

REFERAT By- og Teknikudvalget d. 03-02-2026

Mødedato	Tirsdag d. 03. februar 2026 kl. 16:30
Mødested	Lørenskog 1 + 2
Mødedeltagere	Formand Jan Kongebro (A), Jens Damgaard Gøtzsche (C), Jette Louise Larsen (C), Martin Rosenkrantz (F), Per Brun (O)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Nedlæggelse af §14-forbud, Hvidovrevej 15-17.....	4
Nedlæggelse af §14-forbud, Roskildevej 308.....	7
Diverse.....	9
Underskriftsside.....	10
Lukket: Etablering af adgangsvej	11
Lukket: Diverse - lukket	12

Punkt 10: Meddelelser

00.01.00-A00-26-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Sagens kerne

Oversigt forelægges til orientering.

1. Nyt lovforslag vedrørende ændring af færdselsloven lov om offentlige veje (se bilag)
2. Introduktion til plan- og byggesagsområdet (se bilag)

Indstilling

Meddelelsepunktet forelægges til orientering.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Nyt lovforslag vedrørende ændring af færdselsloven, lov om offentlige veje m.v. og lov om private

Introduktion til plan- og byggesagsområdet

Punkt 11: Nedlæggelse af §14-forbud, Hvidovrevej 15-17

01.02.07-A26-1-26

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Rødovre Kommune ønsker med forslag til Kommuneplan 2026, at der ikke igangsættes nye boligprojekter udover de allerede besluttede. På den baggrund skal Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til, om der skal bruges et § 14-forbud til at bremse et konkret projekt med seks boliger fordelt på to etager på Hvidovrevej 15-17.

Uanset beslutningen om § 14-forbud foreslår forvaltningen, at der udarbejdes en ny lokalplan for otte matrikler, som skal begrænse byggeri til primært erhverv og parcelhuse for at sikre, at lokalplanlægningen er i tråd med den kommende kommuneplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14 imod opførelse af seks boliger fordelt på to etager på Hvidovrevej 15-17.
2. at der udarbejdes lokalplanforslag med det i sagsfremstillingen skitserede hovedindhold, uanset om det beslutes at nedlægge forbud.

Beslutning

3 medlemmer (C og O) stemte imod.

1 medlem (F) undlod at stemme.

1 medlem (A) stemte for.

1 medlem, Jan Kongebro (A), benyttede standsningsretten og sagen oversendes til Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 16. december 2025, i Forslag til Kommuneplan 2026, besluttet at ændre rammebestemmelser og afgrænsning af områder til blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Længs østsiden af Hvidovrevej, mellem Roskildevej og Bjørnevej (Hvidovrevej 3-17) er rammebestemmelserne ændret, således at boliganvendelse alene kan ske i form af fritliggende parcelhuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Den nugældende Kommuneplan 2022 – såvel som tidligere kommuneplaner – giver mulighed for at bygge etageboliger i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 60. Det samme gør sig gældende i Lokalplan 129 for Hendriksholmkvarteret, som blev vedtaget i 2019.

Rødovre Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse, der udnytter mulighederne i Lokalplan 129.

Hvis byggeprojektet ønskes afvist med henvisning til de nye rammer i kommuneplanforslag 2026, kan det ske med et forbud efter planlovens § 14.

Projektet på Hvidovrevej 15-17

Ejer af ejendommen Hvidovrevej 15-17 har 30. juni 2025 ansøgt om opførelse af 6 boliger som ejerlejligheder til udlejning i 2 etager og delvis kælder på samlet 449 m². Matrikel 4e sammenlægges med matrikel 13c, som muliggør de yderligere 449 m² bebyggelse. Parallelt hermed har Teknisk Forvaltning 4. juli meddelt en §8-tilladelse i medfør af jordforeningsloven, således at jord- og gravearbejde kan påbegyndes.

Nugældende lokalplan (LP129 fra 2019) er ikke til hinder for projektet.

Der har siden 2020 været en løbende dialog med bygherre/rådgiver om bebyggelsesmuligheder, hvilket kan give bygherre en berettiget forventning om tilladelse.

Varsel om forbud og høringssvar

Teknisk Forvaltning udsendte 19. december 2025 et varsel om forbud efter planlovens § 14 til ansøger med oplysning om, at Rødovre Kommune agter at nedlægge et forbud mod det ansøgte boligprojekt, med mulighed for at sende bemærkninger til sagen inden 8. januar 2026. Et § 14-forbud indebærer, at byggeriet ikke kan påbegyndes trods byggeriet i lokalplanen, på betingelse af, at kommunen indenfor et år skal have udarbejdet et forslag til en ny lokalplan.

Forvaltningen har modtaget høringssvar fra ejer, som der redegøres for herunder, jf. bilag.

Bygherre har i sit høringssvar bl.a. påpeget, at der allerede den 8. august 2023 blev meddelt byggetilladelse til et oprindeligt projekt på 5 boliger på ejendommen. Dette projekt er påbegyndt med udgravning til kælder under en gældende § 8-tilladelse. Bygherre oplyser, at den oprindelige byggetilladelse fra 2023 ikke er bortfaldet eller annulleret. Hvis kommunen nedlægger forbud mod det aktuelle projekt (6 boliger), har bygherre tilkendegivet, at de vil kræve at gennemføre det oprindelige projekt (5 boliger).

I høringssvaret beskrives, at nedlæggelse af et § 14-forbud vil have betydelige økonomiske konsekvenser for ejeren. Bygherre har afholdt omkostninger til bl.a. matrikulær sammenlægning af ejendommene, udarbejdelse af nye brand- og konstruktionsprojekter samt rådgiveromkostninger og gebyrer til ny § 8-tilladelse. Hertil kan der være afledte omkostninger ved at lade grunden stå som en åben udgravning i op til et år, mens en ny lokalplan udarbejdes.

Bygherre argumenterer desuden for, at projektet vil styrke helheden langs Hvidovrevej bedre end en fragmenteret erhvervsbebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen anerkender, at bygherre har handlet i "god tro" efter en mundtlig forhåndsdialog om det reviderede projekt den 9. januar 2025. Da sagen har været i dialog siden 2020, og den konkrete ansøgning har afventet sagsbehandling siden 30. juni 2025, er der en risiko for, at et § 14-forbud kan kendes ugyldigt i Planklagenævnet. Dog forventes et forslag til lokalplan at kunne fremlægges til politisk beslutning i god tid inde 12 måneder efter beslutningen om forbud, som reglerne tilsiger.

Forvaltningen deler ikke bygherres vurdering af, at den tidligere byggetilladelse, er gyldig juridisk, da den udløber efter et år i henhold til byggeloven. Den tilladelse, som omtales påbegyndt i høringssvaret, er tilladelsen til at håndtere forurenede jord i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

To scenarier

Det er forvaltningens vurdering, at der skal tages stilling til balancen mellem ønsket om at sikre den fremtidige byplanlægning og hensynet til bygherren herunder bygherrens muligvis berettigede forventninger og økonomiske forhold ved et forbud.

Der er således to scenarier for det videre forløb:

Scenarie 1: Nedlæggelse af § 14-forbud

Udvalget beslutter at nedlægge forbud mod det reviderede projekt på Hvidovrevej 15-17 (6 boliger). Dette vil standse det aktuelle byggeri og sætte en ny lokalplanproces i gang. Et forslag til lokalplan vil blive offentliggjort inden for 12 måneder.

Scenarie 2: Lokalplanproces uden forbud

Udvalget beslutter ikke at nedlægge forbud mod det konkrete projekt, men igangsætter sideløbende en ny lokalplanlægning for hele området (østsiden af Hvidovrevej). Dette betyder, at det ansøgte projekt på Hvidovrevej 15-17 kan realiseres, mens fremtidige projekter i området vil blive reguleret af de nye, strammere rammer.

Med baggrund i forslag til Kommuneplan 2026 indstilles det, at der nedlægges et §14-forbud.

Kommende lokalplan

Teknisk Forvaltning anbefaler følgende hovedindhold i et lokalplanforslag:

- Lokalplanområdet omfatter alle 8 matrikler langs østsiden af Hvidovrevej, mellem Roskildevej og Bjørnevej.
 - Lokalplanbestemmelserne fastlægger, hvilke matrikler, der fortsat må bruges til erhverv, og hvilke der må bruges til boliger i form af fritliggende parcelhuse med en maximal bebyggelsesprocent på 25.
 - Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om bebyggelsens fremtræden, om parkering og om bevaringsværdige træer i det omfang, det er hensigtsmæssigt.
- Nærværende dagsorden træder i stedet for en startredegåelse, som ellers er praksis i lokalplanprocesserne i Rødovre Kommune.

Lov- og plangrundlag

Planloven (§ 14)

Lokalplan 129

Tidsplan

Hvis det besluttes at nedlægge § 14-forbud, skal der inden 12 måneder offentliggøres et forslag til lokalplan med et indhold som forhindrer det, som udløste § 14 forbuddet. Et forslag til lokalplan forventes at kunne blive forelagt udvalget i efteråret 2026.

Bilag

BILAG 01_Høringssvar_Hvidovrevej 15A_matr.nr. 4e Rødovre By, Hendriksholm

BILAG 02_bilag til høringssvar_mailedokumentation_Opstart grave- og anlægsarbejder

BILAG 03_bilag til høringssvar_BYGGETILLADELSE_sagnr_2022-0177_Hvidovrevej 17A17E

BILAG 09_Situationsplan Hvidovrevej 15-17

BILAG 08_Facade rendering Hvidovrevej 15-17

BILAG 07_Bygherres beskrivelse af projektet Hvidovrevej 15-17

BILAG 06_Facade opstalt Hvidovrevej 15-17

BILAG 05_Lokalplan 129 fra 2019

Punkt 12: Nedlæggelse af §14-forbud, Roskildevej 308

02.34.02-P19-83-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Rødovre Kommune ønsker med forslag til Kommuneplan 2026, at der ikke igangsættes nye boligprojekter udover de allerede besluttede. På den baggrund skal Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til at bruge et §14-forbud til at bremse et konkret projekt om anvendelsesændring af eksisterende to-plans villa fra erhvervsformål til boligformål samt nedrivning af eksisterende garageanlæg for opførelse af 3 nye rækkehuse i 2 plan på Roskildevej 308.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14 imod anvendelsesændring af eksisterende to-plans villa fra erhvervsformål til boligformål samt nedrivning af eksisterende garageanlæg for opførelse af 3 nye rækkehuse.
2. at der – hvis § 14-forbuddet besluttet – udarbejdes lokalplanforslag med det i sagsfremstillingen skitserede hovedindhold.

Beslutning

3 medlemmer (C og O) stemte imod.

1 medlem (F) undlod at stemme.

1 medlem (A) stemte for.

1 medlem, Jan Kongebro (A), benyttede standsningsretten og sagen oversendes til Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2026 haft fokus på at begrænse mulighederne for nye boligprojekter udover de allerede besluttede. Flere steder langs større veje er kommuneplanens rammebestemmelser og afgrænsning af områder til blandet bolig- og erhvervsanvendelse derfor ændret. Langs Roskildevej indeholder kommuneplanforslaget imidlertid ingen ændringer i forhold til tidligere kommuneplaner.

Den nugældende Kommuneplan 2022 – såvel som tidligere kommuneplaner – giver mulighed for at bygge etageboliger i 3 etager med en bebyggelsesprocent på 70. Det samme gør sig gældende i Lokalplan 89, som blev vedtaget i 2003.

Rødovre Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til et projekt, der udnytter mulighederne i Lokalplan 89.

Hvis byggeprojektet ønskes afvist med henvisning til de nye rammer i kommuneplanforslag 2026, kan det ske med et forbud efter planlovens § 14.

Projektet på Roskildevej 308

Ejer af ejendommen Roskildevej 308 har den 29. juni 2025 ansøgt om anvendelsesændring af eksisterende to-plans villa fra erhvervsformål til boligformål samt nedrivning af eksisterende garageanlæg for opførelse af 3 nye rækkehuse i 2 plan, med en samlet bebyggelsesprocent på 70. Nuværende lokalplan 89 er ikke til hinder for projektet.

Der har siden marts 2023 været en løbende dialog med bygherre/rådgiver om bebyggelsesmuligheder, hvilket kan give bygherre en berettiget forventning om tilladelse.

Varsel om forbud og høringssvar

Teknisk Forvaltning sendte den 19. december 2025 et varsel om forbud efter planlovens §14 til ansøger med oplysninger om, at Rødovre Kommune agter at nedlægge et forbud mod det ansøgte boligprojekt, med mulighed for at sende bemærkninger til sagen inden 8. januar 2026. Et §14-forbud indebærer at byggeriet ikke kan påbegyndes trods byggeret i lokalplanen, på betingelse af, at kommunen inden for 1 år skal have udarbejdet et forslag til en ny lokalplan.

Forvaltningen har modtaget høringssvar fra ejer, som der redegøres for herunder, jf. bilag.

Bygherre har i sit høringssvar påpeget, at ejendommen på Roskildevej 308 i dag står tom og i synligt forfald og hverken tilfører liv eller kvalitet til kvarteret. Bygherres ønske med projektet har fra begyndelsen været at aktivere en ejendom, så den igen kommer i brug og dermed også kan bidrage til en positiv udvikling af området.

Bygherre uddyber endvidere, at det indsendte myndighedsprojekt er udviklet på baggrund af en god og konstruktiv dialog med Rødovre Kommune, indledt på forhåndsdialogmøde den 30. marts 2023 og i den efterfølgende periode. På dette grundlag har bygherre investeret betydelige ressourcer i rådgivning og udarbejdelse af et myndighedsprojekt i tillid til det aftalte og den gældende planlægning.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen gør opmærksom på, at bygherre har handlet i "god tro" efter en mundtlig forhåndsdialog den 30. marts 2023 og den konkrete ansøgning har afventet sagsbehandling siden 29. juni 2025, er der en risiko for, at et §14-forbud kan kendes ugyldigt i Planklagenævnet på grund af kommunal passivitet og bygherres berettigede forventninger. Dog forventes et forslag til lokalplan at kunne fremlægges til politisk beslutning i god tid inden 12 måneder efter beslutningen om forbud, som reglerne tilsiger.

Det er forvaltningens vurdering, at der skal tages stilling til balancen mellem ønsket om at sikre den fremtidige byplanlægning og hensynet til bygherren herunder bygherrens muligvis berettigede forventninger og økonomiske forhold ved et forbud.

Teknik- og Miljøudvalget kan beslutte at nedlægge forbud mod den ansøgte anvendelsesændring af eksisterende to-plans villa fra erhvervsformål til boligformål samt nedrivning af eksisterende garageanlæg for opførelse af 3 nye rækkehuse i 2 plan. Dette vil standse de aktuelle byggeplaner på Roskildevej 308. Rødovre Kommune skal herefter indenfor 12 måneder udarbejde og offentliggøre et forslag til lokalplan med et indhold som forhindrer det, som udløste § 14 forbuddet.

Hvis udvalget beslutter at nedlægge § 14-forbud og udarbejde en ny lokalplan, anbefaler Teknisk Forvaltning, at lokalplanen alene omfatter ejendommen Roskildevej 308, og at lokalplanbestemmelserne fastlægger, at ejendommen kun må bruges til erhverv. I givet fald træder nærværende dagsordenspunkt i stedet for en startredegørelse, som ellers er praksis i lokalplanprocesserne i Rødovre Kommune.

Teknisk Forvaltning anbefaler endvidere, at der frem mod næste kommuneplanrevision tilrettelægges en drøftelse af visioner for Roskildevej, med henblik på at revidere kommuneplanens rammebestemmelser og efterfølgende udarbejde ny(e) lokalplaner for Roskildevej.

Hvis udvalget ikke bliver beslutter at nedlægge forbud vil det ansøgte projekt på Roskildevej 308 kunne realiseres.

Med baggrund i forslag til Kommuneplan 2026 indstilles det, at der nedlægges et §14-forbud.

Lov- og plangrundlag

Planlovens § 14

Lokalplan 89

Tidsplan

Hvis det besluttet at nedlægge § 14-forbud, skal der inden 12 måneder offentliggøres et forslag til lokalplan med et indhold som forhindrer det, som udløste § 14 forbuddet. Forvaltningen forventer at kunne fremlægge et forslag til lokalplan til politisk behandling i efteråret 2026.

Bilag

Høringssvar Roskildevej 308

Partshøring og varsel af påbud

Hoveddokument for ansøgningen

2025.06.29_RKR_Andragende 001.pdf

2025.06.29_RKR_TL 001.pdf

308.pdf

Punkt 13: Diverse

00.01.00-A00-30-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 14: Underskriftsside

00.22.04-P35-10-25

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutningskompetence

TMU

Indstilling

Forvaltningen indstiller,
at Teknik- og Miljøudvalget godkender protokollen.

Beslutning

Protokollen blev underskrevet.

Sagsfremstilling

Miljø- og Teknikudvalget skal efter oplæsning af beslutningerne godkende beslutningsprotokollen.
For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

Punkt 15: Lukket: Etablering af adgangsvej

82.01.00-Ø00-1-25

Punkt 16: Lukket: Diverse - lukket

00.01.00-A00-30-25