

# REFERAT By- og Planudvalget d. 07-06-2022

**Mødedato**       Tirsdag d. 07. juni 2022 kl. 16:00

**Mødested**       Hvidovre

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog om byudvikling ved Tårnfalkevej og Stran	5
Beslutning - Dispensation anvendelsesændring af undervisningslokaler til kontorlokaler.....	9
Beslutning - Dispensation til at bibeholde nuværende skydedøre til lukkede altaner i Frihedens Boli	14
Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 507 til oplag, kursusaktiviteter og overnatning	18
Beslutning - Forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A.....	22
Beslutning - Igangsættelse af lokalplanlægning for bebyggelsen Beringparken.....	26
Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80.....	31
Eventuelt.....	35
Lukket: Beslutning - Nedlæggelse og salg af vejareal.....	36
Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4.....	37

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/33974

**Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Godkendt.

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 2: Meddelelser**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Formanden orienterede om, at deltagelsen fra administrationens side fremover sker med de relevante medarbejdere for sagerne på dagsordenen.

Administrationen orienterede om politianmeldelser i forbindelse med lovliggørelsessager.

### **Sagsfremstilling**

- Orientering om politianmeldelser.

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 3: Beslutning - Igangsættelse af forudgående borgerdialog om byudvikling ved Tårnfalkevej og Strandskadevej**

20/30745

### **Beslutningstema**

Teamet til udvikling af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej, OG Architecture og Generous Development, har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommene. Af det foreløbige materiale fremgår det, at man ønsker mulighed for at skabe et nyt bykvarter med egen identitet og en unik beliggenhed med adgang til bynær natur tæt på Mågeparken og Vestvolden.

Visionen for det fremtidige bykvarter beskrives ved hjælp af et volumenstudie og illustrationer med eksempler på bebyggelsens og friarealernes karakter. Det foreslås, at der etableres etagebyggeri i overvejende tre etager omkring adgangsveje og fælles gårdrum, dog med op til fem etager i områdets sydlige del, tættest på Amagermotorvejen. Der er ved den skitserede bebyggelsesplan tale om en fortætning, der har et mere bymæssigt præg end det omgivende kvarter med haveboliger. Volumenstudiet indeholder en udnyttelse af området med en samlet bebyggelsesprocent på 95.

Det understreges, at der med visionsoplægget er tale om et tidligt forslag til disponering af arealerne. En mere detaljeret skitsering forventes igangsat på baggrund af en forudgående borgerdialog.

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

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

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at tage orienteringen fra udvikleren af området ved Tårnfalkevej til efterretning.

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

2. at godkende, at der med afsæt i kommuneplanens retningslinje 1.2.8 igangsættes en forudgående borgerdialog om byudviklingen af området ved Tårnfalkevej.
3. at godkende, at inddragelsen af borgerne sker i en proces som beskrevet i administrationens notat "Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder".

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Ad 1. Taget til efterretning.

Ad 2.-3. Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Teamet til udvikling af erhvervsområdet ved Tårnfalkevej og Strandskadevej, OG Architecture og Generous Development, har fået mulighed for at orientere By- og Planudvalget om sine visioner og planer for ejendommene. Udviklerne har i denne forbindelse fremsendt et visionsoplæg (vedlagt som bilag "Fuglekvarteret - maj 2022").

Området er et eksisterende erhvervsområde med 15 ejendomme, der har et samlet grundareal på ca. 60.000 m<sup>2</sup>. Området afgrænses af Søvangsvej, Tårnfalkevej, Mågevej og det selvejende plejecenter Søvangsgården.

Af det foreløbige materiale fremgår det, at man ønsker at omdanne erhvervsområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 95, med en bebyggelse i tre til fem etager i den sydlige del ud mod Mågevej. Både for at afskærme den nye bebyggelse mod trafikstøjen fra Amagermotorvejen, men også fordi disse boliger derved ville kunne få

udsigt til havet. Hovedparten af området foreslås bebygget i tre etager, idet en del af de eksisterende bygninger foreslås bevaret.

Udviklergruppen ønsker at etablere et attraktivt boligtilbud centralt i nærområdet, som kombinerer nye og nemme boliger med god adgang til sociale fællesskaber. Udviklerne vil med byudviklingsområdet:

- skabe et boligmix, som henvender sig til forskellige livsfaser og generationer, og hvor

uformelle mødesteder fremmer det lokale byliv og skaber stærke fællesskaber på tværs

- tilbyde boliger af varierende størrelser og med god mulighed for på sigt at flytte videre til en større eller mindre bolig i selve kvarteret eller nærområdet
- tilbyde boliger, som varierer i pris, så også mennesker med lavere indkomster har råd

til at være med

- tilbyde gode boliger til enlige og ældre, hvor der er let adgang til at mødes med andre

omkring fritidsinteresser, praktisk arbejde og uformelt socialt samvær

- åbne kvarteret mod omgivelserne, så dets kvaliteter bliver til gavn og glæde for hele

lokalsamfundet.

Administrationen har udarbejdet et notat, der vurderer visionsoplæggets indhold i forhold til boligpolitikken og det eksisterende plangrundlag (vedlagt som bilag "Vurdering af visionsoplæg for byudvikling ved Tårnfalkevej og Strandskadevej").

Det er administrationens vurdering, at et projekt, der lægger sig op ad visionsoplægget, vil være lokalplanpligtigt på grund af den ændrede anvendelse, bebyggelsens omfang og påvirkningerne af nærmiljøet. Desuden vil en ny lokalplan med et indhold som foreslået af udviklergruppen forudsætte et tillæg til kommuneplanen.

## **Forudgående borgerdialog**

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

Administrationen har på denne baggrund udarbejdet et forslag til en procesmodel, der kan anvendes til gennemførelse af den nævnte, forudgående borgerdialog i de tre byudviklingsområder (vedlagt som bilag "Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder").

Det er administrationens vurdering, at ønsket om også at kunne planlægge for etageboliger inden for den nordlige del af byudviklingsområdet og ønsket om at hæve den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent fra 40 henholdsvis 70 til 95 forudsætter, at der gennemføres en forudgående høring efter planlovens § 23c.

Den forudgående borgerdialog jf. kommuneplanens retningslinje 1.2.8 skal derfor tilrettelægges, så den også opfylder kravene til en forudgående høring efter planloven.

Udviklerne har skitseret en proces for borgerinddragelse til afholdelse i løbet af sommeren 2022. Der er flere gode overvejelser i den foreslåede proces, men administrationen tager forbehold for det praktisk mulige ved den foreslåede tidsplan med borgerinddragelse i perioden juni-august 2022. Med afsæt i forslaget til generel procesmodel for rammeændringer i de nævnte byudviklingsområder har administrationen en række supplerende bemærkninger.

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

Den foreslåede proces med et antal workshops/events vurderes at være velegnet til at facilitere en proces, der starter med en åben og afsøgende dialog med naboer og andre interessenter på stedet. Her kan udviklerne præsentere sine indledende overvejelser og "benspænd" ved udvikling af området.

Efterfølgende workshops bør tage afsæt i to eller flere scenarier, der udarbejdes af udviklerne på baggrund af kommuneplan og boligpolitik samt borgernes indledningsvise input. Scenarierne skal anskueliggøre forskellige tilgange ved udformning af et blandet byområde ved Tårnfalkevej. Herunder skal der beskrives fordele og ulemper ved de enkelte scenarier, og hvad projektet bidrager med til den eksisterende by.

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

## **Politiske beslutninger og aftaler**

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

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

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

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Fuglekvarteret - maj 2022

Vurdering af visionsoplæg for byudvikling ved Tårnfalkevej og Strandskadevej

Forslag til generel procesmodel for rammeændringer i byudviklingsområder

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## Punkt 4: Beslutning - Dispensation anvendelsesændring af undervisningslokaler til kontorlokaler

22/11970

### Beslutningstema

Som en betingelse for, at Hvidovre Gymnasium og HF kunne opnå et likviditetslån, udlejede de i 2021 tiloversblevne undervisningslokaler på Blytårkerporten 2 til firmaet EBO Consult A/S, som blandt andet står for drift og administration af fjernvarmeselskaberne, herunder Hvidovre Fjernvarme.

Å

Selve anvendelsesændringen forudsætter imidlertid, at der meddeles midlertidig dispensation fra byplanvedtægts anvendelsesbestemmelser. I og med, at lokalerne allerede er udlejede, er der tale om en lovliggørelse, først efter planloven og efterfølgende efter byggeloven.

Å

Administrationen har nu modtaget en ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt A11 - Avedøre Stationsby til anvendelsesændring af tiloversblevne undervisningslokaler til kontorlokaler på Hvidovre Gymnasium og HF, Blytårkerporten 2 til udleje til EBO Consult.

Anvendelsesbestemmelser i en byplanvedtægt er en del af planens principper, som der i udgangspunktet ikke kan dispenseres fra. Planlovens § 19 stk. 1 giver dog mulighed for, at der kan gives midlertidig dispensation på maksimalt 3 år fra planens principper, forudsat at visse forudsætninger er på plads.

Å

By- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil meddele midlertidig dispensation til anvendelsesændring af undervisningslokaler til privat serviceerhverv (kontorer).

### Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

Å

1. at godkende, at der meddeles midlertidig dispensation på 3 år til Hvidovre Gymnasium og HF til at udleje 730 m<sup>2</sup> undervisningslokaler i gymnasiets bygning beliggende Blytårkerporten 2 til privat virksomhed EBO Consult A/S til brug til kontorlokaler.

### Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022

Godkendt.

### Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø, har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Å

### Baggrund for sagen

Hvidovre Gymnasium og HF er i forbindelse med godkendelse af dets genopretningsplan blevet mødt af statslige krav til indretningen af gymnasiets virksomhed, pga. faldende elevtal og sammensætning af elever. Styrelsen for Undervisning og Kvalitet under Børne- og undervisningsministeriet meddelte i juni 2021 gymnasiet, at udlejning af dele af bygningen var en forudsætning for at få det nødvendige likviditetslån (vedlagt som Bilag 3 - Afgørelse til Hvidovre Gymnasium & HF vedr. Genopretningsplan).

Å

I september 2021 indgik Hvidovre Gymnasium og HF og EBO Consult A/S en samarbejdsaftale om opfyldelse af fælles visioner og aktiviteter, som skal munde ud i konkrete undervisningsinitiativer på Hvidovre Gymnasium og HF. Af samarbejdsaftalen fremgår blandt andet at EBO Consult A/S den 15. december 2021 flytter ind i lokalerne på Hvidovre Gymnasium (vedlagt som Bilag 4 - Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Gymnasium og EBO Consult).

Å

Hvidovre Gymnasium og HF sendte i november 2021 en ansøgning om anvendelsesændring af 730 m<sup>2</sup> undervisningslokaler til kontorlokaler i Bygning A (vestfløj).

Å

Administrationen meddelte afslag på ansøgningen, da det er i strid med anvendelsesbestemmelsen i byplanvedtægten, som giver mulighed for torv, gymnasium, kirke, bibliotek, biograf, fritids- og ungdomshjem, forsamlingshal, folkeskoler, sportshal og lign. Begrundelsen var, at kontorlokaler til udlejning til private virksomheder ikke er et offentligt formål, og selvom den private virksomhed, der indgår i lejet, b.la. løser opgaver for et forsyningsselskab.

Å

Administrationen er efterfølgende blevet opmærksom på, at planlovens dispensationsbestemmelse (PL § 19) giver mulighed for at udstede midlertidige dispensationer fra anvendelsesbestemmelser i en lokalplan. Administrationen har derfor, i forbindelse med varsel om påbud, opfordret Hvidovre Gymnasium og HF til at fremsende en ny ansøgning om midlertidig dispensation. Ansøgningen er modtaget d. 19. april 2022 (vedlagt som Bilag 1 - Ansøgning om anvendelse af lokaler).

Å

Hvidovre Gymnasium & HF søger Hvidovre Kommune om varig dispensation til anvendelsesændring af tiloversblevne undervisningslokaler til kontorlokale, og hvis der ikke kan gives permanent dispensation, søges der om midlertidig dispensation.

Å

De udlejede kontorlokalers anvendelse:

- Å Å Å Å Å Å Å Å som administrations- og driftslokaler (udgør ca. 40 % af anvendelsen) for fjernvarmeselskaberne (v. EBO Consult), der er en del af Energistationen som er åben for alle borgere i alle aldre.

- Å Å Å Å Å Å Å Å til sekretariat for Avedøre Green City og sekretariat for Energifællesskabet Avedøre A.M.B.A. (ca. 60 % af lokalerne anvendes til formidling/undervisning/borgerrettet aktivitet).

Å

### Hvad indebærer en midlertidig dispensation

En midlertidig dispensation kan gives for en periode op til 3 år, og kan forlænges igen et ubegrænset antal gange, hvis dette er sagligt begrundet. Bestemmelsen er typisk anvendt i tilfælde, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke erstattet af en ny plan, eller hvor det er uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse.

Å

Kommunen kan stille vilkår om at evt. bygninger, anlæg mv., der gives midlertidig dispensation til, kan fjernes uden udgift eller omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb. En permanent dispensation vil kræve udarbejdelse af lokalplantillæg.

Å

En forudsætning for, at der kan meddeles midlertidig dispensation er, at der ikke i forbindelse med anvendelsesændringen må være foretaget meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt kan fjernes. Der

skal kunne foregå en ændring tilbage til oprindelig anvendelse, uden at det kræver omkostningsfulde konstruktionsændringer.

Å

Hvidovre Gymnasium og HF har fremsendt redegørelse for udførte bygningsændringer, der viser, at de konstruktionsmæssige ændringer ikke har en permanent eller omkostningstung karakter, da kontorlokalerne kan anvendes til undervisning igen uden nye omkostningsfulde konstruktionsændringer (vedlagt som Bilag 5 "Omkostninger").

Å

### **Forhold etableret uden forudgående tilladelser**

Ansøgte lokaler er ombygget og taget i brug i december 2021 uden forudgående planmæssig godkendelse eller byggetilladelse. Administrationen går derfor opmærksom på, at der er tale om lovliggørelse - først efter Planloven herefter Byggeloven, jf. lovhierarkiet.

Administration har derfor i april 2022 sendt et varsel om påbud efter Plan- og Byggeloven til ejere og brugere af gymnasiets bygning.

Å

### **Plangrundlag**

Hvidovre Gymnasium og HF er beliggende indenfor delområdet IIA i byplanvedtægt A11, der i § 1.2 fastsætter flg. anvendelsesbestemmelser for delområdet: "Området udlægges som vist på kortbilaget i flg. delområde II til offentlige formål".

Å

Byplanvedtægten fastsætter end videre specifikt i § 3.1 at "Områderne A må kun anvendes til torv, gymnasium, kirke, bibliotek, biograf, fritids- og ungdomshjem, forsamlingshal, folkeskoler, sportshal og lign."

Å

Administration vurderer, at byplanvedtægten er tydelig og præcis i sin formulering af, hvilke offentlige anvendelser der kan tillades indenfor delområdet. Det betyder, at der indenfor delområdet IIA kun må etableres erhverv, der har et offentligt formål i tilknytning til torv, gymnasium, kirke, bibliotek, biograf, fritids- og ungdomshjem, forsamlingshal, folkeskoler, sportshal og lign.

Å

Administration vurderer derfor, at ansøgte anvendelsesændring kræver en dispensation fra § 3.1, da udlejning til private virksomheder ikke etableres i direkte tilknytning/støttefunktion til gymnasie, kirke, bibliotek, biograf, fritids- og ungdomshjem, forsamlingshal, folkeskoler, sportshal og lignende og derfor ikke er omfattet af de specifikke offentlige formål, som nævnt i § 3.1.

Å

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 4D6, der udlægger området til offentlige formål, mere specifikt til uddannelsesinstitutioner.

Å

Administration har vurderet, at da EBO Consult A/S er en privat rådgivningsvirksomhed, kan virksomheden ikke betragtes som havende et almennyttigt grundlag, uanset om den varetager administration og drift af fjernvarmeselskaber.

Å

### **Udvalgets muligheder og konsekvenserne af dispensation henholdsvis afvisning af dispensation**

Hvis udvalget ønsker at sige nej til dispensationen, kan det gøres med følgende begrundelse:

At funktionen af lokalerne, til udlejning til privat virksomhed, er såvel væsentlig en anden anvendelse end specificeret i byplanvedtægten § 3.1, at en midlertidig dispensation vil åbne op for mulighederne for, at andre bygninger kan anvendes til lignende formål. Det kan skabe en omdannelse af delområdets primære anvendelse, der er tiltænkt gymnasium, kirke, bibliotek, biograf, fritids- og ungdomshjem, forsamlingshal, folkeskoler, sportshal og lign.

Hvis udvalget afviser dispensationen, vil der blive udstedt et påbud med henblik på fraflytning af lejere, samt genetablering af forholdene til tidligere godkendt, dvs. undervisningslokaler.

Å

Hvis der gives midlertidig dispensation, fremsender administrationen en skrivelse til gymnasiet om, at der skal fremsendes ansøgning om lovliggende byggetilladelse med indsendelse af dokumentation for udført arbejde, herunder sluterklæring fra certificeret brandrådgiver. Administration gør opmærksom på, at en byggetilladelse ligeledes kan gøres tidsbegrænset. Formålet er at muliggøre, at områder kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står ubrugte hen. Å

Å

### **Administrationens vurdering**

Administration anbefaler, at der gives dispensation til midlertidig anvendelsesændring på maksimalt 3 år.

Å

Det begrundes i følgende forhold:

- Å Å Å Å Å Å Å Å At den private virksomhed ikke er til gene eller hinder for at gymnasiets fortsatte funktion, idet gymnasiets funktion som uddannelsessted fortsat skal være muligt.

- Å Å Å Å Å Å Å Å At udlejningen sker som en del af gymnasiets virksomhed for at sikre likviditet fra staten.

- Å Å Å Å Å Å Å Å At de konstruktionsmæssige omkostninger ikke har været væsentlige.

- Å Å Å Å Å Å Å Å At anvendelsen til kontorer ikke er virksomhed, der giver støv-, støj- eller lugtgener.

Å

Dertil kommer, at EBO Consult A/S er involveret i de lokale aktiviteter forbundet med Energifællesskabet, Avedøre Green City mv.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsens vedtagelse af Kommuneplan 2021 den 21. december 2021.

Byplanvedtægt A11 er fra 1970 og oprindeligt godkendt af Glostrup Kommunes kommunalbestyrelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Planlovens §§ 19 og 20, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020.

Å

Kommuneplan 2021, Hvidovre Kommune.

Å

Byplanvedtægt A11 Avedøre Stationsby.

### **Højring**

Der er ikke foretaget høring i sagen. Såfremt der gives dispensation til anvendelsesændring, vil sagen blive sendt i naboorientering, jf. planlovens § 20, indenfor delområdet, da anvendelsesændringen er væsentlig anderledes end de i byplanvedtægten § 3.1 fastsatte anvendelser.

Hvis der kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering, vil sagen blive forelagt på ny.

## **Bilag**

Bilag 1 - Anvendelse af lokaler og byggesag. Svar og ansøgning fra Hvidovre Gymnasium HF

Bilag 2 - Arealanvendelse

Bilag 3 - Afgørelse til Hvidovre Gymnasium og HF vedr. genopretningsplan samt likviditetslån

Bilag 4 - Samarbejdsaftale mellem Hvidovre Gymnasium og EBO Consult

Bilag 5 - Omkostninger

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 5: Beslutning - Dispensation til at bibeholde nuværende skydedøre til lukkede altaner i Frihedens Boligselskab I**

13/31536

### **Beslutningstema**

Frihedens Boligselskab I, har i juni 2019 ansøgt om dispensation til at bibeholde 1044 altanskydedøre. Sagen er tidligere forelagt Bygge- og Planudvalget i 2021, med udgangspunkt i Bygningsreglement 2018, (BR18), men skulle rettelig have været behandlet efter Bygningsreglement 2010, (BR10), og de eksisterende godkendte forhold. Sagen lægges derfor op til behandling på ny.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til at bibeholde 1.044 etablerede altanskydedøre med en fri passagebredde på 64,5 cm i Frihedens Boligselskab I.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By-og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra BR10, kap. 3.3.1, stk. 1, til at bibeholde 1.044 altandøre med en fri passagebredde på 64,5 cm i Frihedens Boligselskab I, KAB, med hjemmel i BR10.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

For: Gruppe C, F, Liste H og Gruppe V.

Imod: Gruppe A med bemærkning om der ønskes en høring af afdelings- og organisationsbestyrelsen.

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen modtog den 24. juni 2019, en dispensationsansøgning fra ejendommens ejer, Frihedens Boligselskab I, KAB, til bibeholdelse af 1.044 nye etablerede altanskydedøre med en fri passagebredde på 64,5 cm. (vedlagt som bilag: "Dispensationsansøgning").

Administrationen forelagde ovennævnte indstilling for Bygge- og Planudvalget den 12. april 2021, hvor udvalget afslog dispensationen og godkendte: "at der indhentes en vurdering fra enten Boligernes Landsorganisation eller Byggeskadefonden med henblik på at afsøge, om der er mulighed for at pålægge KAB at lovliggøre altandørene, så de opfylder BR18's krav til dørbredde".

Hvad angår Bygge og Planudvalgets afgørelse den 12. april 2021, har ejendommens ejer efterfølgende oplyst, at der ikke er søgt tilskud til udskiftning af de omtalte altandøre. Videre har ejer anført, at behandlingen af dispensationsansøgningen fra 2019 burde tage udgangspunkt i eksisterende godkendte forhold i relation til dørens fri passagebredde på 66 cm og ikke til de 77 cm, der er angivet i udvalgssagen fra 2021 med hjemmel i BR18 (vedlagt som bilag: "Redegørelse af 12-10-2021 fra ansøger om døråbning i altandøre").

Center for Plan og Miljø har gennemgået sagen på ny og kan konstatere, at udvalgssagen i 2021 blev indstillet og behandlet i forhold til BR18, men rettelig burde have været indstillet i forhold til BR10, idet byggetilladelsen er behandlet efter BR10, som var gældende reglement på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Dispensationssagen er nu genoptaget med udgangspunkt i BR10, og samtidig er en række juridiske, historiske og bygningsmæssige forhold indgået i revurderingen, blandt andet i forhold til, at det ikke er hele facadepartiet, der er udskiftet, men kun altandørene.

Boligbebyggelsen Friheden er opført i 1960'erne og består af 22 boligblokke. Alle blokke er med delvis kælder og i tre eller fire etager med indvendige trappeopgange og glasinddækkede altaner og karnapper. Bebyggelsen består af i alt 1.170 lejligheder, og boligblokkene er ikke forsynet med elevatorer.

Ved en større renovering af ejendommen i 1990-93, blev altandøre udskiftet med nye altanskydedøre, med en fri passagebredde på 66 cm. Renoveringen er afsluttet med ibrugtagningstilladelse i 1993, og skydedørene er derfor godkendte efter de eksisterende regler og forhold.

I 2013 igangsatte Frihedens Boligselskab I, KAB, et nyt omfattende renoveringsprojekt, for i alt 17 boligblokke med 1154 boliger. Ansøgningen blev behandlet efter BR10, og byggetilladelse blev meddelt i 2013.

Renoveringsprojektet omfattede blandt andet udskiftning af 1.044 altandøre (skydedøre), i de eksisterende godkendte altandørspartier fra 1993.

Med dørudskiftningen blev den fri passagebredde reduceret fra eksisterende 66 cm til 64,5 cm. Altså en reduktion på 1,5 cm.

Måles der skråt ved det fremrykkede skydedørsblad, er den fri passagebredde dog 66 cm.

De nye altanskydedøre har indbygget håndgreb, klemsikring og stopklods. Ansøger oplyser, at demontering af håndgrebet og flytning af indbygget stopklods kan medføre, at garantien bortfalder, samt at beboerne kan udsættes for klemskader.

Spørgsmålet er, om reduktionen på 1,5 cm af skydedørens fri passagebredde i forhold til eksisterende godkendte forhold fra 1993, har væsentlig indflydelse på tilgængeligheden eller sikkerheden i boligen.

## Tilgængelighed

- Byggeriet er opført uden elevatorer.
- Adgang til beboelseslejemålene sker via trapper.
- Der er således ikke fuld tilgængelighed for kørestolsbrugere.
- Standard rollatorer har en bredde på mellem 61 og 62 cm og kan passere skydedøren
- Niveaufri adgang til altanerne er iagttaget.
- Der er indrettet 14 tilgængelighedsboliger i Boligblok 15. Borgere med kørestole kan søge om disse tilgængelighedsboliger. Opmærksomheden henledes på, at der ikke indgår forhold fra tilgængelighedsboligerne i

indeværende sag om dispensation til bibeholde altandøre med fri passagebredde på 64,5 cm, idet tilgængelighedsboligerne opfylder specifikke tilgængelighedskrav.

## Brandsikkerhedsforhold

- Eksisterende flugtvejsforhold er iagttaget.
- Alle lejemaal er forsynet med forskriftsmæssig flugtvejsdør til flugtvejstrappe, der fører til terræn i det fri.
- Alle lejemaal er forsynet med redningsåbninger (vinduer), og døre til altaner har ikke funktion som flugtvejsdøre.

## Administrationens vurdering

Eksisterende skydedøre blev i 1993 udført og godkendt med en fri passagebredde på 66 cm. I forbindelse med den seneste udskiftning af altandøre, ændres der ikke ved eksisterende godkendte forhold af facadepartiet, og Hvidovre Kommune kan derfor ikke stille krav til en skydedør med en større bredde end de 66 cm.

Det er administrationens vurdering, at en reduktion på 1,5 cm ikke har ændret beboerens fremkommelighed væsentligt. Ved den eksisterende passagebredde på 66 cm var det ej heller muligt at benytte den inddækkede altan af eksempelvis en kørestolsbruger. Dørudskiftningen har derfor ikke ændret på denne situation, idet boligens funktionalitet stort set er uændret. I den forbindelse skal det også oplyses, at der ikke sker en anvendelsesændring ved renoveringen. Der er stadig tale om ombygning fra bolig til bolig, hvorfor der ikke er krav til at boligen indrettes med fuld tilgængelighed. Det er også værd at bemærke, at bebyggelsen ikke er forsynet med elevatorer, hvorfor forholdet omkring tilgængelighed er uændret.

Administrationen har ikke modtaget klager fra beboerne i relation til altandørenes fri passagebredde. Beboerne ønskede i projektfasen en ny skydedør i modsætning til en gående sidehængt dør, som optager plads på den inddækkede altan. Under hensyn til at tilgængeligheden ikke ændres væsentligt og boligens funktionalitet er uændret samt sagsfremstillingen i øvrigt, anbefaler administrationen, at udvalget på baggrund af revurderingen af den behandlede udvalgssag fra 2021, meddeler dispensation til at bibeholde den nuværende skydedørsbredde med en reduceret fri passagebredde på 1,5 cm.

Vælger udvalget, at skydedøre skal udføres med en fri passagebredde på de godkendte 66 cm, vil ændringen ikke medføre en øget tilgængelighed for en eventuel kørestolsbruger, idet en kørestol fortsat ikke kan passere døråbningen. En ændring af den fri passagebredde på de 1,5 cm vil samtidig betyde, at garantien af skydedøre bortfalder med eventuelle økonomiske konsekvenser som følger. Sluttelig skal det præciseres at passagebredden er godkendt til 66 cm, hvorfor der ikke er hjemmel til at udvide bredden til eksempelvis 77 cm, da der er meddelt ibrugtagningstilladelse ved renoveringen i 1990-93. Det skal bemærkes, at efter nugældende Bygningsreglement 2018, er der ikke krav til en fri passagebredde på 77 cm ved altandør, når en bygning ikke er forsynet med en elevator, jf. kap. 2, § 53. Dermed ville der, såfremt dispensationsansøgningen var fremsendt i 2022, heller ikke kunne stilles krav om passagebredde på 77 cm, når bygningen ikke er forsynet med eller udvides med elevator.

## Politiske beslutninger og aftaler

Ved Bygge- og Planudvalgets møde den 12. april 2021, pkt. 4, indstillede direktøren:

1. at der meddeles dispensation fra Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 2, §§ 52-53, til etableret altanskydedøre med en fri passagebredde på ca. 0,645 meter.
2. at der indhentes en vurdering fra enten Boligernes Landsorganisation eller Byggeskadefonden med henblik på at afsøge, om der er mulighed for at pålægge KAB at lovliggøre altandøre, så de opfylder BR18's krav til dørbredde.

Beslutningen i Bygge- og Planudvalget den 12. april 2021, pkt. 4, blev:

Ad 1 Ikke godkendt

Ad 2 Godkendt

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

## **Retsgrundlag**

Det fremgår af pkt. 3.3.1, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 810 af 28. juni 2010 om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10), at en bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug.

Det fremgår ligeledes af BR10, kap. 1.13, stk. 1, at byggelovens § 22 gælder for dispensationer til at fravige reglementets regler. Af § 22, stk. 1, i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, fremgår det, at kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fortsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Med § 13, stk. 2. i BR18, jf. bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019, præciseres det, at dispensationsadgangen i bygningsreglementet ikke omfatter funktionskrav, hvor hensynet bag er brand- eller sikkerhedshensyn.

## **Høring**

Der er ikke foretaget nabohøring, idet dispensationen omhandler alle de 1.044 etablerede altanskydedøre i ejendommen. Administrationen har ikke modtaget klager fra beboerne i relation til altanskydedørens fri passagebredde på 64,5 cm.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning(3)

Redegørelse af 12-10-2021 fra ansøger om døråbning af altandøre

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 6: Beslutning - Midlertidig dispensation fra Lokalplan 507 til oplag, kursusaktiviteter og overnatning på Nordholmen 6**

22/6092

### **Beslutningstema**

Der blev i 2015 meddelt en tidsbegrænset dispensation til, at ejendommen på Nordholmen 6 på Avedøre Holme kunne anvendes til undervisning af livreddere og tilknyttet overnatning af kursisterne på stedet. Dispensationen udløb for to år siden, men ejendommen anvendes fortsat til de nævnte aktiviteter. Ejeren af ejendommen har derfor ansøgt om en ny, midlertidig dispensation fra lokalplanen.

Udvalget skal tage stilling til, om man vil meddele en ny, tidsbegrænset dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i den gældende Lokalplan 507. I givet fald skal udvalget også beslutte varigheden af dispensationen, og om alle de nuværende aktiviteter skal omfattes af dispensationen.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget,

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 507, § 3.1 til i tre år at fastholde anvendelsen af ejendommen til oplag og kursusaktiviteter for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning inden for de nuværende fysiske rammer.
2. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 507 til at fastholde overnatning på ejendommen.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Ad 1.-2. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Ejeren af ejendommen på Nordholmen 6, matr.nr. 43ac Avedøre By, Avedøre har ansøgt om dispensation fra den gældende Lokalplan 507 til midlertidigt at anvende bebyggelsen til undervisning af livreddere og til overnatning af kursisterne på stedet. Ejendommen ønskes desuden anvendt til lager/opbevaring af diverse udstyr for kystlivredningen, herunder redningsbiler til strandene, livreddertårne, gummibåde mv. samt til værksted for samme biler og både.

Ansøger oplyser, at Dansk Svømmeunion fortsat anvender en del af ejendommen til undervisning af livreddere og at det derfor er praktisk, at lade overnatning ske på ejendommen i weekender, hvor der er uddannelse og efteruddannelse. Dansk Svømmeunion anvender primært ejendommen til lager/opbevaring af diverse udstyr, herunder redningsbiler til strandene, livreddertårne, gummibåde mv. samt til værksted for samme biler og både. Lager-/værksteds-/opbevaringsfunktionen er således hovedformålet med anvendelsen af ejendommen, men da livredderne blandt andet oplæres i anvendelse af dette udstyr, er det ifølge ansøger praktisk, at undervisningen og den tilhørende overnatning i weekenderne foregår på ejendommen.

Ansøger oplyser desuden, at Dansk Svømmeunion nu er den eneste lejer på ejendommen, men fremfører samtidig, at de resterende dele af ejendommen på i alt ca. 5.600 m<sup>2</sup> anvendes til lagerfunktion.

## Tidligere afgørelse

Teknik- & Miljøudvalget behandlede den 8. april 2015 en ansøgning om dispensation til begrænset overnatning i op til 12 weekender for op til 25 livreddere i forbindelse med Dansk Svømmeunions øvrige aktiviteter, herunder oplag af livredderudstyr på ejendommen Nordholmen 6-8. Af afgørelsen af 20. april 2015 fremgår det, at der blev meddelt dispensation for en periode på fem år. Det fremgår af dispensationen, at beslutningen var betinget af:

- at tilladelsen bortfalder omgående, såfremt den problematiseres af myndigheder eller naboer,
- at tilladelsen tinglyses på ejendommen, betalt af ansøger/ejer af ejendommen,
- at redningsberedskabet i henhold til Bekendtgørelse nr. 212, forud for hvert weekendophold, skal ansøges om tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Efterfølgende er der meddelt byggetilladelse til indretning af 136 m<sup>2</sup> i stueplan til omklædning, bad og toiletter, samt 430 m<sup>2</sup> på 1. sal til undervisning, kantine, køkken, værelser til overnatning samt toiletter; i alt 566 m<sup>2</sup>.

## Planforhold

Lokalplan 507 for Avedøre Holme udlægger i § 3.1 ejendommen til industriformål. Ejendommene i området forbeholdes til industri-, værksteds- og engrosvirksomheder med tilhørende lagervirksomhed. Desuden er det muligt at drive forretningsvirksomheder, der har tilknytning til de pågældende virksomheder eller som naturligt finder plads i industriområdet.

Det er således ikke tilladt efter lokalplanen at etablere de ansøgte anvendelser på ejendommen. Udvalget kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år. Da anvendelsesbestemmelserne udgør en del af planens principielle indhold, må der højst meddeles en tidsbegrænset dispensation for tre år.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammerne for område 5E2, der udlægger området til produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder. Dette er sket ud fra det, der tillades at planlægge for efter bestemmelserne i landsplandirektivet Fingerplan 2019. Den kommende, nye lokalplan for Avedøre Holme vil således ikke kunne tillade etablering af de nuværende aktiviteter på ejendommen.

## Administrationens vurdering

Der er begrænsninger i muligheden for at meddele tidsbegrænsede dispensationer til anvendelser, der strider mod lokalplanens bestemmelser. En tidsbegrænset dispensation forudsætter, at der ikke er tale om anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

I vurderingen vil det fx kunne indgå, om der er tale om et område, som ifølge det gældende plangrundlag – eller de facto – anvendes til virksomhed, som vurderes at være helt eller delvis uforenelig med den ansøgte midlertidige aktivitet. Uforeneligheden kan fx følge af støv-, støj-, eller lugtgener, eller nærhed til en risikovirksomhed, dvs. en virksomhed med oplag, produktion m.v., hvori der indgår et eller flere farlige stoffer i mængder over en vis størrelse. Ved vurdering af om midlertidig dispensation skal meddeles, skal kommunen bl.a. lægge vægt på indholdet af kommuneplanen.

Bygningen på Nordholmen 6 er i forvejen delvist indrettet til undervisning og oplag af materiel. Desuden vurderes det ikke, at disse aktiviteter vil påvirke driften af de omkringliggende produktionsvirksomheder. Det anbefales derfor, at der meddeles dispensation for en periode på tre år til at fastholde anvendelsen af ejendommen til oplag og kursusaktivitet for Dansk Svømmeunion/TrygFonden Kystlivredning inden for de nuværende fysiske rammer.

Ejendommen ligger nærmere end 500 m fra en risikovirksomhed (på Industriholmen 11-13). Inden for denne afstand må der som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation, f.eks. hospitaler og bygninger, som huser redningsberedskabet. Inden for planlægningszonerne kan der planlægges for erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer, ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Med udgangspunkt i beliggenheden ca. 337 m fra en risikovirksomhed og i hensynet til de omkringliggende produktionsvirksomheder fraråder administrationen, at der tillades overnatning på ejendommen. Desuden findes der et antal af godkendte overnatningssteder som vandrehjem og hoteller inden for en overskuelig afstand af Avedøre Holme. Det anbefales derfor, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation til at fastholde overnatning på ejendommen.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Teknik- og Miljøudvalget har den 8. april 2015, punkt 10, besluttet, at der gives mulighed for midlertidig begrænset overnatning på Nordholmen 6-8. Tilladelsen blev givet med bemærkning om, at tilladelsen bortfalder, såfremt det problematiseres af myndigheder eller naboer.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplan 507, § 3.1, fastlægger områdets anvendelse til industriformål. Ejendommene forbeholdes til industri-, værksteds- og engrosvirksomheder med tilhørende lagervirksomhed. Desuden er det muligt at drive forretningsvirksomheder, der har tilknytning til de pågældende virksomheder eller som naturligt finder plads i industriområdet.

Efter planlovens § 19, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Denne mulighed for dispensation til midlertidige aktiviteter, der i øvrigt er i strid med en lokalplans anvendelsesbestemmelser, blev indført med en ændring i planloven i juni 2017. Forud for dette tidspunkt kunne videregående afvigelser fra en lokalplan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomhed.

## **Høring**

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 20 blandt ejere og brugere af de omkringliggende ejendomme samt af områdets Industri- og Grundejerforening. Der er kun kommet svar fra Industri- og Grundejerforeningen, der meddeler, at ”Trygfonden har haft til huse på adressen i mange år. Nu har de mulighed for at indrette sig i hele ejendommen efter EstNord-ventilation er flyttet. Industri- og Grundejerforeningen Avedøre Holme ser ingen problemer i at give en midlertidig dispensation på 3 år.”

## **Bilag**

Ansøgning om dispensation af 18. februar 2022

Situationsplan, luftfoto

Godkendt indretning af stueplan

Godkendt indretning af 1. sal

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

# Punkt 7: Beslutning - Forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A

22/8956

## Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A.

I Kommuneplan 2021 indgår området i bydelscentret Hvidovre Stationscenter, men den gældende Byplanvedtægt H10 giver kun mulighed for at indrette boliger, butikker og i mindre omfang kontorer for advokater, læger, tandlæger og lignende.

Formålet med forslag til Lokalplan 150 er at muliggøre en udvikling af området som et moderne og attraktivt centerområde samtidig med, at byen kan fortættes i god synergi med de bevaringsværdige bygninger.

Der er to modsatrettede intentioner for centerområdets planlægning i Kommuneplan 2021: Ønsket om byfortætning med randbebyggelse langs Hvidovrevej kontra ønsket om at bevare de bevaringsværdige enfamiliehuse. Administrationen har valgt at prioritere en styrkelse af bymiljøet og centerdannelsen på bekostning af dele af bygningskulturarven.

Kommunalbestyrelsen skal godkende forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A, og at forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A sendes i offentlig høring.

## Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A
2. at godkende, at Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110 fremlægges i offentlig høring i fire uger
3. at godkende, at der afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022

Ad 1.-4. Anbefales godkendt.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har udarbejdet forslaget til Lokalplan 150 på baggrund af et ønske fra indehaveren af et erhvervslejemål i ejendommen Hvidovrevej 106, hvor der ligger et pizzeria. Ejerforeningen Hvidovrevej 106 har på generalforsamling den 17. juni 2020 givet fuldmagt til at ansøge om udarbejdelse af en ny lokalplan, der skal muliggøre cafe/restaurant. Baggrunden herfor var et ønske om indretning af siddepladser i pizzeriaet, og dermed en mindre restaurant modsat det nuværende salg af takeaway. Der er i den gældende Byplanvedtægt H10 fra 1964 ikke mulighed for dette.

Forslaget er udarbejdet med udgangspunkt i Kommuneplan 2021, hvor området er en del af bydelscentret Hvidovre Stationscenter. Forslaget til Lokalplan 150 er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2021.

I Kommuneplan 2021 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde 1C11: Hvidovrevej 94-110A/Kløverprisvej 1. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 blev rammeområdet 1C11 udvidet til også at omfatte Kløverprisvej 1-3A. Derfor er afgrænsningen af Lokalplan 150 ændret til at omfatte hele rammeområdet 1C11. Endelig er den private fællesvej, der giver adgang til Hvidovrevej 98A-100B taget ud af lokalplanens område, da den hører til det bagvedliggende område.

## **Eksisterende forhold**

Området er ca. 12.000 m<sup>2</sup> inklusive vejarealer. Området anvendes til en blanding af centerformål og boliger med en lang række blandede funktioner. Det rummer etageboliger i to etager, åben - lav boligbebyggelse, frisør, blomsterhandel, solcenter, takeaway - pizzeria/steakhouse, lægehus, børnehave og farvehandel.

Området er præget af stor udskiftning og tomme butikslokaler. Samtidig får bebyggelsernes forskellige udformninger i etageejendomme og fritliggende bygninger området til at fremstå sammensat. Bebyggelsens sammensatte karakter er typisk for de ældre handelsgader i forstæderne omkring København. Vejprofilen er bredt, og bebyggelsen er meget forskelligartet med hensyn til bygningstype og stil.

Ejendommene har relativt små grunde og syv ud af de i alt 13 ejendomme rummer bevaringsværdige bygninger.

## **Lokalplanens indhold**

Formålet med forslag til Lokalplan 150 er at styrke Hvidovrevej og udvikle området til et attraktivt, levende og mere blandet byområde med plads til en bred vifte af centerformål herunder kundeorienterede serviceerhverv som restauranter og cafeer.

På dette sted mødes to modsatrettede intentioner i Kommuneplan 2021. Ønsket om byfortætning med randbebyggelse langs Hvidovrevej kontra ønsket om at bevare de bevaringsværdige enfamiliehuse. Det har været en vanskelig problemstilling at balancere. Med forslaget til Lokalplan 150 har administrationen valgt at fokusere på muligheden for at etablere en randbebyggelse, idet det skaber en tættere bygningsmasse og tydeligere byrum. Derfor er et af lokalplanens formål at fortætte byen på dette sted, og give mulighed for randbebyggelse mod Hvidovrevej.

Samtidig er det dog også en vigtig intention i lokalplanen at bevare de bedste af enfamiliehusene, hvis disse ejendomme ikke skal indgå i en randbebyggelse. Derfor er der tilstræbt en balance mellem byfortætning kontra bevaring af områdets kulturarvsverdier i lokalplanen. Det kommer til udtryk i lokalplanens bestemmelser for bevaringsværdige bygninger, som ønskes bevaret, indtil der på sigt kan opføres etagebebyggelse langs Hvidovrevej. Bebyggelsesstrukturen og anvendelsesbestemmelserne gør, at det ikke er muligt at opføre nye enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) til erstatning af de eksisterende, men at man kan godt opføre nye tilbygninger til de eksisterende enfamiliehuse.

Ønsker man at fokusere på sikring af de bevaringsværdige enfamiliehuse fremfor byfortætning i forslaget til lokalplanen kan det ændres i bebyggelsesplanen på bilag 2. Her er det en mulighed at videreføre muligheden for åben-lav bebyggelse i den eksisterende Byplanvedtægt H10 på de syv ejendomme, hvor der i dag er enfamiliehuse på Hvidovrevej 104B-96A. Ud over at sikre de bevaringsværdige huse, vil dette også give mulighed for videreførelse af tre ejendomme med ikke bevaringsværdige enfamiliehuse.

Det er yderligere et formål at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger, der kan nedbringe risikoen for oversvømmelse ved skybrud, da analyser tyder på, at der strømmer meget vand gennem området ved skybrud.

Der gives mulighed for at bygge etagebebyggelse i en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og op i to etager af hensyn til de omkringliggende bygninger i området. De eksisterende bygninger er opført i to etager, hvilket vil vanskeliggøre en harmonisk indpasning af enkelte etagebebyggelser i tre etager, som ellers er muligt i kommuneplanrammen. Der tillades ligeledes en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for etageejendomme og 30 for åben-lav boligbebyggelse, for at sikre at de gældende parkeringsnormer kan overholdes på de små grunde.

Ny etagebebyggelse skal placeres med facade i vejskel svarende til placeringen af de eksisterende bygninger på strækningen. Hermed kan områdets bymæssighed, Hvidovrevejs gaderum og relative tætte bymiljø fastholdes og styrkes. Lokalplanen giver af samme grund mulighed for, at flere etagebygninger langs Hvidovrevej kan bygges sammen i naboskel.

For ejendomme med eksisterende åben-lave boligbebyggelser gælder der en byggelinje på 3 m fra vejskel langs Hvidovrevej og Kløverprisvej. Ved tilslutningen med Egneborgvej og Bolystvej skal ny bebyggelse placeres 5 m fra vejskel svarende til den eksisterende vejbyggelinje i Byplanvedtægt H10.

Endelig er der i lokalplanens bestemmelser ved etablering af byggeri og anlæg et forbud mod at spærre vandets principielle strømningsvej ved skybrud, samt et krav om at ubebyggede arealer udformes sådan, at der kan strømme vand gennem den principielle strømningsvej.

De bevaringsværdige bygninger inden for området er gennemgået under udarbejdelsen af forslag til lokalplan. I den forbindelse er husene på Hvidovrevej 110 og 104 blevet genvurderet til bevaringsværdien 4. Bygningerne på Hvidovrevej 96, 98 og 104B er fastholdt som bevaringsværdige med bevaringsværdien 4. Bevaringsværdi 4 betyder middel bevaringsværdi. Desuden har bygningen på Hvidovrevej 100 en bevaringsværdi 3, hvilket er en høj bevaringsværdi. Lokalplanen opstiller bevarende bestemmelser for de udpegede bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen rummer bestemmelser for skiltning, hvorfor både Byplanvedtægt H10, Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt H10 samt Lokalplan 001 aflyses for området ved vedtagelsen af Lokalplan 150.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Bygge- og Planudvalget besluttede den 9. november 2020, punkt 3, at igangsætte en lokalplan for et område ved Hvidovrevej 94-110A, og at lokalplanen udarbejdes inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. december 2021, at Kommuneplan 2021 vedtages endeligt. Kommunalbestyrelsen godkendte, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021 foretages de ændringer af planen, der fremgår af oversigten i ”Notat over forslag til ændringer i Kommuneplan 2021”, samt med de vedtagne ændringsforslag. Lisa Skov (UP) stillede ændringsforslag om, side 12 tilføjes under målsætning: At Hvidovre kommune har en målsætning om at øge antallet af ungdomsboliger. Ændringsforslaget vedtaget. Kommunalbestyrelsen godkendte også, at den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen efter høringsperioden vedtages.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommunalbestyrelsen skal efter planlovens § 12 virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

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

Kommuneplan 2021.

## **Høring**

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

Forslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 4. august 2022 til den 1. september 2022.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et alment tilgængeligt borgerarrangement om lokalplansforslaget i løbet af høringsperioden, men ikke et traditionelt borgermøde. Det kunne f.eks. være en pop-up event eller lignende, der giver områdets beboere og naboer mulighed for på stedet at blive orienteret om planforslagets indhold og betydningen af bestemmelserne.

## **Miljømæssige konsekvenser**

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

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 150 for Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Screeningen vedlægges som bilag ”Screening for miljøvurdering af forslag til Lokalplan 150”. På baggrund af screeningen har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 150, Lokalcenter på Hvidovrevej 94-110A

Screening for miljøvurdering af forslag til Lokalplan 150

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 8: Beslutning - Igangsættelse af lokalplanlægning for bebyggelsen Beringparken**

21/36073

### **Beslutningstema**

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for den bevaringsværdige bebyggelse Beringparken, der ligger langs Gammel Køge Landevej på strækningen mellem Åmarken og Friheden Station.

Baggrunden for anmodningen om ny lokalplan er et ønske om muligheden for at etablere altaner i bebyggelsen. Administrationen har vurderet, at projektet er lokalplanpligtigt. Det skyldes, at der er tale om en markant bevaringsværdig bebyggelse, hvor opsætning af altaner vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Udvalget skal beslutte, om man ønsker at igangsætte en ny lokalplan for bebyggelsen, og i givet fald om lokalplanen skal muliggøre etablering af altaner eller ej.

### **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der udarbejdes en ny lokalplan for bebyggelsen Beringparken.
2. at godkende, at lokalplanen udarbejdes inden for de principper, der fremgår af sagsfremstillingen, herunder at bygningernes facader fastholdes med deres oprindelige udtryk, hvorved der ikke gives mulighed for opsætning af altaner.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Ad 1.

Godkendt.

Ad 2.

Gruppe C, F, Liste H og Gruppe V stillede ændringsforslag om, at der gives mulighed for opsætning af altaner mod øst og syd, hvor det ikke kan ses fra Gl. Køge Landevej og de at udføres i respekt for arkitekturen.

Gruppe A stemte imod med bemærkning om, at det oprindelige forslag godkendes indtil at der foreligger en udtalelse fra lokalhistorisk selskab.

Ændringsforslaget godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hvidovre Kommune har den 26. november 2021 modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for den bevaringsværdige bebyggelse Beringparken på Gammel Køge Landevej 249A – 283D. Anmodningen er indsendt af foreningen A/B Beringparken I, med tilsagn fra de tre andre foreninger A/B Beringparken II, III og IV til ønsket om ny lokalplan. Der har også været dialog med den sidste forening i bebyggelsen, A/B Beringgården, men de har ikke givet tilsagn til ønsket om en ny lokalplan.

Anmodningen om en ny lokalplan kommer efter en længerevarende dialog mellem ansøger og Hvidovre Kommune omkring muligheden for at opføre altaner i bebyggelsen. Administrationen har i denne sammenhæng givet afslag på en ansøgning om forhåndstilkendegivelse om tilladelse til at etablere altaner i de lejligheder, hvor den enkelte beboer skulle ønske det. Afslaget skyldes blandt andet, at den gældende Byplanvedtægt H1 ikke regulerer for udformningen af altaner. Det vurderes, at opsætning af altaner på en markant bebyggelse som Beringparken, der er udpeget med en høj bevaringsværdi (SAVE 3), vil have en væsentlig negativ påvirkning på bebyggelsens arkitektoniske udtryk såvel som bevaringsværdien. Derfor vurderes det, at det vil kræve en ny lokalplan med stillingtagen til altaner i forhold til bebyggelsen som helhed.

## **Om Beringparken**

Bebyggelsen Beringparken, der afgrænses af Gammel Køge Landevej og S-banen på strækningen mellem Åmarken og Friheden Station, udgøres af foreningerne A/B Beringparken I-IV og A/B Beringgården. Bebyggelsen er en af Hvidovres fine og markante boligbebyggelser opført i perioden 1945-1960. Arkitekten bag bebyggelsen, Kay Fisker (1893 - 1965), er hovedfigur ikke bare i dansk boligbyggeri, men i den bevægelse, Fisker selv kaldte traditionel funktionalisme. Kay Fisker har tegnet flere ikoniske boligbebyggelser i Danmark og virkede både som arkitekt, professor og skribent. Han er en af de få internationalt kendte danske arkitekter.

Beringparken er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Hvidovre Kommuneatlas: Byer og bygninger 2000, hvor Beringparken er en af de udvalgte bebyggelser, der har en mere omfattende beskrivelse.

Beringparken er en karakterfuld parkbebyggelse med skråtstillede murede bygningsblokke. Det er bygninger, hvis arkitektur og udtryk repræsenterer en nøgtern dansk funktionalisme, som både er tidstypisk og karakteristisk for Kay Fiskers arkitektur. Bygningerne er håndværksmæssigt gedigne, og facaderne har et markant vandret udtryk med gennemgående facadebånd, der markerer etageadskillelsen. Bebyggelsesplanen er præcis og elegant med en gennemført stram og enkel komposition, som også formår at skabe små og intime rumdannelser mellem bygningerne. Bebyggelsens udtryk afspejler desuden tydeligt udviklingen i boligidealer, teknologi og den materialemæssige situation fra slutningen af 2. Verdenskrig til først i 1960'erne.

## **Gældende byplanvedtægt**

Beringparken er i dag omfattet af Byplanvedtægt H1 med tillæg nr. 1 og 2. Byplanvedtægten, der er en af de første af sin slags i Danmark, dækkede tidligere en stor del af området mellem Gammel Køge Landevej og Kystagerparken, men størstedelen af planen blev afløst og erstattet med vedtagelse af Lokalplan 341 i 2021. Den gældende Byplanvedtægt H1 regulerer ikke bygningernes ydre fremtræden – herunder udformning af eventuelle altaner – eller sikrer bebyggelsens bærende bevaringsværdier.

## **Kommuneplan 2021**

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 3B2, Beringparken, der opstiller følgende rammebestemmelser for området:

- Generel anvendelse: Boligområde.
- Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse.
- Max bebyggelsesprocent: 100 for den enkelte ejendom
- Max. etageantal: 3 (8 for matr.nr. 171s)
- Max bygningshøjde: 14,5 m (27 m for matr.nr. 171s).
- Bemærkninger: Dele af rammeområdet er kortlagt med risiko for oversvømmelse fra regn i forbindelse med skybrud. Ved lokalplanlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse undersøges nærmere, og der kan stilles krav om tiltag til begrænsning af denne risiko jf. retningslinje 6.6.4.

Der ligger en række butikker og erhvervslejemål i bebyggelsen, blandt andet en køreskole, frisør, akupunkturklinik og donut-butik som en del af et lille butiksstrøg i den sydligste del af bebyggelsen, og et supermarked, solcenter og frisør på pladsen i forlængelse af af højhuset centralt i bebyggelsen. Det er ikke i tråd med kommunens detailhandelsstruktur, jf. Kommuneplan 2021, at planlægge for butikker i det pågældende område. Uden for detailhandelsstrukturen muliggør kommuneplanen kun butikker på under 200 m<sup>2</sup> til salg af egne produkter. Eksisterende butikker er at betragte som eksisterende lovlig anvendelse, men der vil ikke kunne placeres yderligere butikker og andre erhvervsformål inden for området.

### **Vurdering af bebyggelsens bevaringsværdi**

Administrationen har i sin forberedelse af sagen fået en ekstern rådgiver til at foretage en omfattende registrering af den samlede bebyggelse og udarbejde en analyse af bebyggelsens bærende bevaringsværdier (vedlagt som bilag ”Analyse af Beringparkens bevaringsværdier”). Analysens formål er rent fagligt og principielt at belyse betydningen for bebyggelsens bevaringsværdi, hvis der bliver etableret altaner.

Analysen beskriver, hvordan bebyggelsens bevaringsværdi knytter sig til den strengt ordnede bebyggelsesplan og de helt enkle, præcist proportionerede bygningsblokke, der er særligt karakteristiske for Kay Fiskers arkitektur. Altaner vil enten bryde facadens vandrette udtryk eller blive placeret tilfældigt. Altaner vil desuden rage længere ud end taget, og dermed bryde den overordnede, enkle struktur, som hver skarptskårne bygningskrop repræsenterer. Uanset type og placering vil altanerne bryde det arkitektoniske udtryk, herunder den enkle bygningskrop og det vigtige vandrette facadeudtryk. Såfremt der opføres altaner, vil de nuværende franske døre skulle forlænges ned til gulvniveau, og de originale rækværker vil blive nedrevet.

En anden af bebyggelsens bærende værdier knytter sig til parkbebyggelsen som en enkel, velordnet og rytmisk struktur med store rumlige kvaliteter i både stor og lille skala. Altaner vil tilføje flere knæk og nye skyggeeffekter på bygningerne, der vil forstyrre den taktfaste oplevelse fra både vej og haveside samt bryde de vandrette bånd. Den taktfaste oplevelse og de vandrette bånd er bærende arkitektoniske kvaliteter.

Etablering af altaner vil være en meget synlig ombygning, der ikke umiddelbart kan tilbageføres. Der kan argumenteres for, at etablering af altaner ligger i tråd med datidens boligideal om ”den gode bolig”, men det er kendetegnende for Kay Fiskers arkitektur, at altaner altid er omhyggeligt integreret i selve bygningskroppen. Rådgiver bemærker desuden, at boligblokkene i bebyggelsen er udført med en konstruktion, der formentligt har begrænset bæreevne, så eventuelle altaner vil skulle bæres af søjler eller lignende. Altaner ”hængt uden på” bygningerne er fremmede for Kay Fiskers arkitektur, og vil medføre et stort tab af originalitet.

Ovenstående vurdering er ikke foretaget med udgangspunkt i et konkret forslag til altaner, men analysens konklusion er, at altaner uanset type, omfang eller placering vil sænke bebyggelsens bevaringsværdi kraftigt.

Administrationen vurderer på baggrund af analysens konklusioner, at en eventuel lokalplan ikke bør muliggøre etableringen af altaner, da det, uanset hvordan det reguleres, vil have stor negativ påvirkning på bevaringsværdien ved en

af Hvidovres mest markante boligbebyggelser.

## **Principper for ny lokalplan**

Det foreslås, at der udarbejdes et forslag til en bevarende lokalplan for hele bebyggelsen, der dækker ejendommene matr.nr. 17nø, 17næ, 17qz, 17qp, 17ls, 17og, 17of, 17oe, 17od, 17oc, 17ob, 17nz, 7000gd og 7000df, Hvidovre By, Strandmark (vedlagt som bilag ”Forslag til afgrænsning af ny lokalplan”).

Formålet med lokalplanen vil først og fremmest være at opstille bestemmelser til sikring af bevaringsværdierne for den samlede bebyggelse, herunder at sikre, at bygningernes facader fastholdes med deres oprindelige udtryk, hvorved der ikke gives mulighed for opsætning af altaner.

Det foreslås, at lokalplanen udarbejdes i tråd med den gældende kommuneplanramme. Det betyder, at området fortsat udlægges til etageboligbebyggelse i højst tre etager (med undtagelse af matr.nr 17ls, hvor det vil være højst 8 etager), med en maksimal bygningshøjde på 14,5 m (med undtagelse af matr.nr 17ls, hvor det vil være højst 27 m) og med en maksimal bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom.

Desuden foreslås det, at lokalplanen regulerer bebyggelsens udearealer, f.eks. gennem udpegning af bevaringsværdig beplantning.

Endeligt foreslås det, at lokalplanen indarbejder bestemmelser, der regulerer den ydre fremtræden, herunder skiltning og reklamering for de eksisterende lovlige butikker og erhvervslejemål i bebyggelsen, så det er i tråd med bebyggelsens ellers stringente udtryk.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021, punkt 5.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter §§ 13-16 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

## **Høring**

Hvidovre Kommune har i overensstemmelse med forvaltningslovens § 19 foretaget en partshøring af de relevante parter i sagen. Kommunen har i denne forbindelse anmodet om parternes bemærkninger til den udarbejdede analyse af bebyggelsens bevaringsværdier.

Kommunen har fremsendt partshøring til A/B Beringparken I (der har indledt dialogen på vegne af de andre foreninger A/B Beringparken II, III og IV), og til A/B Beringgården. Der er blevet givet en svarfrist på 20 dage.

Hvidovre Kommune har modtaget bemærkninger fra begge parter (vedlagt som bilag ”Samlede bemærkninger fra partshøring”).

A/B Beringparken giver udtryk for, at de fortsat er meget interesserede i en lokalplan, der giver mulighed for altaner, og som regulerer hvor på bygningerne, altanerne må udføres.

A/B Beringgården giver udtryk for, at de ikke ønsker en ny lokalplan for bebyggelsen, der giver mulighed for altaner.

## **Bilag**

Analyse af Beringparkens bevaringsværdier

Forslag til afgrænsning af ny lokalplan

Samlede bemærkninger fra partshøring

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

# **Punkt 9: Beslutning - Igangsættelse af ny lokalplan for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80**

20/32106

## **Beslutningstema**

Virksomhederne Momentum plus og Aedilitas Aps har fremsendt anmodning om lokalplan for opførelse af et seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80.

Projektet kan ikke opføres inden for den gældende Lokalplan 121, og er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1A1. Vedtagelsen af en ny lokalplan, der skal muliggøre den ønskede bebyggelse, forudsætter derfor tillige et tillæg til Kommuneplan 2021.

Byg- og Planudvalget skal tage stilling til, om man vil igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommen til erstatning for den gældende Lokalplan 121.

Økonomiudvalget skal efterfølgende beslutte, om man ud fra skitseprojektet vil igangsætte udarbejdelsen af et tillæg til Kommuneplan 2021 med ændrede bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen på Hvidovrevej 80.

## **Indstilling**

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende, at der igangsættes et planlægningsarbejde med udarbejdelsen af et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for ejendommen på Hvidovrevej 80.
2. at godkende, at forslaget til kommuneplantillægget indeholder følgende, ændrede bebyggelsesregulerende bestemmelser: En maksimal bebyggelsesprocent på 105, et maksimalt etageantal på fire, samt en maksimal bebyggeshøjde på 15 meter.

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

3. at godkende, at arbejdet med en ny lokalplan for ejendommen på Hvidovrevej 80 igangsættes under forudsætning af, at Økonomiudvalget på sit møde den 13. juni 2022 tillige godkender igangsættelse af et planlægningsarbejde med udarbejdelsen af et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 for ejendommen.
4. at godkende, at lokalplanen sker med udgangspunkt i indholdet af skitseprojektet med mulighed for mindre justeringer.
5. at godkende, at bygherre anmodes om at yde kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jævnfør planlovens § 13, stk. 3.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Ad 3.-5. Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Aedilitas Aps har med tilrettet skitseprojekt af 8. april 2022 henvendt sig på vegne af ejer og virksomheden Momentum plus med anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen Hvidovrevej 80, da deres projektforslag ikke kan opføres inden for den gældende Lokalplan 121 og ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1A1. (vedlagt som bilag ”Projektbeskrivelse af seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”).

Ønsket er, at der bliver mulighed for at transformere den eksisterende erhvervsbebyggelse til et seniorbofællesskab med i alt 56 overvejende ens lejligheder med en størrelse på 80-85 m<sup>2</sup> samt taghave, orangeri og fælleshus i fire etager.

I dag anvendes ejendommen til erhverv i form af serviceerhverv og værksteder.

## **Projektbeskrivelse**

Kieler Architects har fremsat forslag om at transformere erhvervsbebyggelsen – af ejer kaldet Kuffertfabrikken - på Hvidovrevej 80 til seniorbofællesskab. Dette vil ske gennem sanering af ejendommens sekundære bygninger samt en reduktion af den nordlige hovedbygning ved nedrivning af bygningens sydlige facade. De nedrevne arealer vil blive kompenseret ved en udvidelse af den sydlige hovedbygning, så den spejler den nordlige. Desuden vil der anlægges øvre etager på begge bygningskroppe, så begge bygninger bliver fire etager.

Visionen er at udvikle området med ambitionen om at skabe et fællesskabsorienteret byggeri, hvor fællesarealer, i form af orangeri, fælleshus og træningslokaler, prioriteres højt. Den sydvestlige del af byggeriet udlægges hertil ved at øge etageantallet på den eksisterende garagebygning fra to til fire etager.

Den øvre etage på den sydlige hovedbygning indrettes som fælles taghave.

Hovedbygningerne forbindes af lette, åbne trappetårne med elevatorer, der derved danner tre gårdrum mellem bygningskroppene.

Bebyggelsens facader opføres i pudset og hvidmalet genbrugstegl. Det oprindelige taktfaste udtryk i konstruktionen bibeholdes og videreføres i den nye bygningsmasse. Nuværende vinduer udskiftes med høje skydedøre med franske altaner.

## **Gældende plangrundlag**

Ejendommen på Hvidovrevej 80 er omfattet af Lokalplan 121.

Lokalplanen fastlægger ejendommens anvendelse til erhvervsformål i form af lettere industri, værksteder, offentlig og privat service, kontorformål og kursusvirksomhed. Efter lokalplanen må bebyggelse kun opføres i tre etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m og med en maksimal bebyggelsesprocent på 95.

I Kommuneplan 2021 udgør ejendommen rammeområde 1A1, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: boligområde i form af etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 95
- Max. antal etager: 3
- Max. bygningshøjde: 12 m
- Bemærkninger: Stationsnært kerneområde.

Bebyggelsesprocenten i projektet er beregnet til 105, hvilket overstiger kommuneplanens ramme på maksimalt 95. Den maksimale bygningshøjde og antal etager skal desuden øges til 15 meter og maksimalt fire etager for at kunne gøre projektet muligt.

## **Ny kommune- og lokalplanlægning**

Administrationen foreslår, at der igangsættes en ny lokalplanlægning og et tillæg til kommuneplanen. Lokalplanen skal tage udgangspunkt i indholdet af skitseprojektet med mulighed for mindre justeringer.

Administrationen anbefaler, at der er elementer i skitseprojektet, der drøftes og kvalificeres for at skabe bedre muligheder for byliv og attraktive mødesteder. Kvalificering af projektet bør tage udgangspunkt i administrationens vurdering af skitseprojektet (vedlagt som bilag ”Vurdering af projekt for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80”).

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Økonomiudvalget besluttede den 12. august 2019, punkt 3, at igangsætte et planlægningsarbejde med udarbejdelsen af et forslag til tillæg til Kommuneplan 2016 for ejendommen på Hvidovrevej 80. Udvalget besluttede desuden, at forslaget til kommuneplantillægget skulle indeholde følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: En maksimal bebyggelsesprocent på 110, et maksimalt etageantal på 4, samt en maksimal bebyggelseshøjde på 15 meter.

Bygge- og Planudvalget besluttede den 19. august 2019, punkt 10, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for ejendommen på Hvidovrevej 80 til opførelse af ungdomsboliger med udgangspunkt i et fremsendt skitseprojekt med mulighed for mindre justeringer. Udvalget besluttede desuden at anmode bygherre om at yde kommunen bistand til lokalplanens udarbejdelse jf. planlovens § 13, stk. 3.

Hverken kommuneplantillæg eller lokalplan blev udarbejdet, da ansøger kort efter trak sit projekt.

Kommuneplan 2021 blev vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021, punkt 5.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

## **Retsgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens kapitel 5, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommuneplantillæg kan udarbejdes efter planlovens § 23b.

## **Høring**

Der er ikke høringspligt i denne sag.

## **Bilag**

Projektbeskrivelse af seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

Vurdering af projekt for seniorbofællesskab på Hvidovrevej 80

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 10: Eventuelt**

21/33974

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Bent Roldgaard (F), spurgte til Hvidovre Strandvej 47 A og B. Administrationen udarbejder notat, hvis der er nyt til næste møde.

Bent Roldgaard (F), spurgte til Byvej 83, hvor en erhvervslejer er blevet opsagt. Administrationen svarede på mødet.

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 11: Lukket: Beslutning - Nedlæggelse og salg af vejareal**

22/15454

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp

## **Punkt 12: Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4**

22/10293

### **Supplerende beslutningstema**

På By- og Planudvalgsmøde den 9. maj 2022 godkendte udvalget ikke administrationens indstilling om nedrivningstilladelse til bevaringsværdig bygning på Sydkærvej 23 (SAVE 4). Derfor har administrationen efterfølgende forberedt en udvalgssag om at nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14.

I mellemtiden har administrationens nærmere vurdering af § 18 i lov om bygningsfredning medført, at det er administrationens vurdering, at sagen bør behandles på ny for at overholde den lovbestemte proces for ansøgninger af denne art samt for at kunne supplere sagen med bemærkninger fra den offentlige bekendtgørelse, inden der træffes endelig afgørelse.

Det er således administrationens vurdering, at ansøgningen i første omgang skal offentlig bekendtgøres i 4-6 uger i overensstemmelse med § 18, stk. 2, i lov om bygningsfredning, forud for udvalgets behandling af nedrivningsansøgningen.

By- og Planudvalget skal godkende, at udvalgets oprindelige beslutning af 9. maj 2022 tilbagekaldes til fornyet behandling.

### **Supplerende indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget:

2. at godkende at ansøgning om nedrivningstilladelse for Sydkærvej 23 behandles på ny, med henblik på at foretage den lovbestemte offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen for den bevaringsværdige bygning forud for udvalgets behandling af sagen. By- og Planudvalgets beslutning af den 9. maj 2022 bliver således tilbagekaldt.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 07-06-2022**

Godkendt.

### **Supplerende sagsfremstilling**

By- og Planudvalget besluttede den 9. maj 2022 ikke at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning med SAVE 4 registrering på Sydkærvej 23.

Administrationen har i forbindelse med supplerende sagsfremstilling søgt juridisk rådgivning ift. ejernes forslag om at give nedrivningstilladelse med vilkår, hvilket ikke er muligt. I forlængelse heraf har administrationen foretaget videre vurdering af § 18 i lov om bygningsfredning.

Administrationens fortolkning af § 18 i lov om bygningsfredning i sagsfremstillingen den 9. maj 2022 var, at den offentlige bekendtgørelse på 4-6 uger skulle ske, såfremt det blev besluttet at godkende nedrivningstilladelse.

Administrationen har undersøgt, hvorledes andre kommuner fortolker § 18 i lov om bygningsfredning. Det er i den forbindelse konstateret, at der er forskellig praksis fra kommune til kommune ift. om offentlig bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen på 4-6 uger sker forud for eller efter behandling af ansøgningen.

Efter yderligere juridisk rådgivning er det administrationens vurdering, at den offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen på 4-6 uger skal ske forud for behandlingen af ansøgningen. Det er endvidere administrationens vurdering, at kommunalbestyrelsen senest to uger efter udløbet af fristen for den offentlige bekendtgørelse på 4-6 uger skal meddele ejeren, hvorvidt der nedlægges et forbud mod nedrivning i medfør af planlovens § 14. Et sådant forbud skal nedlægges, hvis man ikke ønsker at give tilladelse til nedrivning.

Såfremt udvalget ikke ønsker at følge den supplerende indstilling om, at sagen behandles på ny, men i stedet ønsker at fortsætte sagen ved allerede nu at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning, vil det indebære en procesrisiko for, at en eventuel klage over forbuddet vil få medhold i Planklagenævnet, som følge af, at bygningsfredningslovens procesbestemmelser ikke er fulgt fuldt ud.

Administrationen er af en ekstern advokat blevet orienteret om, at praksis på området viser, at der er stor sandsynlighed for, at et § 14-forbud vil blive kendt ugyldigt i forbindelse med en klagesag, hvis de lovbestemte frister ikke er overholdt, og at kommunen kan fortabe retten til at nedlægge et sådant forbud.

Proces for den videre behandling af sagen

Hvis udvalget tiltræder indstillingen, vil den offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen ske i juli og august 2022 og blive tilrettelagt således, at fristen udløber op til By- og Planudvalgets møde den 5. september 2022 og kommunalbestyrelsesmødet den 6. september 2022. Dermed sikres det, at fristerne i lov om bygningsfredning kan overholdes.

Hvis udvalget på mødet den 5. september 2022 beslutter at godkende ansøgningen om nedrivningstilladelse, vil denne afgørelse kunne meddeles til ejerne umiddelbart efter mødet, og beslutningen kan offentligt bekendtgøres.

Såfremt By- og Planudvalget beslutter ikke at godkende ansøgningen om nedrivningstilladelse, vil udvalget skulle indstille til Kommunalbestyrelsen, at der nedlægges et §14 forbud mod nedrivningen. Indstillingen om at nedlægge et § 14-forbud vil dermed skulle behandles på Kommunalbestyrelsens møde den 6. september 2022, dvs. allerede dagen efter udvalgmødet, for at kunne overholde 14 dages fristen i lov om bygningsfredning § 18, stk. 4.

Partshøring med varsel om mulig nedlæggelse af § 14 forbud vil blive foretaget forud for både fagudvalgmødet og kommunalbestyrelsesmødet, således at en afgørelse om nedlæggelse af forbud vil kunne meddeles ejerne af Sydkærvej 23 umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens beslutning.

## **Beslutningstema**

Ansøger har ansøgt om nedrivning af et enfamiliehus (bungalow) i dårlig stand på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Bygningen er registreret bevaringsværdig med SAVE værdi 4. SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1 (høj) – 9 (lav). Byplanvedtægt H15 indeholder ikke bestemmelser om bevaring af bygningen. Bygningen er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig.

Udvalget skal beslutte om administrationen skal meddele tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning med SAVE værdi 4 registrering på Sydkærvej 23.

## **Indstilling**

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning med SAVE 4 registrering på Sydkærvej 23.

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

For: Liste H

Imod: Gruppe A, Gruppe C, Gruppe F, Gruppe O og Gruppe V

Ikke godkendt.

## Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har den 28. februar 2022 modtaget ansøgning om nedrivning af et enfamiliehus på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Området er i dag reguleret af byplanvedtægt H15, som ikke indeholder bestemmelser om bevaring af bygningen. Administrationen er dog i gang med at udarbejde en ny lokalplan 240 for området. Sagen forelægges til udvalgets beslutning, idet der er tale om ansøgning om nedrivning af bungalow med SAVE registrering 4. I følge delegationsplanen 2022-2026 er det udvalget, der har beslutningskompetencen i denne type sager under lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Såfremt udvalget ikke ønsker at give tilladelse til nedrivning og der nedlægges et forbud i medfør af planlovens § 14, skal der inden et år udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen.

### SAVE- Registrering 2015 af Sydkærvej 23

Hvidovre Kommune har i 2015 foretaget SAVE- registrering af bygninger. SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. SAVE-undersøgelser kan give politikere og embedsmænd overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og kan være en hjælp, når der skal tages beslutninger om byudvikling, byomdannelse eller udvikles en arkitekturpolitik eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt.

SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi.

Registreringen af bygningen er foretaget den 15. februar 2015, og af bygningsbeskrivelsen fremgår det, at bevaringsværdien er på 4. Denne værdi er sammensat ud fra flere parametre, som beskrives nedenfor:

- Bygningens arkitektoniske værdi er 3, da det vurderes, at der er tale om en gennemført rød bungalow med mange detaljer.
- Den kulturhistoriske værdi er 4. Bungalowen er tegnet af arkitekt E.M.Carlsen.
- Den miljømæssige værdi er 4, idet det vurderes, at bygningen understøtter kvarterets karakter.
- Bygningens originalitets værdi er 4, da bygningen er overordnet intakt inklusiv Terrasse. Dog er der tillige opført en ny veranda og terrasse

- Tilstandsværdien er vurderet til 6, da det vurderes, at bygningen er i dårlig stand. Bygningen er ældet, og har nogle forsømte fuger og forsømt cement og træværk.

I bevaringsvurderingen står der følgende: ”Typisk tilbygget garage og muret, høj terrasse med fint støbt murkrone og cementkugle, original støbte trappe. Murværket på garage og terrasse er udført med samme gule striber som beboelsen. Ejer oplyser, at den oprindelige portdør er bevaret bag den nuværende træbeklædning.”

### **Administrationens vurdering i dag**

På baggrund af ansøgningen om nedrivning af bygningen har administrationen været ude og vurdere bygningen på ny.

Det er administrationens vurdering, at bygningen er med til at understøtte kvarterets variation af bungalows. Huset fremstår dog i dag i meget dårlig stand. Det gælder både vinduer, taget og særligt for fugerne i murværket. Derudover ser både den murede trappe ved hovedindgangen og skorstenen umiddelbart ud til at være i fare for nedstyrtning. Der er desuden opført en større overdækning på den sydvendte facade, der slører for bygningens oprindelige udtryk.

I den resterende del af Risbjergkvarteret findes der andre eksempler på bevaringsværdige bungalows med tilsvarende SAVE registrering, der fremstår i bedre stand - blandt andet i den del af kvarteret, der er dækket af Lokalplan 237.

### **Administrationens indstilling**

Da der findes andre eksempler på bevaringsværdige bygninger af denne type i kvarteret med tilsvarende SAVE registrering, vurderes det ikke at have væsentligt betydning for kvarterets store variation af bungalows, hvis der gives tilladelse til at nedrive boligen på Sydkærvej 23. Selvom bygningen er et godt eksempel på en bungalow med mange fine originale detaljer, vurderes boligen at være i meget dårlig stand, hvilket billederne fra besigtigelsen tillige viser (vedlagt som bilag ”Billeder af bygningens stand”).

Administrationen indstiller, på baggrund af ovenstående skønmæssige vurdering, at der kan gives tilladelse til nedrivning af bygningen. Det bemærkes dog, at bungalowen er en bygningstype, hvor der vurderes at være mulighed for at arbejde med f.eks. en tilbygning ved en knopskydning på selve hovedhuset, såfremt der ikke måtte gives tilladelse til nedrivning.

Såfremt udvalget ikke ønsker at beslutte tilladelse til nedrivning af bygningen, kan det begrundes i hensynet til, at bygningen er bevaringsværdig med en middel bevaringsværdi og ønsket om at bevare flest mulige bygninger af denne type i kvarteret.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Retsgrundlag**

Det følger af § 17 i lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018, at en bygning er bevaringsværdig, når der er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Det følger endvidere at samme lovs § 18, stk. 1, at en

bevaringsværdig bygning ikke må nedrives, før nedrivningsmeddelelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår endvidere af § 14 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Bygningen fremgår at Kommuneplan 2016-2021 oversigt over bevaringsværdige bygninger.

## **Høring**

Der er ikke foretaget naboorientering eller partshøring i denne sag. Bygningen er ikke optaget i en lokalplan endnu og er derfor ikke omfattet af reglerne om naboorientering. Såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning, skal tilladelsen offentliggøres i medfør af § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

**Afbud** Mikkel Dencker, Anders Liltorp