

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 20-10-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 20. oktober 2020 kl. 15:00

**Mødested**           215, Mødelokale

**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
Brug af biofaktoranalyser i forbindelse med planlægning og byudvikling.....	6
Ansøgning om at opføre orangeri - Tømmerupvej 68.....	7
Etablering af erhvervsmæssig nødvendig bolig - Nøragersmindevej 73.....	9
Ny lokalplan for GF Ryumlund.....	11
Dispensation fra Lokalplan 74A vedr. grønt område, Løjtegårdsvej 173.....	13
Dispensation fra Lokalplan 76A vedr. udstykning - Scanport.....	15
Status og forslag til temalokalplan for kolonihaver.....	17
Udkast til afgrænsning af miljøkonsekvensrapport for udvidelsen af Terminal 3 og grundvandssænk	20
Eventuelt.....	22
Underskriftsark.....	23

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

20/22135

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Indstillingen tiltrådt.

Dennis Clausen deltog i mødet via Teams (videomøde).

Bent Andersen, Teknisk Forvaltning, deltog i mødet under pkt. 9.

## Punkt 2: Meddelelser

19/29687

### Resumé

A)

Københavns Kommune har fremsendt Forslag til lokalplan Nordøstamager Skole i offentlig høring. Lokalplanen muliggør etablering af en tresporet skole med idrætshal for ca. 840 elever i den østlige ende af Holmbladsgade.

B)

Københavns Kommune har sendt et Lokalplanforslag, Kommuneplantillæg og Miljørapport for 'Vejlands Kvarter' i høring 27.08.-22.10. 2020. Lokalplanområdet er placeret nord for Vejlands

Allé på Amager Fælled. Den del af lokalplanområdet, hvor der kan bygges, er 181.000 m<sup>2</sup>, hvortil der er et areal på ca. 14.000 m<sup>2</sup> langs Vejlands Allé, hvor lokalplanforslaget udpeger bevaringsværdige træer og muliggør nødvendige vejtilslutninger og en støjskærm. Der kan opføres bebyggelse på 118.000 m<sup>2</sup>, mens de resterende 63.000 m<sup>2</sup> skal fremstå som natur- og friareal med mulighed for en rekreativ anvendelse. Bebyggelsen bliver i højest 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m.

C)

Erhvervsministeriet har behandlet Kommunens anmodninger om etablering af et nyt erhvervsområde syd for Tømmerupvej samt anmodning om mulighed for at bygge 26 nye boliger på ejendommen, Amager Landevej 30. Ministeriet vurderer, at hverken støjcirkulæret eller Fingerplan 2019 indeholder mulighed for at meddele dispensation til det ansøgte.

Forvaltningen er i dialog med Erhvervsstyrelsen om Kommunens udviklingsinteresser i forbindelse med revision af lov- og plangrundlaget for lufthavnen, og begge projekter er blandt de udviklingsinteresser, som er meldt ind til Erhvervsstyrelsen.

D)

Værdiansættelse af ejendomme ved forhøjelse af bebyggelsesprocenten.

### Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

A) Københavns kommune - Forslag til lokalplan - Nordøstamager Skole

B) Københavns Kommune - Forslag til lokalplan - Vejlandskvarteret

C) Svar fra erhvervsministeren af 15. september 2020

C) Afgørelse

D) Mail til Vurderingsstyrelsen

D) Svar fra Vurderingsstyrelsen

# Punkt 3: Brug af biofaktoranalyser i forbindelse med planlægning og byudvikling

20/21856

## Resumé

Kommunalbestyrelsen behandlede på mødet d. 29. september 2020 et forslag om, at kommunen fremadrettet stiller krav om brug af biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse. Kommunalbestyrelsen besluttede, at sagen oversendes til behandling i Bygge- og Ejendomsudvalget.

## Uddybende bemærkninger

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et kortfattet notat, der redegør for de gældende muligheder og problemstillinger for brug af biofaktor i forbindelse med byggeri og planlægning.

På nuværende tidspunkt arbejder kun enkelte kommuner systematisk med biofaktorberegninger i forbindelse med byudvikling og byomdannelse, og der er fortsat en række problemstillinger knyttet til metoden. Dette omhandler bl.a. tidsfaktoren og selve værdifastsættelsen.

Forslaget om at arbejde med biofaktorkrav opfatter Teknisk Forvaltning som et ønske om at sætte større fokus på de grønne elementer i byen. Dette for, i forbindelse med planlægning og byudvikling, at sikre kommunens andre ambitioner om bl.a. biodiversitet og klimabevidsthed.

Forvaltningen foreslår derfor, at der arbejdes videre med disse elementer i forbindelse med kommuneplanens tema for det grønne og det blå med henblik på at fremsætte håndterbare retningslinjer og/eller målsætninger for sikring af grønne områder i byen.

## Lovgrundlag

Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at der er lovhjemmel i planlovens § 15, stk. 2 til at fastlægge biofaktorkrav i lokalplaner. Tilsvarende vurderes der ikke at være hjemmel i byggelovgivningen til at stille sådanne krav.

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der arbejdes videre med retningslinjer og målsætninger for byens grønne udvikling i forbindelse med den kommende kommuneplans tema om Det blå og grønne.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020

Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Notat om biofaktor som mål for begrønning i planlægning

## **Punkt 4: Ansøgning om at opføre orangeri - Tømmerupvej 68**

20/18436

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om at opføre et orangeri på ca. 40 m<sup>2</sup> langs eksisterende garage ved Tømmerupvej 68. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 69, Tømmerup Landsby. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

### **Uddybende bemærkninger**

Orangeriet etableres langs eksisterende garage og vil blive monteret på dens facade. Orangeriet har en højde på 3,69 m og en taghældning på 300. Etablering af orangeri kræver dispensation fra Lokalplanens § 8.4, der fastlægger en taghældning på 45-550. Ansøgning er vedhæftet som bilag.

Ejendommen blev save-vurderet i 2012, hvor hovedhuset blev registreret med værdien 5, der er en mellem værdi. Ansøgningen omhandler ikke bygningsændringer på det bevaringsværdige hovedhus. Vurderingen forholder sig ikke til, hvorvidt garagen er bevaringsværdig. Garagen har en anden bredde, højde og tagudformning end gårdbebyggelsen og indgår ikke som en del af Save-vurderingen. Vurderingen er vedlagt som bilag.

Teknisk Forvaltning vurderer, at etablering af orangeri på siden af en eksisterende garage ikke ændrer på miljøet eller på den bevaringsmæssige del af hovedhuset. Orangeriet placeres med en afstand på ca. 60 meter fra Tømmerupvej og vurderes kun at være synlig i begrænset omfang fra offentlig vej.

### **Høring**

Sagen har været sendt i nabohøring, hvor Tårnby Kommune har modtaget én indsigelse fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune. Høringssvaret og Forvaltningens bemærkninger er vedlagt som høringsnotat.

### **Lovgrundlag**

Dispensation meddeles med hjemmel i Planlovens § 19. Link til Planloven:  
<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2020/1157>

Link til Lokalplan 69: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1040819\\_APPROVED\\_1374131287794.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf)

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 8.4 i Lokalplan 69 til – op ad eksisterende garage - at opføre et orangeri på ca. 40 m<sup>2</sup> med en taghældning på 300.

/BGR

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Ansøgning

Tømmerupvej 68 - SAVE vurdering

Høringsnotat

Skråfoto af Tømmerupvej 68

## **Punkt 5: Etablering af erhvervmæssig nødvendig bolig - Nøragersmindevej 73**

20/8061

### **Resumé**

HusCompagniet har, på vegne af ejeren af ejendommen, Nøragersmindevej 73, søgt om tilladelse til etablering af en bolig på ejendommen. Den ansøgte bolig kræver dispensation fra den gældende lokalplan, samt landzonetilladelse. Ansøgningen har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives tilladelse til etablering af den ansøgte bolig.

### **Uddybende bemærkninger**

Ejendommen er ikke bebygget og har aldrig været det. I øjeblikket er det en græsmark, som er bortforpagtet til Amagerlands Rideskole. Der er landbrugspligt på ejendommen, og Landbrugsstyrelsen har i denne sag vurderet, ”at en beboelse er erhvervmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom”.

Ansøger anmoder om tilladelse til etablering af en bolig på 150 m<sup>2</sup>. Taget på boligen bliver beklædt med røde ubehandlede lertegl-tagsten, og ydervæggene bliver hvid filtsede. Vinduerne bliver sidehængte med sprosser. Tegninger af huset samt placering på grunden fremgår af ansøgningsmaterialet, som er vedlagt som bilag. Driftsbygningen, som fremgår på bilaget, forventes der søgt om separat.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 56 – Landdistriktet omkring Tømmerupvej, og etablering af den ansøgte bolig kræver dispensation fra Lokalplanens § 6.3. Bestemmelsen fastlægger, at bygninger skal opføres som længehuse og må ikke gives en større husdybde end 8,0 m. Der søges om dispensation til en husdybde på 8,33 m, en overskridelse på 33 cm.

Etablering af den ansøgte bolig kræver ligeledes landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1. Bestemmelsen fastlægger, at der i landzone ikke må opføres ny bebyggelse, eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer, uden landzonetilladelse. Sædvanligvis er driftsmæssige nødvendige bygninger undtaget fra kravet om landzonetilladelse, men da nybyggeriet ikke ligger i forbindelse med eksisterende byggeri, er der fortsat krav om landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 36, stk. 2.

Boligen er placeret i støjzonen rundt om Københavns Lufthavn, Kastrup, som er fastlagt i Støjcirculæret (CIR nr. 56 af 30/04/1997). Inden for støjzone må der principielt ikke gives tilladelse til etablering af nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse, jf. circulærets § 18.

Dog er dette et særligt tilfælde jf. circulærets § 18, stk. 2, da ejendommen er en landbrugsejendom som, jf. Landbrugsstyrelsens vurdering, skal have en bolig på ejendommen til at sikre den landbrugsmæssige drift. Circulæret fastlægger i § 18, stk. 2, nr. 1 et vilkår om, at boligen støjisoleres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove - og opholdsrum. En evt. dispensation og landzonetilladelse gives med dette vilkår.

### **Høring**

Ansøgningen har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens § 20 vedr. dispensation fra lokalplanen og § 35 stk. 4 vedr. landzonetilladelse. I forbindelse med høringen har forvaltningen ikke modtaget høringssvar.

### **Lovgrundlag**

Link til Lokalplan 56 – Landdistriktet omkring Tømmerupvej:  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1039915\\_1515002613838.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1039915_1515002613838.pdf)

Link til Støjcirculæret: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1997/56>

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2018/287>

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 6.4 i Lokalplan 56 til en husdybde på 8.33 m.
2. at der meddeles landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til etablering af den ansøgte bolig med den ansøgte placering.
3. at tilladelsen gives på vilkår om, at boligen støjisoleres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Sagen udsættes.

## **Supplerende bemærkninger**

Tårnby Kommune har den 30.9.2020 modtaget ny udtalelse fra Landsbrugsstyrelsen.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

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

## **Bilag**

Fuldmagt

Ansøgningsmateriale

Udtalelse fra Landbrugsstyrelsen

Luftfoto og skråfoto af ejendommen

Ny udtalelse fra Landbrugsstyrelsen - Replik til Tårnby Kommunes mail af 14. sep.

## **Punkt 6: Ny lokalplan for GF Ryumlund**

20/20707

### **Resumé**

Grundejerforeningen Ryumlund har søgt om udarbejdelse af en ny lokalplan for at forhøje bebyggelsesprocenten fra 25 til 30.

### **Uddybende bemærkninger**

GF Ryumlund er omfattet af Lokalplan 43 – Parcelhusområdet på Vestamager. Området omfatter Moselundvej, Hundslundvej, Kollundvej, Stavlundvej, Bøllundvej og en del af hhv. Ryumgårdvej og Oliefabriksvej. Anmodning om ansøgning blev vedtaget på grundejerforeningens generalforsamling den 3. september 2020.

På baggrund af udvalgets beslutning om, at kommunen vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlige generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til Bygningsreglementets nyere bestemmelser, har forvaltningen modtaget en række ansøgninger for grunde, der er omfattet af Lokalplan 43.

I Kommuneplanen er området udlagt som åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 25 % og et maksimalt antal etager på 1,5.

Ifølge Planlovens § 13 må lokalplaner ikke stride imod Kommuneplanen. En ændring af bebyggelsesprocenten vil derfor medføre udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at koordinere arbejdet med denne type lokalplaner. Forvaltningen vurderer, at lokalplanarbejdet skal give plads til at vurdere, om der i de enkelte områder er andre forhold, der skal indarbejdes, justeres eller revurderes, når

lokalplanerne alligevel skal ændres. Det bør også vurderes, om der i lokalplanudarbejdelsen kan indgå flere grundejerforeninger, der allerede har ansøgt om forhøjelse af bebyggelsesprocent. I dette tilfælde kan der være tale om GF Majbøl, GF Munkevang og GF Kildevang.

Tiltrædes indstilling, bør GF Ryumlund oplyses om, at forvaltningen ikke kan vurdere, hvornår planarbejdet kan igangsættes, da der på nuværende tidspunkt er mange lokalplaner, der skal udarbejdes. Samtidig orienteres grundejerforeningen om, at udvalget den 12. marts 2019 har bemyndiget forvaltningen til at kunne dispensere fra bebyggelsesprocenten fra 25 til 30, inden for Lokalplan 43. Dog er det en konkret vurdering i den enkelte sag.

Planarbejdet er prioriteret i henhold til liste – Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse, jf.

bilag.

### **Lovgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13, når kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til Planloven ikke krav om at udarbejde lokalplaner, når det ønskede strider imod kommuneplanen, eller der

allerede findes en lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. Planlovens § 23c.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Ryumlund kan igangsættes, jf. vedlagte prioriteringsliste.
2. at der gives mulighed for, at flere grundejerforeninger kan indgå i lokalplanen.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Ansøgning vedr. forhøjelse af bebyggelsesprocent

Ansøgning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - Generalforsamling

GF RYUMLUND - afgrænsning

Ryumlund - LP43 - Ny Lokalplan

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse - oktober

# Punkt 7: Dispensation fra Lokalplan 74A vedr. grønt område, Løjtegårdsvej 173

20/1139

## Resumé

Hydro X har sendt en ansøgning om opførelse af en ny kontorbygning på ca. 525 m<sup>2</sup> ved siden af en eksisterende bygning på ejendommen, Løjtegårdsvej 173. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 74A i forhold til krav om et grønt område langs Tårnbygårdvej. Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

## Uddybende bemærkninger

Den nye bygning opføres i 2 etager med sorte og røde tegl, samt sort tegltag. Kontorbygningen vil indeholde kontorlokaler, lager, værksted og lokaler til analyse af vandprøver.

Der søges om at fjerne eksisterende beplantningsbælte ved opførelse af kontorbygningen. I stedet opføres et hegn på 1,8 m samt en port ved overkørslen. Langs hegnet plantes der 5 egetræer, jf. situationsplanen (teksten angiver 4 træer, men kortet har indtegnet 5). I det sydøstlige område af ejendommen udlægges et grønt areal, der beplantes med græs. Arealet er på ca. 220 m<sup>2</sup>. I det grønne område er der reserveret 2 p-pladser, såfremt det skulle være nødvendigt for virksomheden at ibrugtage disse.

### Lokalplan 74A

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 74A, Erhvervsområde ved Bjørnbaksvej. Det ansøgte kræver dispensation fra § 11.2, der udlægger et 4 m bredt bælte som grønt areal langs Tårnbygårdvej. Matriklen på Løjtegårdsvej 173 har en bredde på ca. 33 m ud mod Tårnbygårdvej, hvilket svarer til et grønt bælte på ca. 132 m<sup>2</sup>.

Af lokalplanens redegørelsesdel på side 8 fremgår det, at intentionen er, at det grønne område skal fremstå med beplantning. Dog er § 11.2 formuleret, så der ikke kan stilles krav om, at det grønne areal skal fremstå som et beplantningsbælte, men kun at det skal fremstå som et grønt areal, svarende til en græsplæne.

§ 11.1 fastlægger, at allébeplantning langs Tårnbygårdvej bevares. På streetfoto fra juni 2019 fremstår det grønne areal ved Tårnbygårdvej - ud for Løjtegårdsvej 173 - som et beplantningsbælte, der er ikke er vedligeholdt. Det vurderes ikke at have karakter af allébeplantning, da beplantningen ikke forsætter videre langs vejen.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte. Formuleringen af § 11.2 betyder, at der ikke kan stilles krav om, at der skal etableres/vedligeholdes et beplantningsbælte, men kun et grønt græsareal.

I forbindelse med byggeriet etableres der et grønt areal på ejendommen, der er større end kravet i § 11.2, og der plantes 5 nye egetræer. Beplantning af 5 træer vil bidrage til at skabe en allébeplantning langs Tårnbygårdvej og vil også understøtte Tårnby Kommunes Træpolitik, der peger på, at antallet af træer i kommunen så vidt muligt skal øges. På baggrund af dette vurderer Forvaltningen, at facaden vil have en grøn fremtoning i form af 5 træer og et grønt areal ud mod Tårnbygårdvej.

## Høring

Sagen har været sendt i nabohøring. Forvaltningen har ikke modtaget høringssvar i høringsperioden.

## **Lovgrundlag**

Dispensation meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2020/1157>

Link til Lokalplan 74A: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1049313\\_DRAFT\\_1186564444357.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1049313_DRAFT_1186564444357.pdf)

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra §§ 11.1 og 11.2 til at ændre på beplantningsbæltets udformning langs Tårnbygårdsvej med følgende vilkår:
  - a. at der plantes 5 egetræer som angivet i ansøgningen
  - b. at et område på ca. 220 m<sup>2</sup> udlægges som græsareal, som angivet i ansøgningen.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Uddrag af byggeansøgning

Kortbilag

## **Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 76A vedr. udstykning - Scanport**

20/21015

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning har fra Landinspektørfirmaet Skelstedet modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 76A, Scanport i forbindelse med en matrikulær sag.

Dispensationsansøgningen er indsendt på vegne af Skanska A/S. Der er tidligere meddelt dispensation til overskridelse af byggefelt B i forbindelse med etablering af P-kælder til Scandic hotellet og kontorbyggeriet 'Glasværket'. Arealoverførsel søges nu, så det passer med P-kælderen.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation.

### **Uddybende bemærkninger**

Baggrunden for ønsket om dispensation er, at parkeringskælderen i byggefelt B ligger ud over afgrænsningen af det byggefelt, der i lokalplanen er skitseret for byggefelt B.

Ifølge lokalplanens § 4.1 kan de enkelte byggefelter udstykkes hver for sig, men

parkeringskælderen skal indgå i ejendommen for byggefelt B, og det er det, der ønskes ændret, og det er samtidig baggrunden for, at der søges om dispensation fra lokalplanens § 4.1.

Teknisk Forvaltning har på baggrund af ønskerne til matrikulære ændringer afholdt møder med Skanska A/S og landinspektørerne i forhold til at sikre, at bestemmelserne i lokalplan 76A for så vidt angår krav til byggeri, parkering og opholdsarealer fortsat vil kunne efterkommes i byggefelterne C og D, selvom en dispensation blev godkendt.

Det er eftervist, at dette er muligt ved den ønskede matrikulære ændring, idet projektet indebærer, at der sikres benyttelsesret for terrænarealer i byggefelt C til kommende byggerier ved pålæg af en deklaration. Tårnby Kommune skal i den forbindelse påtage deklARATIONEN i forhold til Planlovens § 42 og kommunen skal tillige være påtaleberettiget for at sikre, at deklARATIONEN ikke efterfølgende utilsigtet opsiges.

En sikring af parkeringsdækningen i byggefelt C kan medføre behov for yderligere dispensation til udvidelse af byggefeltet under terræn – eller f.eks. at parkering indbygges i konstruktion over terræn (kræver som udgangspunkt ikke dispensation).

Redegørelse for rummelighed for byggeri, parkering, friarealer og udkast til deklarationstekst er vedlagt som bilag til dispensationsansøgningen.

Forvaltningen vurderer på ovennævnte baggrund, at en dispensation til gennemførelse af den matrikulære ændring ikke vil give begrænsninger for kommende byggeri i byggefelt C og D.

Af den matrikulære sag fremgår yderligere, at der udlægges en privat fællesvej på en del af en kommende matr. 1 ahl. Sag herom behandles i Teknik- og Miljøudvalget på et senere møde.

Såvel dispensation fra lokalplanen og godkendelsen af den private fællesvej er en forudsætning for, at den matrikulære sag kan godkendes.

## Høring

Der er ikke i forbindelse med dispensationen gennemført nabohøring efter Planlovens § 20, idet det vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, hvorledes arealerne inden for området udstykkes og dermed kan ejes. Udstykningen berører ikke muligheden for byggeri.

## Lovgrundlag

I henhold til planlovens § 19, stk. 1 kan der dispenseres fra bestemmelser i lokalplaner, hvis det ikke er en del af planens principper.

Dispensationer kan først meddeles efter nabohøring, medmindre det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne (§ 20, stk. 2).

Jf. Lokalplan 76A § 4.1 kan delområde 1 udstykkes i 4 parceller svarende til hvert byggefelt.

Link til lokalplan 76A: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1027697\\_APPROVED\\_1265701004620.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1027697_APPROVED_1265701004620.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 76A § 4.1 til udstykning/arealoverførsel i overensstemmelse med vedlagte matrikulære sag.
2. at der som vilkår for dispensationen tinglyses den til ansøgningen vedlagte deklaration med Tårnby Kommune som påtaleberettiget.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Matrikulær tegning/ Ændringskort

Skematisk redegørelse over matrikulære ændringer

Oversigt over matr. 1 alh fremtidige forhold

Matrikulær ansøgning - Udstykningskontrolskema

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 76A §4.1

Dispensation fra lokalplan 76 A til overskridelse af byggefelt til etablering af underjordisk parkering

## **Punkt 9: Status og forslag til temalokalplan for kolonihaver**

20/14665

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning anbefaler, at der udarbejdes en samlet temalokalplan, der fastsætter præcise bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeriets omfang, højde, og placering.

Dette giver Forvaltningen et tidssvarende reguleringsgrundlag for håndhævelse af byggeri i de ni endnu ikke lokalplanlagte kolonihaveområder. Derved kan kolonihaverne forblive kolonihaver i overensstemmelse med kolonihavelovens bevarende formål.

En temalokalplan vil på sigt ikke kunne stå alene, hvorfor den efterfølgende skal erstattes af detaljerede lokalplaner for hver af de ni kolonihaveområder.

### **Uddybende bemærkninger**

Besøger man kommunens varige kolonihaveforeninger i dag ligner de, over en bred kam, rigtige kolonihaver. Med flagstang, Dannebrog og med små huse i mange farver og former. Netop det unikke ved kommunens kolonihaver skal fastholdes, og sådan skal områderne bestå i fremtiden. Det siger Kolonihaveloven, og det signalerede Kommunalbestyrelsen, da de i forbindelse med budget 2020 afsatte midler til 2 projekt-ansættelser i 3 år.

Det er kolonihaveteamets skøn, at ca. 80 % af kolonihaverne i de ikke lokalplanlagte områder stadig har den ønskede karakter som kolonihaver.

Ved opstart af projektet (bevilling af de 2 projektansættelser) var det vurderingen, at opgaven bedst kunne ske ved at arbejde med lovliggørelse i forhold til gældende deklARATIONER og opfyldelse af brandkrav. Teamets grundige gennemgang af det komplicerede sagsområde, som ekstrabevillingen af de to medarbejdere har givet mulighed for, peger på, at fokus for opgaveløsningen bør justeres og fokuseres imod at sætte en lokalplanformuleret prop i, således at kolonihaveområderne ikke udvikler sig i en uheldig retning.

Fire kolonihaveområder i Kommunen er reguleret af lokalplaner, tre udarbejdet af kommunen og en af staten. De ni øvrige kolonihaveområder er reguleret helt eller delvist af deklARATIONER, udarbejdet i en periode fra 1937-1990 og med meget forskelligt indhold.

Mens reguleringsgrundlaget for de lokalplanlagte kolonihaver er ensartet og simpelt, er reguleringsgrundlaget for de deklARATIONER-regulerede kolonihaver uens og ganske kompliceret.

Byggeri i nogle kolonihaver er helt undtaget krav om tilladelse, mens andre kræver landzone- og/eller byggetilladelse. Byggeri i kolonihaverne HF. Sønderbro, HF. Selandia, HF. Rågårdskær og HF. Nordre Vang i landzone kræver landzonetilladelse. Byggeri i HF. Sano og HF. Sønderbro er pga. deklARATIONERsteksternes udformning omfattet af krav om byggetilladelse. I alt sagsbehandles kommunens kolonihaveområder efter seks forskellige scenarier, jf. bilag.

Ved gennemgang af tidligere dialoger mellem ejere af kolonihavehuse og forvaltningen ses det, at de seks forskellige scenarier ikke har stået klart. Kommunens vejledning, administration og sagsbehandling har båret præg heraf. Ligesom kommunens indsats og overblik over de mange forskellige sagsbehandlingsscenarier og håndhævelsesmuligheder ifht. kolonihavområdet har været mangelfuld.

Administration af deklarationsbestemmelserne efter Planloven kan kun ske offentligt ved forbud eller påbud med hjemmel i planlovens § 43.

Bliver kommunen bekendt med en overskridelse af en deklarationsbestemmelse, skal der handles hurtigt offentligt, og en række betingelser skal opfyldes for ikke at tabe håndhævelsesmuligheden. Vi henvises derfor primært til civilretlig håndhævelse af privatretlige servitutter ved domstolene. Forvaltningen kan dog stadig, der hvor det giver mening, håndhæve deklarationsbestemmelserne med hjemmel i planlovens §43.

Hovedkonklusionen i forhold til Kolonihaveteamets gennemgang er dog, at kommunens muligheder for at håndhæve iht. deklARATIONERNE, kan blive mødt med en berettiget påberåbelse af kommunal passivitet (det er sket tidligere) og/eller fejl i kommunens sagsbehandling. Kommunen kan derfor risikere at ende i årelange belastende retssager i et omfang, langt større end forvaltningen i de indledende sagsfremstillinger har vurderet. Der henvises endvidere til bilag.

I tidligere sagsfremstillinger til Udvalget og Kommunalbestyrelsen har der været fokus på muligheden for i de lokalplanlagte områder at håndhæve i forhold til brandkrav i forbindelse med lovliggørelse af byggeri. I og med at eksisterende byggeri ikke er ulovligt, kan der ikke stilles krav om brandsikring, da det eneste eksisterende brandkrav i forhold til kolonihavehuse er, at de skal være udstyret med en røgalarm, jf. BR 18 § 6 stk. 4b.

Der kan ikke stilles brandkrav i en lokalplan, men visse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som egentligt varetager nabohensyn, og som af planmæssige årsager ønskes medtaget i temalokalplanen, fx et krav om at kolonihavehuse skal placeres min. 2,5 m. fra lodgrænsen, vil fremadrettet tillige kunne sikre væsentlige hensyn mod brandspredning. En række fordele ved en temalokalplan fremgår af bilag.

Vedtagelse af en temalokalplan for de ni ikke lokalplanlagte kolonihaveområder giver, ud over en mulighed for at sikre en fremadrettet regulering af byggeriets størrelse- og placering på havelodderne, også en chance for at kolonihaveområderne bevares, som de er i dag; rekreative åndehuller - at der ikke bygges for tæt, og at fremtidig bebyggelse ikke får størrelse og udtryk som og kommer til at ligne sommer- eller enfamiliehuse.

Med en temalokalplan bortfalder det nuværende svage og komplekse håndhævelsesgrundlag og erstattes med en administration og håndhævelse alene efter lokalplanbestemmelser, idet også sagsbehandling efter landzonebestemmelser og byggeord forsvinder.

På baggrund heraf anbefaler forvaltningen, at Kolonihaveteamet i lokalplanlagte områder informerer om byggemulighederne og tilbyder en sagscreening, hvis bestyrelserne er usikre på bestemmelser i lokalplanen.

## **Borgerinddragelse**

Inddragelse i høringsperioden sker via de høringsprocesser, der gælder for lokalplaner, og via dialog med formænd og evt. repræsentanter for de ni kolonihaveforeninger.

## **Lovgrundlag**

[Kolonihaveloven](#) bestemmer, at varige kolonihaveområder ikke må nedlægges eller ændre status. I kolonihaver er helårsbeboelse ikke tilladt.

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 13 udarbejde lokalplaner. Lokalplaner må ikke stride mod [kommuneplanen](#). En temalokalplan har retsvirkning som en normal lokalplan.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget over for Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at kolonihaveteamet, som første prioritet, udarbejder et forslag til en temalokalplan for de ni ikke lokalplanlagte kolonihaveområder.
2. at den videre dialog i forhold til de kolonihaveforeninger, der allerede er lokalplanlagte, sker som foreslået.
3. at der, hvor det giver mening ifht. passivitet mm., skal ske håndhævelse med hjemmel i planlovens § 43.
4. at kolonihaveteamet efterfølgende udarbejder lokalplaner for hvert af de ni kolonihaveområder efter prioriteringslisten, jf. bilag.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

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

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

### **Bilag**

Dagsordenspunkt - Status for igangsat kolonihaveprojekt med tidsplan

Sagsbehandlingsscenarier

Håndhævelse af servitutter jf. planlovens § 43

Fordele ved en samlet temalokalplan

# Punkt 10: Udkast til afgrænsning af miljøkonsekvensrapport for udvidelsen af Terminal 3 og grundvandssænkning

20/8841

## Resumé

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på udvalgsrådet den 2. juni 2020, at projektet om udvidelse af Terminal 3, og den dermed nødvendige grundvandssænkning af byggegruben, skal miljøvurderes og ikke kun miljøscreenes. Derved vil der blive set mere uddybende på forhold omkring sikring af grundvandet.

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et udkast til afgrænsning af det, der skal miljøvurderes i miljøkonsekvensrapporten for projektet (afgrænsningsnotat). Notatet forelægges for udvalget for at få indarbejdet eventuelle kommentarer, før notatet sendes i offentlig høring.

## Uddybende bemærkninger

For at sætte rammer for den miljøvurdering/miljøkonsekvensvurdering, som er en forudsætning for, at CPH via en indvindingstilladelse kan få lov at lave en grundvandssænkning ved Terminal 3, skal Teknisk Forvaltning lave en beskrivelse af, hvad der er nødvendigt indhold i miljøkonsekvensrapporten.

Vedlagte udkast til afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten (afgrænsningsnotatet) er forvaltningens bud på, hvilke miljøpåvirkninger som projektet kan medføre, og hvilke tiltag der skal afklares og undersøges nærmere for at forebygge og forhindre forurening af grundvandsmiljøet. Både Københavns Lufthavne A/S og TÅRNBYFORSYNING A/S har været involveret og hørt i processen under udarbejdelsen af udkastet til afgrænsningsnotatet.

I screeningsafgørelsen – Afgørelse om VVM-pligt - fra den 22.06.2020 fremgår det, at det er grundvandssænkningen, der skal fokuseres på i miljøvurderingen af projektet.

I afgrænsningsnotatet beskrives et forslagskatalog til miljøkonsekvensrapportens indhold. Her sættes rammerne for de emner, der skal undersøges yderligere samt hvilke tiltag, der bør og kan gøres for at forhindre negative påvirkninger af miljøet. Det vurderes, at der i miljøkonsekvensrapporten, for at sikre grundvandsmiljøet, skal lægges særlig vægt på at vurdere følgende miljøforhold:

- Jordforurening (uden for byggegruben)
- Drikkevandsinteresser og grundvand
- Overfladevand og spildevand
- Ressourceforbrug
- Samspil med tilgrænsende arealer

Udkast til afgrænsningsnotat skal i høring hos offentligheden og berørte myndigheder, inden forvaltningen til CPHs Lufthavne afgiver udtalelse efter § 23 i miljøvurderingsloven. Tårnby Kommunes endelige udtalelse skal ikke partshøres og kan ikke påklages.

## Høring

Udkast til afgrænsningsnotat skal i høring hos offentligheden og berørte myndigheder i henhold til § 35, stk. 1, pkt. 2.

## **Lovgrundlag**

Miljøvurderingsloven – Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK.nr. 973 af 25/06/2020.

Juridisk er der ikke krav om, at afgrænsningsnotatet skal forelægges politisk. Imidlertid ønsker CPH, at afgrænsningsnotatet beskriver de politiske ønsker og rammer for det videre arbejde med miljøvurderingen af Terminal 3.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkast til afgrænsningsnotat godkendes

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Udkast til Afgrænsningsnotat

Afgørelse om VVM-pligt

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

VVM-ansøgning T3AE CPH 03.04.2020

Bilag 1 til VVM-ansøgning oversigtskort

Bilag 2 til VVM-ansøgning Notat GEO 04 final

Bilag 3 til ansøgning Notat GEO 05 E

TårnbyForsynings kommentarer til afgrænsningsnotat

## **Punkt 11: Eventuelt**

20/22135

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Intet.

## **Punkt 12: Underskriftsark**

20/22135

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 20-10-2020**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.