,

Udsat.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10 (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10”) har været fremlagt i offentlig høring, og skal nu vedtages endeligt.

I løbet af høringsperioden er der kommet 37 høringssvar, og i partshøringen er der modtaget et høringssvar, dermed er der i alt modtaget 38 høringssvar. Disse høringssvar er samlet i ét dokument, hvor de kan læses i deres helhed (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10”).

Høringssvarene fra den offentlige høringsperiode og fra partshøringen er blevet behandlet i en hvidbog (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10). I hvidbogen er der gengivet et resume af alle høringssvar. Hvor der er flere høringssvar, der handler om det samme emne, er de gengivet samlet, hvorefter administrationen kommenterer på disse. Herefter giver administrationen sine eventuelle anbefalinger om ændringer i lokalplanen.

Høringssvarene og anbefalinger om ændringer

Høringssvarene er overvejende kritiske mod lokalplansforslaget. Begrundelserne for dette er fx at området ikke egner sig til beboelse pga. støj og forurening fra jernbanen, at antallet af etager samt altaner giver indbliksgener i de eksisterende haver syd for området, at den planlagte bebyggelse forårsager skyggepåvirkning i naboområderne, at antallet af træer ved skellet mod syd bør øges, at anvendelsen til boliger vil skabe øget trafik og parkeringsmangel, samt medføre konsekvenser for institutioner i området og at en deklaration begrænser råderetten over en del af ejendommene inden for lokalplansområdet.

Høringssvarene er alle blevet gennemgået, og på den baggrund anbefaler administrationen, at der foretages en række ændringer i lokalplanen. Ændringerne vedrører hovedsageligt udformningen af boligbebyggelsens facader, fjernelse af muligheden for traditionelle opholdsaltaner og krav om en tættere træbeplantning i sydskellet mod de eksisterende parcelhuse.

Der blev i høringsperioden gjort opmærksom på en deklaration, der giver Banedanmark ret til at kræve, at en konkret del af ejendommene inden for lokalplansområdet skal overgå til Banedanmark. Denne deklaration er uforenelig med lokalplanens indhold, hvorfor Banedanmark og udvikler har lavet en skriftlig aftale om at aflyse den.

Administrationen foreslår desuden to bestemmelser tilføjet lokalplanen. Den ene handler om at sikre muligheden for at forberede en sti til at kunne forbindes med en sti på naboarealet mod vest, med henblik på en fremtidig attraktiv

stiforbindelse mellem de to S-tog stationer. Den anden handler om, at Banedanmark fortsat skal have adgang til deres sporareal fra lokalplansområdet.

De anbefalede ændringer har været i partshøring hos udvikler, da ændringerne på væsentlig måde berører andre borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen.

I partshøringen er der modtaget et høringssvar. Af høringssvaret i partshøringen fremgår det at udvikler ikke har kommentarer til ændringsforslagene, på nær den ændring der omhandler altaner. Udvikler har fremsendt en analyse af fordele og ulemper ved forskellige altantyper: Traditionel opholdsaltan, spansk altan hvor der kan stilles mindre urtepotter og en fransk altan der flugter facaden. Udvikler konkluderer, at en spansk altan vil skabe noget variation i facaden uden at give mulighed for ophold.

Naboretlig tålegrænse

Flere af høringssvarene påpeger, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Den naboretlige tålegrænse er et juridisk begreb, der anvendes i privatretlige sager. Begrebet beskriver grænserne for, hvad man som nabo skal tåle af gener fra sine omgivelser. Det betyder, at selvom man har ret til at bruge sin ejendom, skal man tage hensyn til, at ens aktiviteter ikke må genere naboerne i urimelig grad.

I forlængelse af høringsperioden er der blevet lavet en juridisk vurdering af lokalplanen i forhold til den naboretlige tålegrænse. Konklusionen var, at den naboretlige tålegrænse er ikke overskredet i denne sag. Det som lokalplanen giver mulighed for, er i overensstemmelse med gældende lovgivning, kommunens planstrategi og en påregnelig samfundsudvikling. De gener, der følger af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen, må anses som forventelige og acceptable i en bymæssig kontekst under transformation. Det anbefales at fortsætte lokalplanen som planlagt, da hensynet til den samlede samfundsnytte vejer tungere end hensynet til naboernes oplevede ulemper.

De anbefalede ændringerne er følgende:

I lokalplanens redegørelse anbefales følgende ændringer:

- a) I afsnittet om eksisterende forhold på side 5 afslutningsvis tilføjes følgende tekst: ”Skråningen tilhører Banedanmark, og to steder på skråningen er der trapper op til skinnearealet med adgang fra lokalplansområdet.”
- b) Afsnittet om fremtidige forhold på side 6 tilføjes følgende nye afsnit under den eksisterende overskrift ”Stier og parkering”: ”Banedanmark skal fortsat have adgang via lokalplansområdet, når de skal op til skinnearealet via deres to trapper. Banedanmark har derfor mulighed for at benytte stierne A-A og B-B med deres køretøjer.”
- c) I sammenhæng med ovenstående tekst indsættes en skitse, der viser placeringen af Banedanmarks to trappeadgangsveje.
- d) Ordlyden i redegørelsens afsnit om opholdsarealer og beplantning på side 7 ændres til: ”I tilknytning til etageboligerne sikres private opholdsarealer i form af terrasser på terræn, og for rækkehusene i form af hævede terrasser.”

e) I afsnittet ”Tinglyste dokumenter” på side 16 ændres tekstens ordlyd, og det tydeliggøres, hvilke dokumenter der aflyses og hvilke der fortsætter. Teksten ændres til:

”Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 155 aflyses Byplanvedtægt H16 for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Der er tinglyst følgende dokumenter inden for lokalplanens område:

- Tinglyst: 01.11.1962-5641-07 Titel: Dok. om vederlagsfri afgivelse af areal til statsbanerne m.v.
- Tinglyst: 18.02.1963-818-07 Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- Tinglyst: 13.03.1981-3287-07 Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
- Tinglyst: 27.01.1989-1103-07 Titel: Dok. om forbud mod installationer, bevoksning m.v. fra højspændingsledninger eller isolater m.v.
- Tinglyst: 06.07.1995-8024-07 Titel: Dok. ang. installationer, indretninger, bevoksning m.v. i nærheden af højspændingsluft ledninger eller isolator m.v.

Af de nævnte dokumenter aflyses efter fælles overenskomst mellem grundejer og den påtaleberettigede, følgende dokument:

Tinglyst: 01.11.1962-5641-07 Titel: Dok. om vederlagsfri afgivelse af areal til statsbanerne m.v.”

I lokalplanens bestemmelser anbefales følgende ændringer:

f) § 5.4 ændres til ”Trapper fra rækkehusenes terrasser må uanset § 5.2 placeres, så de overskrider byggefelterne med maksimalt 1,5 m. Spanske altaner må uanset § 5.2 placeres, så de overskrider byggefelterne med maksimalt 30 cm”.

g) § 5.6 ændres til: ”Skure til affaldssortering skal etableres indenfor en afstand af 75 m fra boligerne.”

h) Ordlyden i § 6.4 ændres til: ”Basens facadepartier i træ trækkes mindst 10 cm og maksimalt 12 cm tilbage fra facadeplan. Rammen om basens facadepartier skal udføres i træ og flugte med facadeplan. Rammen om basens facadepartier skal placeres både vertikalt og horisontalt som vist på illustration som vist på illustration 3.”

- i) Illustration 3 til § 6.4 konsekvensrettes jf. ovenstående ændring.
- j) § 6.5 ændres til: ”Facadens base i byggefelt 1, 2, 3 og 4 skal udføres i lodret træbeklædning og males i farvetone A som vist i planbilag 7.”
- k) § 6.20 ændres til: ”Der må ikke opføres traditionelle udeliggende altaner i nogen af byggefelterne. På bygninger i byggefelt 1, 2, og 3 skal der udføres spanske altaner som vist på illustration 7.”
- l) Illustration 7 til § 6.20 konsekvensrettes jf. ovenstående ændring.
- m) § 6.22 ændres til: ”Rækkehusenes hævede terrasser i byggefelt 4 skal have en dybde på mindst 1,5 m og maksimalt 2,2 m målt fra facaden og en bredde svarende til bredden på den enkelte bolig. Belægning på rækkehusenes hævede terrasser skal udføres i enten betonfliser eller træ. Alle rækkehusenes hævede terrasser skal udføres i ens materiale. Anvendes betonfliser, så skal de udføres i samme materiale, format og farve som etageboligernes terrasser på terræn.”
- n) I § 6.23 ændres ”altaner” til ”spanske altaner” jf. ovenstående ændring.
- o) § 6.24 ændres til ”Der må ikke være spanske altaner i byggefelt 5” jf. ovenstående ændring.
- p) Beregningsgrundlaget i § 7.1 ændres fra ”etageareal” til ”boligetageareal”.
- q) I noten til § 7.1 udgår ”altaner” jf. ovenstående ændring.
- r) I § 7.3 tilføjes følgende tekst: ”Belægning på etageboligernes terrasser på terræn skal udføres i enten betonfliser eller træ. Terrasser må ikke overdækkes.”
- s) I § 7.7 tilføjes følgende tekst: ”Stauder kan være græsser, men skal også være andre typer stauder, så der sikres en variation i oplevelser og sanseindtryk i de beplantede områder.”
- t) § 7.10 ændres til: ”Mindst 25 større løvtræer af sorter jf. note til § 7.10, skal etableres i den sydlige beplantningszone (vist med blå skravering på planbilag 4). Træerne skal plantes ligeligt fordelt ud for bebyggelsen og med en maksimal indbyrdes afstand på 10 meter målt fra træstamme til træstamme. Ved plantning skal træerne have en starthøjde på mindst 4 m og en stammeomkreds på mindst 18 cm målt i én meters højde som vist på illustration 14. Træerne skal kunne blive mindst 10 m høje med tiden.”
- u) En ny illustration 14 tilføjes jf. ovenstående ændring.
- v) Der tilføjes en note til § 7.10 med følgende tekst:
”Løvtræer skal være en blanding af følgende sorter:
Navr (Acer Campestre), Prydkirsebær (Plena), Bøg, Blodbøg, Lind, Ask, Eg”.
- w) § 8.2 ændres til: ”Sti A-A skal have varierende bredde mellem 3-4 m og sti B-B skal være mindst 3 m bred. Stiernes placering er vist på planbilag 3. Sti B-B skal forberedes til at kunne forbindes med sti på naboejendommen mod vest.”

x) §§ 8.3 og 8.4 samles til én bestemmelse, med ordlyden:

”Sti A-A og B-B anlægges til brug for gående, redningsberedskabet samt Banedanmark. Stierne må ikke benyttes til parkering.”

y) § 8.8 ændres til: ”Parkeringspladser skal etableres i konstruktion så den udgør en underetage af bygningen indenfor byggefelt 4 og 5 som vist på planbilag 2. Desuden må der etableres 7 parkeringspladser på terræn. Parkeringsarealerne er vist på planbilag 3.”

z) § 8.9 ændres til: ”Handicapparkering skal etableres i kortest mulig afstand til boligernes indgange i stueetage af bygningen inden for byggefelt 4 og 5 som vist på planbilag 2.”

aa) At Signaturforklaringen på planbilag 2 ændres til:

Blå felter ændres til: ”Eksempel på placering af sekundær bebyggelse – renovation.”

Gule felter ændres til: ”Eksempel på placering af sekundær bebyggelse – cykelparkering.”

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2024, punkt 11:

Kommunalbestyrelsen godkendte forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i seks uger.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at der i løbet af høringsperioden afholdes et borgermøde om lokalplansforslagets indhold.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Proceduren for vedtagelse af en lokalplan fremgår af planlovens § 27, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

§ 27, stk. 1 fastlægger, at efter udløbet af høringsfristen kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser mv. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

§ 27, stk. 2, fastlægger, at i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Partshøring af forslåede ændringer i en lokalplan udføres i henhold til forvaltningslovens § 19. Dette betyder, at kommunen skal høre parter, der er væsentligt og individuelt berørt af en beslutning, før den træffes.

Høring

Lokalplansforslaget har været fremlagt i offentlig høring i seks uger i perioden fra den 2. december 2024 til den 15. januar 2025. I løbet af høringsperioden er der kommet 37 høringssvar.

Den 8. januar 2025 blev der afholdt et borgermøde om lokalplansforslagets indhold.

Der er i perioden fra den 18. marts til den 1. april 2025 foretaget en partshøring af ejer af ejendommen i forhold til de anbefalede ændringer. Der er modtaget et høringssvar. Ejers svar på partshøringen fremgår af de samlede høringssvar, lige som det er blevet behandlet i hvidbogen.

De anbefalede ændringer i lokalplanen vurderes ikke at ville kræve fornyet offentlig høring af planforslaget.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Ved behandlingen af forslaget til Lokalplan 155 indgik en stillingtagen til screeningen af planforslagets miljøpåvirkning. Kommunalbestyrelsen besluttede på baggrund af screeningen, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering.

De foreslåede ændringer i lokalplanen vurderes ikke at have betydning for miljøforholdene i bred forstand, jf. miljøvurderingsloven.

Projekter som måtte blive gennemført med hjemmel i lokalplanen i form af eksempelvis bygningsændringer vil kunne have klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser. Disse vil skulle indgå i vurderingen af sådanne eventuelle fremtidige projekter.

Bilag

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle 10

Forslag til Lokalplan 155 for blandet byområde ved Svend Aagesens Alle

Punkt 8: Orientering - Status for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier

24/19640

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har igangsat en række byudviklingsprojekter i Hvidovre Kommune.

Center for Plan og Miljø har derfor udarbejdet statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier i Hvidovre Kommune, som By- og Planudvalget skal orienteres om.

Indstilling

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

1. at tage statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Statusrapportering for byudviklingsprojekter og større boligbyggerier i Hvidovre Kommune er vedlagt som bilag 1. Formålet med statusafrapporteringen er at give et indblik i området med en fast aftalt kadence.

I statusafrapporteringen fremgår først en samlet oversigt over aktuelle projekter, hvor det beskrives, hvilken fase de befinder sig i, ligesom der gives en overordnet status ved brug af følgende kategorier:

- Grøn: Ingen udfordringer/i kontrol
- Gul: Opmærksomhedspunkt(er), der kræver afklaringer/prioritering
- Rød: Udfordring(er), der kræver handling/beslutning

Der afrapporteres herefter mere detaljeret på de enkelte projekter for så vidt angår tidsplan, ressourcer, særlige opmærksomhedspunkter og overordnet status. Ovenstående kategorier (grøn, gul og rød) benyttes ligeledes her, og der suppleres med uddybende tekst.

Den væsentligste ændring siden seneste afrapportering, der er dateret den 21. januar 2025, er vedtagelsen af en lokalplan for byudvikling ved Tårnfalkevej, hvorfor den overordnede status for projektet nu er gul frem for rød som ved seneste afrapportering.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. november 2024 Hvidovrestrategien 2024 (Hvidovres planstrategi).

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne orienteringssag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Denne orienteringssag har ingen klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser.

Bilag

Status byudvikling og boligbyggerier - 12. maj 2025

Punkt 9: Orientering - Nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising i 2025 til at udvikle konkrete indsatser under HVIDOVRESTRATEGIEN

25/2232

Beslutningstema

Hvidovre Kommune har en systematisk tilgang til fundraising ved at administrationen arbejder ud fra et fælles "Årshjul for strategisk og dialogbaseret fundraising".

Med årshjulet laves der årligt et nettokatalog over puljer og fonde, der kan have mulig relevans for fundraising.

I år er nettokataloget for første gang bygget op omkring HVIDOVRESTRATEGIEN: Nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising i 2025 til at udvikle konkrete indsatser under HVIDOVRESTRATEGIEN (bilag 1).

Fagudvalgene skal tage direktørernes orientering om årets nettokatalog til efterretning.

Indstilling

Direktørerne indstiller overfor Kultur- og Fritidsudvalget, Børne- og Uddannelsesudvalget, Social- og Arbejdsmarkedsudvalget, Ældre- og Sundhedsudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, By- og Planudvalget og Økonomiudvalget:

1. At tage orienteringen om nettokataloget (bilag 1) til efterretning.

Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 02-06-2025

Ad 1. anbefales taget til efterretning.

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 02-06-2025

Ad 1. anbefales taget til efterretning.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 02-06-2025

Ad 1. anbefales taget til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. anbefales taget til efterretning.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 02-06-2025

Ad 1. anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Digitalisering, Kommunikation og Erhverv har skrevet dagsordenspunktet.

Administrationen arbejder ud fra et fælles ”Årshjul for strategisk og dialogbaseret fundraising”.

Årshjulet skal understøtte, at de politiske visioner, strategier og målsætninger og administrative udviklingsprocesser tænkes sammen med dialog og viden om, hvordan fundraising kan bidrage til at skabe kvalitet og udvikling i kommunens tilbud til gavn for borgere og virksomheder.

Med denne rammesætning som baggrund, udarbejder kommunens fundraiser hvert år først et bruttokatalog og dernæst et nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising i det kommende år.

Tilblivelsen af nettokataloget foregår ved at fundraiseren holder bilaterale dialogmøder med ledelsen og udvalgte medarbejdere i centrene.

På dialogmøderne gennemgår fundraiseren og centrene årets bruttokatalog, og udvælger herfra de puljer og fonde, som KAN være relevante at ansøge. Der besluttet således IKKE på møderne, at de udvalgte puljer og fonde SKAL ansøges. Denne beslutning sker på et senere tidspunkt.

Når møderne er afholdt, samler fundraiseren alle de udvalgte puljer og fonde i et nettokatalog. Nettokataloget kommer herefter til orientering og drøftelse først i direktionen og dernæst i chefforum. På den måde får ledelsen mulighed for at tage en fælles drøftelse af særlige temaer og større tværgående projektmuligheder, som findes i nettokataloget.

Nettokataloget (bilag 1) er – som titlen afspejler – i år for første gang bygget op omkring HVIDOVRESTRATEGIEN.

Konkret ved at de udvalgte puljer og fonde fremgår efter deres tilhørsforhold under strategiens tre temaer og syv ambitioner.

De forhåndenværende puljer og fonde i kataloget kan på den måde – hvis centrene beslutter at sende ansøgninger – bruges til at udvikle konkrete indsatser, som kan bidrage til at opnå ambitionerne i HVIDOVRESTRATEGIEN.

Kataloget skal hermed skabe en endnu tættere og klar kobling mellem Kommunalbestyrelsens ambitioner for, hvor vi skal bevæge os hen i de kommende år, og administrationens arbejde med strategisk og dialogbaseret fundraising.

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget tog d. 18. marts 2019 til efterretning, at Hvidovre Kommunes arbejdsgange med fundraising igennem et finansår foregår efter et fælles ”Årshjul for strategisk og dialogbaseret fundraising”.

Økonomiudvalget tog d. 6. januar 2024 orientering om ændret procedure for ansøgning af puljer og fonde samt ændring af den generelle tilgang til ansøgning af pulje- og fondsmidler til efterretning. I samme forbindelse ønskede økonomiudvalget, at fagudvalgene fremadrettet årligt får årets nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Denne sag er ikke omfattet af et retsgrundlag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Nettokatalog over udvalgte puljer og fonde med mulig relevans for fundraising i 2025 til at udvikle konkrete indsatser under HVIDOVRESTRATEGIEN

Punkt 10: Orientering om foreløbige data i "Seniorvenlig by - god for alle generationer"

21/26644

Beslutningstema

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

Data indsamlet i projektets første fase er blevet bearbejdet og er klar til at blive anvendt i planlægningen af afprøvninger i byen i projektets næste fase samt til at blive forankret i kommunens arbejde med at skabe en seniorvenlig by god for alle generationer.

Et udsnit af de foreløbige data præsenteres i nærværende sag, mens hele den foreløbige datarapport er vedlagt som bilag.

Indstilling

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

1. at tage orientering om de foreløbige data i projekt "Seniorvenlig by – god for alle generationer" til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Sundhed og Ældre har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

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

Formålet med indsatsen er, via borgerinddragelse, at skabe ny viden om ældres ønsker og behov til byens indretning, som fremmer livsglæde, forebygger ensomhed, styrker sundhed og trivsel, fællesskaber og møder mellem generationer.

I projektets første fase er der indsamlet en lang række data. Der har været fokus på at undersøge byens udfordringer og potentialer ift. de seks seniorbehov, som Sundhedsstyrelsen har identificeret. Seniorerne har deltaget aktivt i dataindsamlingen. Udvalgte resultater præsenteres i nærværende sag, mens den samlede datarapport inkl. bilag er vedlagt som bilag "Seniorvenlig by – Resultater fra fase 1" og "Bilag resultater fase 1".

Datagrundlag:

Over 1500 seniorer, samt 3 skoleklasser i Hvidovre har bidraget i dataindsamlingen gennem bl.a. spørgeskemaundersøgelse, dialoger og interviews, byvandring samt kursus i "Gå til byudvikling", hvor der er lavet observationer, bylivstællinger, byrumsanalyser, tilgængelighedsgåture mm. Der er anvendt forskellige metoder i

dataindsamlingen for at opnå en bred repræsentation af seniorer; herunder borgere med forskellige sårbarheder og borgere der oplever ensomhed.

Præsentation af data

Herunder præsenteres et udsnit af de foreløbige data, mens hele den foreløbige datarapport er vedlagt som bilag ”Seniorvenlig by – Resultater fra fase 1”.

Seks seniorbehov:

Sundhedsstyrelsen har på baggrund af en stor undersøgelse identificeret seks grundlæggende seniorbehov: (1) Jeg har noget at komme efter i byen (2) Jeg føler mig fri i byen, (3) Jeg føler mig tryk i byen, (4) Jeg føler mig velkommen i byen, (5) Jeg er en del af noget i byen og (6) Jeg oplever natur i byen.

Seniorerne i Hvidovre vurderer på at skala fra 1-5, at de får opfyldt disse behov med på en score mellem 3,7 og 4,0 – dvs. at de er tæt på enig eller enig i, at de får alle disse behov opfyldt i Hvidovre.

De to behov seniorerne oplever som vigtigst for, at Hvidovre er særlig god at bo i er; (1) ”Jeg har noget at komme efter i byen” og (2) ”Jeg føler mig tryk i byen”.

Når seniorerne skal udpege de særligt gode steder i Hvidovre, er det de grønne områder, der træder tydeligst frem.

Ensomhed:

20 % af de adspurgte oplever ensomhed i moderat grad, mens 5 % oplever ensomhed i svær grad. De, der oplever ensomhed, rangerer byens evne til at leve op til seniorbehovene lavere end gennemsnittet for alle besvarelser, de ser altså færre kvaliteter i byen.

I interviews med sårbare borgere kom det frem, at tilgængelighed fx i form af flextrafik eller tilbud tæt på har betydning for deres muligheder for at deltage i fællesskaber.

Hvad kan gøre byen mere seniorvenlig?

Seniorerne fremhæver i spørgeskemaundersøgelsen tre temaer, som er væsentlige at have for øje, hvis Hvidovre skal blive en mere seniorvenlig by; (1) Tryghed, fx belysning og trafiksikkerhed (2) tilgængelighed, fx fortove og veje, offentlig transport og toiletter og (3) fællesskaber, som fx bænke og mødesteder, aktiviteter og byliv samt grønne områder. Konkrete forslag ses på side 24 i bilag ”Seniorvenlig by – Resultater fra fase 1”

Anbefalinger fra ”Gå til byudvikling” om et Seniorvenligt Hvidovre – god for alle generationer:

40 seniorer har gennem et kursusforløb i efterår/vinter 2024 udviklet anbefalinger til det videre arbejde med at gøre Hvidovre til en endnu mere Seniorvenlig by – god for alle generationer. Seniorerne er blevet bedt om at belyse behovene og ikke komme med løsninger – derfor er de gang på gang blevet spurgt Hvorfor?

Anbefalingen bygger på en ambition om, at man skal udnytte og fremme de potentialer og kvaliteter, der allerede er i byen. Det kan man gøre ved fremme, fremhæve og forbinde, dvs. styrke og synliggøre det, der allerede findes og skabe bedre forbindelser mellem det, der allerede er. Det er vigtigt både at have øje på det nære, dvs. styrke udviklingen i borgernes nærområde – helt tæt på borgerne. Samtidig skal man se på helheden og styrke de bydækkende funktioner, der er i byen, så de tiltrækker og binder byen og byens borgere sammen.

For at lykkes med ovenstående ambition er der fem fysiske fokuspunkter og fem sociale fokuspunkter, man skal have for øje i planlægningen i af konkrete handlinger, der skal gøre Hvidovre til en mere Seniorvenlig by – god for alle generationer.

Fysiske fokuspunkter:

1. Destinationer
2. Trafikkens karakter
3. Tilgængelighed
4. Støj
5. Boligudbud

Sociale fokuspunkter:

6. Værtskaber
7. Fællesskaber
8. Mødesteder
9. Tryghed
10. Metode

Fokuspunkterne uddybes i anbefalingen på side 25-34 i bilag ”Seniorvenlig By - resultater fra fase 1”.

Anvendelse af data:

Projektets resultater skal – udover at fungere som afsæt for fysiske afprøvninger i byen i projektets fase 2 – også være vigtig viden, som kan forankres i kommunen, så den sættes i spil i nuværende og kommende byudviklingsprojekter, konkrete indsatser, anlægsarbejder samt i kommunens strategier. Data kan være med til at understøtte arbejdet med alle tre temaer i Hvidovrestrategien; Velfærd, Fællesskaber og Byens udvikling.

Politiske beslutninger og aftaler

Den 2. december 2024, hhv. punkt 12, 11 og 11, blev Ældre- og Sundhedsudvalget, Klima-, miljø- og teknikudvalget samt By og Planudvalget orienteret om status på først år i projektet ”Seniorvenlig by – god for alle generationer”.

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

Den 30. april 2024, punkt 16, godkendte Kommunalbestyrelsen tilsagn om 4.366.329 kr. fra Social- og Boligstyrelsens ansøgningspulje ’Ældrevenlige byer’ til kampagnen ”Hvidovre – brugbar by for alle seniorer”. Kommunalbestyrelsen godkendte indtægts- og udgiftsbevilling på i alt 4.366.329 kr. i årene 2024-2026 fordelt med 1.935.150 kr. i år 2024, 1.985.082 kr. i år 2025 og 446.097 kr. i år 2026.

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

Økonomiske konsekvenser

Indsatsen er finansieret af Social og Boligstyrelsen med 4.152.329 kr.

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

Projektplanen er revideret, så fase 2 først opstartes i februar 2025 i stedet for november 2024. Social- og Boligstyrelsen har i den forbindelse godkendt overførslen af uforbrugte midler, 130.t. kr. tilhørende denne fase fra år 2024 til år 2025. Projektøkonomien forløber i øvrigt som planlagt.

Retsgrundlag

Det følger af sundhedsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1015 af 5. september 2024, med senere ændringer, § 119, stk. 1, at kommunalbestyrelsen ved varetagelsen af kommunens opgaver i forhold til borgerne har ansvaret for at skabe rammer for en sund levevis.

Projekttilskuddet er ansøgt og bevilget efter bekendtgørelse nr. 1102 af 22. august 2023, jf. tekstanmærkning nr. 111, stk. 1, ad 15.85.37. til § 15 på finansloven for finansåret 2023, jf. § 2, nr. 1 og 2 i bekendtgørelse nr. 510 af 16. maj 2023.

Høring

Sagen er sendt i høring hos Seniorrådet og Handicap- og Psykiatrirådet. Seniorrådets og Handicap- og Psykiatrirådets høringssvar vil tilgå sagen inden møderne i By- og Planudvalget, Klima- Miljø- og Teknikudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Ældre- og Sundhedsudvalget.

Sundhedsmæssige konsekvenser

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

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ikke noget klima, miljø & bæredygtighed i min sagsfremstilling.

Bilag

Seniorvenlig By - resultater fra fase 1

Bilag - resultater fra fase 1

Høringssvar fra Handicap- og Psykiatrirådet

Seniorrådets høringssvar til orientering om foreløbige data i Seniorvenlig by - god for alle generationer

Punkt 11: Orientering - Igangsættelse af generel undersøgelse af hvor der kan dispenseres fra fredningsbestemmelserne gældende for nyttehavelodderne

24/25787

Beslutningstema

Reglerne for udlån og benyttelse af nyttehaverne ved Avedøre Slettevej er senest ændret i 2011. Nyttehaverne er i sin helhed omfattet af Vestvoldsfredningen der blev godkendt i 1996. Fredningen har til formål at beskytte fæstningsanlægget Vestvolden som historisk monument, blandt andet ved at sikre en bevaring af de landskabelige værdier, der er knyttet sig til fredningsområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af den nuværende tilstand i fredningsområdet. Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter også for eksempel anbringelse af reklameskilte, hegn og master.

Administrationen har gennem flere år observeret, at de gældende regler ikke bliver overholdt til fulde. Lejerne er i juni 2024 informeret om at stoppe byggeri, og at administrationen vil undersøge om reglerne kan ændres. Et forslag til regelændring har tidligere været fremlagt for By- og Planudvalget den 31-03-2025, hvor sagen blev udsat på grund af nye oplysninger.

Administrationen er på et dialogmøde med nyttehaveljerne den 26-03-2025 blevet opmærksomme på et også tidligere fremsat ønske om mulighed for at opsætte blandt andet læhegn og anlægge fliser i nyttehaverne. Der opstod på mødet uklarhed om reglerne, da en lejer fremviste referat fra et tidligere møde med administrationen, hvor opsætning af læhegn har været behandlet. Dette ønske indgik ikke i den foreslåede regelændring, hvorfor punktet blev udsat.

By- og Planudvalget orienteres på denne baggrund om, at administrationen skal foretage en generel undersøgelse af, hvor der kan dispenseres fra fredningsbestemmelserne gældende for nyttehavelodderne.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at drøfte

1. om administrationen skal foretage en nærmere undersøgelse af, hvor der kan dispenseres fra fredningsbestemmelserne gældende for nyttehavelodderne.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Ad 1. Drøftet og administrationen vender tilbage med en sag.

Sagsfremstilling

Center for Beskæftigelse og Borgerservice har udarbejdet dette dagsordenspunkt i samarbejde med Center for Plan og Miljø.

Ved Avedøre Slettevej udlejer Hvidovre Kommune 207 nyttehaver. Formålet med nyttehaver er, at Hvidovreborgere, som fortrinsvis bor i etagebyggeri, får adgang til at leje nyttehaver til dyrkning af blomster og grøntsager til privat brug. Formålet med nyttehaver er at skabe et åbent havefællesskab med lave hække, som opfordrer til at dele erfaringer og ideer om haverne blandt lejerne.

Hvidovre Kommune har i sin tid fået tilladelse til at anlægge nyttehaverne med en forudsætning om, at området disponeres under hensyntagen til retningslinjerne i fredningsbestemmelserne.

Nyttehaverne i forhold til fredningen af Vestvolden

Nyttehaverne er i sin helhed omfattet af Vestvoldsfredningen der blev godkendt i 1996. Fredningen har til formål at beskytte fæstningsanlægget Vestvolden som historisk monument, blandt andet ved at sikre en bevaring af de landskabelige værdier, der er knyttet sig til fredningsområdet.

Der må derfor ikke foretages ændringer af den nuværende tilstand i fredningsområdet. Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter også for eksempel anbringelse af reklameskilte, hegn og master.

Administrationen er forpligtet til at føre tilsyn med reglerne for udlån og benyttelse af nyttehaverne, og har gennem flere år observeret, at de gældende regler ikke bliver overholdt til fulde. Som det fremgår af reglerne, kan konsekvensen være, at lejemålet kan blive opsagt.

Der er blevet etableret drivhuse, hegn og andre former for afskærmning, som ikke er i overensstemmelse med reglementet. Lejerne er derfor senest i juni 2024 blevet informeret om at stoppe byggeri, da det er imod reglerne. Samtidig er lejerne informeret om, at administrationen vil undersøge, om reglerne kan ændres. Gældende regler er vedhæftet som bilag ”Regler for udlån og benyttelse af nyttehaverne ved Avedøre Slettevej”.

Administrationen har undersøgt, om reglerne kan ændres indenfor rammerne af den gældende lokalplan for området (lokalplan 475). Der kan ikke findes lovhjemmel i lokalplan 475 til yderligere bebyggelse. Dog er det muligt indenfor lokalplanens rammer at give tilladelse til at etablere en mistbænk.

Administrationen havde til et møde i By- og Planudvalgsmødet den 31. marts 2025 forberedt en sag, som foreslog en ændring af reglerne for udlån og benyttelse af nyttehaver. Administrationen anbefalede med sagen en mindre ændring af reglerne, som gav tilladelse til at opstille en mistbænk i nyttehaverne udover den redskabskasse, som reglerne allerede foreskriver. Udover dette blev en lempelse af reglerne i forhold til byggeri ikke anbefalet. Udsnit af den tidligere sagsfremstilling er vedlagt som bilag: ”Udsnit af tidligere sagsfremstilling til By- og Planudvalget fra den 31-03-2025 med foreslået regelændring”.

Som forberedelse til mødet inviterede administrationen nyttehaveljerne til et møde den 26. marts 2025, hvor den mulige ændring af reglerne var på dagsordenen. På mødet deltog ca. 50 lejere. Der opstod i løbet af mødet uklarhed blandt lejerne om reglerne for udlån og benyttelse af nyttehaverne. Der blev på mødet fremvist et referat fra et tidligere møde med administrationen i 2020, hvor der blev henvist til, at det var tilladt at bygge læhegn op til 180 cm i nyttehaverne. På baggrund af dette møde og de nye oplysninger i sagen blev sagen til By- og Planudvalget samt Økonomiudvalget udsat.

Der er i forlængelse af møde med nyttehaveljerne gennemgået de referater, vedtægter og lejevilkår, der har udgjort den skriftlige kommunikation med nyttehaveljerne over de seneste år. Det kan ikke medgives, at der er tale om, at nyttehaveljerne i god tro har kunne opføre diverse drivhuse, hegn mm. Der lægges i den forbindelse særlig vægt på, at den skriftlige kommunikation har været ledsaget af mange drøftelser med lejerne, hvor det er fastholdt, at sådanne bebyggelser ikke er tilladt.

På mødet med lejerne den 26. marts 2025 blev der givet udtryk for et generelt ønske om, at få mulighed for at opføre læhegn som værn mod vind og vejr. Flere lejere udtrykte også ønske om mulighed for at anlægge et mindre fliseareal som

gang eller plads til at stille en havestol.

Administrationen har på denne baggrund kontaktet Fredningsnævnet for at afsøge muligheder for at få dispensation til at opsætte fx læhegn.

Der vil blive orienteret om dialog med fredningsnævnet på mødet.

Administrationen er bekendt med, at der er bygget i strid med bestemmelserne i lejebetingelserne besluttet af Kommunalbestyrelsen. Lejerne vil ikke blive bedt om at nedtage eksisterende byggeri i perioden, hvor sagen behandles politisk og muligheden for dispensation undersøges. Der vil dog blive adresseret overfor lejerne i tilfælde af, at der igangsættes nye byggerier. Administrationen vil på ny informere lejerne om, at der ikke må bygges yderligere i haverne i denne periode. De eksisterende regler gælder fortsat.

Politiske beslutninger og aftaler

By- og Planudvalget havde den 31. marts 2025 en sag til behandling om ændring af regler for udlån og benyttelse af nyttehaverne ved Avedøre Slettevej. Sagen blev udsat.

Kommunalbestyrelsen godkendte Regler for udlån og benyttelse af nyttehaverne ved Avedøre Slettevej på et møde den 24. marts 2009.

Reglerne er ændret på møde i Kommunalbestyrelsen i marts 2011. Her blev § 1, stk. 2 tilføjet. I denne tilføjelse muliggøres det, at lejere kan leje en ekstra nyttehave, hvis der er ledige haver. Herudover blev det besluttet, at lejegebyret opkræves 1. januar i stedet for 1. april.

På møde i Teknik- og Miljøudvalget den 1. juni 2016, punkt 11 blev det besluttet, at udvalget ikke ønskede at søge dispensation fra fredningsbestemmelserne til at opføre drivhuse i nyttehaverne. Lokalplanen fastsætter, at der ikke må opføres skure, drivhuse m.v.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne sag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser

Der er ikke klima-, miljø- og bæredygtighedsmæssige konsekvenser.

Bilag

Regler for udlån og benyttelse af nyttehaverne ved Avedøre Slettevej.PDF

Udsnit af tidligere sagsfremstilling til By- og Planudvalget fra den 31-03-2025 med foreslået regelændring

Punkt 12: Beslutning - Endelig vedtagelse af Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

25/104

Beslutningstema

Forslag til Lokalplan 347, der omfatter en ny etagebebyggelse på Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362, har været i høring og forelægges nu til endelig vedtagelse. Lokalplansforslaget muliggør opførelse af en bebyggelse i 6-12 etager med boliger, udvalgswarebutik og café med tilhørende udeservering. Derudover sikrer lokalplansforslaget, at den eksisterende dagligvarebutik kan fastholdes på stedet.

Mange af de indsendte høringssvar vedrører de ændrede trafikale forhold og tilhørende problemstillinger, som en realisering af lokalplanen vil medføre. Administrationen har på den baggrund fået udarbejdet trafikale analyser, der samlet når frem til to scenarier, hvori to forskellige løsningsforslag indgår.

Det første scenarie er baseret på en lukning af Ajax Alle ved lokalplansområdet, men hvor der bliver mulighed for at renovationskøretøjer kan passere hen over området til betjening af ejendommene på Ajax Alle, vest for området. I stedet genåbnes Skelgårds Vænge mellem Ajax Alle og Gammel Køge Landevej. Dette scenarie indeholder ændringsforslag, der sikrer, at det oprindelige skitseprojekt kan gennemføres med mindre justeringer.

Det andet scenarie er baseret på, at Ajax Alle bevares og omlægges inden for lokalplansområdet, så den kommer til at løbe langs jernbanedæmningen med forbindelse til Hvidovrevej. Dette scenarie indeholder mere vidtgående ændringsforslag, der betyder, at det oprindelige skitseprojekt skal reduceres med ca. 2100 m² etageareal og at et antal parkeringspladser på terræn udgår.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Lokalplan 347 kan vedtages endeligt, og i givet fald, hvilke ændringer der ud fra to scenarier skal indarbejdes i lokalplanen i forbindelse med en endelige vedtagelse.

Indstilling

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

1. at godkende, at Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362 vedtages endeligt.
2. at godkende, at der i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse foretages de ændringer, der under scenarie 1 er benævnt punkt a – w i sagsfremstillingen.

Eller:

3. at godkende, at der i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse foretages de ændringer, der under scenarie 2 er benævnt punkt a – o samt punkt q – gg i sagsfremstillingen. Herunder at punkt p og u fra scenarie 1 udgår.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Taget af dagsordenen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. juni 2023, at sælge Hvidovre Kommunes ejerlejlighed inden for lokalplansområdet til projektudvikleren Innovator A/S, der ligeledes opkøbte de resterende ejendomme inden for området. Udvikler har i forbindelse med købet udarbejdet et samlet skitseprojekt for lokalplansområdet. En betingelse i købsaftalen var blandt andet, at det udarbejdede projekt kan realiseres gennem en lokalplan. Det var indeholdt i projektet, at vejarealet skulle nedlægges og indgå som en del af byggegrunden.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2024 at sende lokalplanen i offentlig høring i ni uger i perioden fra den 28. november 2024 til den 30. januar 2025. I løbet af høringsperioden er der indsendt i alt 55 høringssvar, der omhandler lokalplansforslaget.

Forslaget til Lokalplan 347 (vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362”) muliggør opførelse af en bebyggelse i 6-12 etager med boliger, udvalgswarebutik og café med tilhørende udeservering. Derudover sikrer lokalplansforslaget, at den eksisterende dagligvarebutik kan fastholdes på stedet.

De samlede høringssvar omfatter i alt seks temaer, der handler om trafik, parkering og støj, bebyggelsens omfang placering og udseende, udearealer og beplantning, proces og andre forhold. Alle høringssvar er samlet i ét dokument, hvor de kan læses i deres helhed (vedlagt som bilag ”Samlede høringssvar til Lokalplan 347”).

Høringssvarene er alle blevet behandlet i en hvidbog (vedlagt som bilag ”Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 347”). I hvidbogen fremstår de seks temaer, hvori høringssvarene er inddelt og behandlet.

Mange af de indsendte høringssvar vedrører de ændrede trafikale forhold og tilhørende problemstillinger, som en realisering af lokalplanen vil indebære. Administrationen har på den baggrund fået udarbejdet trafikale analyser, der samlet anbefaler to scenarier, hvori to forskellige løsningsforslag indgår.

Det første scenarie er baseret på en lukning af Ajax Alle ved lokalplansområdet, men hvor der bliver mulighed for at renovationskøretøjer kan passere hen over området til betjening af ejendommene på Ajax Alle, vest for området. I stedet genåbnes Skelgårds Vænge mellem Ajax Alle og Gammel Køge Landevej. Dette scenarie indeholder ændringsforslag, der sikrer, at det oprindelige skitseprojekt kan gennemføres med mindre justeringer.

Det andet scenarie er baseret på, at Ajax Alle ikke lukkes, men omlægges inden for lokalplansområdet, så den kommer til at løbe langs jernbanedæmningen med forbindelse til Hvidovrevej. Udvikler har som svar på partshøringen fremsendt et revideret projekt, der som konsekvens af vejudlægget til Ajax Alle indeholder en reduktion af byggemulighederne og nedlæggelse af et antal parkeringspladser på terræn. I scenarie 2 foreslås der dermed mere vidtgående ændringsforslag, der ikke kan indeholdes i det oprindelige skitseprojekt.

Trafikundersøgelser i forbindelse med lokalplanen

En forudsætning for realisering af bebyggelsesplanen i lokalplansforslaget har været at nedlægge den østlige del af vejarealet på Ajax Alle. Nedlægningen betyder, at beboerne i det tilstødende boligområde mod vest ikke længere vil have mulighed for at benytte vejen som adgang til Hvidovrevej. Ligeledes vil det heller ikke være muligt for renovations- og redningskøretøjer at betjene den østlige ende af Ajax Alle.

De trafikale konsekvenser, som følge af nedlæggelsen af vejarealet, har fyldt meget i både de indkomne høringssvar samt ved det afholdte borgermøde. Der er derfor efterfølgende udarbejdet trafikale analyser, hvor der er foreslået forskellige løsninger.

Første scenarie som de trafikale analyser anbefaler indeholder forslag om at genåbne Skelgårds Vænge og sikre en ensrettet åbning forbeholdt renovationskøretøjer i den østlige ende af Ajax Alle mod lokalplansområdet. Det skyldes, at disse ikke har mulighed for at bakke eller vende ved den lukkede østlige ende af Ajax Alle. For at forbedre adgangen til og fra Ajax Alle og for at sikre nødvendige oversigtsforhold på stedet indeholder denne løsning etablering af en ny lysregulering ved Skelgårds Vænge/Gammel Køge Landevej. Anbefalingerne kan indeholdes i det nuværende skitseprojekt.

Andet scenarie indeholder forslag om, at Ajax Alle ikke nedlægges, men flyttes til et forløb langs lokalplansrådets nordlige skel. Fastholdelsen af vejarealet gør det muligt for beboere på Ajax Alle – og renovationskøretøjer – fortsat at benytte vejen som adgangsvej til Hvidovrevej. I analysen pointeres det, at det i andet scenarie er overflødigt at genåbne Skelgårds Vænge og etablere en ny lysregulering ved Gammel Køge Landevej. I stedet anbefales det at etablere en ny lysregulering ved adgangen fra Ajax Alle til Hvidovrevej. Den sidstnævnte lysregulering vil samtidig forbedre de eksisterende trafikale forhold på Hvidovrevej, hvor også mange busser har kørsel til og fra Frihedens Stationsforplads.

For at muliggøre scenarie 2, vil det være nødvendigt at fjerne flere af lokalplanens udlæg af parkeringsarealer langs det nordlige skel mod jernbanedæmningen. Dette vil betyde en reduktion med ca. 10 parkeringspladser på terræn, hvilket endvidere vil betyde en reduktion med op til 2.105 m² boligetageareal i skitseprojektet, svarende til ca. 29 færre boliger.

Høringssvarene og anbefalinger om ændringer

Høringssvarene til lokalplanen fra den offentlige høring omhandler mange forskellige emner, og relaterer sig både til konkret indhold i lokalplanen samt forhold vedrørende det omkringliggende område, der ikke kan reguleres med en lokalplan. Høringssvarene inddeles i seks hovedtemaer, der handler om: 1. Trafik, parkering og støj, 2. Bebyggelsens omfang placering og udseende 3. Proces, 4. Udearealer og beplantning, 5. Andre forhold og 6. Administrationens forslag til ændringer.

Flere tilkendegiver behovet for at forny og byudvikle lokalplansområdet, men afsenderne af høringssvarene er dog overvejende meget kritiske overfor de konsekvenser, der udledes af bebyggelsens omfang. Herunder lukningen af Ajax Alle, den projekterede bygningshøjde, behov for parkering med mere. Mange finder bebyggelsen for voldsom og uskøn, og der lægges generelt vægt på, at bebyggelsen langt fra er i tråd med den forventning borgerne har til en fremtidig udvikling af Hvidovre.

De nedenfor listede ændringsforslag er delt op i scenarie 1 og 2. Scenarie 1 indeholder ændringsforslag, der kan indarbejdes i lokalplanen uden væsentlige konsekvenser for skitseprojektet. Scenarie 2 indeholder forslag til ændringer af lokalplanen, der medfører en reduktion af byggemuligheder i forhold til det oprindelige skitseprojekt. Udvikler foreslår, at reduktionen af byggemulighederne sker ved generelt at gøre bebyggelsen en etage mindre, dog to etager mindre i en del af byggefeltets nordvestlige del.

De foreslåede ændringer i både scenarie 1 og 2 og deres baggrund i enten fremsendte høringssvar eller administrationens overvejelser fremgår af den vedlagte hvidbog.

Administrationens anbefaling om ændringer i lokalplansforslaget

Scenarie 1

Det anbefales i dette scenarie, at lokalplanen vedtages endeligt med en række mindre ændringer, der muliggør en opførelse af bebyggelsen ud fra det oprindelige skitseprojekt. Ændringsforslagene er oplistet herunder under punkt a – w.

Lokalplanens redegørelse:

- a) Kortet over gældende rammeområder jf. Kommuneplan 2021 på side 14 revideres, så kommuneplanramme 3C7 (Friheden Station) også fremgår.
- b) Afsnittet om ”Lokalplanens forhold til Kommuneplan 2021” udbygges til også at omtale rammeområde 3C7 (Friheden Station) og betydningen af disse rammer for lokalplanens indhold.
- c) På side 14 indsættes et kort med området og udstrækningen af ”Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej” i området.
- d) På side 14 indsættes også et afsnit med følgende tekst i afsnittet ”Lokalplanens forhold til tidligere lokalplan for området”: Området er i dag omfattet af Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Lokalplanen blev vedtaget den 27. februar 2001. Formålet med lokalplanen var at regulere skiltning og facader langs Hvidovrevej. Lokalplan 347 indeholder bestemmelser for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Derfor aflyses Lokalplan 001 ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 347 for det område, der er omfattet af Lokalplan 347.
- e) Visualisering af bebyggelsen set fra Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej indsættes i redegørelsens afsnit om lokalplanens indhold på side 8-9.
- f) For at skyggepåvirkninger fra skitseprojektet i det omkringliggende område kan fremstå mere tydeligt i lokalplanen, forstørres illustrationerne på side 10, der viser skyggepåvirkningerne på forskellige dage og tidspunkter. Der indsættes desuden illustrationer, der viser skyggepåvirkningerne i vinterhalvåret.

I lokalplanens bestemmelser anbefales følgende ændringer:

- g) Der indsættes en ny bestemmelse efter § 5.6 med følgende ordlyd: ”Hævet betondæk skal placeres inden for byggefeltene ”Byggefelt hævet betondæk” og ”Byggefelt på terræn” som vist på planbilag 3.
- h) § 5.10 ændres til følgende ordlyd: ”Der må ikke etableres tagterrasser på boligernes tage.”
- i) § 6.7 ændres til følgende ordlyd: ”Facader mod Hvidovrevej og Gammel Køge Landevej skal udføres med espalier til klatreplanter i minimum 3 etagers højde og placeres som vist på planbilag 4. Planterne skal etableres i plantekasser i minimum 0,4 m i dybden, 0,6 m i højden og i 5 m bredde.”
- j) § 6.25 ændres til følgende ordlyd: ”Etablering af altangange er ikke tilladt, bortset fra på facaderne mod gårdsiden i bebyggelsens sydøstlige hjørne som vist på planbilag 3. Altangangene må maksimalt være 1,5 m dybe målt fra

bygningens facade. Altangange skal udføres i samme materialer og dimensioner og gives samme udformning og farver som opholdsaltanerne jf. § 6.24.”

k) § 7.1 ændres til følgende ordlyd: “Udearealer på terræn skal etableres med et omfang, indhold og en placering som vist på planbilag 4 med hensyn til træer, beplantning, plantebede og belægning, herunder principperne for belægningens materialer, afgrænsning, farver og lignende.”

l) Der indsættes en ny bestemmelse som § 7.12 med ordlyden: ”Der skal etableres støjafskærmning som vist på planbilag 5. Støjafskærmningen skal være minimum 1,80 m høj. Begge støjafskærmningens sider skal beplantes med hjemmehørende klatre- eller slyngplanter som kaprifolie og vedbend. Alle metaldele skal indfarves i samme farve som altaner, balustre osv.”

m) Efter § 7.12 indsættes en ny bestemmelse med ordlyden: “Der skal etableres en grøn afskærmning af det udendørs, havede opholdsareal som vist på planbilag 5. Afskærmningen skal være minimum 1,8 m høj. Begge afskærmningens sider skal beplantes med hjemmehørende klatre- eller slyngplante som kaprifolie og vedbend. Alle metaldele skal indfarves i samme farve som altaner, balustre osv.”

n) § 7.17 ændres til følgende ordlyd: “Udearealer skal forsynes med nedadrettet belysning i en højde af 1,2 m ved affaldshåndtering, langs sti, parkering og fælles friarealer.”

o) Ordlyden i § 8.1 og 8.2 sammenskrives og ændrer ordlyd til følgende: ”§ 8.1. Lokalplansområdet skal skybrudssikres til at kunne tilbageholde en 100-års regnhændelse svarende til, at der falder minimum 90 mm på 4 timer inden for lokalplanens område. Det betyder, at tag- og overfladevand fra hele lokalplanens areal skal kunne håndteres inden for lokalplansområdet uden, at byggeri og anlæg lider skade, eller det medfører øget risiko for oversvømmelse af naboarealer. Det skal kunne dokumenteres, at oversvømmelsesrisikoen ikke øges inden for selve lokalplansområdet og naboarealer.”

p) I § 9.1 tilføjes følgende afsnit: ”Mellem lokalplansområdet og Ajax Allé skal der etableres en ensrettet vejadgang på 3,5 meter til gennemkørsel for renovationsbiler fra Ajax Allé. Adgangen skal forsynes med en lukkefunktion, så den udelukkende kan betjene renovationsbiler.”

q) at der efter ordet græsarmering i § 9.4 indsættes følgende tekst ”(...)og mørke betonsten(...)”

r) Sidste sætning i § 9.5 ændres til: “Stiforløbet skal være minimum 1,6 m bredt og have fast belægning med overfladebehandlet asfalt (OB) med vegetabilsk bindemiddel og perlegrus i brunlige nuancer.”

I lokalplanens planbilag anbefales følgende ændringer:

s) På planbilag 2, 3, 4, 5 og 6 forskydes byggefeltet og bygninger i en vestlig retning, så de i sin helhed ligger placeret inden for afgrænsningen af rammeområde 3C10.

t) Planbilag 4 ændres mht. placeringen af plantebed og træer i lokalplanområdets sydvestlige del, så der etableres den nødvendige afstand på 2 meter mellem beplantning og HOFORS eksisterende ledning.

u) På planbilag 4 og 6 indtegnes en ensrettet åben vejadgang på 3,5 meter for gennemkørsel udelukkende for renovationsbiler fra Ajax Allé. For at muliggøre adgangsvejen flyttes flere parkeringspladser, og principperne for ind- og udkørsel af lokalplansområdet ændres til, at der kun er adgang til lokalplansområdet fra Gammel Køge Landevej og adgang ud fra området til Hvidovrevej.

v) På planbilag 5 indtegnes en afskærmning med ny signatur.

w) På planbilag 5 fjernes tagterrassen.

Scenarie 2

Det anbefales i dette scenarie, at lokalplanen vedtages endeligt ud fra en situation, hvor Ajax Alle ikke nedlægges, men omlægges til et forløb langs jernbanedæmningen og derved føres igennem området til Hvidovrevej.

Dette vil betyde en reduktion med ca. 10 parkeringspladser på terræn, og ifølge udvikler en reduktion med ca. 2.105 m² boligetageareal i skitseprojektet, svarende til ca. 29 færre boliger. Ændringen ønskes af udvikler gennemført ved at reducere etageantallet på alle bygninger med én etage og på en enkelt bygning med to etager.

Sammen med nedenstående ændringer, imødekommer scenarie 2 dele af den kritik, som på borgermødet og i høringssvar er fremsat mod projektet.

Administrationen gør dog opmærksom på, at de reviderede skitser, der ligger til grund for scenarie 2 indeholder visse udfordringer i forhold til køreveje og affaldsindsamling. Der er især udfordringer ved lokalplansforslagets udlæg af areal til affaldsanlæg tæt ved Hvidovrevej, hvor udvikler skal finde en anden løsning end den, der fremgår af fremsendte projektforslag for at affaldsanlægget kan blive tømt, når Ajax Alle bliver omlagt, og der bliver etableret et nyt signalanlæg ved Hvidovrevej.

Desuden mangler der en opdateret projekttegning med tydelige kørekurver, mål på vejbredderne samt et indtegnet signalkryds med stoplinjer og master/signaler for at vejmyndigheden kan vurdere, om løsningen er trafikmæssigt forsvarlig i forhold til renovation, varelevering og øvrig trafik.

Det har ikke været muligt for administrationen at modtage en færdigbehandlet projekttegning fra udvikler inden udvalgsrådet.

I dette scenarie anbefales ændringsforslagene nævnt i scenarie 1 under punkt a – o samt punkt q – w indarbejdet i lokalplanen. Ændringsforslaget nævnt i scenarie 1 under punkt p og u udgår.

Derudover anbefales følgende, yderligere ændringsforslag punkt x – gg indarbejdet i lokalplanen, hvis scenarie 2 ønskes vedtaget.

Lokalplanens redegørelse:

- x) Beskrivelsen af projektet på s. 7 og 8 ændres, så teksten tilpasses de bygningsmæssige ændringer, der beslutes i forbindelse med vedtagelsen
- y) De tilhørende illustrationer til beskrivelsen af projektet opdateres og indsættes samme sted, dvs. på s. 7 visende de arkitektoniske principper og på s. 8 og 9 visende 3D-visualiseringer af det reducerede projekt.
- z) Skyggediagrammerne på s. 10 udskiftes med opdaterede skyggediagrammer, der er baseret på det reducerede projekt.
- aa) Afsnittet om vej, sti og parkering på s. 13 opdateres, så det fremgår, at Ajax Alle omlægges gennem lokalplansområdet og føres ud til Hvidovrevej med en placering langs jernbaneterrænet.
- bb) Illustrationerne fra støjrapporten på s. 21 i redegørelsen opdateres ud fra det reducerede projekt og indsættes samme sted.

Lokalplanens bestemmelser:

- cc) Ordlyden af § 4.1 ændres til følgende:
”Der skal ske sammenlægning af ejendommene inden for lokalplansområdet. Undtaget for dette er Ajax Alle, vejlitra 7000bv Hvidovre By, Strandmark, der gennem arealoverførsel omlægges til et forløb langs lokalplansområdets nordlige afgrænsning mod jernbanen.

Der må ikke efterfølgende ske udstykning, men ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder.”

- dd) Ordlyden i § 5.2 ændres til følgende:

”Bebyggelsen må ikke overstige 11 etager. Bebyggelsen skal opføres med forskellige højder, der ikke må overstige de på planbilag 3 viste maksimale antal etager. Bebyggelsens etageantal skal nedtrappes, så den mod nord langs Hvidovrevej nedtrappes til maksimalt 9 etager, og så den mod vest langs Gammel Køge Landevej og jernbanen nedtrappes til maksimalt 5 etager.”

- ee) Ordlyden i § 5.3 ændres til følgende:

”Maksimal bygningshøjde ud fra et fastlagt niveauplan:

11 etager må højst opføres i maksimalt 37 meters højde

10 etager må højst opføres i maksimalt 34 meters højde

9 etager må højst opføres i maksimalt 31 meters højde

7 etager må højst opføres i maksimalt 28 meters højde

6 etager må højst opføres i maksimalt 25 meters højde

5 etager må højst opføres i maksimalt 22 meters højde.

Skorstene, tekniske anlæg, elevatortårne, antenner og teknikhuse på tag med en fri højde på op til 2,5 m over taget ikke er omfattet af højdebegrænsningen.”

ff) Illustrationerne under § 6, Bebyggelsens udseende, på s. 32 og 34 erstattes af opdaterede illustrationer af det reducerede projekt.

gg) I § 9 indsættes en ny bestemmelse med følgende ordlyd: ”Der udlægges et mindst 7,9 m bredt areal gennem lokalplansområdet til brug for omlægning af Ajax Alle og tilhørende stiforbindelse med et forløb langs lokalplansområdets nordlige afgrænsning mod jernbanen og med forbindelse til Hvidovrevej, som vist på planbilag 6.

Lokalplanens bilag:

hh) Planbilag 1 revideres ved at indsætte matrikelnumre på kortet.

ii) Planbilag 3 revideres, så det fremgår, at bebyggelsen reduceres med 1 etage for alle byggefelter til etagebebyggelse, bortset fra byggefeltet i 7 etager, der reduceres til 5 etager.

jj) Planbilag 4 og 6 revideres, så omlægningen af Ajax Alle langs lokalplansområdets nordlige afgrænsning og forbindelsen til Hvidovrevej fremgår. Desuden vises udlæg af parkeringspladser på terræn inden for lokalplansområdet i overensstemmelse med udviklers seneste høringssvar.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. november 2024, punkt 13, at sende forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

i offentlig høring i fem uger, samt at der i løbet af høringsperioden blev afholdt et borgermøde om lokalplansforslaget. Endelig godkendte man, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

En endelig vedtagelse af lokalplanen med ændringsforslag fra scenarie 1 vil gøre det muligt at afslutte nuværende handel om salg af Hvidovre Kommunes ejendomme på området, der efterfølgende vil betyde en indtægt til Hvidovre Kommune. En endelig vedtagelse af lokalplanen med ændringsforslag fra scenarie 2, hvor skitseprojektet er reduceret vil betyde, at den nuværende købskontrakt skal genforhandles og tilpasses de nye byggemuligheder, og at indtægten til Hvidovre Kommune justeres derefter.

Retsgrundlag

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

Høring

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

Forslaget til Lokalplan 347 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 28. november 2024 til den 30. januar 2025. I løbet af høringsperioden er der indsendt 55 høringssvar, der omhandler lokalplansforslaget.

Den 14. januar 2025 blev der i Teatersalen i Frihedens Idrætscenter afholdt et offentligt tilgængeligt borgermøde om lokalplansforslaget.

På baggrund af de modtagne høringssvar, partshøringer samt efterfølgende udarbejdede trafikanalyser anbefaler administrationen, at der foretages en række ændringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Ændringsforslagene er delt op i scenarie 1 og 2, der indeholder ændringer af forskellig karakter, og som derfor nødvendiggør en endelig beslutning om at indføre forslag til ændringer i lokalplanen fra enten scenarie 1 eller 2.

Partshøring

Partshøring af forslåede ændringer i en lokalplan udføres i henhold til forvaltningslovens § 19. Dette betyder, at kommunen skal høre parter, der er væsentligt og individuelt berørt af en beslutning, før den træffes.

De anbefalede ændringer til lokalplansforslaget, har en karakter, der vurderes at udløse partshøring. Første partshøringen blev den 4. marts 2025 sendt til Innovator A/S, og anden partshøring blev sendt den 15. maj 2025.

Innovator A/S har henholdsvis den 10. marts og 21. maj indsendt deres høringssvar til partshøringerne (vedlagt som bilag "Samlet partshøring"). Heri kommenteres der på ændringsforslag, der omhandler altangange, håndtering af regnvand, forskydning af byggefelter samt forslag til en nye trafikale løsninger.

Partshøringerne har bidraget til ændringsforslagene i scenarie 1 og 2.

Administrationen har også vurderede, at et enkelt ændringsforslag udløste en partshøring af de nærmeste naboer mod vest, da den samlede bebyggelse blev forskubbet 60 cm mod vest. Partshøringen blev den 28. marts 2025 sendt til ejeren af Ajax Alle 3 og til ejerforeningen for Gammel Køge Landevej 370.

Ejeren af Ajax Alle 3 har den 3. april indsendt høringssvar til partshøringen (vedlagt som bilag "Samlet partshøring til Lokalplan 347"). Heri gentages indsigelserne fra det første høringssvar, og der udtrykkes ønske om begrønning af undersiden af det hævede betondæk.

Partshøringen af naboerne har ikke ført til yderligere ændringsforslag.

Bilag

Forslag til Lokalplan 347 for Hvidovrevej 432-438 og Gammel Køge Landevej 362

Samlede høringssvar til Lokalplan 347

Hvidbog over høringssvar til forslag til Lokalplan 347

Samlede partshøring til Lokalplan 347

Punkt 13: Eventuelt

24/22342

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-06-2025

Bent Roldgaard (F) spurgte til Strandbovej 12. Administration svarede på mødet.