

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 02-06-2020

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2020 kl. 15:00

Mødested Videomøde

Mødedeltagere Allan Andersen, Einer Lydich, Vibeke Rasmussen, Lars Hein, Klaus
Bach, Ingelise Andersen, Brian Bruun, Patrick Lehto, Dennis Clausen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Kompetencedelegation til administrationen.....	5
Afgørelse om VVM-pligt - grundvandssænkning ved udvidelse af Terminal 3 i lufthavnen.....	7
VVM-screening for Engelsvej vejudvidelse med ekstra spor.....	9
Parkering i forbindelse med udviklingsplanerne for Tårnby Torv.....	10
Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion.....	13
Etablering af 1. sal - Knarreborgvej 26.....	16
Ombygning af tagetage - Kristtorn Alle 7.....	18
Indretning af kontorlokaler til det ridende politi - Nøragersmindevej 95.....	20
Eventuelt.....	23
Underskriftsark.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/12266

Resumé

Mødet foregår som et virtuelt møde via Microsoft Teams, idet der henvises til § 7 stk. 2 i BEK. nr. 254 af 22/03/2020 (Bekendtgørelse om mulighed for midlertidig fravigelse af regler om møder i kommunalbestyrelser og regionsråd og i disses udvalg som led i håndtering af Coronavirus-sygdom (COVID-19)).

Lovgrundlag

”§ 7. Stk. 2. Formanden for et kommunalt henholdsvis regionalt udvalg, herunder et udvalg efter § 17, stk. 4, i lov om kommunernes styrelse, kan i de i § 2 foreliggende tilfælde beslutte, at et udvalgmøde gennemføres ved video- eller telefonmøde”.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

19/29687

Resumé

A)

Status på håndhævelsen af fredningen på Kalvebodkilen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Notat om status på håndhævelsen af fredning af Kalvebodkilen

A) Dagsordenpunkt BE - Status på håndhævelse af fredningen af Kalvebodkilen

Punkt 3: Kompetencedelegation til administrationen

20/10045

Resumé

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at kompetencedelegationer til administrationen skal forelægges de respektive udvalg på ny til orientering.

Uddybende bemærkninger

Den 23. januar 2018 godkendte Bygge- og Ejendomsudvalget forslag til kompetencedelegationer med følgende bemærkninger:

1. Kolonnen med TMU skal slettes.
2. Byggelovens § 17 vedr. selvhjælpshandling på ejers/brugers bekostning skal hermed behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget.
3. Byggelovens § 22 vedr. dispensation fra loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser skal hermed behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget.

Der henvises til bilag.

Den 12. marts 2019 godkendte Udvalget følgende:

Forvaltningen bemyndiges til, på udvalgets vegne, at dispensere fra bebyggelsesprocenten, fra 25 til 30, inden for de lokalplanområder, for hvilke, udvalget har besluttet ændringer igangsat.

Der henvises til bilag.

Den 14. januar 2020 godkendte Udvalget, og den 28. januar 2020 godkendte Kommunalbestyrelsen følgende:

1. at Forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensationer i forhold til vedtagne kolonihavelokalplaner for så vidt angår:
 - a. Lovliggørende dispensationer i henhold til lokalplanernes kompetencenormer, herunder i ikke komplicerede sager dispensationer til at overføre areal fra småbygninger til kolonihavehuset.
 - b. Lovliggørende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der opføres brandvægge.
 - c. Lovliggørende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der etableres en byggeretlig lodgrænse/"skel".

Der henvises til bilag.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at kompetencedelegationerne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kompetencedelegation plan- og bygområdet - rev. 26.5.2020

Dagsordenspunkt - Kompetencedelegation til administrationen

Dagsordenspunkt - GF Tårnbylund, anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent

Dagsordenspunkt - Bevaring af kolonihaverne januar 2020

Punkt 4: Afgørelse om VVM-pligt - grundvandssænkning ved udvidelse af Terminal 3 i lufthavnen

20/8841

Resumé

Københavns Lufthavn A/S har henholdsvis den 3. april og den 5. maj 2020 fremsendt VVM-ansøgning til screening af, om udvidelsen af Terminal 3 har væsentlig indvirkning på miljøet. Ansøgningen omhandler selve udvidelsen af Terminal 3 bygningen og en grundvandssænkning. Teknisk Forvaltning indstiller, at udvidelsen af terminalbygningen og grundvandssænkningen ikke skal miljøvurderes.

Uddybende bemærkninger

Forvaltningen vurderer, på baggrund af screeningen, udtalelser fra Tårnby Forsyning og ekstern rådgiver, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udføres en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af projektet, men alene en afgørelse af, at projektet ikke skal igennem en VVM-proces.

Projektet kan etableres i overensstemmelse med lokalplanen.

Borgerinddragelse

Borgere skal ikke inddrages i screeningsansøgninger og afgørelser. Der er klagemulighed over afgørelsen efter offentliggørelsen, jf. miljøvurderingsloven.

Høring

Ifølge miljøvurderingsloven skal kommunens vurdering sendes i høring til berørte myndigheder. Projektet og kommunens vurdering har været i høring hos Tårnby Kommunes Planmyndighed, Vandmyndighed og Byggemyndighed, samt TårnbyForsyning, Miljøstyrelsen, Styrelsen for Patientsikkerhed, Region Hovedstaden og Sund og Bælt fra den 14. maj 2020 til og med den 25. maj 2020 kl. 12.

Følgende har svaret: Region Hovedstaden, Vandmyndigheden og Planmyndigheden fra Tårnby Kommune. Høringssvarene fremgår af notat med høringssvar i bilagslisten.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at VVM-afgørelsen for udvidelsen og grundvandssænkningen af Terminal 3 i lufthavnen godkendes.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrædes ikke, idet en VVM-redegørelse er ønskelig af hensyn til grundvandsmiljøet.

Bilag

Udkast til VVM-Afgørelse

Notat om screening for miljøvurdering af projekt for grundvandssænkning ved udvidelsen af terminal 3 i Københavns Lufthavn

Geoteknisk rapport

Bygherres ansøgning af 03.04.2020.

Oversigtskort af projekt, bilag til ansøgning

Bygherres notat nr. 1 om grundvandssænkning, bilag til ansøgning

Svar til kommunen fra Tårnbyforsyning på notat nr. 1

Bygherres reviderede ansøgning af 05.05.2020

Bygherres reviderede notat nr. 2., bilag til ansøgning

Svar til kommunen fra Tårnbyforsyning på notat nr. 2

Ekstern rådgivers vurdering af ansøgning om grundvandssænkning

NOTAT med høringssvar

Punkt 5: VVM-screening for Englandsvej vejudvidelse med ekstra spor

20/4599

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget har den 26.3.2020 godkendt et projekt om udvidelse af Englandsvej med ekstraspør i den nordlige retning. VVM-screeningen for projektet viser, at projektet ikke har en væsentlig miljømæssig negativ indvirkning på miljøet.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune vurderer på baggrund af screeningen, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udføres en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport. Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af Englandsvej vejudvidelse med ekstra spor i den nordlige retning, men alene en afgørelse om, at planen ikke skal igennem en VVM-proces.

Høring

VVM-screeningen har været i høring hos relevante myndigheder, og der er ikke kommet bemærkninger, der har givet anledning til en ændring i vurderingen af sagen, hvorfor der ikke er udarbejdet et høringsnotat.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM).

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at VVM-afgørelsen for Englandsvej vejudvidelse med ekstra spor i den nordlige retning i Tårnby Kommune godkendes.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansoegningsskema-EnglandsvejUdvidelse

Ansoegningsskema-EnglandsvejUdvidelse med Myndighedsvurdering

Afgørelse om at udvidelsen af Englandsvej ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

Dagsordenspunkt fra møde den 15-04-2020 i ØK - Udvidelse af Englandsvej med ekstra kørebane 2020

Geometri og afmærkningsplaner - plan 1

Geometri og afmærkningsplaner - plan 2

Geometri og afmærkningsplaner - plan 3

Punkt 6: Parkering i forbindelse med udviklingsplanerne for Tårnby Torv

18/8879

Resumé

I forbindelse med planlægningen for udvidelsen af kommuncetret ved Tårnby Torv er der behov for afklaring af parkeringsdækningen.

Der er i den gældende Kommuneplan fastlagt parkeringsnormer for boligbyggeri, detailhandel mm., men der er ikke i kommuneplanen differentieret i forhold til stationsnærhed.

AP pension ønsker i forbindelse med den igangværende planlægning at anvende en parkeringsnorm, der er væsentligt lavere end Tårnby Kommunes sædvanlige parkeringsnorm, men i højere grad svarer til den stationsnære lokalisering.

Uddybende bemærkninger

Kommuneplan 2014-25 fastlægger følgende om parkering i forhold til relevante anvendelser:

Parkeringsnorm: Der gælder nedenstående minimumskrav for parkering:

Etageboliger: 1/bolig under 100 m² bruttoetageareal

1,5/bolig over 100 m² bruttoetageareal

Kontorerhverv: 1/50 m² bruttoetageareal

Andet erhverv: 1/50 m² bruttoetageareal. Haller og lager kan undtages fra beregningen

Detailhandel: 1/25 m² butiksareal til udvalgsvarer,

1/12 m² butiksareal til dagligvarer

Til sammenligning kræver Københavns Kommune jf. Kommuneplan 2019 maksimalt:

Boliger: 1/214 m² bruttoetageareal

Erhverv: 1/143 m² bruttoetageareal

Butiksformål: 1/143 m² bruttoetageareal

Det skal i den sammenhæng pointeres, at antallet af parkeringspladser i et givent område er medvirkende til at regulere den trafikale adfærd. Er der et begrænset antal parkeringspladser, vil færre vælge at benytte bilen, hvis det ikke er strengt nødvendigt – særligt i forbindelse med mindre indkøb.

AP-Pension har ingen interesse i at begrænse antallet af parkeringspladser i forhold til butiks- anvendelsen til et sådant niveau, at det risikerer at påvirke folks vilje til at bruge det nye center negativt.

AP-pension henviser i øvrigt til parkeringsnormer i Herlev og Albertslund, hvor man har en parkeringsnorm, der er gældende generelt, men som halveres i de stationsnære kerneområder. Dette giver følgende parkeringskrav i de stationsnære områder:

Anvendelse	Herlev	Albertslund
Etageboliger	1/bolig	0,75/ bolig
Butikker	1/50 m2 butiksareal inkl. Lager	1/50 m2
Kontor/liberalt erhverv	1/70 m2	1/100 m2
Hotel		0,5/værelse

AP-Pension foreslår, at der i det kommende planarbejde anvendes følgende parkeringsnormer for det centrale trafikknudepunkt ved Tårnby Torv:

Anvendelse	Antal parkeringspladser
Etagebolig	0,75 / bolig over 100 m2
Etagebolig	0,5 / bolig under 100 m2
Ungdomsbolig	1 / 8 ungdomsboliger
Kontorerhverv	1 / 100 m2 bruttoetageareal
Andet erhverv	1 / 100 m2 bruttoetageareal
Detailhandel	1 / 50 m2 butiksareal

De foreslåede parkeringsnormer er generelt en halvering af de sædvanligt gældende, og for detailhandelsarealerne er det foreslåede under ¼ af den gældende norm for dagligvarer.

Forvaltningen vurderer, at dette er for lavt sat og indstiller, at parkeringsnormen for detailhandel enten fastlægges til 1/50 m2 bruttoetageareal (dvs. at lager, personalefaciliteter og gangarealer medtages i beregningen) eller at den hæves til 1/25 m2 butiksareal. Dette svarer også meget godt til, hvad der er gældende i de kommuner AP sammenligner med.

Forvaltningen vurderer videre, at en ændring af den gældende parkeringsnorm for etageboliger over 100 m2 skaber problemer ift. parkering på nærliggende veje i området. Derfor indstiller Forvaltningen, at parkeringsnormen fastlægges til 1/bolig over 100 m2 bruttoetageareal og 0,5/bolig under 100 m2 bruttoetageareal.

(Til sammenligning anvendtes i forbindelse med de ungdomsegnede boliger ved Randkløve Allé følgende parkeringsnorm:

Ungdomsegnede boliger 1/bolig > 55 m² bruttoetageareal
0,5/bolig < 55 m² bruttoetageareal.)

Da den endelige fordeling mellem erhverv og boliger ikke ligger fast på nuværende tidspunkt, ligesom fordelingen mellem boligstørrelser og typer ej heller ligger fast, kendes det endelige behov for parkering ikke endnu.

Lovgrundlag

En ændring af parkeringsnormen vil forudsætte, at der i forbindelse med den nye lokalplan udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget kan udarbejdes som et mindre tillæg, jf. Planlovens § 23c uden forudgående indkaldelse af ideer og forslag.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge-og Ejendomsudvalget,

1. at der i forbindelse med det fortsatte planarbejde ved Tårnby Torv arbejdes videre med følgende parkeringsnormer:

Anvendelse	Antal parkeringspladser
a. Etagebolig	1/ bolig over 100 m2 bruttoetageareal
b. Etagebolig	0,5 / bolig under 100 m2 bruttoetageareal
c. Ungdomsbolig	1 / 4 ungdomsboliger
d. Kontorerhverv	1 / 100 m2 bruttoetageareal
e. Andet erhverv	1 / 100 m2 bruttoetageareal
f. Detailhandel	1 / 50 m2 bruttoetageareal

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

(O) støtter ikke indstillingen om lavere parkeringsnormer, da det er uhensigtsmæssigt i forhold til p-problematikkerne i området.

Bilag

Notat om P-norm kommuneplan 2019 for Københavns Kommune

Eksempler på P-norm i stationsnære områder i andre kommuner

Punkt 7: Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

18/17000

Resumé

I april 2019 besluttede Udvalget, at der skulle arbejdes på at etablere et nyt plangrundlag, der muliggør placering af ungdomsboliger og en institution i forbindelse med Tårnby Stadion, mod Gemmas Allé.

Udvalget præsenteres hermed for det seneste skitseprojekt.

Uddybende bemærkninger

Tårnbyhuse og forvaltningerne har derfor i det forgangne år arbejdet videre med henblik på at optimere placering, anvendelse og udnyttelse af arealet ved det eksisterende klubhus, med henblik på den kommende planlægning.

Det nuværende projekt indeholder mulighed for at opføre ungdomsboliger, daginstitution med tilhørende legeplads samt café og klubfaciliteter.

Projektet er i forhold til det i april 2019 præsenterede projekt udvidet, så byggeriet nu skitseres til at bestå af tre sammenhængende blokke i henholdsvis 5, 6 og 7 etager mod tidligere 4 etager.

Projektet indeholder dermed 102 ungdomsboliger mod tidligere 96. Herudover indeholder projektet en daginstitution, og omklædnings- og klubfaciliteter i stueetagen samt café på 1. sal.

Arealerne er fordelt således:

Institution 750 m²

Klubfaciliteter 575 m²

Café 180 m²

Ungdomsboliger 102 stk. 4.830 m²

I projektet er der skitseret en legeplads til institutionen på 610 m². Børne- og Kulturforvaltningen oplyser, at der sædvanligvis, til en traditionel institution med 2 vuggestuegrupper og 2 børnehavegrupper, skal afsættes i størrelsesordenen 750 m² til legeplads.

Ud over legepladsarealerne indeholder projektet følgende opholdsarealer:

Tagterrasser

- Til café ca. 290 m²
- Til boliger 1. sal ca. 470 m²
- 6. sal ca. 180 m²

I alt 940 m²

Der er ikke markeret opholdsarealer i terræn.

I henhold til den gældende kommuneplan skal der til etageboliger sikres opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet, hvilket i dette projekt ville betyde over 2.400 m².

Med hensyn til parkering lever projektet stort set op til de parkeringsnormer, som Kommunen hidtil har arbejdet med:

0,5 plads pr. bolig under 55 m² svarende til 51 pladser

(anvendt ved Ungdomsegnede boliger ved Randkløve Allé)

1/50 m² til andet erhverv (café, institution, klub) 31 pladser

I alt 82 pladser – projektet indeholder 80

Konkret foreslås parkeringsnormen sat til 1 pr. 4 ungdomsboliger, da byggeriet vil være stationsnært, hvilket kan begrunde den lavere parkeringsnorm. Dette svarer til 26 P-pladser, hvilket vil frigøre areal til andre formål. De samlede parkeringsmuligheder i området synes fuldt udnyttet i dag i forbindelse med aktiviteter på stadion.

Teknisk Forvaltning vurderer, at eksisterende beplantning ikke vil kunne bevares i det skitserede omfang, da der skal tages højde for træernes rodnet, som ikke tåler komprimering og kørsel/parkering.

I det fremsendte projekt fra Tårnbyhuse skal der ske afvejningen mellem størrelsen på legepladsen til institutionen, opholdsarealerne til boligerne og arealer til parkering.

Accept af mindre arealer til legeplads og ophold til boliger kan evt. begrundes med, at der i de umiddelbare omgivelser findes rigeligt med andre friarealer med offentlig adgang (stadion, overdækningen og Travbaneparken).

Af hensyn til flytrafikken, må bebyggelsen ikke blive højere end 25 m i forhold til terræn. På vedlagte snit fremgår højden.

I forbindelse med det videre planarbejde, skal det sikres, at opholdsarealer (særligt evt. arealer på terræn og 6. sal) er sikret tilstrækkeligt mod støj fra motorvejen.

Teknisk Forvaltning har pt. dialog med Sund og Bælt for at få afklaret, om det vil være muligt at etablere/udlægge supplerende parkering i forlængelse med parkeringen på Gemmas Allé delvist på Øresundsforbindelsens arealer. Såfremt dette bliver en mulighed som ønskes, vil dette ikke blive indarbejdet i plangrundlaget og må forventes at kræve en selvstændig projektøkonomi.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der i planarbejdet tages udgangspunkt i de foreslåede bygningsvolumener.
2. at byggefeltet rykkes lidt længere mod nord svarende til landinspektørens tegning, for at få mere plads til legeplads og evt. opholdsareal på terræn.
3. at der inddrages yderligere areal (vest for bygningen), svarende til landinspektørens tegning, for at sikre mest mulig parkering, og at enkelte eksisterende træer foran byggeriet kan bevares.
4. at parkeringsnormen for ungdomsboligerne kan sættes til 1 plads pr. 4 boliger, svarende til 26 pladser til boligerne og 57 pladser til projektet i alt.
5. at der om muligt uden for planområdet etableres supplerende parkering på Gemmas Allé.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.
4. Indstillingen tiltrådt.
5. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Skitseprojekt 13-5-2020

Snit - højde 26-5-2020

Landinspektørskitse 21-2-2020

Dagsordenspunkt Bygge- og Ejendomsudvalget 09-04 2019 - Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 8: Etablering af 1. sal - Knarreborgvej 26

19/27058

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Knarreborgvej 26, om etablering af ny 1. sal og tagterrasse, der ikke overholder tinglyst deklARATION

af 21-07-1937.

Teknisk Forvaltning indstiller, at deklARATIONEN ikke håndhæves, at der ikke gives tilladelse til tagterrasse, og at sagen afgøres administrativt i forhold til en konkret helhedsvurdering i denne og lignende sager.

Uddybende bemærkninger

DeklARATIONEN for området fastsætter, at der på grundene kun må opføres enfamiliehuse i et plan med et maksimalt bebygget areal på 1/8 (12,5%) af grundens nettoareal.

Ejendommen har et grundareal på 665 m², hvilket giver en byggeret (fodaftryk) på 83,125 m² iht. DeklARATION af 21-07-1937, § 6.

Matriklen er bebygget med et 1-plans enfamiliehus på 104 m² og en garage på 26,2 m², godkendt den 08-02-1967.

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning på 48 m² samt en 1. sal på 48 m² med tagterrasse på 45 m². Dette medfører, at etagearealet udvides med 96 m². Huset vil dermed udgøre 200 m², ekskl. en 45 m² tagterrasse.

Tagterrassen medfører, at en del af huset vil være i to fulde etager, da denne ikke er integreret i det ansøgte 1,5 plans hus. Et enfamiliehus i to fulde etager er atypisk for området og afviger fra de planmæssige ønsker, der er sat for området både i deklARATIONEN samt byggetilladelser gennem tiden. Det er endvidere vurderet, at tagterrassen vil give væsentlige indbliksgener på naboejendommene.

Den tinglyste deklARATION er ikke blevet håndhævet fra kommunens side igennem de sidste ca. 40-50 år med hensyn til bebygget areal, § 7, samt etablering af 1. sal, § 8. Forvaltningen har eksempelvis givet byggetilladelse til opførelse af tagetage på Knarreborgvej 29 (1980), opførelse af tagetage på Skolevænget 28 (2002) samt opførelse af et nyt hus på Knarreborgvej 34 med en bebyggelsesgrad på 29,8 %. Også i forhold til Skolevænget 20, Skolevænget 29 og Skolevænget 33 har deklARATIONEN ikke været håndhævet.

På baggrund heraf konkluderes, at 1/8 reglen og reglen om 1 plans huse ikke er blevet håndhævet i området. Flere huse er bygget i 1,5 plan.

Teknisk Forvaltning noterer på baggrund af sagsgennemgang af andre sager inden for området, at Tårnby Kommune har givet byggetilladelse efter det på tidspunktet gældende bygningsreglements bestemmelser og ikke efter bestemmelser angivet i deklARATION af 1937.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at området, som deklARATIONEN regulerer, ikke har samme bevaringsværdige værdier, som der findes i området, der fx reguleres af Byplanvedtægt 4. Det ansøgte byggeri på Knarreborgvej 26 vurderes at være af sædvanlig karakter og omfang for området.

Lovgrundlag

I henhold til Planloven, § 19, kan kommunen ikke dispensere fra en deklARATION, men i henhold til Planloven, § 43, kan kommunen vælge ikke at håndhæve en tinglyst deklARATION. I forvaltningens betragtninger er indgået overvejelser om overholdelse af de almindelige forvaltningsretlige regler og principper, som lighedsgrundsætningen. Lighedsgrundsætningen fastsætter, at der hverken forekommer direkte eller indirekte forskelsbehandling, såfremt der ikke er kommet et nyt regelgrundlag eller træffes andre politiske beslutninger. Forvaltningen er således underlagt i sin administration, at der ikke må gøres forskel på ensartede tilfælde.

DeklARATION af 21-07-1937:

§ 7

- Den enkelte Parcels Areal skal være mindst 600 m², og den samlede bebyggelse må højst udgøre 1/8 af grundarealet. Dog skal bygningskommissionen med Sognerådets samtykke i undtagelsestilfælde kunne dispensere fra sidstnævnte regel.

§ 8

- På hver parcel må kun opføres et 1-etages hus med en beboelseslejlighed. Dog kan bygningskommissionen med Sognerådets samtykke i undtagelsestilfælde tillade opførelse i en etage og tagetage med 2 selvstændige lejligheder.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at deklARATIONEN ikke håndhæves med hensyn til § 7 og § 8 i den konkrete sag.
2. at Forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse i efterfølgende tilsvarende sager i forhold til DeklARATION af 21-7-1937. Afgørelserne træffes på baggrund af en konkret helhedsvurdering i henhold til BR-18 Bygningsreglementet og Partshøring i henhold til Forvaltningsloven § 19.
3. at der meddeles afslag på 45 m² tagterrasse.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Byggeansøgning, Knarreborgvej 26

DeklARATION af 21-07-1937

Kort over området - Tæt

Kort over området - Udvidet

Punkt 9: Ombygning af tagetage - Kristtorn Alle 7

20/1461

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en byggeansøgning fra Kristtorn Allé 7 – inddragelse af tagetage (2. sal) til beboelse. Det ansøgte afviger fra Byplanvedtægt 4, § 1, stk. 2. Der indstilles til afslag.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen, Kristtorn Allé 7, er en beboelsesejendom bestående af to lejligheder - stueetage og 1. sal inklusiv kælder og uudnyttet tagetage.

Der søges om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse.

Ejerne af lejligheden på 1. sal ønsker at anvende den uudnyttede tagetage og skabe forbindelse til tagetagen med en trappe. Tagetagen efterisoleres, så BR18 krav imødekommes.

I henhold til Byplanvedtægt 4, § 1, stk. 2 må bygningen højst være i 2 etager med kælder under forudsætning af, at dennes loft ikke ligger højere end 1 m over terræn. Bygninger må højst indeholde 2 lejligheder med én familie i hver lejlighed. Eventuel tagetage må ikke være med manzard (manzardkviste anvendes på den nederste, stejle del af et tag).

Det ansøgte afviger fra Byplanvedtægt 4, stk. 2, da en inddragelse af tagetagen vil være en beboelsesbygning af 3 etager med kælder.

Inddragelse af loftsrum til beboelse vil medføre, at bygningen indeholder 3 etager med

kælder. Bygningen vil dermed være i strid med de planmæssige ønsker til området, og et afslag vil derudover begrænse evt. indbliksgener, som ombygningen kunne medføre. Samtidig er der taget planlægningsmæssig hensyn til området, ligesom også den arkitektoniske helhed er vurderet.

Såfremt der gives tilladelse til det ansøgte, vil det være vanskeligt at afslå fremtidige ansøgninger på andre ejendomme i området. Flere byggetilladelser, hvor lokalplanen fraviges, vil på sigt ændre områdets karakter fra det, der oprindeligt var tilstræbt.

Ansøger påpeger retten til at ansøge om dispensation, jf. Byplanvedtægt 4, § 5 (se vedlagte ansøgning om dispensation.)

Teknisk Forvaltning har tidligere meddelt afslag ved lignende sager som eksempelvis Thuja Allé 22 d. 21-03-2018.

Lovgrundlag

I henhold til Byplanvedtægt 4, § 1, stk. 2 må bygningen højst være i 2 etager med kælder under forudsætning af, at dennes loft ikke ligger højere end 1 m over terræn. Bygninger må højst indeholde 2 lejligheder med én familie i hver lejlighed. Eventuel tagetage må ikke være med manzard.

Byplanvedtægt 4, § 5, om dispensation: Sognerådet kan indrømme mindre betydende lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt, for så vidt man ikke derved ændrer karakteren af kvarteret, som byplanen søger at skabe.

Sognerådet kan således, når forholdene taler derfor, give tilladelse til, at der ud over de i § 1, stk. 2 nævnte 2 lejligheder må indrettes til 2 beboelsesrum i tagetagen, der må kun anvendes i forbindelse med de i de underliggende etager værende lejligheder.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på dispensation til det ansøgte byggeri.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - Kristtorn Allé 7, ombygning af tagetage (2. sal)

Byplanvedtægt 4

Kort over området - Tæt

Kort over området - Udvidet

Ansøgning om dispensation

Punkt 10: Indretning af kontorlokaler til det ridende politi - Nøragersmindevej 95

19/28353

Resumé

Teknisk Forvaltning har fået en ansøgning om landzonetilladelse til etablering af kontorlokaler på ejendommen, Nøragersmindevej 95, til det ridende politi. I ansøgningen er også indeholdt en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en tilbygning, der skal indeholde garage og omklædningsfaciliteter, en stald til heste, samt til etablering af belægning.

Den ansøgte anvendelse til kontorformål i form af en midlertidig pavillon og et indskudt dæk i eksisterende ridehal er i strid med Lokalplan 50, Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles en tidsbegrænset dispensation på 3 år til kontorformål. Forvaltningen indstiller endvidere, at der meddeles en landzonetilladelse med vilkår til at opføre tilbygning til garage og omklædningsfaciliteter samt til at etablere belægning. Endvidere indstiller Forvaltningen landzonetilladelse til en opført hestestald.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen, Nøragersmindevej 95, kendt som Strandgården, er en større hestepension med ca. 80 heste. I 2018 vandt Strandgården et udbud for opstaldning af politiets 16 heste, hvilket har medvirket til, at de har behov for at udvide deres opstaldningsfaciliteter m.m. Denne udvidelse kræver en § 16b-miljøgodkendelse efter Husdyrbrugsloven. Forslag til en godkendelse behandles parallelt i Teknik- og Miljøudvalget.

Ejer søger om følgende tilladelser til byggeaktiviteter på ejendommen:

1. Lovliggørende dispensation og landzonetilladelse til at opføre en pavillon på 28,8 m² til kontorformål.
2. Lovliggørende landzonetilladelse til at opføre en pavillon på 28,8 m² til toilet, spiserum og omklædning.
3. Landzonetilladelse og dispensation til at opføre et indskudt dæk på ca. 140 m², der benyttes af politiet til kontor, opholdsrum, toilet og mødelokaler.
4. Landzonetilladelse til en tilbygning på 580 m² langs ridehallen, hvoraf 455 m² udlægges til garage og 125 m² til omklædnings- og badefaciliteter.
5. Lovliggørende landzonetilladelse til opførelse af en stald på ca. 353 m². Tilknyttet til staldens sider opføres paddocks (udendørsområde til heste) på ca. 319 m², så der sammenlagt benyttes et areal på 672 m² til staldbygningen.
6. Landzonetilladelse til at befæste et område på ca. 2.150 m² omkring ridehallen.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles både lovliggørende og almindelig landzonetilladelse, samt lovliggørende og almindelig dispensation til ovenævnte byggeaktiviteter på en række vilkår.

Forvaltningens uddybende bemærkninger og vurdering til ovenævnte byggeaktiviteter er vedhæftet som bilag.

Høring

Sagen har været fremsendt i to ugers nabohearing. Teknisk Forvaltning har modtaget to høringssvar. Høringssvarene og Teknisk Forvaltningens bemærkninger kan findes i vedhæftede høringssvar.

Det ene høringssvar giver anledning til, at Teknisk Forvaltning indstiller som vilkår, at der bør etableres afskærmende beplantning ved Strandgårdens ridehal og tilbygning, såfremt der meddeles dispensation og landzonetilladelse til de ansøgte projekter.

Lovgrundlag

Opførelse af pavilloner, tilbygning, indskudt dæk og befæstning af overflade kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Dispensation fra Lokalplan 50 til tidsbegrænset anvendelse af støjfølsomme formål, kontorformål, kræver dispensation efter planlovens § 19.

Link til Lokalplan 50: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Link til Naturbeskyttelsesloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/240>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at lovliggørende landzonetilladelse og lovliggørende dispensation af en midlertidig pavillon på 28,8 m² til kontorformål gives med vilkår om, at den skal fjernes fra ejendommen, inden at det indskudte dæk i ridehallen ibrugtages til kontorformål,
 - a. At landzonetilladelse og dispensation til kontorformål på max. 3 år bortfalder øjeblikkeligt ved ophør af politiets opstaldning af heste på ejendommen,
2. at lovliggørende landzonetilladelse til at opføre en pavillon på 28,8 m² til toilet, spiserum og omklædning gives med vilkår om, at den skal fjernes fra ejendommen, inden at tilbygningen ibrugtages til omklædnings- og badefaciliteter,
3. at der meddeles en tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til at opføre et indskudt dæk på 140 m² i eksisterende ridehal, der anvendes af politiet til kontorformål,
 - a. at der i landzonetilladelsen fastlægges vilkår om, at gældende tidsbegrænset landzonetilladelse og dispensation til kontorformål bortfalder øjeblikkeligt ved ophør af politiets opstaldning på ejendommen,
4. at der meddeles landzonetilladelse til at opføre en tilbygning på 580 m², hvoraf 455 m² udlægges til garage og de resterende 125 m² udlægges til omklædningsfaciliteter.
 - a. at facaden på tilbygningen males i den tilsvarende gule og hvide farve som på ridehallen, så tilbygning og ridehal fremstår som et samlet hele,
 - b. at der i landzonetilladelsen fastlægges vilkår om, at garagen skal fjernes ved ophør af politiets opstaldning på ejendommen,
 - c. ved ophør af politiets opstaldning på ejendommen, såfremt at der kan redegøres for en ny anvendelse af garagen, der vurderes at være forenelig med driften af hestepension, kan der ansøges om landzonetilladelse til dette,
 - d. at der omkring ridehallen og tilbygningen skal etableres et afskærmende beplantningsbælte, efter forvaltningens nærmere angivelse,
5. at landzonetilladelse til at befæste et areal på ca. 2.150 m² omkring ridehallen kun må etableres med materialer i form af belægningssten, slotsgrus eller anden form for grus. Befæstning må ikke etableres i form af asfalt.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.
4. Indstillingen tiltrådt, idet afskærmende beplantningsbælte (pkt. b) skal etableres inden igangsætning af projektet.
5. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Nøragersmindevej 95 - situationsplan af hestestald, tilbygning og belægning

Nøragersmindevej 95 - facadetegning af ridehal og tilbygning

Nøragersmindevej 95 - snitplan af staldbygning

Nøragersmindevej 95 - snitplan af ridehal

Nøragersmindevej 95 - situationsplan og billeder af pavilloner

Nøragersmindevej 95 - situationsplan af ridehal og tilbygning

Nøragersmindevej 95 - situationsplan af indskudt dæk til kontor

Notat - uddybende bemærkninger

Høringsnotat

Nøragersmindevej 95 - skråfoto og situationsplan af byggeaktiviteter

Punkt 11: Eventuelt

20/12266

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Intet.

Punkt 12: Underskriftsark

20/12266

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 02-06-2020

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.