

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 19-02-2019

Mødedato Tirsdag d. 19. februar 2019 kl. 14:30

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Dispensation fra lokalplan 43 - Præstefælledvej 78.....	5
Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til opført maskinhal, Tømmerupvej 198.....	7
Landzonetilladelse til etablering af bålhytte.....	9
Dispensation og Landzonetilladelse til bygnings- og anvendelsesændringer - Ugandavej 3.....	11
Lovliggørende dispensation og landzonetilladelse - Frieslandsvej 157.....	14
Bygma - Tømmerupvej 77.....	16
Eventuelt.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/4547

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Bilag

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Referat fra møde den 5. februar 2019 i Udvalget vedrørende byplanlægning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag 2 og 4 åbnes.

Bilag

Referat fra møde den 05-02-2019 kl. 08:00 i Udvalget vedrørende Byplanlægning

Opsamling fra borgermøder

Opdateret tidsplan for planstrategi 2019

Punkt 3: Dispensation fra lokalplan 43 - Præstefælledvej 78

17/27503

Resumé

Overnævnte ejendom er omfattet af lokalplan 43. Der søges dispensation fra lokalplan 43 §6 stk 6.1 fra den max. tilladte bebyggelsesprocent 25, op til 26,45%.

Uddybende bemærkninger

Nuværende etageareal på ejendommen er 212 m² (enfamilieparcelhus på 204 m² med 65 m² kælder samt 43 m² integreret garage- 35 m² fradrag for småbygninger) og med grundstørrelsen på 894 m² er bebyggelsesprocenten 22,9.

Der ønskes opført en udestue på 24,5 m², hvilket vil betyde et etageareal på 236,6 m² og en bebyggelsesprocent på 26,45. Det vil overstige den tilladte bebyggelsesprocent 25 med 1,45%.

Ejendomsejers grundlag for at søge dispensation er:

-” Det er ikke praktisk en løsning at reducere areal af udestue/drivhus således at sikre en maksimal byggeprocent på 25%.”

-”... Med de relativt små parcelhusgrunde i denne kommune finder vi det rimeligt at kunne dispensere for denne relativ lille overskridelse på 1,5% af det tilladte.”

-” bygningens udformning og materiale (rent glas fra top til tå) samt placering på eksisterende terrasse ikke vil ændre på vores bebyggelse nævneværdig og blot vil medvirke til, at vi får ly og læ for vind og vejr på den nuværende terrasse.”

Forvaltningen har meddelt ansøgeren, at der ikke kan forventes dispensation til ovennævnte.

Forvaltningen vurderer, at der i den konkrete byggesag ikke findes særlige forhold eller begrundelse for at meddele dispensation.

Det vurderes yderligere, at det er muligt at skabe ly og læ på terrassen uden dispensation fra lokalplanen. F.eks. kan der opføres en udestue på 11,5 m², der vil overholde den gældende bebyggelsesprocent. Yderligere kan oplyses, at på ejendomme, omfattet af lokalplan 43, må opføres en overdækket terrasse i forbindelse med beboelseshuset, uden at det medregnes i etagearealet.

Det bemærkes, at den respektive grundejerforening kan søge om at få udarbejdet en lokalplan, der tillader en bebyggelsesprocent på 30.

Lovgrundlag

Planloven – Lokalplan 43 kan findes på følgende link:

https://dokument.plandata.dk/20_1071769_1395751012785.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke meddeles dispensation til det ansøgte byggeri.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Sagen udsættes.

Nye bemærkninger

Fradragsregler til småbygninger:

I Bygningsreglements Vejledning om opførelse af sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m² anføres under ”anden lovgivning” :

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet ikke gælder, hvis en lokalplan, eller et andet plangrundlag, fastsætter andre bestemmelser end dem, der fremgår af bygningsreglementet.

Det betyder for eksempel, at den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i bygningsreglementet, kan være fastsat anderledes i en lokalplan. I disse tilfælde gælder lokalplanen forud for bygningsreglementet.

”Bygningsreglementets beregningsregler kan dog ikke fraviges ved lokalplaner. Man skal derfor være opmærksom på, at man skal anvende beregningsreglerne fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden.”

Lokalplan 43 blev vedtaget den 7. september 1985, og det er således Bygningsreglement 1982, der fastsætter et fradrag for småbygninger på 35 m², der skal anvendes.

Link : <http://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Sekundaer-bebyggelse?Layout=ShowAll>

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Indstillingen tiltrådt.

(O) støtter dispensationen under henvisning til, at (O) finder, at alle lokalplaner bør behandles efter BR18.

Bilag

Luftfoto

Tegninger

Samlet materiale

Punkt 4: Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til opført maskinhal, Tømmerupvej 198

18/29704

Resumé

Teknisk Forvaltning har den 12/11 2018 modtaget ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en opført maskinhal på 108,3 m² på ejendommen, Tømmerupvej 198.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af lokalplan 56, Landdistriktet omkring Tømmerupvej. Ejendommen må i henhold til lokalplanens § 3.2. anvendes til fortsat jordbrugsformål som landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål.

Tømmerupvej 198 er ikke en landbrugsejendom og har et areal på 2.336m². En maskinhal/ladebygning ville kunne betragtes som en nødvendig del af ejendommens drift, hvis ejendommen var en landbrugsejendom, hvorved byggeriet ikke ville kræve landzonetilladelse.

Ejer af ejendommen har oplyst, at hallen skal bruges til maskinhal og/eller til opbevaring af foder til får.

Ud over den hal, der ønskes lovliggjort, findes der på ejendommen yderligere 3 bygninger:

Bolig 192 m²

Værksted 40 m²

Udhus 35 m²

Af den kommenterede planlov fremgår det, at 'for så vidt angår opførelse af garager, udhuse mv. på ejendomme uden tilknytning til landbrugserhvervet, er praksis som udgangspunkt restriktiv, således at der kun gives tilladelse til garager mv., der ikke er væsentligt større end de umiddelbart tilladte 50 m²' og endvidere 'at der som udgangspunkt ikke gives landzonetilladelse til garager, udhuse mv. over 100 m², medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder'.

Ud fra disse betragtninger indstiller forvaltningen, at der ikke meddeles lovliggørende landzonetilladelse til den opførte bygning. Dels vurderes hallen at være meget stor i forhold til ejendommens anvendelse til almindelig boligbebyggelse i landzone (ikke landbrugsmæssig anvendelse). Dels foreligger der ikke nogen konkret anvendelse for bygningen i dag og ingen særlige omstændigheder, der kan begrunde en sådan lovliggørelse.

Høring

Hvis udvalget ønsker at meddele lovliggørende landzonetilladelse til den opførte bygning, kan dette først ske efter, at ansøgningen herom har været sendt i naboorientering jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Lovgrundlag

Planlovens § 35 foreskriver, at der i landzoner ikke uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer medmindre forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i §§ 36-38. Udhus byggeri på under 50m² er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36 stk. 1 nr. 8.

Lov om planlægning: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614#id54ea6e2e-ac2d-4d76-9952-f1990aa0c624>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en opført hal på ejendommen, Tømmerupvej 198.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Anvendelse af hal

Ansøgning om lovliggørelse

Oversigt - Tømmerupvej 198

Punkt 5: Landzonetilladelse til etablering af bålhytte

18/3502

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Hjemmebanens Børnehave modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en bålhytte i forbindelse med deres udflytterinstitution på Frieslandsvej 150.

Uddybende bemærkninger

Hjemmebanen er en privat institution, hjemmehørende på Frederiksberg.

Bålhytten ønskes placeret i tilknytning til institutionens primære bygninger på Frieslandsvej 150 på Naturstyrelsens arealer.

Institutionen ligger midt i et skovområde og ligger i en afstand på ca. 200 meter fra nærmeste nabobebyggelse.

Bålhytten skal anvendes til udendørs samlinger og med mellemrum til bål. Der vil ikke være bål på daglig basis. Der er børn i institutionen ca. 3 dage om ugen mellem kl. 10-14.

Hytten har et samlet mål på 4,5 X 4,5 meter og opføres i Robinie stammer med tag af Lærk/Douglas.

Bålhytten overholder brandkravene.

Høring

Forvaltningen har vurderet, at landzonetilladelse kan meddeles uden forudgående høring jf. Planlovens § 35 stk. 5, da etableringen af bålhytten det pågældende sted vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Lovgrundlag

Etableringen af bålhytten kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens §35 stk. 1.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte bålhytte.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Sagen udsættes.

Bilag

Ansøgning Bålhytte Frieslandsvej 150

Fuldmagt fra grundejer

Plantegning Frieslandsvej hus + bålhytte

Luftfoto m. placering af Bålhytte

Oversigtskort

Punkt 6: Dispensation og Landzonetilladelse til bygnings- og anvendelsesændringer - Ugandavej 3

18/31134

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om bygningsmæssige og anvendelsesmæssige ændringer på ejendommen, Ugandavej 3. Ændringerne kræver henholdsvis dispensation fra den gældende lokalplan 69 og landzonetilladelse.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er en gammel gårdbebyggelse. Bebyggelsen er omfattet af den bevarende lokalplan for Tømmerup Landsby, men er ikke udpeget selvstændigt som bevaringsværdig.

Ejendommen er i 2012 SAVE vurderet til en værdi på 6, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Bygningen er arkitektonisk en jævn bygning. Kulturhistorisk og miljømæssigt har den en middel værdi, da den udgør en del af landsbymiljøet i Tømmerup, men den har ikke en central placering eller særlig historik. Bygningen er i meget dårlig stand, hvilket yderligere forringer bevaringsværdien.

Bygningen er oprindelig opført som beboelsesejendom. Den har imidlertid ikke været anvendt til beboelse i mange år og har derfor mistet status som beboelsesejendom. Pga. støjkonsekvenszonen kan bygningen ikke længere anvendes til bolig eller andre støjfølsomme anvendelser.

Anvendelsesmulighederne for bygningen er derfor meget begrænset.

Der er ansøgt om tilladelse til at istandsætte bygningen med henblik på at indrette isproduktion med tilhørende gårdsalg i den gamle bygning. Anvendelsesændringen kræver landzonetilladelse. Forvaltningen vurderer, at isproduktion med tilhørende gårdsalgsbutik med det ansøgte omfang kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I forbindelse hermed er der tillige søgt om nogle bygningsmæssige ændringer:

- a) I gavlen mod øst ønskes port og mindre vindue erstattet med to vinduer med samme størrelse og udformning som øvrige vinduer.
- b) I facaden mod nord ønskes isat tre nye vinduer med samme størrelse og udformning som øvrige vinduer.
- c) Yderligere ønskes i nordfacaden isat en ny dør med glaspartier.

Bygningsændringerne kræver dispensation fra lokalplanen.

Høring

Ansøgningen har været i nabohearing i henhold til planlovens § 20 og § 35 stk. 4. Der er i høringsperioden alene indkommet bemærkninger fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune.

Bevaringsforeningens bemærkninger har efterfølgende været forelagt bygherre.

Bevaringsforeningens bemærkninger og bygherres kommentarer hertil vedlægges som bilag.

Samlet set har dette betydet, at bygherre er villig til at ændre glasdøren (pkt. c) i henhold til bevaringsforeningens bemærkninger, således at døren får mindre glaspartier end oprindeligt ansøgt.

Yderligere er bygherre indforstået med at bevare eller genopføre bindingsværket i den nordlige facade i forbindelse med renoveringen samt at sikre, at overgangen mellem det oprindelige hus og en senere tilbygning fastholdes.

Bygherre etablerer i forbindelse med renoveringen nødvendig afstivning med henblik på at sikre bygningen mod sammenstyrtning.

Lovgrundlag

Anvendelsesændringen kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens §§ 35 stk. 1 og 37 stk. 6.

Link til planloven:

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614#id54ea6e2e-ac2d-4d76-9952-f1990aa0c624>

Bygningsændringerne kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser §§ 8.2, 9.1 og 9.3. Dispensationer meddeles med hjemmel i planlovens § 19.

Link til lokalplan 69: https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives landzonetilladelse til, at bygningen Ugandavej 3 fremadrettet kan anvendes til isproduktion og gårdsalg som ansøgt.
2. at der gives dispensation til at port og vindue i østgavlen erstattes med to vinduer af samme størrelse og udformning som øvrige vinduer.
3. at der i nordfacaden tillades isat tre nye vinduer med samme størrelse og udformning som øvrige vinduer. Tilladelsen gives på vilkår om, at bindingsværket i muren bevares eller om nødvendigt udskiftes med egetømmer med samme dimensioner og placering som hidtil.
4. at der i nordfacaden yderligere tillades isat en ny dør. Tilladelsen gives på vilkår om, at døren udføres i fyrretræ og maksimalt isættes glasfyldning svarende til 1/3 af det samlede fyldningsareal.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

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

Bilag

Ansøgning

Tegningsmateriale

Fotos

Høringssvar Bevaringsforeningen, Ugandavej 3

Kommentarer til Bevaringsforeningens bemærkninger, Ugandavej 3

Punkt 7: Lovliggørende dispensation og landzonetilladelse - Frieslandsvej 157

19/2410

Resumé

Teknisk Forvaltning har i forbindelse med en længerevarende lovliggørelsessag på ejendommen Frieslandsvej 157 modtaget ansøgning om lovliggørende dispensation og landzonetilladelse.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 68, Skovplantningsområde ved Kongelunden, og ligger i landzone.

De ulovlige forhold på ejendommen omfatter:

Vestlig del: Byggeri med parcelhuslignende karakter, garage/udhus, mindre udhus samt campingvogn

Østlig del: Indrettet entreprenørplads, opsatte lysmaster, lagerbygning/buehal samt mindre overdækning samt udvidelse af eksisterende overkørsel og etablering af ekstra overkørsel.

Ejendommen anvendes til beboelse.

Byggerierne og anvendelsesændringerne er etableret i perioden 2014- 2018. Der er ikke søgt eller meddelt dispensationer fra lokalplanen, landzonetilladelser, byggetilladelser eller tilladelser til ændring og etablering af overkørsler.

I henhold til lokalplanen må området kun anvendes til offentlige formål i form af skov, stier, søer m.v. Byggeri kan kun tillades til skovområdets drift, spejderhytter eller lignende. Området er yderligere omfattet af støjcirculæret og transportkorridoren.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er hjemmel i planloven til at meddele den ansøgte dispensation og landzonetilladelse.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Efter forvaltningens vurdering strider det opførte byggeri mod såvel planens formål (§1) og anvendelsesbestemmelser (§3) samt § 7.1, der også har karakter af en anvendelsesbestemmelse. Principperne i planen udgøres af planens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Alene af den grund skal der meddeles afslag på det ansøgte.

Herudover vurderer forvaltningen, at det ikke vil være muligt at lovliggøre forholdene ved udarbejdelse af et nyt plangrundlag, idet det ikke vil være lovligt at udarbejde en plan for nybyggeri inde i transportkorridoren eller til

boligformål inden for lufthavnens støjkonsekvensområde.

Der kan ikke meddeles landzonetilladelse til forhold, der strider mod en gældende lokalplan eller den overordnede planlægning (Fingerplanens bestemmelser om transportkorridoren og støjkonsekvensområdet).

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der i overensstemmelse med planloven meddeles afslag på ansøgning om lovliggørende dispensation og landzonetilladelse.
2. at fremsendt påbud om lovliggørelse opretholdes, hvilket indebærer, at der skal ske fysisk lovliggørelse, herunder nedrivning af ulovligt opført byggeri.
3. at ejeren, såfremt påbuddet ikke følges, uden yderligere varsel, politianmeldes.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

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

Bilag

Luftfotos 2012-2018

Sagsakter ulovlig beboelse

Kopi af anklageskrift

Partshøring og varsel om påbud 2-5-2018

Påbud 31-8-2018

Påbud 19-11-2015

Brev om ejerforhold

Standsningspåbud, partshøring og tilsynsnotat

BOM Indsendelse Enfamiliehus af 06-12-2018

BOM Indsendelse Garage af 06-12-2018

BOM Indsendelse Industrihal af 06-12-2018

Brev fra anklagemyndigheden bgh_2015082713343500 inkl besvarelse

Punkt 8: Bygma - Tømmerupvej 77

18/25330

Resumé

Bygma A/S har over for Tårnby Kommune fremsat ønsker om at udvide trælasthandlen på Tømmerupvej 77.

Uddybende bemærkninger

Bygma ønsker at udvide trælasthandlen på Tømmerupvej 77. Firmaet ønsker i den forbindelse at kunne tilkøbe en del af nabomatriklen (4a) og opføre yderligere byggeri både på det eksisterende areal og på det tilstødende areal.

Tømmerupvej 77 er en del af lokalplan 103A, der blev udarbejdet bl.a. med henblik på at give udvidelsesmuligheder for trælasthandlen. Der er efterfølgende yderligere på baggrund af dispensationer meddelt tilladelser til udvidelse af virksomhedens bygninger.

Det er forvaltningens vurdering, at en yderligere udvidelse af Bygma som ønsket vil kræve en ændring af den gældende lokalplan 103A, men også udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Borgerinddragelse

Teknisk Forvaltning blev bedt om at gennemføre en uformel høring på baggrund af Bygma's ønsker om at udvide trælasthandlen på Tømmerupvej 77. Høringen kan ses som en tidlig borgerinddragelse, hvor borgerne fik mulighed for at komme med tilkendegivelser i forhold til en evt. udvidelse af Bygma, før sagen herom blev behandlet politisk.

Høring

Høringen blev gennemført i perioden 16. til 30. januar. Der indkom i høringsperioden tre egentlige høringssvar og en underskriftsindsamling med 36 underskrifter (repræsenterende 21 ejendomme).

Høringssvarene er resumeret i vedlagte notat.

Samtlige tilkendegivelser er mod en yderligere udvidelse af trælasthandlen i området.

Lovgrundlag

En væsentlig udvidelse af Bygma vil forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan. Inddrages yderligere areal til virksomheden vil det yderligere kræve et tillæg til kommuneplanen.

Baggrunden herfor er, at matrikel 4a ligger i rammeområde 2.L01 og ikke i 2.A01 som de to eksisterende matrikler (7ch og 86).

Bygma på Tømmerupvej 77 ligger i landzone, og udvikling af større erhvervsvirksomheder i landzone bør som udgangspunkt begrænses jf. hensynet om at sikre, at der ikke sker uhensigtsmæssig byspredning. Skal det ske, forudsætter det udarbejdelse af et egentligt plangrundlag og kan ikke ske blot på baggrund af en landzonetilladelse.

Området kan ikke overføres til byzone på grund af støjcirculæret.

Høringen blev gennemført som en uformel høring. Såfremt der arbejdes videre med at muliggøre udvidelser af Bygma skal der i henhold til planloven gennemføres formelle høringer dels i form af en forhøring i forbindelse med evt. kommuneplantillæg, dels en høring i forbindelse med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. hvorvidt der på baggrund af det fremsendte materiale og den gennemførte uformelle høring skal udarbejdes fornyet plangrundlag, der kan muliggøre yderligere udvidelser af Bygma på Tømmerupvej.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Der udarbejdes ikke et nyt plangrundlag, der muliggør yderligere udvidelser af Bygma.

Bilag

Skitse over udvidelsesønsker

Notat på baggrund af høringen vedr. evt. udbygning af Bygma på Tømmerupvej

Underskriftsindsamling

Høringssvar

Høringssvar - Else Jensen

Indsigelse til Bygmas udbygningsønsker - Tømmerup Bylaug

Punkt 9: Eventuelt

19/4547

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 19-02-2019

Intet.