

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 18-02-2020

Mødedato Tirsdag d. 18. februar 2020 kl. 15:00

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Kastruplundgade 1a, st, 5, ansøgning om nedlæggelse af bolig.....	6
Frigivelse af midler til planlagt ejendomsvedligeholdelse 2020.....	8
Naviair - Landzonetilladelse til etablering af solcelleanlæg i CPH.....	10
Endelig vedtagelse - Lokalplan 138 for G/F Derna.....	12
Endelig vedtagelse - Lokalplan 139 for H/F Æblehaven.....	14
Endelig godkendelse af Planstrategi 2019 - Mulighedernes Kommune.....	16
Eventuelt.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/4350

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

19/29687

Resumé

A)

Planklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesagen om Kommunens afslag på dispensation fra Lokalplan nr. 56, Landdistriktet omkring Tømmerupvej, til etablering af yderligere bolig på ejendommen, Tømmerupvej 249.

Kommunen fik medhold.

B)

Planklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesagen om Kommunens afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 49 til delvist opført udestue/overdækning på ejendommen Jacob Appels Alle 39.

Kommunen fik medhold.

Forvaltningen har meddelt ejer en fornyet frist til nedrivning med orientering om, at såfremt denne ikke efterkommes, vil sagen blive overgivet til politiet.

C)

Byggeklageenheden (i relation til Byggeloven) har hjemvist en klage over kommunens påbud om lovliggørelse af ulovlig opført halbygning på ca. 150 m² på ejendommen Kirstinehøj 69.

Byggeklageenheden ophæver påbuddet og hjemviser til fornyet behandling, da de finder, at begrundelseskravet jf. forvaltningslovens § 24 ikke er opfyldt.

En afgørelse fra Planklagenævnet (i relation til Planloven) i samme sag har ikke givet klageren medhold.

Det er aftalt, at bygherren fremsender et projekt/tegningsmateriale, hvor forholdet vedr. den ulovlige bygning er lovliggjort/kan lovliggøres.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

- A) Planklagenævnet - afgørelse
- B) Planklagenævnet - afgørelse
- C) Afgørelse fra Byggeklageenheden
- C) Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 3: Kastruplundgade 1a, st, 5, ansøgning om nedlæggelse af bolig

20/3500

Resumé

Der er søgt om kommunens godkendelse af nedlæggelse af boligen Kastruplundgade 1a, st. 5.

Uddybende bemærkninger

Viphuset er en behandlingsinstitution for unge piger/kvinder.

Viphuset råder i forvejen over 4 lejligheder i ejendommen, som bruges som udslusningsboliger for udsatte unge. Det er tanken, at ovennævnte bolig skal anvendes til personalekontor-og fælleslokaler i forbindelse med oprettelse af bofællesskab tilknyttet Viphuset. Der henvises til vedlagte bilag.

Kommunalbestyrelsens Sekretariat har besøgt boligen den 30.1.2020. Der er tale om en 2 værelses bolig med nyt/nyere køkken og bad. Der er 2 rum en suite og en stor terrasse.

Boligen har egen indgang og ligger på en gang sammen med 5 andre lejligheder. Disse er alle udlejet som almindelige private lejeboliger.

Det er sekretariatets vurdering, at boligen fremstår fuldt ud tidssvarende og er meget anvendelig for f.eks enlige eller par uden børn.

Det er kommunens praksis ikke at give samtykke til nedlæggelse af boliger, når boligen fremstår tidssvarende.

Lovgrundlag

Boligreguleringslovens § 46

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1) at godkende, at der meddeles afslag på ansøgningen om nedlæggelse af boligen Kastruplundgade 1a, st., 5

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Køkken og stue

Rum 1, badeværelse, skabe-pulterrum

Terrasse

BBR

Punkt 4: Frigivelse af midler til planlagt ejendomsvedligeholdelse 2020

20/1138

Resumé

Teknisk Forvaltning indstiller frigivelse af anlægsbevilling til prioriterede opgaver på kontoen for Ekstraordinære Ejendomsudgifter på kommunale bygninger i 2020.

Uddybende bemærkninger

Forvaltningen har udarbejdet en liste over registrerede udestående arbejder på kommunale bygninger, som ikke kan udføres inden for det afsatte driftsbudget.

Forvaltningen har prioriteret forslag til ekstraordinær ejendomsvedligeholdelse på tværs af udvalgsområderne. De enkelte opgaver er prioriteret, fordelt til kategorierne A, B, C, hvor kategori A omfatter nødvendige påtrængende opgaver, B vigtige, men ikke så påtrængende opgaver, og C-opgaver, som er lavere prioriterede, selvom de isoleret set kan være vigtige. Inden for hver kategori er opgaverne listet i prioriteret rækkefølge.

I år er der angivet separat, om opgaver udspringer af arbejdspladsvurderingen. Disse opgaver løber samlet op i 2.635.000 kr. Der er opgaver med udspring i APV, som ikke er prioriteret på en beløbsstørrelse af 1.990.000 kr.

Forvaltningen indstiller, at midlerne, afsat i budgettet til planlagt vedligehold, anvendes i henhold til den prioriterede liste. Forvaltningen har angivet på listen hvilke opgaver, der kan forventes afholdt inden for budgettet. Såfremt budgettet ikke forbruges ved udførelse af de listede opgaver, indstilles det, at Forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med opgaver fra den prioriterede liste inden for budgettet.

Økonomi

Der er i budget 2020 afsat en samlet anlægspulje på 17.432.000 kr. til bygningsvedligeholdelse. Heraf er der ved separat indstilling til Økonomiudvalget ansøgt om frigivelse af 11.999.375 kr. til puljer for løbende vedligehold af plejehjem og børneinstitutioner samt til akut vedligehold (udbedring). Restbeløbet på 5.432.625 kr. søges nu frigivet til større vedligeholdelsesprojekter 2020.

Anlægsbevilling søges frigivet på følgende funktion:

00.22.01.3 Fælles formål 5.432.625 kr.

Påtegning

Fremsendes til Økonomiudvalget, idet ovennævnte ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

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

1. at prioritering af større vedligeholdelsesprojekter godkendes, og at der frigives 5.432.625 kr. i 2020
2. at Forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med arbejder på den prioriterede liste inden for budgettet, såfremt der opstår mulighed herfor.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

Bilag

Prioriteret pulje 2020-Endelig udgave

Punkt 5: Naviair - Landzonetilladelse til etablering af solcelleanlæg i CPH

19/30674

Resumé

Solar Polaris har på vegne af Naviair ansøgt om landzonetilladelse til etablering af et solcelleanlæg i Københavns Lufthavn (CPH) på taget af Naviair Allé 1.

Uddybende bemærkninger

Solcelleanlægget ønskes placeret på taget af Naviair Allé 1. Der søges om tilladelse til etablering af en solcelleanlæg med 240 paneler og med en effekt på 80,4 kWp. Anlægget får følgende dimensioner:

Panel: 1650 mm x 990 mm = 1,6335 m²

Aktivt solcellefelt i alt: 1,6335 m² x 240 stk. = 392,04 m²

Solcellerne vil ikke være synlige fra gadeplan. Max højde over tagflade er 0,4 meter.

Solar Polaris har fået udarbejdet to analyser af mulige gener fra refleksioner fra de ansøgte anlæg. Resultatet af begge analyser er tilfredsstillende.

Høring

Ansøgningen har været sendt i høring hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og CPH. Styrelsen har ikke svaret. Styrelsen har dog tidligere svaret følgende ved etablering af et solcelleanlæg i CPH: Trafikstyrelsen oplyser, at de ikke på forhånd kan acceptere eller afvise solcelleanlæg, men at de kan kræve anlæg ændret eller fjernet, hvis de giver generende lysrefleksioner. De henviser i øvrigt til deres hjemmeside: <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Luftfart/Flyvepladser-og-luftrum/Solceller.aspx>

CPH har ingen indvendinger imod meddelelse af landzonetilladelse, og hvis panelerne mod forventning forårsager generende lysrefleksion, vil Københavns Lufthavn

A/S med henvisning til Luftfartslovens § 68 anmelde dette til luftfartsmyndigheden med krav om ændring eller fjernelse.

Forvaltningen vurderer, at anlægget er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5, i Planloven, hvorfor ansøgningen ikke har været i to ugers forudgående naboorientering efter § 35, stk. 4, i Planloven.

Lovgrundlag

De ansøgte anlæg forudsætter landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Link til planloven:

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

Udvidelse/etablering af solcelleanlæggene er i overensstemmelse med lokalplanen for området. Hvis anlægstypen var nævnt i lokalplanens bonusbestemmelse, § 3.3, skulle der ikke søges om landzonetilladelse.

Link til lokalplanen:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1041848_DRAFT_1202811628331.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af ansøgte solcelleanlæg på Naviair Allé 1 med 240 paneler og en effekt på 80,4 kWp på vilkår om,
 - o at tilladelsen ikke må udnyttes, før der er meddelt den nødvendige byggetilladelse til anlægget
 - o at anlægget fjernes senest 3 år efter endt brug
 - o at tilladelsen bortfalder, såfremt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kræver anlægget væsentligt ændret eller fjernet, jf. Lov om luftfart, § 68.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Hørings svar CPH

Analyse reflektans DTU

Analyse FORGESOLAR GLARE ANALYSIS

Orfotofoto med placering af solcelleanlæg

Ortofotofoto - Naviair - oversigtskort

Punkt 6: Endelig vedtagelse - Lokalplan 138 for G/F Derna

18/13730

Resumé

Forslag til Lokalplan 138 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 17 har været i offentlig høring i perioden 5/11 2019 til 3/12 2019 og er nu klar endelig vedtagelse.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 138 er den første i rækken af lokalplaner, der er besluttet udarbejdet med det formål at øge bebyggelsesmulighederne inden for villaområderne på Vestamager.

Lokalplanen præciserer yderligere en række andre forhold, herunder at der ikke må etableres kælder, regulering af campingvogne og både i haverne og belægningsgrader.

Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har der været afholdt møder med repræsentanter for grundejerforeningen, og langt de fleste af foreningens ønsker til lokalplanens indhold er efterkommet i forbindelse hermed.

Undtagelsen herfra har været ønsket om mulighed for at etablere kældere.

Høring

I forbindelse med høringen er der kun indkommet bemærkninger fra G/F Derna. Bemærkningerne er gennemgået i det vedlagte høringsnotat.

Grundejerforeningen har peget på mindre nødvendige justeringer i lokalplanforslaget. Derudover ønsker de fortsat mulighed for at etablere kældere i nye boliger, at bygningshøjden kan blive hævet til 8,5 meter, og at der gives mulighed for at opbevare større både i haverne.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at kældere ikke bør tillades, og at bygningshøjden ikke bør øges til 8,5 meter. Forvaltningen vurderer ligeledes, at det ikke vil være hensigtsmæssigt generelt at tillade både op til 25 fod i haverne, men kan godt anbefale en tilladelse til både på op til 18 fod. Bestemmelsen om maksimale størrelser på både er ikke til hinder for, at der i konkrete tilfælde kan søges om dispensation til større både.

Det anbefales, at formuleringen af § 8.6.1 præciseres således at indholdet står tydeligere.

Forvaltningen indstiller derfor, at lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse justeres i mindre omfang.

Lovgrundlag

I henhold til Planlovens § 27, stk. 2 kan der i forbindelse med den endelige vedtagelse af planer foretages mindre ændringer. Berører ændringerne på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der har foranlediget ændringerne, kan planen ikke vedtages før, de har haft mulighed for at udtale sig.

Forvaltningens vurderer, at de foreslåede ændringer ikke giver anledning til at gennemføre en supplerende høring.

Indstilling

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

1. at Lokalplan 138, Boligområde i G/F Derna, godkendes endeligt med følgende ændringer:
 - a. I § 2.1 indskrives matr. 4o (vejareal ejet af G/F)
 - b. På Kortbilag 2 opdateres det tekniske baggrundskort
 - c. I § 8.6 ændres størrelsen på både, der kan tillades henstillet i haverne fra 15 til 18 fod
 - d. § 8.6.1 formuleres som følger: Campingvogne, trailere og både under den i § 8.6 angivne størrelse kan henstilles i boligområdets haver under forudsætning af, at de alene anvendes til boligejers private brug og ikke overstiger et antal på maksimalt to enheder.
2. at Kommuneplantillæg 17 godkendes endeligt.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

1. a. Indstillingen tiltrådt.
 - b. Indstillingen tiltrådt.
 - c. I § 8.6 bibeholdes størrelsen på både, der kan tillades henstillet i haverne, på 15 fod.
 - d. § 8.6.1 formuleres som følger: Campingvogne, trailere og både under den i § 8.6 angivne størrelse kan henstilles i boligområdets haver under forudsætning af, at de alene anvendes til boligejers private brug og ikke overstiger 1 enhed pr. bolig.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 138 - Dernavej

TILRETTET KORTBILAG B med rigtigt grundkort

Høringsnotat

Høringssvar til lokalplan 138

Høringssvar

Dagsordenspunkt fra møde den 29-10-2019 i Kommunalbestyrelsen - Forslag til Lokalplan 138 for G/F Derna

Punkt 7: Endelig vedtagelse - Lokalplan 139 for H/F Æblehaven

17/18103

Resumé

Forslag til lokalplan 139 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 15 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 5. november til 3. december 2019 og er nu klar til endelig vedtagelse.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 139 for H/F Æblehaven fastlægger de fremadrettede byggemuligheder i haveforeningen samt sætter rammerne for lovliggørelser af en væsentlig del af de eksisterende kolonihavehuse i området.

Inden for rammerne af lokalplanen vil det fremover være muligt at bygge 60 m² kolonihavehus og op til 3 småbygninger med et samlet areal på maksimalt 20 m² for småbygningerne.

Det er udgangspunktet for lokalplanen, at en væsentlig del af det eksisterende byggeri, der er opført i haveforeningen, er ulovligt i og med, at det er opført i strid med den gældende deklARATION for området. Med lokalplanen er det forventningen, at en væsentlig del af det opførte byggeri kan lovliggøres enten direkte eller retligt – gennem dispensationer, jf. lokalplanens kompetencenormer, evt. mod nedrivning af sekundært byggeri (skure, drivhuse og lign.), men fysisk lovliggørelse (nedrivning) kan også komme på tale.

For fremtidigt byggeri vil lokalplanen være et nødvendigt administrationsgrundlag og hjemmelsgrundlag for reguleringen af mere tidssvarende byggemuligheder, der harmonerer med Kolonihavelovens bestemmelser.

Høring

I forbindelse med høringen er der udelukkende indkommet bemærkninger gennem foreningens advokat. Bemærkningerne er gennemgået i vedlagte høringsnotat.

Det fremgår bl.a. heraf, at foreningen fremadrettet ønsker mulighed for at tillade byggeri af kolonihavehuse indtil 1 meter fra skelgrænse mod offentlig vej. Forvaltningen kan ikke anbefale dette.

Herudover fremføres emner fra en verserende retssag, hvor der bl.a. sættes spørgsmålstejn ved, hvorvidt deklARATIONEN har kunnet håndhæves og dermed kan lægges til grund for, hvad der er lovligt eller ulovligt opført på havelodderne. Retten forventes at tage stilling til sagen, inden lokalplanen evt. vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen.

Skulle retten mod forventning nå til en konklusion om, at den gældende deklARATION ikke kan eller har kunnet håndhæves, vil lokalplanens bestemmelser om lovliggørelse ikke kunne bringes i anvendelse. Dette begrundes med, at en lokalplan kun kan regulere fremadrettet, og at eksisterende lovlige anvendelser kan fortsætte efter planens vedtagelse. I tilfælde af at deklARATIONEN underkendes, vil derfor alene lokalplanens bestemmelser om regulering af fremtidigt byggeri være gældende. Lokalplanen vil uanset udfaldet af retssagen have betydning i forhold til regulering af fremtidigt byggeri og fremadrettet håndhævelse. En eventuel rækkevidde heraf afhænger af dommen.

De indkomne bemærkninger har ikke givet anledning til at ændre lokalplanens bestemmelser.

Lovgrundlag

Efter Planlovens § 27 kan Kommunalbestyrelsen efter endt høring vedtage planforslag. Er der rettidigt indgivet indsigelser mod planforslagene, kan endelig vedtagelse tidligst ske fire uger efter indsigelsesfristens udløb.

Indstilling

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

1. at Lokalplan 139, H/F Æblehaven med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 15 godkendes endeligt og bekendtgøres offentligt.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 139 - ÆBLEHAVEN

Høringsnotat - Forslag til Lokalplan for H/F Æblehaven

Høringssvar til lokalplan

Høringssvar

Dagsordenspunkt fra møde den 29-10-2019 i Kommunalbestyrelsen - Forslag til Lokalplan 139 for H/F Æblehaven

Punkt 8: Endelig godkendelse af Planstrategi 2019 - Mulighedernes Kommune

19/26429

Resumé

Planstrategi 2019 – Mulighedernes Kommune har været fremlagt til offentlig debat. Strategien skal nu genbehandles med henblik på, om de indkomne bemærkninger, forslag og ideer giver anledning til at ændre på den.

Uddybende bemærkninger

Planstrategien behandler fem temaer:

- Byudvikling – boliger og erhverv
- Det grønne og blå
- Sundhed
- Fremkommelighed
- Kulturarv

For hvert af temaerne peges på indsats, muligheder og udfordringer, som skal behandles yderligere i den kommende kommuneplan.

Borgerinddragelse

Planstrategien er blevet til bl.a. på baggrund af tre fremtidsværksteder afholdt i efteråret 2018.

Høring

I høringsperioden er der indkommet seks høringssvar.

Høringssvarene vedlægges og kommenteres i vedlagte høringsnotat. Høringssvarene kommenterer mange forskellige forhold, herunder forhold som Kommunen kun har begrænset indflydelse på, eller som ikke vedrører planstrategien. Høringsnotatet er derfor begrænset til at forholde sig til de forhold, som reelt vedrører planstrategien.

Lovgrundlag

Planstrategien er udarbejdet i henhold til Planlovens § 23a.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Udvalget vedrørende Byplanlægning,

1. at det over for Bygge- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales, at der ikke sker ændringer i den offentliggjorte planstrategi.

/BGR

Beslutning i Udvalget vedrørende Byplanlægning den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Bygge- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Høringssvar Banedanmark

Høringsnotat Planstrategi 2019

Høringssvar fra borger

Høringssvar fra Sund og Bælt Holding A/S

Høringssvar fra borgergruppen Cph uden udvidelse

Høringssvar fra Friluftsrådet

PLANSTRATEGI 2019 - Mulighedernes Kommune

Punkt 9: Eventuelt

20/4350

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 18-02-2020

Intet.