

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 07-05-2019

Mødedato Tirsdag d. 07. maj 2019 kl. 14:30

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
Lukket: Meddelelser (lukket punkt).....	6
Tårnbyhuse, regnskaber 2018.....	7
Høringssvar vedr. udvidelse af Orthana A/S, Engelsvej 350.....	10
Vandafledningsprojekt - Nordregårdsskolen.....	12
Randkløve Alle, Ungdomsegnede boliger, dispensation vedr. byggefelter og affaldsskakter.....	14
Ansøgning om dispensation fra deklaration - Lyngborgvej 32.....	17
Udvidelse af centerområdet ved Tårnby Torv.....	19
Udlæg af lokalcenter ved Løjtegårdsvej.....	22
Byudvikling omkring Plyssen.....	24
Eventuelt.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/12072

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Fingerplan 2019.

B)

Holmene – opstart af VVM redegørelse.

C)

Planklagenævnet har ophævet Kommunens afgørelse i sag om afslag på dispensation fra Lokalplan 79, Bevarende Lokalplan for Tårnby Landsby, i relation til taghældning på en carport.

I § 8.9 i Lokalplanen er anført, at carporte mv. ”så vidt muligt” skal opføres med samme taghældning som på hovedhuset.

Baggrunden er, at lokalplanens bestemmelser, efter Nævnets vurdering, ikke er klare og præcise nok til, at der kan meddeles afslag på den ansøgte taghældning.

D)

Københavns Kommune har fremsendt Forslag til tillæg 1 til lokalplan 524 i høring.

Lokalplanen muliggør etablering af serviceerhverv i 27 meters højde for enden af Sundmolen i Nordhavn.

E)

Planklagenævnet har hjemvist sag om afslag på dispensation fra Lokalplan 50 (”Støjlokalplanen”), § 4.2.1. til fritidshus og udhus på en ejendom på Kongelundsvej.

Baggrunden er, at Kommunens antagelse om, at en dispensation er i strid med principperne i Lokalplanen, efter Nævnets vurdering, ikke er korrekt, da den omhandlede bestemmelse, efter Nævnets vurdering, er en bebyggelsesregulerende bestemmelse.

Forvaltningen er uenig i afgørelsen, idet hele § 4 i Lokalplanen er en opfølgning på Lokalplanens formålsbestemmelse i § 1.1.

Lokalplanen fastlægger, at genopførelse kan finde sted i byzone, men ikke i landzone.

F)

Planklagenævnet har hjemvist sag om afslag på dispensation fra lokalplan 106, Centerområde ved Kastruplundgade til opførelse af et nyt enfamiliehus på Gammel Skovvej 6 i Kastrup. Ejendommen ligger i lokalplanens delområde C1. Inden for delområde C1 fastlægger lokalplanen i § 3.7 anvendelsen til boligformål og offentlige formål. Planklagenævnet finder ikke, at opførelse af et enfamiliehus er i strid med lokalplanens § 3.7. Nævnet har herved lagt vægt på, at bestemmelsen alene fastsætter, at området kan anvendes til boligformål og offentlige formål, og at bestemmelsen ikke skelner mellem forskellige former for boligformål.

G)

Planklagenævnet har foretaget en indledende vurdering af klagen over Tårnby Kommunes dispensation fra lokalplan samt landzonetilladelse til udvidelse af Terminal 3 i Københavns Lufthavn. Nævnet har i den forbindelse truffet en procesledende beslutning om, at

klageren er klageberettiget. Endvidere skriver Planklagenævnet, at en rettidig klage over en landzonetilladelse har opsættende virkning, medmindre nævnet bestemmer andet, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i planklagebekendtgørelsen. Kommunens landzonetilladelse kan derfor ikke udnyttes, mens klagesagen verserer.

H)

Forundersøgelser for etablering af havvindmølleparker på Aflandshage og Nordre Flint.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Fingerplan 2019 - Orientering vedrørende offentlig bekendtgørelse

A) Fingerplan 2019

A) Fingerplan 2019 - Oversigt over høringssvar der imødekommes

B) Brev til borgmester og indholdsfortegnelse til Holmene

B) Notat om Holmene

B) Oversigtskort - Holmene

C) Afgørelse fra Planklagenævnet - afslag på dispensation fra lokalplan nr. 79, bevarende lokalplan for Tårnby Landsby

D) Forslag til tillæg 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

E) Afgørelse fra Planklagenævnet - klagesag om dispensation fra Lokalplan 50

F) Afgørelse fra Planklagenævnet - afslag på opførelse af nyt enfamiliehus

G) Planklagenævnets foreløbige svar

H) Notat vedr. Energistyrelsens tilladelse til forundersøgelser

Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)

18/31975

Punkt 4: Tårnbyhuse, regnskaber 2018

19/11564

Resumé

Boligorganisation Tårnbyhuse har fremlagt regnskaber 2018 til gennemgang i kommunen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Organisationen Underskud 375.577 kr.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen

Regnskaber for de enkelte afdelinger:

Afdeling Bredagergården Overskud 283.254 kr.

Overskuddet anvendes til afvikling af underfinansiering 60.451 kr.

Resten af overskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 834 kr./m²

Afdeling Nordmarksgården Overskud 432.830 kr.

Overskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 708 kr./m²

Dato for lejeforhøjelse 1.7.2017

Forhøjelse pr. m² i kr.: 18,00

Afdeling Tårnbyparken Overskud 1.772.613 kr.

Overskuddet anvendes til afvikling af underfinansiering 1.076.547 kr.

Resten af overskuddet overføres til konto for det samlede resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 707 kr./m²

Dato for lejeforhøjelse 1.7.2017

Forhøjelse pr. m² i kr.: 17,98

Afdeling Kastruphuse Underskud 644.363 kr.

Underskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 921 kr./m²

Afdeling Vægterparken Overskud 1.155.991 kr.

Overskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 953 kr./m²

Forhøjelse pr. m² i kr.: 33,67

Afdeling Randkløvehuse Overskud 222.386 kr.

Overskuddet anvendes til afvikling af underfinansiering

Lejen var på balancetidspunktet 963 kr./m²

Forhøjelse pr. m² i kr.: 20,36

Afdeling Saltværkshuse Overskud 528.211 kr.

Overskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 526 kr./m²

Afdeling Flyverbo Overskud 483.871 kr.

Overskuddet overføres til konto for opsamlet resultat.

Lejen var på balancetidspunktet 557 kr./m²

Dato for lejeforhøjelse 1.7.2017

Forhøjelse pr. m² i kr.: 32,50

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 164.

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget over for Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at regnskaberne for Boligorganisationen Tårnbyhuse 2018 godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Flyverbo

Tårnbyhuse

Bredagergården

Nordmarksgården

Tårnbyparken

Kastruphuse

Vægterparken

Randkløvehuse

Saltværkshuse

Punkt 5: Høringssvar vedr. udvidelse af Orthana A/S, Engelsvej 350

18/32970

Resumé

Miljøstyrelsen behandler i øjeblikket en ansøgning om miljøgodkendelse og screeningsafgørelse angående Orthana A/S, Engelsvej 350-360, 2770 Kastrup. Orthana ansøger om at udvide virksomhedens driftsbygninger med 92 m², og forøger samtidig mængden af acetone i produktionen. Miljøstyrelsen har i den forbindelse sendt anmodning om høringssvar til Tårnby Kommune.

Uddybende bemærkninger

Miljøstyrelsen har udsendt høring i forbindelse med udarbejdelse af miljøgodkendelse og screeningsafgørelse angående Orthana A/S.

Projektet er omfattet af bilag 2, pkt. 6a i Miljøvurderingsloven, og Miljøstyrelsen skal derfor på baggrund af en screening vurdere, om projektet kan antages at kunne få væsentligt indvirkning på miljøet og dermed er omfattet af krav om miljøvurdering.

Tårnby Kommune er blevet bedt om at oplyse, hvilke områder, arter og miljøparametre inden for kommunens myndighedsområde, der forventes at kunne blive påvirket væsentligt ved gennemførelse af projektet.

Miljøstyrelsen er godkendelsesmyndighed for Orthana A/S, jf. Godkendelsesbekendtgørelsen.

Virksomhedens hovedaktivitet er opført på Godkendelsesbekendtgørelsens bilag 2 (listepunkt D210a) og virksomhedens biaktivitet fremgår af Godkendelsesbekendtgørelsens bilag 1 (listepunkt 4.5). Miljøstyrelsen er myndighed for aktiviteter omfattet af begge listepunkter.

Tårnby kommune er myndighed på spildevandsområdet, idet kommunen giver tilladelse til tilslutning af spildevand til anlæg, der tilhører spildevandsforsyningsselskaber (omfattet af § 2, stk. 1, i Lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold).

Miljøstyrelsen anmoder Tårnby Kommune om oplysninger om planforhold, spildevandsforhold

samt trafikale forhold m.m. jf. § 7 stk. 3 i Godkendelsesbekendtgørelsen.

Orthana søger om at udvide virksomhedens driftsbygninger med 92 m², og forøger samtidig mængden af acetone i produktionen. Virksomheden bibeholder den samme lagertank for acetone. Virksomheden har selv gjort opmærksom på, at produktionsudvidelsen vil kunne holdes inden for vilkår i gældende miljøgodkendelse – denne miljøgodkendelse er i øjeblikket under revision.

Tårnby Kommunes bemærkninger ses af bilag.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udvalget godkender vedlagte høringssvar for så vidt angår plan-, bygge- og brandforhold.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A/S Orthana kemisk fabrik, Englandsvej 350, Udtalelse til MST, svar på høring

Punkt 6: Vandafledningsprojekt - Nordregårdsskolen

16/18417

Resumé

Teknisk Forvaltning orienterer hermed om status for vandafledningsprojektet på Nordregårdsskolen.

Uddybende bemærkninger

Økonomiudvalget har tidligere godkendt finansiering af vandafledningsprojekt på Nordregårdsskolen over planlagt vedligeholdelse for 2018 (489.200 kr.). Rådgiver Rambøll har været med fra starten og har udarbejdet forundersøgelserne og har ligeledes udarbejdet projektet, som blev godkendt i Bygge- og Ejendomsudvalget den 10.10.2017 og Økonomiudvalget den 25.10.2017.

Det har vist sig, at det projekt, som Rambøll har stillet Tårnby Kommune i udsigt, ikke kunne gennemføres. Rambøll havde ikke taget hensyn til bestemmelser i kommunens spildevandsplan under udarbejdelsen af projektet, og de har derfor sat budgetoverslaget for lavt. Projektet kan således ikke udføres på den måde, som det var planlagt fra starten.

I forhold til det oprindelige projekt (489.200 kr.) er der udført en kontraklapventil til at sikre tilbageløb fra Tejn Allé, og der er etableret en pumpebrønd med en pumpe, der lever op til spildevandsplanens udledningskrav. På nuværende tidspunkt kan systemet efter rådgivers oplysning håndtere en 2,1 års regnhændelse. Pumpebrønden havde Rambøll fra starten projekteret til at kunne udlede en større mængde vand til fælleskloakken. Men ifølge kommunens spildevandsplan er dette ikke tilladt.

På den baggrund har det ikke været muligt at få udført et projekt som oprindeligt udmeldt. Rådgiver har forsøgt at tilpasse projektet til en løsning, som er bedre end en sikring mod en 2,1 års regnhændelse.

På grund af at der ikke må udledes så stor mængde vand til fællessystemet, skal en større mængde vand samles op og håndteres på matriklen. Rambølls forslag til projektændring betyder, at nedløbsrørene med regnvand fra taget på bygningen, som supplement, skal kobles fra afløbssystemet flere steder, og regnvandet føres til nye regnbede/bassiner. Under bedene er det nødvendigt at etablere faskiner, der opsamler og forsinker vandafledningen. Denne ændring medfører store økonomiske konsekvenser for projektet. Hvis hele projektet med en virkningsgrad, som oprindeligt forventet, skal udføres, har Rambøll lavet en ny vurdering og anslået, at det nye projekt koster 3.230.000 kr.

Udføres projektet på denne måde, forventes det at sikre skolen op til en 86 års regnhændelse.

Ønskes det, at matriklen for eksempel skal kunne håndtere en 100 års hændelse, skal projektet udvides og suppleres med yderligere løsninger.

Tårnby Forsyning har meddelt, at hvis man vælger at frakoble alt regnvand på matriklen, kan 350.924 kr. eks. moms tilbagebetales. Ingen af løsningerne, som er beskrevet ovenfor, indebærer, at man frakobler alt regnvand. Skal alt regnvand frakobles, bliver hele skolens areal inddraget til opsamlingsmulighed for regnvand inkl. skolegården

Det er også muligt at ansøge om en delvis tilbagebetaling, hvis der frakobles mindst 50 % af det befæstede areal.

Som følge af rådgivers fejlregninger er der sket et fradrag i rådgiverydelsen på 35.000 kr. svarende til ca. 22 % af det oprindelige honorar.

Det er forvaltningens vurdering, at det allerede udførte arbejde med kontraklapventil og pumpe virker tilstrækkeligt set i forhold til den store økonomiske konsekvens en yderligere sikring vil have.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke udføres yderligere.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Placering af nye tagbrønde

Landskabsdetalje

Landskabsplan

Tidligere behandlet B&E og ØK, Vandstrømme ved Nordregårdsskolen

Tidligere behandlet B&E og ØK, Løsningsforslag

Tidligere behandlet B&E og ØK, Rapport - Sikring af Nordregårdsskolen mod fremtidige oversvømmelser sept 2017

Dagsordenspunkt tidligere behandlet B&E og ØK - Vandafledningsprojekt, Nordregårdsskolen

NordregårdsskolenLAR Bygherreoverslag

Notat vedr. klimasikring af Nordregårdsskolen

Punkt 7: Randkløve Alle, Ungdomsegnede boliger, dispensation vedr. byggefelter og affaldsskakter

16/33247

Resumé

Arkitektfirmaet Friis Andersen A/S har, på vegne af bygherren, den almene boligorganisation

Tårnbyhuse, fremsendt en ansøgning om at opføre 2 nye bygninger med 58 (59) boliger egnet til unge. Blok 1 tænkes opført i 3 etager, og blok 2 tænkes opført i 4 og 5 etager med hems og kælder, på ejendommen, Randkløve Allé 162. Børnehaven nedrives.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 130 ”Ungdomsegnede boliger i Tårnbyparken”.

Til blok 2 ønskes der opført trapper til udgravet kælder samt elevatorskakt. Disse ønskes placeret uden for byggefelt 1 og 2 og ind i byggefelt 3. I henhold til § 5.2, som omhandler byggefelterne, skal der i byggefelt 3 opføres garageanlæg.

Opførelse af ovennævnte trapper til udgravet kælder samt elevatorskakt i byggefelt kræver en dispensation fra lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte byggeri kan opføres, da det skønnes at have mindre betydning og ikke være til gene for naboer og brugere, hverken indenfor eller uden for lokalplanområdet.

Affaldsskakter:

Der søges om dispensation fra Bygningsreglement 2015, kapitel 8.7, til at undlade at etablere affaldsskakter til de nye boliger (”I beboelsesbygninger med 3 etager over terræn skal der indrettes affaldsskakt for hver opgang”).

Bygningsreglementets krav om affaldsskakte skal sikre rimelige og sundhedsmæssige forsvarlige renovationsforhold for beboerne og sikre, at bevægelseshæmmede personer i etageejendommen har mulighed for at aflevere deres dagrenovation på betryggende vilkår.

Ud fra en konkret vurdering kan det være rimeligt at dispensere til lukning af skaktene. Der kan dispenseres i henhold til Byggelovens § 22.

Som begrundelse for dispensationsansøgningen fremfører ansøger,

- at systemet er meget uegnet til brug for affaldshåndtering,
- at Tårnbyhuses erfaring med affaldsskakte er, at beboerne ikke

overholder kildesorteringen,

- at der generelt opnås en mere bæredygtig affaldshåndtering med sortering på terræn,
- at løsningen med affaldsskakte ikke er fremtidssikret og fleksibel mht. antallet af kildesorteringer.

Der ansøges om dispensation for krav om indretning af affaldsskakt for hver opgang, jfr. BR-15 8.7 stk. 6-8.

Det ansøgte projekt er altangangs-ejendomme med direkte adgang til elevator. Derved er det meget uhensigtsmæssigt at løse affaldshåndtering via affaldsskakte, idet affaldsskakte ikke må have tilslutning direkte til lejligheder, og derfor ville et affaldsskaktsystem skulle stå udendørs.

Der er flere undersøgelser, der viser, at ejendomme med skakt sorterer deres affald dårligere end ejendomme med opstillede containere.

Høring

Det ansøgte skal i partshøring i 14 dage. Partshøringen gennemføres parallelt med, at sagen forelægges for udvalget, således at eventuelle kommentarer i partshøringen kan meddeles udvalgsrådet og føres til referat – og således danne grundlag for udvalgets beslutning.

Lovgrundlag

Planlovens § 19-20 giver mulighed for at dispensere fra lokalplaner, så længe dette ikke strider imod lokalplanens principper. Link til Planloven:

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

Link til lokalplan 130:

https://dokument.plandata.dk/20_3487653_1504255396559.pdf

Link til Byggeloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183662>

Dispensation fra Bygningsreglement 2015 kan meddeles med hjemmel i Byggeloven § 22.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 130, § 5.2 til opførelse af trapper til udgravet areal til kælder samt elevatorskakt
2. at der meddeles dispensation fra Bygningsreglement af 2015, kap. 8.7 til undladelse af etablering af nye affaldsskakter på betingelse af, at der etableres en tilfredsstillende affaldsordning, der skal godkendes af Forvaltningen.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

1. Indstillingen tiltrådt
2. Indstillingen tiltrådt.

Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med den gennemførte nabohøring.

Bilag

Ansøgning og tegninger - Randkløve Alle 162

Luftbillede med byggefelter

Tegning visende trapper og elevatortårn

Punkt 8: Ansøgning om dispensation fra deklaration - Lyngborgvej 32

19/3529

Resumé

Teknisk Forvaltning har den 01-02-2019, med supplerende materiale den 20-02-2019 og 15-03-2019, modtaget ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen, Lyngborgvej 32, der er en hjørnegrund mod Lyngborgvej/Brattingsborgvej.

Det ansøgte byggeri er placeret på 7,5 m afstand fra Brattingsborgvej og overholder ikke deklarationen. Der er derfor søgt dispensation fra deklarationen.

Uddybende bemærkninger

Deklaration af 27-05-1924, der er gældende på ejendommen, fastsætter i § 3 bestemmelse om: at ”bygningerne langs samtlige Veje skal holdes i en Afstand af mindst 9,5m fra Vejmidte”.

Ansøgers grundlag for at søge dispensation (fravigelse af servitut) er f.eks.:

- håndhævelse af servitutten vil være særligt begrænsende pga. placering som en hjørnegrund
- gammel servitutbestemmelse er forældet og ikke tidssvarende

Forvaltningen indstiller, at områdets præg fastholdes, ved at byggelinien kræves overholdt.

Det vurderes, at det ansøgte byggeri, ved en overskridelse af byggelinien, vil ødelægge ud-sigtslinien og dermed områdets ensartethed. Desuden vurderes, at der ikke er anført en særlig begrundelse for ansøgningen.

Der er ikke tidligere i det område, der er omfattet af deklarationen, givet tilladelser til beboelsesbygninger, der overskrider byggelinien.

I Forvaltningens vurdering lægges der stor vægt på disse hensyns almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. En dispensation vil have præcedensskabende virkning for efterfølgende ansøgninger og vil på sigt ændre områdets karakter fra det, der oprindeligt var tilstræbt.

Af vedlagte tegning fremgår, at det planlagte byggeri overskrider byggelinjen med ca. 2 meter ud mod Brattingsborgvej. Det er denne overskridelse, som Forvaltningen anbefaler, at der ikke gives dispensation til. Af tegningen fremgår, at ansøgte bebyggelse overholder byggelinjen mod Lyngborgvej og Bygningsreglementets afstandskrav mod naboskel.

Lovgrundlag

Planlovens § 43

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke meddeles dispensation til den ansøgte overskridelse af byggelinien.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Deklaration

Ansøgning

Skråfoto

Situationsplan - Lyngborgvej 32

Oversigtsplan

Punkt 9: Udvidelse af centerområdet ved Tårnby Torv

18/8879

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra ejerne af Tårnby Torv modtaget en henvendelse om mulighed for evt. at udvide centerområdet 1.C08 til også at omfatte en del af arealet nord for Sneserevej.

Uddybende bemærkninger

AP-pension og deres rådgivende arkitekter har i forbindelse med det pågående arbejde med en ny lokalplan for Tårnby Torv rettet henvendelse til kommunen for at høre om muligheden for at inddrage et areal nord for Sneserevej i centerområdet.

Området, der er på tale, indgår allerede i den eksisterende lokalplan for Tårnby Torv (Lokalplan 82B), men kun med en anvendelse til terrænparkering. Området ligger i dag i kommuneplanens rammeområde 1.D13. Arealet ejes af Tårnby kommune.

Grundet ønsket om både at sikre plads til de eksisterende dagligvarebutikker og yderligere give plads til en Føtex, der er en del af den indgåede købsaftale med Dansk Supermarked, ønsker AP-pension at undersøge mulighederne for, at der i forbindelse med planarbejdet kan ske en udvidelse af centerområdet, så det kan blive muligt at opføre en dagligvarebutik og boliger nord for Sneserevej. Der er inden for det eksisterende centerareal ikke rummelighed for 3 dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i stueplan, som er den mest hensigtsmæssige centerstruktur for et center af denne størrelse. Erfaringsmæssigt kan det i mindre centre være svært at udleje og få økonomi i butikker, der ligger på første sal.

Der vedlægges et skitseprojekt.

Med en udvidelse af centerområdet nord for Sneserevej sker der ikke en udvidelse af det maksimale detailhandelsareal i forhold til Kommuneplanen eller den gældende lokalplan. Detailhandelsarealet vil jf. Kommuneplanen fortsat være på maksimalt 19.000 m². Etagearealet i området vil dog overstige den samlede byggemulighed på 30.000 m², der ligger i den nuværende lokalplan 82B, idet der forventes at opføres 30.000 m² inden for det nuværende centerområde til henholdsvis, butikker, øvrige centerformål, boliger og hotel.

Skitseprojektet indeholder en dagligvarebutik på ca. 1550 m² og ca. 1860 m² til boligformål fordelt på 28 mindre boliger. Butikken er placeret længst mod øst for at medvirke til at definere vejforløbet på Englandsvej og give dette centrale område yderligere bymæssig karakter.

Projektet indeholder herudover såvel p-kælder som terrænparkering. Terrænparkering ønskes af bygherre fastholdt, da nogle kunder foretrækker parkering i terræn frem for parkeringskældre i forbindelse med hurtige indkøb.

Borgerinddragelse

Teknisk Forvaltning anbefaler, at der afholdes et borgermøde enten i forbindelse med en evt. forhøring om kommuneplantillægget eller i forbindelse med høringen af det kommende lokalplanforslag for Tårnby Torv.

Høring

En ændring af Kommuneplanen ved et kommuneplantillæg skal i offentlig høring i henhold til Planloven.

Lovgrundlag

Planmæssigt vil en inddragelse af en del af området ved Tårnby Skole i centerområdet kræve, at der udarbejdes et Kommuneplantillæg, der overfører arealet til 1.C08. Teknisk Forvaltning vurderer, at dette kan ske med hjemmel i Planlovens § 23c og i overensstemmelse med

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet § 3 pkt. 1.

Link til Landsplandirektivet kan ses her: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=205806#id447a51bd-bd8d-4865-96bc-5a56b196fd3e>

Link til Planloven kan ses her:

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

Økonomi

Bygherre ønsker i forbindelse med planarbejdet at indgå en udbygningsaftale med Tårnby Kommune for at sikre de bedst mulige trafikale løsninger omkring projektet og i dette trafikale knudepunkt i kommunen – både på kort sigt og i et lidt længere tidsperspektiv.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. hvorvidt en del af matrikel 11c kan planlægges inddraget i centerområde 1.C08 i forbindelse med det igangværende planarbejde for Tårnby Torv.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Udvalget besluttede, at en del af matr. 11c kan planlægges inddraget i centerområde 1.C08 i forbindelse med det igangværende planarbejde for Tårnby Torv.

Den vestlige del af parkeringsarealet af matr. 11c skal bibeholdes til offentlig parkering.

Udvalget forudsætter, at der opføres blandede boliger af varierende størrelse.

Udvalget forudsætter, at 50 % af boligerne bliver almennyttige.

(O) støtter ikke indstillingen, og afventer i stedet en helhedsløsning for området ved Tårnby Skole.

Bilag

Skitseprojekt for butik og boliger nord for Sneserevej

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 10: Udlæg af lokalcenter ved Løjtegårdsvej

18/17800

Resumé

Som et første skridt mod en eventuel ny byudvikling i området omkring Egensevej, er der søgt om at udlægge et nyt lokalcenter for detailhandel ved Løjtegårdsvej. Området kan bestå af den eksisterende tankstation, den eksisterende Rema 1000 butik samt naboejendommen mod vest, hvor der i dag ligger A-plus og Superdæk.

Uddybende bemærkninger

Lidl ønsker at etablere en ny dagligvarebutik ved siden af den eksisterende Rema 1000 butik på Løjtegårdsvej. Hvis dette skal kunne lade sig gøre, skal området udlægges som et nyt lokalcenter for detailhandel.

Etablering af et lokalcenter for detailhandel vil indebære, at der inden for det samlede område vil kunne etableres maksimalt 3000 m² til detailhandel. Heraf udgør butiksarealet til Rema 1000 ca. 1050 m² og butikken på Tankstationen ca. 300 m². Der vil således være ca. 1650 m² til rest, som vil kunne anvendes til yderligere en større dagligvarebutik (Lidl ønsker at etablere en butik på ca. 1200 m² svarende til Planlovens bestemmelser for dagligvarebutikker i lokalcentre) og evt. også en eller to mindre udvalgvarebutikker eller specialbutikker, hvis efterspørgslen er til stede eller kommer.

Konverteringen af en mindre del af det eksisterende erhvervsområde til lokalcenter vil forudsætte udarbejdelse af såvel kommuneplantillæg som ny lokalplan for området.

Etableringen af et nyt lokalcenter og særskilt placeringen af en ny Lidl i området vil medføre, at der sker en række mindre forskydninger i detailhandlen lokalt i Tårnby Kommune. I en detailhandelsanalyse udarbejdet af Institut for Centerplanlægning(ICP) i 2018 fremgår således, at en ny Lidl i området forventes at få en omsætning i omegnen af 50 mio. kr./år, og at dette vil ske på bekostning dels af den eksisterende Rema 1000, dels ved at omsætningsfremgangen bliver mindre i forbindelse med øvrige butiksudvidelser i kommunen. Samtidig vil den samlede dagligvareomsætning i lokalområdet øges. Af analysen fremgår yderligere, at den generelle forsyning med dagligvarer forud for undersøgelsen lå på en dækningsgrad på 38% i nærområdet, hvilket er meget lavt. Etableringen af et nyt lokalcenter kan således være med til at styrke den lokale detailhandelsomsætning, idet man efter etableringen af denne Lidl og Rema 1000 på Kongelundsvej regner med en lokal dækningsgrad på ca. 45%.

Etableringen af et lokalcenter i området vil kunne fungere som en katalysator for en evt. fremtidig omdannelse af dele af erhvervsområdet omkring Egensevej til boligformål, som har været drøftet dels i forbindelse med Fremtidsværkstederne om Planstrategien dels på Kommunalbestyrelsens temamøde om byudvikling i efteråret 2018.

Borgerinddragelse

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til ændringer af kommuneplanen, hvis projektet ønskes fremmet.

Høring

Ændringer af såvel Kommuneplanen som et forslag til en ny lokalplan, skal sendes i offentlig høring efter Planloven §§ 23 c og 24.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der igangsættes et planarbejde for at udlægge et nyt lokalcenter for detailhandel ved Løjtegårdsvej.
2. at der indkaldes ideer og forslag jf. Planlovens § 23 c, stk. 1.
3. at planarbejdet prioriteres i forhold til vedlagte liste.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Planarbejdet prioriteres højt.

Bilag

Detailhandelsanalyse vedr. Lidl Egensevej

Tegningsforslag til Lidl, Løjtegårdsvej

Visualiseringer

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 11: Byudvikling omkring Plyssen

19/10068

Resumé

Den almennyttige boligorganisation Tårnbyhuse har henvendt sig til kommunen med et forslag til byudvikling omkring 'Plyssen', Amager Strandvej 350/Saltværksvej 2.

Uddybende bemærkninger

Plyssen er i dag omfattet af lokalplan 112 for Øresundsparken. Lokalplanen er dog kun at se som en rammelokalplan for delområde X, 'Plyssen'.

Af lokalplanen fremgår bl.a., at 'delområde X udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for både etageboliger og tæt-lave boliger. Herudover kan der indrettes en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning. Bebyggelsesprocenten for delområdet fastsættes til 85. Før nedrivning af eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri, forudsættes vedtagelsen af en supplerende lokalplan, der fastsætter bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden. Indtil vedtagelse af en supplerende lokalplan for delområdet kan der foretages ombygning og mindre tilbygning til den eksisterende bebyggelse'.

Det fremsendte forslag til skitseprojekt for en fremtidig anvendelse af Plyssen indebærer en omdannelse til boligformål og evt. erhverv, hvilket er i overensstemmelse med såvel kommuneplanens rammer for område 1A07 og lokalplan 112. Projektet bevarer delvist hovedbygningerne (Garnlageret, Østre Vævesal og Forhuset) men indebærer en nedrivning af den vestlige vævesal, der ikke rummer samme bygningsmæssige kvaliteter. De bevarede bygninger kan ændres til boligformål og evt. med erhverv i forhuset. Af forslaget til skitseprojektet fremgår bl.a., at Forhuset og Garnlageret kan påbygges yderligere en etage, og at Østre Vævesal kan opdeles, således at der kommer en sti ned gennem vævesalen. Dette bør dog overvejes nærmere i forbindelse med en evt. kommende planproces.

Forslaget til skitseprojekt rummer yderligere, at der kan opføres syv boligblokke, der hvor Vestre Vævesal ligger i dag. Det første forslag til skitseprojekt beskriver syv blokke på hver fire etager, mens visualiseringerne viser mulighed for at bygge i op til syv etager. En evt. kommende planproces skal derfor fastlægge fremtidige højder for byggeriet ud fra en afvejning mellem antallet af boliger versus hensynet til områdets karakter og nabobebyggelserne.

Forvaltningen vurderer, at forslaget til skitseprojekt indeholder flere gode aspekter, herunder en delvis bibeholdelse af den eksisterende karaktergivende bebyggelse og mulighed for at aktivere hjørnet ved Amager Strandvej/Saltværksvej, f.eks. med en form for publikumsorienteret erhverv.

Tårnbyhuses forslag til skitseprojekt fremlægges for Udvalget som et oplæg til en principiel drøftelse om, hvorvidt der planmæssigt skal arbejdes hen imod en fremtidig udnyttelse af området ved Plyssen til boligformål, herunder almennyttige boliger.

Tidsmæssigt vil en realisering af et projekt på området ved Plyssen ligge et stykke ude i fremtiden, da området i dag finder anvendelse til forskellige aktiviteter og lejemål, der har løbetid på endnu 2 år.

Området omkring Plyssen ligger i risikoområdet for oversvømmelse, jf. Kommuneplanens afsnit om klimatilpasning. Et evt. planarbejde vil derfor skulle forholde sig til denne oversvømmelsesrisiko.

Borgerinddragelse

Der bør i forbindelse med et evt. byudvikling for området ved Plyssen gennemføres en borgerinddragelsesproces, således at borgernes ønsker til områdets udformning kan indgå i planlægningsarbejdet.

Høring

En evt. beslutning om at arbejde videre med forslaget til byudvikling omkring Plyssen, bør indarbejdes i den kommende Planstrategi og sendes i høring i forbindelse hermed.

Lovgrundlag

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i Planlovens § 13 vælge at igangsætte lokalplanarbejde, der ikke strider mod Kommuneplanen og andre overordnede planer, Landsplandirektiver og kommunale risikostyringsplaner.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at forslaget fra Tårnbyhuse lægges til grund for en principiel beslutning om at igangsætte planarbejde med henblik på at opføre boliger i og omkring Plyssen.
2. at arbejdet sikrer, at områdets karaktergivende bygninger (Garnlageret, Østre Vævesal og Forhuset) bevares helt eller delvist.
3. at planarbejdet prioriteres i forhold til vedlagte liste.

/BGR

Bilag

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Planarbejdet prioriteres højt med henblik på, at det videre arbejde kan igangsættes den 1. januar 2023.

Bilag

Idéoplæg byudvikling ved Plyssen

Oversigtsbillede

Plysfabrikken - Visualisering

Plysfabrikken - Visualisering

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 12: Eventuelt

19/12072

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 07-05-2019

Intet.