

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 12-09-2023

Mødedato Tirsdag d. 12. september 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
MÅ,deplan for Bygge- og Ejendomsudvalget 2024.....	5
Dispensation til tilbygning på Syvstjerne Alle 37.....	7
Dispensation til bibeholdelse af fast hegn.....	9
Dispensation fra lokalplan 150.....	11
Dispensation fra Lokalplan 155 til udskiftning af vinduer på Tårnbystråde 6.....	14
Dispensation fra Lokalplan 47b Kirstinehøj Erhvervsområde - Skilting af virksomhed ved Kirsti	16
Landzonetilladelse til etablering af fire shelters på Kalvebod Fælled.....	18
Bibeholdelse af stald og ridebane, Kongelundsvej 609a.....	20
Ansøgning om lovliggørelse af fritidshus, Kongelundsvej 581.....	22
Eventuelt.....	24
Underskriftsark.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-23-554996

Resume

Liv Gam (T) havde meldt afbud til mødet.

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Liv Gam

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-23-554996

Resume

A)

Afgørelse i Planklagenævnet

For ejendommen Ambra Alle 14 blev der i april 2022 indsendt en ejerlejlighedsopdeling af enfamiliehuset i to lejligheder. Ejendommen var registreret som enfamiliehus, og der forelå ikke en byggetilladelse til opdelingen i 2 boligenheder / lejligheder.

Der blev meddelt afslag, da opdelingen fik ejendommen til at fremtræde som et dobbelthus. Sagen blev påklaget, og der er nu modtaget afgørelse fra Planklagenævnet, der ophæver kommunens afgørelse. Nævnet har vurderet, at Byplanvedtægt 4s bestemmelse for bebyggelsens udformning og anvendelse ikke har den fornødne præcision og klarhed til at afgøre, at lejlighedsskellet ikke må være lodret mellem de to lejligheder. På den baggrund vil administrationen nu arbejde på en retlig lovliggørelse. Ligesom ejer vil blive tilbudt mulighed for at ansøge om byggetilladelse til den indsendte ejerlejlighedsopdeling.

B)

Nedlæggelse af 3 boliger

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 28. juni 2023 at nedrive ejendommene Tømmerupvej 45 og 59 (ligger i "Kirstinehøj III) samt Ugandavej 60 (dårlig stand) hurtigst muligt. Der blev samtidig truffet beslutning om samtykke til nedlæggelse af boligerne på de 3 ejendomme. Endelig blev det besluttet at oversende dagsordenspunktet til Bygge- og Ejendomsudvalget til efterretning.

Sager om nedlæggelse af boliger behandles normalt af Bygge- og Ejendomsudvalget, men i den aktuelle sag, der også omhandlede bevillingsspørgsmål, har Økonomiudvalget givet samtykke til nedlæggelse af de 3 boliger. Der henvises til vedhæftede dagsordenspunkt fra Økonomiudvalgets møde den 28. juni 2023.

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Afgørelse - Planklagenævnet

A) Skråfoto Ambra Alle 14

A) Områdekort

B) Dagsordenspunkt Ejendomssag behandlet på mødet 28. juni 2023 kl. 1300 (Mødelokale 213) i Økonomiudvalget (2023).docx

Fraværende Liv Gam

Punkt 3: Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget 2024

00.22.04-P35-23-549388

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til forslag vedrørende udvalgets mødeplan for 2024.

Uddybende bemærkninger

Center for Politik og Kommunikation har udarbejdet et forslag vedrørende mødedatoer for Bygge- og Ejendomsudvalget i 2024.

Der afholdes et møde om måneden på nær i juli, hvor der ikke afholdes møde på grund af sommerferie (dvs. 11 møder om året). Møderne foregår på Tårnby Rådhus om tirsdagen kl. 15:00 – 18:00.

Møderne er så vidt muligt lagt i de to første uger af måneden og er koordineret i forhold til øvrige udvalgsmøder og politiske arrangementer i KL-regi. Forslag til politisk mødeplan for Tårnby Kommune som helhed er vedlagt som bilag 1.

Nedenfor ses de konkrete forslag til mødedatoer for udvalget.

Mødedatoer:

- Tirsdag d. 9. januar kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 20. februar kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 12. marts kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 9. april kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 14. maj kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 11. juni kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 13. august kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 10. september kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 8. oktober kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 12. november kl. 15:00 – 18:00
- Tirsdag d. 10. december kl. 15:00 – 18:00

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 20, stk. 1, hvor det fremgår, at Økonomiudvalget og hvert stående udvalg årligt skal træffe beslutning om hvornår, og hvor udvalgets møder skal afholdes.

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at godkende mødeplan for udvalget for 2024.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

KMB mødekalender 2024

Fraværende Liv Gam

Punkt 4: Dispensation til tilbygning på Syvstjerne Alle 37

01.02.05-P16-23-547878

Resume

Ejeren af Syvstjerne Allé 37 har søgt om dispensation fra Lokalplan 37A til at anvende det totale byggefelt til opførelse af en tilbygning med kælder.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har den 16. juni 2023 modtaget ansøgning om tilbygning til rækkehus på ca. 25 m² med tilhørende kælder.

Lokalplanens formål er at fastsætte bestemmelser for opførelse af tilbygninger til de Hollandske rækkehuse og sikre, at området fortsat fremstår som en ensartet rækkehusbebyggelse. Lokalplanens § 5.1.4, som er en bestemmelse for tilbygningens omfang og placering, fastlægger, at tilbygningen maksimalt må have en længde på 3,75 m og have et bruttoareal på 12,75 m², hvilket svarer til halvdelen af det udlagte byggefelt.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende tilbygningens ydre fremtræden angiver, at ydervægge skal opføres i gule teglsten, som det eksisterende rækkehus.

I ansøgningen fremgår det, at det ønskes at udnytte det fulde byggefelt til en tilbygning, hvor der på halvdelen af byggefeltet (ca. 12,75 m²) eksisterer en overdækket terrasse.

Luftfotos viser, at der generelt er opført flere tilbygninger og overdækkede terrasser, også nogle som vurderes at være større end de 12,75 m², der er tilladt og i andre materialer end anført i lokalplanen. Dog har en gennemgang af byggetilladelser i området vist, at der ikke er dispenseret til væsentlige overskridelser af de tilladte 12,75 m².

Det ansøgte kræver dispensation til udnyttelse af hele byggefeltet jf. § 5.1.4.

Det er By, Miljø og Klimas (BMK) vurdering, at en tilbygning i hele byggefeltet (en overskridelse på 200 %) og i lyset af, at der ikke tidligere er dispenseret til en udnyttelse af hele byggefeltet, bør der heller ikke nu dispenseres til at udnytte hele byggefeltet. Dog vurderes det, at en tilbygning i gule tegl, også i hele byggefeltet, i langt højere grad vil understøtte rækkehusenes arkitektoniske udtryk end de tilbygninger og overdækkede terrasser, der er i dag, og som vurderes flere steder at være opført i andet materiale end gule teglsten.

Høring

Hvis dispensation vedtages, skal berørte ejere og lejere m.fl. orienteres og have mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Lovgrundlag

Link til [Lokalplan 37A](#)

Link til [planloven](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

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

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Ingelise Andersen (B) undlod at stemme.

Patrick Lehto (C) stemte imod, idet det ønskes at give tilladelse til mere tidssvarende bygninger, så længe det ikke er i modstrid med udtrykket.

Bilag

Ansøgning - plantegning - Syvstjerne Alle 37

Ansøgning om dispensation om udvigelse af lokalplanens tilladte 12,75 kvm på Syvstjerne alle 37

Syvstjerne Allé 37 - skråfoto

Syvstjerne Allé 37 - oversigtskort -

Fraværende Liv Gam

Punkt 5: Dispensation til bibeholdelse af fast hegn

01.02.05-P25-23-557395

Resume

Kolonisterne i havelod nr. 57 i Kongevang har fremsendt ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 150 til at bibeholde et ulovligt opført fast hegn.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende et hegn opført efter lokalplanens offentliggørelse.

I den sydlige havelodsgrænse med en udstrækning på ca. 3,5 meter fra den vestlige lodgrænse i retning mod den østlige lodgrænse er levende hegn blevet erstattet med et fast hegn i strid med lokalplanens § 11.2. Hegnet er nærmere beskrevet i bilag.

Der ansøges om dispensation fra lokalplan 150 til at bibeholde det faste hegn, der af ansøger benævnes en låge.

Ansøger har ikke fremført planmæssige forhold, der kan begrunde en dispensation.

Hegnet har tydelig karakter af fast hegn, det er ikke en låge. Hegnet strider imod lokalplanens § 11.2, der bl.a. skal sikre, at kolonihaveområdet fremstår grønt med tydeligt præg af kolonihavekarakter. Hegning af de enkelte havelodder er i den forbindelse en væsentlig faktor, hvorfor det opsatte faste hegn er i strid med det tilstræbte for kolonihaveområdet.

Høring

Dispensationsansøgningen har ikke været i forudgående høring. Meddelelse af dispensation kræver, at der foretages en naboorientering af ejerne af de tilstødende matrikulære ejendomme, grundejerforeninger mv.

Lovgrundlag

Planloven - Bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer:

§ 19.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Stk. 2.

Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 20.

Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

1. ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
2. naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

Lokalplan 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23 vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse den 28. september 2021:

§ 1.1 Lokalplanens formål er

- at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven
- at bevare karakteren af kolonihaveområde med inddeling i havelodder og fællesfaciliteter
- at kolonihaveområderne ikke udvikler sig til områder med tæt bebyggelse
- at hvert kolonihavelod maksimalt må bebygges med 60 m² kolonihavehus og 20 m² småbygninger, i alt 80 m²
- at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m

§ 11.2

Al intern hegning skal være levende hegn. Hegn mod naboejendomme og offentlig vej kan suppleres med trådhegn.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives afslag på dispensation til at bibeholde det faste hegn på havelod 57 i kolonihaveforeningen Kongevang.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Varsel af påbud og partshøring - Kongevang lod 57

Ansøgning disp. havelåge 2023.08

Bilag - Ulovligt opført fast hegn rev.

Fraværende Liv Gam

Punkt 6: Dispensation fra lokalplan 150

01.02.05-P25-23-552288

Resume

Ejeren af bygningerne på havelod nr. 63 i Sano har fremsendt ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 150 til at tilbageføre en lukket overdækning til en åben ved at fjerne en ulovligt isat dør.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at tilbageføre en lukket overdækning (vindfang) til en åben overdækning ved at fjerne døren, der er isat efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

En åben overdækning er ved isættelse af en dør i den eneste tilbageværende åbne side ombygget til en lukket overdækning. Ombygningen er illustreret i bilag.

Den lukkede overdækning betragtes som en tilbygning til kolonihavehuset, der dermed får et større areal end de maksimalt tilladte 60 m². Med ombygningen er kolonihavehusets areal forøget med 2 m² til ialt 62 m².

Ombygningen gør tillige, at kolonihavehuset, der i forvejen kun er placeret 2,00 m fra lodgrænsen, vil have en afstand til lodgrænsen på 0,85 m. Minimumsafstanden for nybyggeri er 2,50 m. Begge forhold er i strid med lokalplanens § 1 (formålsbestemmelsen), hvorfra der ikke kan dispenseres.

Administrationen skønner umiddelbart, at forholdet kan lovliggøres ved at fjerne døren.

Ud fra en proportionalitetsbetragtning vurderes det, at det vil være for vidtgående at kræve hele overdækningen fjernet, fordi der tidligere var etableret en åben overdækning.

Høring

Dispensationsansøgningen har ikke været i forudgående høring, da forholdet anses for at være af underordnet betydning.

Lovgrundlag

Planloven:

§ 19.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Stk. 2.

Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 20.

Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

Stk. 2.

Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke

1)

hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger

Lokalplan 150:

§ 1.1 Lokalplanens formål er

- at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven
- at bevare karakteren af kolonihaveområde med inddeling i havelodder og fællesfaciliteter
- at kolonihaveområderne ikke udvikler sig til områder med tæt bebyggelse
- at hvert kolonihavelod maksimalt må bebygges med 60 m² kolonihavehus og 20 m² småbygninger, i alt 80 m²
- at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m

§ 8.1.2 Lukkede og åbne overdækninger.

Overdækninger må kun være lukkede, hvis de er sammenbygget med kolonihavehuset.

Lukkede overdækninger betragtes som en del af kolonihavehuset.

§ 9.1.7

Bebyggelse, der kan anvendes til personophold, herunder kolonihavehuse og overdækninger, må ikke placeres nærmere lodgrænse eller skel end 2,50 m. Minimumsafstanden på 2,50 m gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1, § B.4.1.

§ 9.2.3

Kolonihavehuse og lukkede overdækninger sammenbygget hermed må maksimalt have et samlet bebygget areal på 60 m² inklusiv tagudhæng større end 0,50 m, jf. bilag 1, § C.2.1.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives dispensation til at tilbageføre den lukkede overdækning til en åben overdækning ved fjernelse af isat dør. Dokumentation for lovliggørelsen skal være fremsendt og være kommunen i hænde senest torsdag den 28. september 2023.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Illustration af ulovlig ombygning

Varsel af påbud og Partshøring - overtrædelse af lokalplan 150 - Selandia lod 63 9

Dispensationsansøgning

Fraværende Liv Gam

Punkt 7: Dispensation fra Lokalplan 155 til udskiftning af vinduer på Tårnbystræde 6

01.02.05-P25-23-553770

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning om at udskifte vinduer på Tårnbystræde 6, der er omfattet af Lokalplan 155, Tårnby Landsby. Typen af vinduer, som ejeren af Tårnbystræde 6 ønsker at udskifte til, kræver dispensation.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Ejerne af Tårnbystræde ønsker at udskifte 10 vinduer på deres bolig, der er fordelt over:

- Fem på den halvcirkulære stue
- En på hver side af gavlen
- Badeværelsesvindue
- To vinduespartier mod vejen

Lokalplan 155 har til formål at fastholde landsbyens vigtigste træk og karakteristika og at sikre, at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at styrke landsbyens præg ved valg af placering, proportioner samt materialer og ydre fremtræden. Jf. Lokalplanens § 6.8.1 skal vinduer være i træ eller træ/aluminium, sidehængte eller faste rammer i to fag, evt. med 1 til 3 ruder i hvert vinduesfag eller som dannebrogsvinduer

På grund af vinduespartiernes store størrelse i huset på Tårnbystræde 6 ønsker ejerne at isætte sprossede vinduer, som har flere end to fag, således at antallet af fag tilpasses de eksisterende vinduespartier, og med flere ruder end 1 til 3 i hvert vinduesfag. Jævnfør vedlagte bilag har ejeren af huset fremsendt eksempler på vinduer, som ønskes udskiftet med nuværende vinduer. De nye vinduer ønskes malet i farven varm sort, hvilket er i overensstemmelse med Lokalplan 155.

Billeder af eksisterende vinduer er vedlagt som bilag, samt eksempler på den type vinduer som der ønskes isat som erstatning for de eksisterende. Der bliver ikke ændret i vinduespartiernes størrelser.

BMK vurderer, at nye sprossede vinduer med flere fag og ruder end fastsat i § 6.8.1, og som foreslået i vedhæftede bilag, vil være passende til vinduespartiernes proportioner. De nye vinduer vil samtidig højne husets ydre fremtræden, og som dermed vil falde fint i tråd med landsbyens træk og egenskab.

Høring

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da dispensationen skønnes at være af underordnet betydning for de orienteringsberettigede, jf. planlovens § 20, stk. 2, pkt. 1.

Lovgrundlag

Link til [Planloven](#)

Link til [Lokalplan 155](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation til udskiftning af vinduer til nye sprossede vinduer med et antal fag og antal ruder i hvert fag, som tilpasses de eksisterende vinduespartier og malet i farven varm sort.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Eksisterende vinduer

Vinduer inspiration

Fraværende Liv Gam

Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 47b Kirstinehøj Erhvervsområde - Skilting af virksomhed ved Kirstinehøj 15

01.02.05-P25-23-553197

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning fra virksomheden Molges Biler om at opsætte ny skilting for virksomheden, som er beliggende ved Kirstinehøj 15.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til at opsætte skilting på bygningen som ansøgt.

Uddybende bemærkninger

Der er kommet ny ejer af ejendommen beliggende på Kirstinehøj 15, og ejeren ønsker at opsætte ny skilting for virksomheden, Molges Biler, på bygningen.

Oplægget med udformning og placering af skiltningen fremgår af ansøgningsmaterialet på bilag 1.

Kirstinehøj 15 er omfattet af Lokalplan 47b, Kirstinehøj Erhvervsområde. I henhold til § 7.1 må skilting og reklamering kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, og ansøgningen om skilting kræver derfor en dispensation. § 9.1 i Lokalplan 94 har en tilsvarende ordlyd, hvor skilting også kræver dispensation.

I oplægget er ønskerne for skilting på bygningen vist. Ejeren ønsker at opsætte virksomhedsnavn (Molges Biler) på bygningens vestlige, nordlige og østlige facader, samt skilting der viser, at virksomheden er medlem af Autopartner-kæden. Skiltningen med virksomhedsnavnet vil fremstå i hvid farve, mens bygningens facade er sort. Autopartner-skiltene er designet som Autopartner-logo og fremstår i farverne rød, gul og hvid. Skiltene på bygningens facader udføres med frontlys og er monteret med dæmper, så lyset kan dæmpes.

BMK vurderer, at skiltningen på bygningens facader, herunder udformning, farve og størrelse er passende til bygningens volumen. Den ansøgte skilting er i overensstemmelse med principperne i Tårnby Kommunes skiltepolitik. Anbefalingerne i skiltepolitikken skal anses som retningsgivende i de tilfælde, hvor der ikke er specifikke bestemmelser for skilting i lokalplanen, hvilket er tilfældet for Lokalplan 47B.

Høring

Ansøgning om skilting på Kirstinehøj 15 har ikke været i høring, da Center for By, Miljø og Klima vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne i industriområdet Kirstinehøj. Syd for Kirstinehøj 15 er der ingen bebyggelse.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19.

[Link til planloven.](#)

[Link til Lokalplan 47b, Kirstinehøj Erhvervsområde.](#)

[Link til Tårnby Kommunes skiltepolitik](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 47b til at opsætte skiltning som ansøgt på Kirstinehøj 15.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kortbilag Kirstinehøj 15

Mølges Biler ansøgning 0823

Fraværende Liv Gam

Punkt 9: Landzonetilladelse til etablering af fire shelters på Kalvebod Fælled

01.03.03-P00-23-555123

Resume

I foråret 2023 meddelte Bygge- og Ejendomsudvalget landzonetilladelse til etablering af to shelters på Kalvebod Fælled. Naturstyrelsen ønsker nu at etablere yderligere fire shelters på Kalvebod Fælled. Denne gang i Pinseskoven i den sydøstlige del af Kalvebod Fælled på matr. 1a Tårnby, Koklapperne, Kalvebod Fælled. De fire shelters ønskes etableret ved eksisterende primitive lejrpladser ved henholdsvis Ellevehøjevej, Kanalvej, Ottehøjevej og Svenskeholmvej.

Lokaliteterne er alle beliggende i landzonen, og det ansøgte kræver dermed landzonetilladelse.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles landzonetilladelse til de fire shelters som ansøgt.

Uddybende bemærkninger

Naturstyrelsen vil i 2023 og 2024 tilvejebringe bedre muligheder for at overnatte i naturen for især børn og unge. I alt er det planen at opføre 300 shelters i hele Danmark, heraf 47 shelters i naturen i hovedstadsområdet. Bygge- og Ejendomsudvalget har på mødet den 11. april 2023 givet tilladelse til etablering af to shelters på Kalvebod Fælled. Naturstyrelsen ansøger nu om landzonetilladelse til etablering af yderligere fire shelters af samme type, men på andre lokaliteter.

De fire nye shelters på Kalvebod Fælled vil være offentligt tilgængelige for besøgende til fods og på cykel. Opgraderingen med shelters vurderes af Naturstyrelsen at kunne bidrage til at tiltrække flere og nye besøgende i naturen. Shelterne er 9,2 m² og har plads til 4-5 personer. Shelterne bliver bygget i ubehandlet træ. Placeringerne af de fire shelters fremgår af vedlagte oversigtskort, som er udarbejdet og fremsendt af Naturstyrelsen i forbindelse med deres ansøgning, som også er vedlagt som bilag.

EF-Habitatdirektivets bilag IV arter og Natura 2000:

I forbindelse med ansøgning om landzonetilladelse har Naturstyrelsen fremsendt et habitatvurderingsnotat, hvori det fremgår, at etablering af de fire shelters ikke vurderes at få en negativ indflydelse på de omkringliggende naturtyper og tilstedeværende arter i området.

Konklusion på habitatsvurdering:

Kalvebod Fælled er udpeget som et Natura-2000 område, og derfor har Center for By, Miljø og Klima foretaget en habitatsvurdering/væsentlighedsvurdering, jf. bilag, for at afdække, hvorvidt en væsentlig negativ påvirkning af naturbeskyttelsesinteresserne ved etablering af de fire shelters kan afvises. Endvidere er der foretaget en supplerende vurdering i forhold til Bilag IV-arter. Væsentlighedsvurderingen konkluderer, at projektet, der omfatter etablering af de fire shelters på de ansøgte lokaliteter i Pinseskoven, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, har en væsentlig negativ påvirkning af naturbeskyttelsesinteresserne inden for Natura 2000-området. Endvidere har projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer, nogen væsentlig negativ effekt på forekomsten af Bilag IV-arter.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at etableringen af fire sheltere til brug ved overnatning i naturen vil bidrage positivt til offentlighedens adgang til Kalvebod Fælled - herunder især børn og unges adgang. Center for By, Miljø og Klima indstiller derfor, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering hos relevante interessenter, herunder Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og Friluftsrådet. Center for By, Miljø og Klima har ikke modtaget høringsvar indenfor høringsperioden.

Der er ikke foretaget naboorientering af omkringliggende beboelse, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne til Kalvebod Fælled, jf. planlovens § 35 stk., 5.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles medhjemmel i planlovens § 35, stk. 1

[Link til planloven](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af fire shelters, som ansøgt.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgninger samlet

Oversigtskort og tegninger af shelter

Væsentlighedsvurdering - etablering af fire sheltere i Pinseskoven

Fraværende Liv Gam

Punkt 10: Bibeholdelse af stald og ridebane, Kongelundsvej 609a

01.03.00-P25-21-489307

Resume

I september 2020 besluttede Bygge- og Ejendomsudvalget at meddele en 3-årig midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til, at der kunne etableres en ridebane på kongelundsvej 609a. Tilladelsen er snart ved at ophøre, hvorfor ejer ansøger Center for By, Miljø og Klima (BMK) om en fornyet tilladelse. Hertil ønskes der også fornyet tilladelse til en staldbygning, der blev givet af udvalget i september 2021.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan gives midlertidig landzonetilladelse og midlertidig dispensation til at bibeholde ridebane og staldbygning.

Uddybende bemærkninger

I september 2020 besluttede Bygge- og Ejendomsudvalget at meddele en 3-årig midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til, at der kunne etableres en ridebane på kongelundsvej 609a. Tilladelsen er snart ved at ophøre, hvorfor ejer ansøger om en fornyet tilladelse. Hertil ønskes der også fornyet tilladelse til en staldbygning, der blev givet af udvalget i september 2021. Udvalget skal beslutte, om der kan gives landzonetilladelse og dispensation til at bibeholde ridebane og staldbygning.

Kongelundsvej 609a har tidligere været anvendt til landbrug og produktion af wrap til fodring af dyrehold. Ullerupdiget er etableret på tværs af ejendommen, hvilket forhindrer ejendommen i fortsat at kunne anvendes til landbrug. I stedet har Bygge- og Ejendomsudvalget givet midlertidig landzonetilladelse og midlertidig dispensation til, at der kan være hestehold på ejendommen, og at der er etableret en ridebane på 60 x 20 m. Stalden er etableret i tidligere ladebygning, hvorfor der ikke er tale om nyt byggeri men blot ændret anvendelse.

Ejendommen er beliggende i Lokalplan 68, Skovplantningsområde ved Kongelunden, der udlægger ejendommen til skovrejsning. Hestehold og ridebane strider imod dens anvendelse, hvorfor der i forhold til almindelig praksis efter planloven kun kan meddeles midlertidig dispensation, og af denne årsag midlertidig landzonetilladelse.

I den første 3-årige periode har der været en episode med gener fra belysning til nabo fra ridebanen. Disse er efterfølgende justeret, og BMK har ikke kendskab til, at der skulle være andre episoder med gener. Der var fastlagt vilkår i den tidligere tilladelse om, at højden på belysning måtte være 3 m og skulle have nedadgående lysretning af hensyn til naboer. Dette vilkår fastholdes, såfremt der meddeles dispensation.

Høring

Sagen var både i 2020 og 2021 i høring hos Naturstyrelsen, der ikke havde bemærkninger til det ansøgte. Derudover var sagen i høring hos Energistyrelsen, der ikke havde nogle bemærkninger til, at der kunne etableres ridebane eller, at en eksisterende bygning kunne tages i anvendelse til staldbygning. Kroppedal Museum blev ligeledes hørt vedr. sandsynligheden for fortidsminder i området. Museet havde heller ikke nogen bemærkninger, udover at, hvis der blev fundet fortidsminder, skulle man følge reglerne i museumsloven.

Sagen var også i høring hos naboer, hvor der indkom to høringssvar, der ikke gav anledning til ændringer af sagens indstilling. På baggrund af at forholdene tidligere har været i høring, og at bemærkninger ikke har givet anledning til ændringer i sagen, vurderer BMK, at en fornyet bibeholdelse af den ansøgte ridebane og staldbygninger er af underordnet betydning, og naboorientering kan undlades, jf. § 20, stk. 2, og 35, stk. 4 i planloven.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i Planlovens § 35, stk 1.

Dispensation meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

[Link](#) til planloven

[Link](#) til lokalplan 68

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan meddeles midlertidig landzonetilladelse til bibeholdelse af ridebane og staldbygning på Kongelundsvej 609a
2. at der kan meddeles midlertidig dispensation fra § 3.1 i Lokalplan 68 til fortsat hestehold på Kongelundsvej 609a.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt, idet det er for 3 år.
2. Indstillingen tiltrådt, idet det er for 3 år.

Bilag

Ansøgning om midlertidig dispensation til at etablere ridebane

Kortbilag

Dagsordenspunkt Ansøgning om etablering af hestepension og udvidelse af stald, Kongelundsvej 609a behandlet på mødet 21. september 2021 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Dagsordenspunkt Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere ridebane, Kongelundsvej 609a

Fraværende Liv Gam

Punkt 11: Ansøgning om lovliggørelse af fritidshus, Kongelundsvej 581

01.02.05-G01-91-20

Resume

På Kongelundsvej 585 blev der i 2006 opført et nyt fritidshus på 76,08 m², og året efter blev der opført et udhus på 58 m² på ejendommen, begge uden de fornødne tilladelser. Der er ansøgt om lovliggørelse af fritidshuset.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til fritidshuset.

Uddybende bemærkninger

Kongelundsvej 585 er en ejendom på 2.814 m², som er udlagt til fritidshus i landzone, og er omfattet af Lokalplan 50, Støjzonen omkring Københavns Lufthavn, som regulerer etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger og fritidshuse.

I Lokalplan 50 er der krav om, at hvis der opføres erstatningsbyggeri, skal den enkelte bolig støjisoleres, så støjbelastningen ikke overstiger 30 dB(A), jf. § 4.1.2. Nærværende sag om Kongelundsvej 585 har været i Planklagenævnet tre gange og har omhandlet lovliggørelse af det opførte fritidshus.

I den sidste afgørelse fra nævnet i 2021 blev Tårnby Kommunes afgørelse ophævet og hjemsendt til fornyet behandling. Tidligere havde Tårnby Kommune meddelt afslag på dispensation fra Lokalplan 50, da kommunen vurderede, at der ikke kunne dispenseres fra lokalplanens bestemmelser om støjfølsom anvendelse. Planklagenævnet understregede i deres afgørelse, at det er muligt at dispensere, og at det er op til Tårnby Kommune, om der kan meddeles en dispensation, ud fra en konkret vurdering. Såfremt ansøger kan dokumentere, at fritidshusets sove- og opholdsrum er støjisoleret til 30 dB(A), vil det være muligt at lovliggøre fritidshuset, fordi det er i overensstemmelse med Lokalplanens krav.

Ejer har fået udarbejdet en støjrapport, der dokumenterer, at hvis der gennemføres udskiftning af døre og vinduer med en støjisolerende type, kan fritidshuset overholde gældende støjkrav i lokalplan 50.

Derudover kan det tilføjes, at da støjrapporten blev udarbejdet i 2019, var den baseret på støjdata fra 2017, der vurderede, at støjniveauet for ejendommen var 61 dB (A). Nye støjregninger fra Miljøstyrelsen i 2022 viser, at støjniveauet er faldet og er kategoriseret til at være mellem 55-60 dB (A) for området ved Kongelundsvej 585.

Ejer har ansøgt om lovliggørelse af fritidshuset under forudsætning af, at det støjisoleres, samt at udhuset på ejendommen fjernes.

På Bygge- og Ejendomsudvalgs mødet i maj 2023 blev der meddelt landzonetilladelse til, at der kunne genopføres et fritidshus på 80 m² på Kongelundsvej 581, under forudsætning af, at det kan overholde støjkravet på 30 dB (A) i sove- og opholdsrum.

I nærværende sag er der tale om et fritidshus på 76,08 m², hvoraf 14,08 m² er en overdækket terrasse. Ejendommen har en bebyggelsesprocent på 2,70, hvis udhuset fjernes, og kun fritidshuset bibeholdes. Dette vurderes at være en passende bebyggelsesprocent for en ejendom, der anvendes til fritidshus, og vurderes tillige at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området, der udlægger det til naturområde. BMK vurderer hertil, at det også bør være muligt at have et mindre redskabsskur på op til 10 m² til havematerialer til vedligeholdelse af ejendommen. Dette vil give en bebyggelsesprocent på 3,06.

Kongelundsvej 585 er beliggende i skovbyggelinjen og Kystnærhedszonen. Lovliggørelse af fritidshuset vurderes ikke at påvirke det frie udsyn til skoven og skovbrynet eller at påvirke kystnærhedszonen.

Høring

Der er tale om en ejendom, hvorpå der har været et fritidshus i flere årtier. Bibeholdelse af et nyt fritidshus vurderes at være af underordnet betydning for naboer, hvorfor en naboorientering kan undlades, jf. § 20 og § 35, stk. 5 i planloven.

Lovgrundlag

Dispensation gives med hjemmel i planlovens § 19

Landzonetilladelse gives med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

[Link](#) til Lokalplan 50.

[Link](#) til planloven.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde et fritidshus med overdækket terrasse på 76,08 m².
2. at der til den lovliggørende landzonetilladelse af fritidshuset stilles vilkår om, at udhuset på 58 m² nedrives.
3. at der kan meddeles landzonetilladelse til, at der kan opføres et skur på maks. 10 m² i tilknytning til fritidshuset.
4. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 4.2.1 i Lokalplan 50 til, at fritidshuset kan støjisoleres på vilkår om, at det overholder kravet på 30 dB (A) i sove-og opholdsrum, og at der fremsendes dokumentation af dette.

/HKR

Beslutning

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

Bilag

Kongelundsvej 585 - Anmodning om retlig lovliggørelse

Rapport om lydisolering mod flystøj

Kortbilag

Planklagenævnet - afgørelse

Fraværende Liv Gam

Punkt 12: Eventuelt

00.22.04-P35-23-554996

Beslutning

Intet.

Fraværende Liv Gam

Punkt 13: Underskriftsark

00.22.04-P35-23-554996

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende Liv Gam