

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 12-11-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 12. november 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).....	5
Status på håndhævelse af fredningen af Kalvebodkilen.....	6
Tømmeruphaveby - Opdateret bebyggelsesplan.....	8
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 47B - Kirstinehøj 30.....	10
Ansøgning om lovliggørende dispensation fra Lokalplan 56 - Tømmerupvej 198.....	12
Nedrivning og nyopførelse - Tømmerupvej 52.....	14
Forslag til Lokalplan 141 - Dagligvarebutik ved Amager Landevej 244.....	18
Eventuelt.....	20

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

19/27841

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

18/31975

### **Resumé**

A)

Skelgårdsstræde 20.

B)

Nævnenes Hus har fremsendt afgørelse i klagesag om Kommunens dispensation fra Lokalplan 72, Egensevej Erhvervsområde, til etablering af overkørsel på Ved Lergravene.

Nævnet ophæver Kommunens afgørelse i relation til Lokalplanens § 6.1 om dispensation til etablering af overkørsel, idet det umiddelbart er tilladt efter bestemmelsen.

Nævnet giver Kommunen medhold i, at der lovligt er meddelt dispensation fra Lokalplanens § 9.3 til etablering af tilkørsel mellem vejskel og vejbyggelinje.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

A) Skelgårdsstræde 20 - Lokalplan 69

B) Afgørelse fra Planklagenævnet

### **Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)**

18/31975

## **Punkt 4: Status på håndhævelse af fredningen af Kalvebodkilen**

18/20822

### **Resumé**

På Kommunens ejendom, matr. nr. 1b, Koklapperne, findes der, langs Hilversumvej, Nøragersmindevej og Elborg Alle, ulovlig hegning og bebyggelse i form af småhuse, belægnings og haveanlæg.

### **Uddybende bemærkninger**

Kommunen har den 02.04.2019 varslet påbud om lovliggørelse af ulovlige forhold i forhold til fredningen. I høringsperioden har kommunen modtaget 24 kommentarer fra borgerne langs Hilversumvej, Nøragersmindevej og Elborg Alle. Mange af kommentarerne er enslydende. Kommunen har ikke modtaget anmodninger om dispensation fra fredningsbestemmelserne fra ejendomsjerne.

Der er delt myndighed i forhold til fredningssagen på Koklapperne. Tårnby Kommune er tilsynsmyndighed, mens Fredningsnævnet fungerer som en retsinstans og træffer afgørelser om dispensationer fra fredningsbestemmelserne. Kommunen har derfor pligt til at søge mulighederne for eventuel retlig lovliggørelse hos Fredningsnævnet, for tilsynsmyndigheden kan udstede påbud om fysisk lovliggørelse.

Kommunen har derfor, i starten af juli, efter høringsperiodens udløb, anmodet Fredningsnævnet for København om at afgøre, hvorvidt overtrædelser af Fredningen på Kalvebodkilen retligt kan lovliggøres ved en dispensation fra fredningsbestemmelserne.

Kommunen har i anmodningen medsendt eventuelle høringssvar fra borgerne og samtidig tilkendegivet, at Kommunen ikke anbefaler en dispensation fra fredningen, fordi en dispensation strider mod fredningens formål.

Fredningsnævnet har i oktober været på fysisk tilsyn på Kalvebodkilen. Ved dette tilsyn var de grundejere, som Fredningsnævnet skal vurdere dispensation for, inviteret. Desuden deltog Kommunen som tilsynsmyndighed og grundejer.

Kommunen afventer nu Fredningsnævnets afgørelse. Når afgørelsen foreligger, vil Kommunen, alt efter afgørelsens udfald, udstede påbud om lovliggørelse eller behandle sagen i forhold til dispensation.

Forvaltningen vedlægger et eksempel på varsel af påbud. Desuden vedlægges kopi af et eksempel på høringssvar, som i enslydende form er indsendt af en lang række af de berørte beboere.

Forvaltningen vil senere forelægge udvalget en status om de indgivne høringssvar sammenholdt med Fredningsnævnets afgørelse/udtalelse.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at status for lovliggørelse af fredningen på Kalvebodkilen tages til efterretning.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Eksempel på høringssvar

## **Punkt 5: Tømmeruphaveby - Opdateret bebyggelsesplan**

19/25734

### **Resumé**

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet d. 4. juni 2019, at der med udgangspunkt i den fremlagte option 2 skal udarbejdes et nyt plangrund for Tømmeruphaveby delområde 3. NREP, SLA og Årstiderne Arkitekter har arbejdet videre med en bebyggelsesplan for området og har i den forbindelse fremsendt ønsker til mindre ændringer i forhold til de angivne rammer for den kommende lokalplan, som skal muliggøre boligbyggeriet indenfor planområdet.

### **Uddybende bemærkninger**

Den opdaterede bebyggelsesplan viser en klyngestruktur, hvor række- og punkthuse placeres omkring et grønt fællesområde med varierende beplantninger, opholds- og friarealer samt regnvandshåndtering. Det er ansøgers erfaring, at klyngestrukturen i højere grad opfordrer til fællesskab og tilknytning til stedet. Herudover muliggør klyngestrukturen, at det samlede vejareal reduceres, så der frigives arealer til flere grønne friarealer, samt at der i forbindelse med rækkehusbebyggelsen kan udlægges parkeringsplads på egen grund.

Den grønne struktur i bebyggelsesplanen består af en række biotoper af hjemmehørende arter, som alle findes på Kalvebod Fælle. For at give biodiversiteten de bedste betingelser, skabes der størst mulige sammenhængende grønne friarealer, som også fungerer til regnvandshåndtering.

For at skabe mest muligt friareal til bl.a. regnvandshåndteringen og fællesskabet, foreslår ansøger, at planen reduceres med ét punkthus. Det reducerede punkthus' etagekvadratmeter ønskes overført de resterende punkthuse i form af én ekstra etage på hver af de resterende punkthuse. Det betyder, at der søges om mulighed for at opføre punkthusene i op til 4 etager. Det samlede etagekvadratmeterareal og bebyggelsesprocenten fastholdes. Der søges således ikke om mulighed for yderligere byggeri indenfor området.

Derudover er der i bebyggelsesplanen taget højde for, at TÅRNBYFORSYNING VAND ønsker at anlægge en hovedledning for drikkevand igennem området i indeværende år. Forsyningen, ansøger og forvaltningen har været i dialog om en mulig placering. Det er aftalt, at ledningen placeres langs områdets vestlige skel.

### **Lovgrundlag**

Lokalplaner kan udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der arbejdes videre med den fremsendte bebyggelsesplan / klyngestruktur.
2. at der gives mulighed for punkthuse i op til 4 etager.

/BGR

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Der gives alene mulighed for punkthuse i op til 3 etager.

## **Bilag**

Dagsordenspunkt 4.6.2019 - Byudvikling Tømmerup Haveby, delområde 3

Plan-Klyngehuse

Notat vedr. opdateret bebyggelsesplan

Præliminar udkast til Tømmerup Haveby - dateret den 19.5.2019 (bilag til dagsorden 4.6.2019)

Placering af forsyningsledning i Tømmerup Haveby

Placering af forsyningsledning i Tømmerup Haveby

## **Punkt 6: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 47B - Kirstinehøj 30**

19/21397

### **Resumé**

Ejer af ejendommen, Kirstinehøj 30, ansøger om dispensation fra Lokalplan 47b til lovliggørelse af et 2 m højt panelhegn og låge (med bagvedliggende flisebelagt sti) langs beplantningsbæltet og ejendommens skel mod øst.

### **Uddybende bemærkninger**

Ved etableringen er der fjernet dele af beplantningen - både foran og bagved hegnet, og derfor fremstår panelhegnet meget tydeligt ud til det grønne område i forhold til den resterende strækning med beplantning.

Ejer har, ifølge det oplyste, etableret hegnet for at sikre sin erhvervsejendom mod tyveri af varer og indbrud.

Placeringen af hegnet er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, §§ 8.1 og 8.4, og beplantningsplanen, der er tilknyttet lokalplanen.

Fjernelse af beplantning har medført, at man kan se oplag på den anden side af beplantningen på erhvervsejendommen. Genetablering af beplantning vil kunne afskærme oplagring ud mod boligområdet.

Forvaltningen vurderer, at der er to mulige scenarier for at meddele dispensation:

#### Scenarie 1

Hegnet bibeholdes med sin nuværende placering. Dispensation gives under forudsætning af, at der genetableres beplantning bagved hegnet, hvor beplantning er fjernet. Yderligere skal lågen fjernes og erstattes med hegn af samme type, der i forvejen er etableret. Flisebelægningen skal fjernes og erstattes med beplantning.

Der kan stilles krav om, at hegnet males i en mørkere farve, så dens fremtræden ikke er ligeså synlig fra det offentlige areal. Hegnet kan evt. males i sort eller mørkegrøn.

#### Scenarie 2

Dispensation gives under forudsætning af, at hegnet flyttes om bag beplantningsbæltet på ejendommen. Området, hvor der er fjernet beplantning, skal genetableres. Såfremt hegnet flyttes bag beplantningsbæltet, bør der være en låge i hegnet, der muliggør adgang til vedligeholdelse af beplantningsbæltet. Den eksisterende låge kan i dette scenarie bibeholdes på den nye placering bagved beplantningsbæltet. Flisebelægning skal dog fjernes og erstattes med beplantning.

I begge scenarier skal beplantning genetableres i overensstemmelse med beplantningsplanen og i overensstemmelse med Kommunens anvisninger. Beplantningen vurderes at tage 3-4 år om at vokse op til et niveau, der kan dække/skærme hegnet.

I forbindelse med denne sag, er der registeret hegn i skel ved beplantningsbæltet på andre erhvervsejendomme i Kirstinehøj. Afgørelsen i denne sag vil have betydning for den fremadrettede sagsbehandling i lignende sager.

Forvaltningen indstiller, at scenarie 2 godkendes.

## **Høring**

Sagen har været i nabohøring i 2 uger til naboer og andre parter med formodet interesse. Forvaltningen har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene og Forvaltningens kommentarer hertil fremgår af høringsnotatet.

## **Lovgrundlag**

Link til lokalplan: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1040654\\_PROPOSAL\\_1180949312678.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1040654_PROPOSAL_1180949312678.pdf)

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation (scenarie 2) til at placere hegn bag ved beplantningsbæltet, under forudsætning af, at beplantningsbæltet genetableres i overensstemmelse med beplantningsplanen og Kommunens anvisninger, at flisebelægning fjernes og genetableres som beplantning, og at der etableres låge i hegnet.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Panelhegn - produktbeskrivelse

Låge - produktbeskrivelse

Oversigtskort

Billeder fra tilsyn

Høringsnotat

Beplantningsplan og plejeplan for beplantning

# Punkt 7: Ansøgning om lovliggørende dispensation fra Lokalplan 56 - Tømmerupvej 198

19/20814

## Resumé

Ejer af ejendommen, Tømmerupvej 198, har søgt om dispensation fra Lokalplan 56 – Landdistriktet omkring Tømmerupvej til lovliggørelse af en eksisterende hal. Hallen er opført uden de nødvendige tilladelser, og lovliggørelse kræver dispensation fra §§ 6.8 og 7.4 i lokalplanen, samt byggetilladelse.

## Uddybende bemærkninger

Ansøger har tidligere søgt om lovliggørelse af hallen i fuld størrelse, hvilket blev afvist af Udvalget på mødet d. 19. februar 2019. Afgørelsen blev påklaget Planklagenævnet, som gav Kommunen medhold.

Efterfølgende har Forvaltningen været i dialog med ansøger, som nu søger en lovliggørelse af hallen på vilkår. Der søges dispensation fra § 6.8, da bygningen er højere (4,5 m) end de tre meter og med en taghældning under 45 grader, som fastlagt i bestemmelsen. Derudover søges der dispensation fra § 7.4, da bestemmelsen er en kompetencenorm og skal behandles som en dispensation fra lokalplanen om bebyggelsens ydre fremtræden.

I forbindelse med lovliggørelse vil den bagerste del af hallen blive revet ned, således at bygningens størrelse bliver 50 m<sup>2</sup> (5,5 X 9 m). Det vurderes til at bringe hallens størrelse ned på et niveau, svarende til en garage, udhus eller lign. Forvaltningen anbefaler, at der ved en evt. dispensation stilles vilkår om, at hallens størrelse reduceres til 50 m<sup>2</sup> senest d. 1. maj 2020.

Ansøger har fremsendt billeder af bygningen, som søges lovliggjort, samt en tegning der viser, hvilken del der bevares.

Der skal, såfremt der gives dispensation, efterfølgende søges lovliggørende byggetilladelse.

## Høring

Ansøgning har været i høring i overensstemmelse med Planlovens § 20. I høringsperioden har Forvaltningen ikke modtaget hørings svar.

## Lovgrundlag

Du kan se Lokalplan 56: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1039915\\_APPROVED\\_1202810810711.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1039915_APPROVED_1202810810711.pdf)

Dispensationer fra lokalplaner meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Det ansøgte kræver ikke landzonetilladelse efter Planlovens kapitel 7, da det ansøgte er en af undtagelserne i § 36, nr. 8: Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Link til Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fkommunekoncept.dk#k7>

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 6.8 i Lokalplan 56 til en bygningshøjde på 4,5 m og en taghældning på 15 grader.
2. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 7.4 i Lokalplan 56 til bebyggelsens ydre fremtræden.
3. at dispensationerne tildeles med vilkår om, at bygningens størrelse reduceres til maks. 50 m<sup>2</sup> senest d. 1. maj 2020.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

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

## **Bilag**

Bilag - Billeder og tegning fremsendt af ansøger

Dagsordenspunkt fra møde den 19-02-2019 - Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til opført maskinhal, Tømmerupvej 198

Afgørelse fra Planklagenævnet

Ansøgning - Tømmerupvej 198

Ortofoto - Tømmerupvej 198

## Punkt 8: Nedrivning og nyopførelse - Tømmerupvej 52

18/13459

### Resumé

Ejer af ejendommen, Tømmerupvej 52-54, har søgt om tilladelse til at nedrive den resterende del af Hjørnegården og genopføre murene samt forstærke soklen.

### Uddybende bemærkninger

Der har tidligere været behandlet sager på Bygge- og Ejendomsudvalget vedr. lovliggørelse af ulovlig nedrivning af dele af gårdens vestlige længe samt genopførelse, nyt stråtag, udskiftning af vinduer og fjernelse af skorstene. Ejer af ejendommen har:

Den 11. september 2018 fået tilladelse til:

- at vinduer i hele bygningen kan udskiftes
- at de tre skorstene kan fjernes
- at taget kan udskiftes uden dispensation (beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget).

Den 4. december 2018 fået tilladelse til:

- genopførelse af vestlig længe med vilkår om, at der tilføjes et ekstra vindue i vinduesrækken i sydlig facade
- afrunding af eksisterende kvist på østlig længe
- etablering af kviste med en maks. vinduesrammebredde/højde på 100/60
- udskiftning af havedøre til døre med glasruder og hovedadgangsdøre uden eller med begrænset glasparti og udført i malet træ
- udskiftning af vinduer til vinduer med vinduesrammer med lignende udformning som de eksisterende, med samme grønne farve

og afslag på:

- udskiftning af låge til vindue i eksisterende kvist
- dispensation til kviste med størrelse på 160/90.

I forbindelse med udskiftning af stråtag (herunder også udskiftning af spær) og tilhørende kviste og isætning af nye vinduer og døre kunne det i længen, der går vinkelret på Tømmerupvej, konstateres, at bygningens bærende ydervægge var i meget dårlig stand; der manglede overliggere over vinduer, murstene var porøse, den anvendte mørtel var med for højt sandindhold, der var rådne bjælker, og bygningen var svækket med sætninger pga. manglende fundamentsten.

Ejerne af Tømmerupvej 52-54 har ved fremmøde i Forvaltningen hhv. den 24.05.19 og 28.05.19 samt mailindsendelse af den 27.05.19 fremvist billedmateriale, der konstaterer den dårlige stand af bygningsdele i længen vinkelret på Tømmerupvej. I forvaltningen blev det vurderet, at dele af bygningen ikke kunne overholde byggelovens § 14 (Bygninger må ikke frembyde fare for ejendommens beboere eller andre). Ejeren blev pålagt at udskifte det, der kunne frembyde fare. Ejeren valgte at fjerne det hele.

Ejerne fik efterfølgende udarbejdet 'Rapport vedrørende eksisterende ydervægge på Tømmerupvej 52, 2770 Kastrup' af Raadvad – Center for Bygningsbevaring. Besigtigelse blev udført den 25. juni 2019, dér hvor murværket var synligt. Der blev ikke foretaget nogle destruktive indgreb, hvorfor kommentarerne i rapporten knytter sig til, hvad der kunne ses med det blotte øje. På den baggrund blev der lavet et prisestimat på vedligeholdelsesarbejder på den bygningsdel der står tilbage, fra 1760. Bygningen blev ikke SAVE vurderet i denne forbindelse.

Der har løbende været tilsyn på ejendommen, og senest er der den 11. september 2019 fremsendt standsningspåbud og påbud om bevaring af den del af bygningen, der ligger parallelt med Tømmerupvej.

Ejer har den 17. september 2019 indsendt ansøgning om tilladelse til nedrivning af ydermure i den sidste del af gårdbebyggelsen samt nyopførelse og forstærkning af sokkel. Sammen med ansøgningen er fremsendt ingeniørrapport, der beskriver murværkets tilstand. Rapporten er udarbejdet på baggrund af besigtigelse, registreringer og målinger udført den 31. juli 2019.

Det vurderes i ingeniørrapporten, at det ikke er muligt at reparere facaderne eller dele af facaderne på længen ud mod Tømmerupvej, idet skadesomfanget er så omfangsrigt og fordelt på alle facader og gavle, at det vil medføre totaludskiftning. Det vurderes desuden, at skaderne er så omfangsrige og/eller udviklede, at der er risiko for kollaps af ydervæggene inden for 0-5 år. Det anbefales i ingeniørrapporten, at væggene nedrives til sokkel, der etableres ny betonsokkel overkant, og der udføres nye murede ydervægge.

Teknisk Forvaltning har i forlængelse af ovennævnte ingeniørrapport bedt samme person, som udarbejdede tidligere rapport fra Raadvad - Center for Bygningsbevaring, om en redegørelse for gårdbebyggelsens samlede vurdering, som hhv. 1) en sammenbygning af den (i gammel stil) nyopførte bygning vinkelret på Tømmerup og eksisterende, oprindelige bygning og 2) af gårdbebyggelsen, som den vil fremstå som en færdig nybygget gård (én samlet ny gårdbebyggelse).

Redegørelsen vurderer, at den samlede gårdbebyggelses SAVE værdi, med en sammenbygning af nyt og gammelt er 7[1], hvor bevaringsværdien knytter sig til husets placering i landsbyen og den bevarede del af længen langs Tømmerupvej.

Da SAVE systemet er udviklet til vurdering af bevaringsværdier på ældre ejendomme kan bygningen, med tilladelse til hhv. nedrivning af den resterende del ud mod Tømmerupvej og nyopførelse, ikke få en bevaringsværdi. Dog vil den nye gårdbebyggelse fortsat have samme placering i landsbyen og dermed være med til at styrke miljøet omkring Tømmerupvej.

Som nævnt i rapporten fra Raadvad - Center for Bygningsbevaring, er den lille østvendte plads foran porten i den østvendte længe, nærmest et semi-offentlig rum der, sammen med bygningens placering i et vejsving, gør bygningen til et markant element i landsbyen. Det er derfor vigtigt, at dette byrum gives et ordentligt udseende (§10.1) og knyttes til gårdrummet gennem bygningens revleport ved f.eks. at være udført med samme belægning som i gården og portåbningen.

Den løbende nedrivning og nyopførelse har selvsagt ændret bygningens bevaringsværdi. Det, som står der i dag, og eventuelt vil blive opført, har ikke den kulturhistoriske og originalitetsmæssige værdi på samme måde som det, der blev opført i ca. 1760.

Om den resterende bygningsdel skal bestå, vurderes den samlede gårdbebyggelse at have en bevaringsværdi på 7. Bliver sidste del nedrevet og nyopført, kan gården ikke længere SAVE vurderes. Den vil dog fortsat være med til at styrke landsbykarakteren omkring Tømmerupvej og stå med et ensartet arkitektonisk udtryk.

Teknisk Forvaltning kan ikke vurdere om ingeniørrapporten giver udtryk for en tilstrækkelig afbalanceret vurdering af, om enkeltdele af bygningens mure vil kunne bevares. Der bør dog være proportionalitet imellem tid og økonomi og om det kan ses, når renoveringen er sket, at muren består af bevarede murdele fra en gammel bygning. Det kan oplyses, at bygningen ud mod Tømmerupvej i tidligere udtryk har fremstået som staldbygning med små rundede vinduer og port.

På baggrund af de fremsendte vurderinger fra ingeniør, Raadvad og indkomne høringssvar finder forvaltningen, at der ikke er belæg for at fastholde bevaring af den resterende bygningsdel, da der bl.a. er risiko for kollaps, og SAVE vurderingen er meget lav.

Som vilkår for nedrivningen stilles følgende vilkår:

- at den ny bebyggelse bliver opført i overensstemmelse med eksisterende bygnings arkitektur, så den lever op til lokalplanens formål
- at nyopførelse sker med samme placering og på de vilkår, der tidligere er meddelt i forbindelse med dispensation til udskiftning af vinduer og kviste
- at revleport retableres, grønmales og fortsat fremstår som tydelig forbindelse mellem gårdrum og semi-offentlig rum langs Tømmerupvej.

Forvaltningens vurderer, at en tilladelse til ovenstående ikke vil skabe præcedens for lignende ansøgninger om hhv. nedrivning og nyopførelse, da der vil være tale om individuelle vurderinger i hvert enkelt tilfælde.

Såfremt Udvalget vælger at træffe en anden beslutning end den af forvaltningen indstillede, er det politisk muligt. Det er begrundet med, at eftersom det bl.a. er lokalplanens formål at sikre, at eksisterende bygninger bevares i deres nuværende tilstand, skønnes der ikke noget lovgivningsmæssigt til hinder for, at der gives afslag på ansøgning om nedrivning.

---

[1] Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed

## Høring

Ifølge Planlovens § 20 skal naboer høres forud for meddelelse af dispensationer fra lokalplaner. Ansøgningen har været i høring, hvor der er indkommet fem høringssvar. Resumé og kommentarer til høringssvarene er samlet i et høringsnotat.

## Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 69 – Tømmerup Landsby, der er en bevarende lokalplan.

Link til Lokalplan 69:

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

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens §§ 8.2 og 9.1

Dispensationen gives med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til Planloven:

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

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives tilladelse til nedrivning af den resterende del af bygningen.
2. at der gives tilladelse til nyopførelse af længe langs Tømmerupvej med samme placering og på de vilkår, der tidligere er meddelt i forbindelse med dispensation til udskiftning af vinduer og kviste.
3. at revleport skal reableres, grønmales og fortsat fremstå som tydelig forbindelse mellem gårdrum og semi-offentligt rum langs Tømmerupvej.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

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

### **Bilag**

Tømmerupvej 52 - luftfoto 2018

Facadetegning - øst

Facadetegning - vest

Vurdering af bevaringsværdier, Raadvad- Kulturhistorisk og miljømæssig værdisætning af Tømmerupvej 52

Ingeniørrapport - Vurdering af eksisterende murværk

Rapport vedrørende eksisterende ydervægge, Raadvad

Høringsnotat - Indkomne bemærkninger vedr. ansøgning

# **Punkt 9: Forslag til Lokalplan 141 - Dagligvarebutik ved Amager Landevej 244**

19/6928

## **Resumé**

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede d. 09-04-2019 igangsætning af planarbejdet for ejendommen, Amager Landevej 244.

Forvaltningen fremlægger herved forslag til Lokalplan 141 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 16 – Dagligvarebutik ved Amager Landevej 244.

## **Uddybende bemærkninger**

Lokalplan 141 er udarbejdet på baggrund af, at ejendommen Amager Landevej 244 er sat til salg. Ejendommen husede tidligere virksomheden Walbom A/S. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 92 – Erhvervs og boligområde ved Maglebylille fra 1999, der udlægger området til Blandet bolig og erhverv. Nærværende lokalplan udarbejdes for at sikre, at ejendommens anvendelse fremover er fastlagt til detailhandel. Detailhandel vurderes at være en anvendelse, der er mere hensigtsmæssig for de nærliggende boligområder mod nord og syd. Fingerplanen og Støjcirculæret forhindrer, at området kan udlægges til støjfølsom anvendelse, herunder boliger.

Lokalplanen opdeler ejendommen på ca. 17.000 m<sup>2</sup> i to delområder. Delområde 1, ca. 5.000 m<sup>2</sup>, giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>, inkl. personalefaciliteter. Butikken etableres i eksisterende byggeri på ejendommen. I tilknytning til butikken skal der etableres et parkeringsareal med min. 75 p-pladser.

I delområde 2 kan den eksisterende erhvervsmæssige anvendelse fortsætte, idet en fremtidig ændret anvendelse af delområdet kræver et nyt plangrundlag. Eksisterende erhverv kan fortsætte, men det kan ikke udvikles væsentligt eller ske ændret anvendelse, uden et nyt plangrundlag. Dette krav fastlægges for at sikre, at den fremtidige anvendelse også skal være forenelig med de omgivende boligområder, såfremt området i fremtiden skal udvikles.

I forbindelse med planprocessen er der udarbejdet en screening for miljøvurdering. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

## **Borgerinddragelse**

I forbindelse med igangsættelse af lokalplanen, blev der afholdt et borgerinformationsmøde på Amager Landevej 244 d. 28-05-2019 med ca. 70 fremmødte. Generelt var borgerne positivt stemt for omdannelsen, men der var også flere borgere, der udtrykte bekymring for støj i forbindelse med etablering af butik og vareindlevering.

Der er taget højde for de bemærkninger og input, som blev fremført ved borgermødet.

## **Høring**

Ved igangsættelse af planarbejdet blev sagen sendt i 1 måneds forhøring for at få idéer og forslag til den påtænkte ændring af kommuneplanrammens anvendelse for planområdet fra blandet bolig og erhverv til center og butikker (enkeltstående butik).

Forslaget til lokalplan og tilhørende Kommuneplantillæg skal sendes i 8 ugers høring, da det drejer sig om en større ændring af kommuneplanrammen, anvendelsesændring fra erhverv til detailhandel, jf. Planlovens § 24 stk. 3.

## **Lovgrundlag**

Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fkommunekoncept.dk>

## **Indstilling**

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

1. at forslag til Lokalplan 141 for Dagligvarebutik ved Amager Landevej 244 med tilhørende Kommuneplantillæg 16 godkendes og sendes i offentlig høring,
2. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering, og at screeningsafgørelsen offentliggøres.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Oversigtskort

Lokalplanforslag - Dagligvarebutik ved Amager Landevej 244

Kommuneplantillæg nr. 16

Miljø-screening

## **Punkt 10: Eventuelt**

19/27841

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-11-2019**

Intet.