

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 15-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 15. september 2020 kl. 15:00

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lukket: Meddelelser (lukket punkt).....	5
Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021.....	6
DSI Lufthavnsparke - Årsregnskab 2019.....	7
Tårnby Kastrup Boligselskab - Regnskab 2019.....	10
Nordmarksvej 39, st og 1. sal, ansøgning om sammenlægning.....	12
Formandsbeslutning - Dispensation fra lokalplan til udvidelse af midlertidigt jobcenter i CPH.....	14
Tagrenovering, daginstitution Gemmas Allé 36.....	16
Dispensation fra Lokalplan 119 - Tårnby Gymnasium.....	19
Udvidelse af REMA 1000 - Willumsvej 2.....	21
Forslag til Lokalplan 145 og Kommuneplantillæg 19.....	24
Ansøgning fra CPH om dispensation fra lokalplan KKK2016.....	26
Formandsbeslutning - Nedlæggelse af § 14 forbud efter Planloven - Otto Liebes Alle 4.....	28
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ehlersvænge.....	31
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Solvang.....	33
Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere ridebane, Kongelundsvej 609a... Eventuelt.....	35 38
Underskriftsark.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/19477

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

19/29687

Resumé

a)

Københavns Kommune har sendt et Lokalplanforslag 'Ved Amagerbanen Nord' i høring den 28.08.-23.10.2020. Området ligger i den nordlige del af Amager. Området ønskes omdannet fra et industriområde til et tæt bykvarter med blandede bymæssige formål.

b)

Tårnby Kommune modtog den 5. april 2020 afgørelser fra Fredningsnævnet for København om mulighed for dispensation i relation til de konstaterede overtrædelser af fredningen på Kommunens areal ud for 25 konkrete ejendomme.

I forlængelse heraf er der den 7. september 2020 udstedt påbud til alle ejere af involverede ejendomme - på nær en. For sidstnævnte ejendom vil der over for den nye ejer blive igangsat fornyet en påbudsprocedure.

Den anvendte skabelon for påbuddene fremgår af bilag.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Lokalplanforslag 'Ved Amagerbanen Nord'

A) Uddybelse af lokalplanforslagets indhold - 'Ved Amagerbanen Nord'

B) Påbudsskabelon

Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)

19/29687

Punkt 4: Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021

20/14566

Resumé

Teknisk Forvaltning fremlægger forslag til mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021 vedtages.

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

Udvalget besluttede, at møderne afholdes som følger:

19/1, 9/2, 9/3, 13/4, 11/5, 8/6, 24/8, 21/9, 12/10, 16/11, 7/12, alle fra kl. 15.00.

Møderne afholdes så vidt muligt i Udvalgsværelse 215.

Supplerende oplysninger:

Det er konstateret, at der er Kommunevalg den 16. november 2021.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at mødet tirsdag den 16. november 2021, kl. 15.00, flyttes til tirsdag den 9. november 2021, kl. 15.00.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Mødeplan for B&E

Punkt 5: DSI Lufthavnsparke - Årsregnskab 2019

20/19111

Resumé

Advokaterne i Rosenborggade har fremlagt regnskaber 2019 for DSI Lufthavnsparke.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Boligforeningen Underskud 234.545 kr.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Siirbo Overskud 3.928 kr.

Overskuddet er overført til samlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 725 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.10.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 9,20 kr.

Spidslodden Overskud 49.265 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 780 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.10.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 44 kr.

Solgården I Overskud 193.193 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 766 kr.

Solgården II Overskud 254.675 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 914 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.10.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 17 kr.

Solgården III Overskud 82.698 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 1.034 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.10.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 36 kr.

Melstedhuse Overskud 335.124 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 698 kr.

Lufthavnsparken Overskud 466.661 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 695 kr.

Skottegården Overskud 594.067 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 631 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.10.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 7 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Det skal oplyses, at regnskab 2018 for DSI Lufthavnsparken er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at årsregnskaberne 2019 for DSI Lufthavnsparken anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Solgården III

Boligorganisationen

Skottegården

Lufthavnsparcken

Melstedhuse

Siirbo

Spidslodden

Solgården I

Solgården II

DSI Lufthavnsparcken - årsregnskab 2018

Punkt 6: Tårnby Kastrup Boligselskab - Regnskab 2019

20/19110

Resumé

KAB har på vegne af Tårnby Kastrup Boligselskab udarbejdet regnskaber 2019 til gennemgang i Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Boligselskabet Overskud 725.120 kr.

Overskuddet henlægges til arbejdskapitalen.

Thyges Gård Balancerer

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 827 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.6.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. -63,75 kr.

Allegården Overskud 1.441.096 kr.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 692 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.6.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. -24,64 kr.

Kastrupvænge Underskud 75.261 kr.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet 754 kr.

Dato for lejeforhøjelse 1.6.2018

Forhøjelse pr. m² i kr. 2,62 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Det skal oplyses, at regnskab 2018 for Tårnby Kastrup Boligselskab er vedlagt.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at årsregnskaberne fra Tårnby Kastrup Boligselskab 2019 anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Thyges Gård

Allégården I-IV

Kastrupvænge

Boligorganisationen TK

Tårnby Kastrup Boligselskab - regnskab 2018

Punkt 7: Nordmarksvej 39, st og 1. sal, ansøgning om sammenlægning

20/12160

Resumé

A/B Herberts Hjørne har ansøgt kommunen om tilladelse til sammenlægning af ovennævnte boliger.

Uddybende bemærkninger

Der er tale om 2 andelsboliger på henholdsvis 63 og 71 m². Ved en sammenlægning bliver det samlede areal således 134 m².

Ifølge boligreguleringslovens § 46 kræves kommunens godkendelse, hvis den sammenlagte bolig bliver på mere end 130 m². Det sammenlagte areal vil således overstige arealkravet med 4 m².

Sekretariatet har besigtiget boligerne. Boligen på 1. sal har 2 værelser og et pænt køkken. Det lille badeværelse har toilet, bruseniche og en lille håndvask.

Boligen i stuen har et stort værelse og et mindre værelse, hvor køkken er en suite. Der er et lille badeværelse med toilet, håndvask og brusemulighed.

Der er selvstændig indgang til 1. salen via en trappe fra entreen.

Den samlede vurdering, baseret på kommunens praksis, er, at de 2 boliger fremstår som anvendelige som 2 selvstændige boliger.

Lovgrundlag

Boligreguleringslovens § 46

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke gives tilladelse til sammenlægning af boligerne Nordmarksvej 39, st. og Nordmarksvej 39, 1.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

For stemte A (5)

Imod stemte (V) 1, (C) 1 og (B) 1

Undlod at stemme: (O) 1

Indstillingen tiltrådt.

(V) begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Ansøgning

BBR meddelelse Nordmarksvej 39 st og 1. sal.

BBR meddelelse Nordmarksvej 39 st og 1. sal.

Punkt 8: Formandsbeslutning - Dispensation fra lokalplan til udvidelse af midlertidigt jobcenter i CPH

20/11519

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Tårnby Kommunes Jobcenter modtaget en ansøgning om tilladelse til udvidelse af det eksisterende midlertidige jobcenter i Københavns Lufthavn. Udvidelsen kræver dispensation fra den gældende lokalplan.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der dispenseres fra lokalplanen til den ansøgte udvidelse.

Uddybende bemærkninger

Der er tidligere givet tilladelse til etablering af et midlertidigt jobcenter i CPH, som har været i drift siden medio juli 2020. Aktuelt tilbydes forløb til ca. 1.500 opsagte og ledige med tilknytning til lufthavnens virksomheder. Der er pt. 3.300 opsagte og ledige, og prognosen er, at efterårets afskedigelsesrunder som minimum vil omfatte yderligere 1.000 medarbejdere fra lufthavnens virksomheder.

Jobcentret oplever pres fra både de opsagte, de faglige organisationer og fra virksomhederne for, at de opsagte kommer i forløb i Jobcenter CPH så hurtigt som muligt. Derfor søger Tårnby Kommunes Jobcenter om at udvide det eksisterende midlertidige jobcenter med yderligere lokaler. Jobcentret ønsker at udvide med 400 m² for at kunne formidle lokaler til de private aktører, der har indgået kontrakt med Jobcentret om at gennemføre forløb for de opsagte og ledige. Der peges på lokaler i samme bygning, som Jobcentret er placeret i, da det er vurderingen, at lokalerne skal ligge i tilknytning til de eksisterende lokaler for at sikre koordinering og sammenhæng til jobcentrets øvrige aktiviteter.

Der er søgt om tilladelse til følgende:

Udvidelse af det eksisterende midlertidige jobcenter på op til 400 m² fordelt på følgende:

- 7 - 8 lokaler á op til 35 m². Lokalerne skal benyttes af private aktører til samtaler med opsagte/ledige samt administration
- 1 lokale á 150 m². Lokalet skal benyttes af privat aktør til undervisning af ledige/opsagte.

Det er Jobcentrets vurdering, at der vil være behov for aktiviteter i Jobcenter CPH indtil udgangen af 2021.

Det midlertidige jobcenter er beliggende i delområde Nord A2 i Lokalplan KKK 97 – Københavns Lufthavn Kastrup. Delområdet må jf. lokalplanens § 4.2.2 anvendes til ”hangarer, værksteder, luftfragt- og tekniske anlæg. Det skal endvidere være muligt at etablere terminalkompleks med samme funktioner som i Nord A1”.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at etablering af et jobcenter ikke er en af de lovlige anvendelsesmuligheder inden for delområdet, hvorfor det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen.

Høring

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen har ikke været sendt i nabohøring jf. Planlovens § 20, stk. 2,

- da udvidelsen af det midlertidige jobcenter i CPH vurderes at være af underordnet betydning for naboejendommene i forhold til CPH's normale drift,
- fordi der søges om tilladelse til en midlertidig aktivitet og en udvidelse ifht. til det, der allerede er meddelt tilladelse til.

Lovgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, såfremt det ikke strider mod planens principper eller, hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

I henhold til den gældende lokalplans § 9.3 og planlovens § 19, stk. 3 forudsætter en dispensation fra lufthavnslokalplanen samtykke fra Erhvervsministeren. Teknisk Forvaltning er i dialog med Erhvervsstyrelsen om den nødvendige samtykke.

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

Link til Lokalplan KLK 97 – Københavns Lufthavn, Kastrup
https://dokument.plandata.dk/20_1041848_DRAFT_1202811628331.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der, såfremt der opnås samtykke fra Erhvervsstyrelsen, meddeles en midlertidig (3 år) dispensation fra § 4.2.2 i Lokalplan KLK 97 – Københavns Lufthavn Kastrup til den ansøgte udvidelse af det midlertidige jobcenter i CPH.

/BGR

På grund af sagens hastende karakter har formanden tiltrådt sagen den 7.9.2020.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Erhvervsstyrelsen har i brev af 10. september 2020 meddelt samtykke.

Brevet tilknyttes sagen som bilag og fremgår af referatet.

Udvalget tog Formandens beslutning til efterretning.

Bilag

Formandsbeslutning - Dispensation fra lokalplan til udvidelse af midlertidigt jobcenter i CPH

Formandsbeslutning - Disp. fra lokalplan og landzonetilladelse til etablering af jobcenter i CPH

Jobcenter CPH Ansøgning

Fuldmagt fra CPH til udvidelse af midlertidigt jobcenter

Kvittering fra Erhvervsstyrelsen

Samtykke udvidelse midlertidigt jobcenter Københavns Lufthavn

Punkt 9: Tagrenovering, daginstitution Gemmas Allé 36

20/8474

Resumé

Det har fra forvaltningens side været planlagt og forventet, at man med udgangspunkt i Budget 2020 kunne udføre tagrenovering af institutionen, Gemmas Alle 36, fra Daginstitutionspuljen på 1 mill. kr. Forvaltningen har nu indhentet priser på forskellige løsninger, der alle overstiger budgetrammen for den prioriterede pulje på renovering af daginstitutioner.

Der er reserveret 1,0 mill. kr. på prioriteret pulje under anlægsprojektet Ekstraordinære Ejendomsudgifter til renovering af elektronisk overvågningsanlæg på Plejehjemmet Løjtegårdsvej. Forvaltningen har ikke kunne igangsætte projektet pga. sikkerhed omkring de ældres helbred i forhold til covid-19 situationen, idet håndværkerne skal ind i de enkelte beboeres lejlighed.

Der søges om overførelse af midler fra prioriteret pulje under anlægsprojektet Ekstraordinære ejendomsudgifter til prioriteret pulje til renovering af daginstitutioner.

Uddybende bemærkninger

Taget er i dag bygget op som en ventileret konstruktion med banevareundertag (tagdug), beklædt med vingetegl. Taget er bygningens originale tag, som er 27 år gammelt. Undertaget har ingen levetid tilbage og skal skiftes nu. Størstedelen af teglene er intakte, men der ses tydelige spor af reparationer/udskiftninger over den seneste årrække. Det forventes, at teglene skal skiftes inden for en tidshorisont på 10-15 år. Det vurderes, at besparelsen ved at genbruge teglene er i en størrelse, så det ikke kan betale sig. For at sikre at alle tagets dele har samme levetider, anbefales det derfor, at de gamle tegl ikke genbruges.

Økonomisk er det ikke en god ide at dele tagrenoveringen over to omgange. Det anbefales heller ikke at lave det over årsskiftet, da vejret er meget uforudseeligt i denne periode. I så fald vil det kræve en fuld overdækning, som vil medføre en merudgift på 571.600 kr.

I et forsøg på at finde den bedste løsning er der indhentet 3 tilbud, som hver har forskellig prisklasse og levetider.

	Konstruktion	Pris	Levetid	Antal udskiftninger i en periode på 80 år	Pris i en periode på 80 år (Udskiftninger x pris)
Løsning 1	Banevareundertag beklædt med vingetegl	1.210.000 Kr.	20-30 År	2,5	3.025.000 Kr.
Løsning 2	Fast undertag beklædt med vingetegl	1.484.450 Kr.	40-60 År	1,5	2.226.675 Kr.
Løsning 3	Fast undertag beklædt med fals tagsten	1.640.650 Kr.	60-80 År	0	1.640.650 Kr.

Der er sammenhæng mellem kvalitet, pris og levetid. Forvaltningen anbefaler derfor, at løsning 3 vælges. Dette på baggrund af tagets udformning med lav hældning, samt for at sikre parallelle levetider mellem undertag og beklædning. For yderligere info omkring opbygninger henvises der til bilag.

Tagets nuværende størrelse betyder, at årets pulje til renovering af daginstitutioner bliver brugt på afhjælpende vedligehold, men det er nødvendigt og sikrer samtidig et kvalitetsløft af bygningen.

Da forvaltningen ikke forventer, at det vil være risikofrit at udskifte elektronisk overvågningssystem på Plejehjemmet Løjtegårdsvej i 2020 pga. covid-19 situationen, vil det blive prioriteret på prioriteret puljearbejde i 2021.

Økonomi

Der søges en tillægsbevilling på følgende bevillingsniveau:

00.22.01.3 Fælles formål	-650.000 kr.
05.25.10.3 Fælles formål	650.000 kr.

Påtegning

Økonomi- og Planlægningsafdelingen videresender til Økonomiudvalget, idet ovennævnte ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

Teknisk forvaltning indstiller til Økonomiudvalget,

1. at løsning 3, som er den teknisk og levetidsøkonomisk bedste løsning, iværksættes
2. at der overføres 650.000 kr. fra prioriteret puljearbejde under Ekstraordinære Ejendomsudgifter til pulje til renovering af daginstitutioner 2020
3. at der frigives 1.650.000 kr. på pulje til renovering af daginstitutioner 2020 til tagrenovering på institutionen Gemmas Allé 36
4. at de resterende midler, som var afsat til elektronisk overvågningssystem på Plejehjemmet Løjtegårdsvej, indgår i den prioriteret liste til andre projekter.

/BGR

Beslutning i Økonomiudvalget den 19-08-2020

Indstillingen tiltrådt.

Fremsendes til Bygge- og Ejendomsudvalget til orientering.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Udvalget tog beslutningen til efterretning.

Bilag

Tagkonstruktion - Beskrivelse

Punkt 10: Dispensation fra Lokalplan 119 - Tårnby Gymnasium

20/15775

Resumé

Tårnby Gymnasium søger om dispensation til isætning af fire ovenlysvinduer i tag og to vinduespartier i facade i den nordlige lave længe ind imod gårdrummet. Gymnasiet er omfattet af Lokalplan 119, hvis formål bl.a. er at sikre de bevaringsmæssige værdier og træk i den eksisterende bebyggelse.

Uddybende bemærkninger

Det bevaringsværdige ved bebyggelsen er dels den stramme symmetri og dels facadernes taktfaste udtryk. De lave længer er nævnt som bevaringsværdige. Det betyder, at fremtidige ændringer skal udføres, så bygningsanlægget opleves symmetrisk. Se situationsplan.

Ændringerne ønskes i forbindelse med omdannelse af den indvendige lokalefordeling. Længen har i dag kun nordvendte vinduer, placeret under det karakteristiske store tagudhæng, hvilket medfører dårlige dagslysforhold.

Der er på et senere tidspunkt end bygningens opførelse isat hhv. ovenlysvinduer og vinduespartier i facader. Det fremgår ikke af Tårnby Kommunes optegnelser, hvornår det er sket, og sagen forelægges med henblik på, at der gives lovliggørende dispensation for disse.

De ansøgte vinduer er tilsvarende de eksisterende ovenlysvinduer og vinduespartier. Dog fremstår eksisterende ovenlysvinduer som fire samlet, hvor det ansøgte er to og to. Eksisterende vinduespartier i facade fremstår mere som gennemgående bånd, med tre-fire vinduer samlet, hvor de ansøgte placeres to og to. Ligesom de eksisterende vinduer er placering ikke symmetrisk i forhold til hovedaksen. Ansøgning er dog tilrettet til vinduesbånd med tre sammenhængende vinduer. Se facadetegning.

Med de senere tilførte vinduer er længernes symmetri allerede brudt. Derudover er der opført en multihal, placeret centralt på akse i gårdrummet, der gør, at det kan være svært at gennemskue symmetrien i de lave længers facade og tag. Etablering af flere vinduer vil give undervisningslokalerne bedre dagslysforhold og er muligvis nødvendige for at kunne leve op til kravet om dagslys til undervisning.

Forvaltningen vurderer, at der ved evt. tilladelse skal stilles krav til at isætte flere sammenhængende vinduespartier i stedet for de ansøgte to og to, svarende til de eksisterende, for at understøtte bygningens arkitektoniske hovedelementer. Ansøger har efterfølgende tilkendegivet, at der kan placeres tre vinduer. Se facadetegning.

Lokalplanens §§ 4.2 og 5.1 fastlægger bl.a., at bygninger, facader, vinduer og tage ikke må ombygges eller ændres uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Ændringer skal jf. § 4.3 være symmetrisk om byggeriets hovedakse.

Høring

Ansøgning om dispensation har været i høring i overensstemmelse med Planlovens § 20. Da de søgte ændringer gælder bebyggelsens indvendige facader, er det vurderet at være af underordnet betydning for naboerne. De hørte er Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune og Museum Amager. Der er ikke modtaget høringssvar.

Lovgrundlag

Link til Lokalplan 119:

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives dispensation fra §§ 4.2, 4.3 og 5.1 i Lokalplan 119 til isætning af de ansøgte vinduer med vilkår om, at der bruges vinduestyper, der svarer til de eksisterende
2. at der isættes tre sammenhængende vinduespartier i facade i stedet for to
3. at der stilles vilkår i dispensationen om, at der skal søges om byggetilladelse til eksisterende ovenlysvinduer og facadevinduer.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

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

Bilag

Tårnby Gymnasium - Dispensationsansøgning

Tårnby Gymnasium - Foto eksisterende forhold

Tårnby Gymnasium - Tagplan

Tårnby Gymnasium - Situationsplan

Tårnby Gymnasium - Eksisterende vinduer

Tårnby Gymnasium - Facade

Punkt 11: Udvidelse af REMA 1000 - Willumsvej 2

20/13999

Resumé

REMA 1000 har søgt om tilladelse til at udvide sin eksisterende butik henover udkørslen fra butikken til Amager Landevej. REMA 1000 ønsker at udvide butikken med 65 m² (fordelt på 63,5 m² lager og 1,5 m² salgsareal) samt at etablere en overdækket vareindlevering og en åben varegård.

Udvidelsen kræver en række dispensationer fra den gældende lokalplan. Teknisk Forvaltning indstiller dispensation fra lokalplanen til at muliggøre udvidelsen for så vidt angår den del af butikken, der ligger i Tårnby Kommune.

Uddybende bemærkninger

Den ønskede udvidelse er beliggende i Tårnby Kommune. Ejendommen er delvis beliggende i Tårnby og Københavns Kommune.

Udvidelsen ønskes placeret på en eksisterende vejadgang til Amager Landvej. Vejadgangen er ikke registreret som vejreal og benyttes i øjeblikket til oplag. Det eksisterende oplag vil fremadrettet blive inden i butikken. Ved udvidelsen ændres der ikke på de eksisterende tilkørsels- eller parkeringsforhold.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. REMA 1000 har i sommeren været i dialog med de andre ejere og ejerforeningen i forhold til byggeri og fordelingstal for lejlighederne i forhold til fællesarealet. I forlængelse af sommerens møde, har Rema 1000s byggerådgiver gennemgået nogle punkter i kælderen med en beboerrepræsentant, så de kan fremlægge en samlet ”pakke” på en snarlig generalforsamling. I forbindelse med udvidelsen vil Rema 1000 i samarbejde med ejerforeningen gennemgå vedtægterne, justere hvor det er nødvendigt, herunder fordelingstal, samt udfærdige bilag, der viser ansvarsområder m.v.

I Tårnby Kommune er ejendommen omfattet af Lokalplan 45 - Butiks- og boligområde ved Amager Landevej. Den ansøgte udvidelse kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen (i parentes er angivet, hvad der er brug for at få dispensation til):

§ 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75.

Med den ansøgte udvidelse af butikken med 65 m² bliver bebyggelsesprocenten for ejendommen 82,2 %. For den del af bygningen, som er beliggende i Tårnby Kommune, er bebyggelsesprocenten i dag på 76,4 %.

§ 5.2 Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag B viste principielle bebyggelsesplan som randbebyggelse langs Amager Landevej.

(Udvidelsen placeres uden for de byggefelter, der fremgår af lokalplanens kortbilag B, dog som randbebyggelse langs Amager Landevej).

§ 6.2 Til byggeriet skal der anvendes tegl i røde og/eller lyse grå nuancer.

Der søges dispensation til, at udvidelsen etableres med den samme type brune tegl, som det eksisterende byggeri. Der er tidligere givet byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse til byggeriet med brune tegl. For at sikre, at der ikke skabes tvivl om muligheden for at fortsætte med den nuværende teglfarve, anbefaler forvaltningen, at der formelt gives en dispensation hertil.

§ 7.1 Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Det eksisterende friareal i planområdet er angivet til 298 m², bestående af tagterrasse på 248 m² og altaner på i alt 50 m² på 1. og 2. sal. Butikken udvides med en tilbygning på 65 m², hvoraf kun 1,5 m² bliver anvendt til salgsareal og resterende 63,5 m² til lager. I henhold til den gældende kommuneplan kan arealer til lager undtages, når størrelsen på friarealer skal udregnes. Derudover placeres udvidelsen ikke på de eksisterende friarealer. Af denne årsag, vurderes udvidelsen af butikkens salgsareal på 1,5 m² ikke at have betydning for en forøgelse af områdets friarealer. Der søges om dispensation til, at friarealet forbliver 298 m².

§ 8.3 Mod Amager Landevej opretholdes vejbyggelinjen på 16 m fra vejmidte.

Der søges om dispensation til at fortsætte det eksisterende byggeris facadelinje, som er 14 m fra Amager Landevejs vejmidte.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte udvidelse vil forskønne ejendommens fremtræden mod Amager Landevej ved at fjerne den opsatte hegning med reklame og oplag, ligesom støjgenerne reduceres for butikkens naboer ved, at et oplag kommer under tag.

Høring

Ansøgningen om dispensation har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens § 20. Forvaltningen har ikke modtaget høringssvar.

Lovgrundlag

Link til Lokalplan 45: https://dokument.plandata.dk/20_1030800_PROPOSAL_1174294640641.pdf

Planlovens § 19 giver hjemmel til at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte dispensationer ikke er i strid med principperne i den gældende lokalplan.

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

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

for så vidt angår den del af butikken, der ligger i Tårnby Kommune,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5.1 til en bebyggelsesprocent på 82,2.
2. at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5.2, så udvidelsen kan placeres uden for fastlagte byggefelter, dog i forlængelse af det eksisterende byggeri.
3. at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.2, så udvidelsen får samme ydre fremtræden som det eksisterende byggeri.
4. at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.1 til, at friarealet forbliver på 248 m².
5. at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.3 vedr. vejbyggelinjen langs Amager Landevej, så udvidelsen kommer til at ligge på linje med det eksisterende byggeri.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

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

Bilag

Ansøgning - REMA 1000 Willumsvej

Luftfoto m. markering af tilbygning

Facadetegninger

Billede af nuværende hegn

Teknisk tegning af udvidelsen

Punkt 12: Forslag til Lokalplan 145 og Kommuneplantillæg 19

18/17000

Resumé

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet d. 21. august 2018, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, som muliggør etablering af ungdomsboliger ved Tårnby Stadion. Efter en indledende planproces er forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt fra Tårnbyhuses rådgiver, DOMUS arkitekter.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i 8 ugers høring.

Uddybende bemærkninger

Planerne muliggør etablering af ungdomsboliger, daginstitution med tilhørende legeplads samt café og klubfaciliteter i tilknytning til Tårnby Stadion.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, hvori der kan etableres byggeri af tre sammenhængende blokke i henholdsvis 5, 6 og 8 etager. Daginstitution og klubfaciliteter etableres i stueetagen. Caféen etableres på første sal og boliger på første sal og oppefter. Lokalplanen fastlægger, at institutionen skal være på mindst 750 m² bruttoetageareal, at klubfaciliteterne skal være på mindst 575 m² bruttoetageareal, at der maksimalt må være 250 m² café bruttoetageareal.

Planområdet er pålagt en deklARATION af 30. oktober 1945, som af hensyn til flysikkerheden i forbindelse med indflyvningen til tværbanen i Københavns Lufthavn, Kastrup, fastlægger en maks. højde på byggeri på 20 -22,5 m. Påtaleberettiget er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 25 m højde, hvorfor fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder kræver forudgående tilladelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Såfremt der ikke kan opnås tilladelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, er den maksimale bygningshøjde reguleret af den gældende deklARATION.

Der er ikke hjemmel i Planloven til at regulere, hvem der beboer en bolig. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser om en mindste størrelse på 35 m² og maksimal størrelse på 50 m² bruttoetageareal for den enkelte bolig. Ved at begrænse lejlighedsstørrelserne kan huslejen holdes nede. En lav husleje er med til at gøre lejlighederne attraktive for unge, eller personer under uddannelse.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal opføres i lyse farver, og at der kan være grønne tage eller opholdsarealer på bebyggelsens tage.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som til boliger og institutionen skal sikre tilstrækkeligt med opholdsarealer, som overholder støjkravene til opholdsarealer.

Lokalplanen udpeger 4 træer, som ønskes bevaret, samt stiller krav om genplantning af træer med en vis størrelse, hvis de fældes.

I forbindelse med planprocessen er der udarbejdet en miljøscreening af planerne. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planerne.

Borgerinddragelse

Kommuneplantillægget har været i foroffentlig høring i perioden 18. januar til 18. februar 2019. I den forbindelse blev der holdt et borgermøde d. 31. januar 2019 i Amagerhallen.

Høring

Planerne skal i offentlig høring i 8 uger, jf. Planlovens § 24, stk. 3.

Miljøscreeningen har været i høring hos relevante myndigheder, herunder Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. I høringsperioden er ikke modtaget høringsvar.

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13 og i overensstemmelse med Planlovens kapitel 6.

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

Indstilling

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

Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at forslag til Lokalplan 145 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 19 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. at Miljøscreeningen og afgørelsen om ikke at gennemføre en egentlig miljøvurdering godkendes, og at afgørelsen offentliggøres.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kommuneplantillæg 19

Lokalplan 145

Miljøscreening LP og KPT Tårnby Stadion

Dagsordenspunkt fra møde den 02-06-2020 i Bygge- og Ejendomsudvalget - Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

Punkt 13: Ansøgning fra CPH om dispensation fra lokalplan KKK2016

20/12005

Resumé

Københavns Lufthavne A/S, CPH, har søgt Tårnby Kommune om dispensation fra § 3.1.2 i lokalplan KKK2016 - Supplerende lokalplan for lufthavnens østområde. Der er søgt om tilladelse til etablering af 3.700 m² administration i tilknytning til en logistikvirksomhed (Scan Global Logistics A/S). Teknisk Forvaltning indstiller dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Lokalplanen fastlægger i § 3.1.2;

Der må for den enkelte virksomhed maksimalt etableres et samlet etageareal på 1.500 m² til administration. Kommunalbestyrelsen kan dog ved dispensation tillade yderligere areal til administration i tilknytning til den enkelte virksomhed, hvis det er nødvendigt for virksomhedens funktion.

CPH søger på vegne af logistikvirksomheden Scan Global Logistics A/S. Scan Global er en stor logistikvirksomhed og en af Danmarks største luftfragtspejditører, der opererer globalt.

Virksomheden ønsker at samle lager og administration på CPH's arealer. Virksomhedens størrelse og forventede vækst gør, at Scan Global har behov for op til 3.700 m² etageareal til administration. Herudover kommer faciliteter som reception, kundemødecenter, kantine og teknikrum. Differencen mellem de 1.500 m², som fastsat i lokalplanens § 3.1.2, og de 3.700 m², som Scan Global ønsker at etablere, er 2.200 m². Det er denne difference, som der søges om dispensation til at etablere. Derudover forventer Scan Global at etablere ca. 5.000 m² lager til luftfragt i lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger i § 3.1.1, at det samlede etageareal til administration inden for lokalplanens område maksimalt må udgøre 25.000 m². Dette vil forsat være gældende.

Høring

Ansøgningen har været i høring jf. Planlovens § 20 vedr.

dispensation fra lokalplanen. Forvaltningen har ikke modtaget høringssvar.

Lovgrundlag

Den ansøgte placering er omfattet af Lokalplan KKK2016 - Supplerende lokalplan for lufthavnens østområde. Link til lokalplan: https://dokument.plandata.dk/20_3141061_1504696264223.pdf

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, såfremt det ikke

strider mod planens principper. I henhold til den gældende lokalplans § 13.3 og Planlovens § 19, stk. 3 forudsætter en dispensation fra lokalplanen samtykke fra Erhvervsministeren. Erhvervsstyrelsen har fremsendt et samtykke til den ansøgte dispensation.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 3.1.2 i Lokalplan KKK2016 til etablering af 3.700 m² administration i tilknytning til den konkrete logistikvirksomhed.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning af 14. maj 2020 om dispensation fra lokalplan KKK2016

Supplerende ansøgning af 9. juli 2020

Oversigtskort.jpg

Kortbilag A, KKK2016.JPG

Samtykke dispensation KKK2016.pdf

Punkt 14: Formandsbeslutning - Nedlæggelse af § 14 forbud efter Planloven - Otto Liebes Alle 4

20/16473

Resumé

Teknisk Forvaltning har fået en henvendelse fra ejer af Otto Liebes Alle 4 om udskiftning af vindue og teglfacade og isætning af dør. De ønskede bygningsændringer strider imod den lokalplan, som Forvaltningen er i gang med at udarbejde for området. Forvaltningen indstiller, at der nedlægges et § 14 forbud efter Planloven for at sikre, at boligen på Otto Liebes Alle 4 bevares i overensstemmelse med det kommende plangrundlag for området ved Tårnby Villaby.

Uddybende bemærkninger

Igangværende forberedelse af bevarende lokalplan

Siden 2007 har det været intentionen, at Byplanvedtægt 4 skulle afløses af et nyt plangrundlag. Dette er af forskellige årsager blevet nedprioriteret, men den 14. januar 2020 besluttede Udvalget, at der skulle igangsættes et nyt plangrundlag for området. Den kommende lokalplan skal bl.a. bevare en stor andel af boligernes ydre fremtræden i området, jf. bilag.

Byplanvedtægt 4 regulerer ikke den ydre fremtræden for bebyggelsen i området, hvorfor Forvaltningen på nuværende tidspunkt ikke kan stille krav, når ejere ønsker at renovere deres bolig. Ved at udpege bevaringsværdige bygninger samt fastlægge krav til den ydre fremtræden i den kommende lokalplan er intentionen med lokalplanen at sikre boligens/bygningens byggestil og oprindelige fremtræden.

Henvendelse om bygningsændringer

Ejer af Otto Liebes Alle 4 ønsker at udskifte en del af eksisterende vindue og isætte en dør på husets facade ud mod forhaven, jf. bilag.

Relation til den kommende bevarende lokalplan

Det vil ikke være i overensstemmelse med intentionerne i den kommende bevarende lokalplan at gennemføre de ændringer, som ejeren har henvendt sig om, og det vil ændre på det miljø, som planen forsøger at bevare. I forbindelse med forarbejdet til den kommende lokalplan er områdets boliger blevet Save-vurderet. Otto Liebes Alle 4 blev registeret med værdien 3, der er en høj bevaringsvurdering. Save-vurdering baseres på en karakter fra 1-9, hvoraf 1-3 vurderes at være høj, 4-6 mellem, og 7-9 lav. Save-vurdering anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier, og den er et nyttigt redskab til at udarbejde lokalplaner med henblik på bygningsbevaring.

Boligerne ved Otto Liebes Alle 2-6 er opført fra starten af 1900 og har den samme fremtræden. De tre boliger fremstår i røde facadesten, med stik i gule facadesten, frontkvist og halvalmet tag.

Husene langs Otto Liebes Alle kendetegnes ved at have en mindre forhave. Oprindeligt var indgangen placeret i gavlen på siden af huset, og ikke ud mod forhaven. På de fleste boliger er indgangen fastholdt på siden af huset. Skråfoto og billeder af Otto Liebes Alle er vedhæftet som bilag.

Handlemuligheder og forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke umiddelbart kræve, at den ydre facade bevares på Otto Liebes Alle 4, da det gældende plangrundlag ikke regulerer dette. Forvaltningen har først hjemmel til at regulere ud fra den kommende lokalplans indhold, når denne er offentliggjort som lokalplansforslag, og de midlertidige retsvirkninger efter Planlovens § 17 er trådt i kraft. Lokalplansforslaget forventes at blive præsenteret politisk i slutningen af 2020, hvorfor det indtil da ikke umiddelbart er muligt at regulere renovering af boligers ydre facade i området ved Tårnby Villaby. Boliger, der vurderes at have en bevaringsværdi, kan derfor lige nu ændres og renoveres, hvilket kan betyde, at deres bevaringsværdi forringes og kulturmiljøet ændres.

Den eneste måde at regulere og forhindre renovering af boliger i strid med den kommende lokalplan er at nedlægge et § 14 forbud efter Planloven. Forbuddet skal ske på den enkelte bolig, i dette tilfælde Otto Liebes Alle 4. Reglerne for et § 14 forbud indebærer, at der skal udarbejdes og offentliggøres et lokalplansforslag inden for et år, fra forbuddet er udstedt.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør nedlægges et § 14 Forbud efter Planloven for at forhindre, at boligen på Otto Liebes Alle 4 renoveres på en måde, der vil bryde med intentionerne i den kommende lokalplan for området.

Høring

Forud for at Tårnby Kommune kan nedlægge et § 14 forbud i henhold til Planloven, skal der ske varsling og partshøring af samtlige ejere af den omfattede ejendom, jf. §§ 19 og 21 i Forvaltningsloven.

Lovgrundlag

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

Link til Byplanvedtægt 4: https://dokument.plandata.dk/20_1037805_APPROVED_1179144299843.pdf

Planlovens § 14: Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Der kan kun nedlægges forbud mod forhold, som vil kunne forhindres med en lokalplan, navnlig efter planlovens § 15, stk. 2 (Lokalplankataloget), og forbuddet skal således være planmæssigt begrundet. Forvaltningen vil nedlægge forbud efter Planlovens § 14 med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 17: Bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Endelig beslutning om nedlæggelse af § 14 forbud skal forelægges Kommunalbestyrelsen til endelig beslutning efter gennemførelse af partshøring.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der nedlægges et § 14 forbud mod de ansøgte bygningsændringer på Otto Liebes Alle 4. Igangværende plangrundlag for området skal herefter udarbejdes senest et år efter, at forbuddet er udstedt.

På grund af sagens hastende karakter (for at undgå at der sker renovering, der strider imod hensigterne i den planlagte bevarende lokalplan for området) er indstillingen godkendt af Formanden den 27. juli 2020.

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

Udvalget tog formandens beslutning til efterretning.

Supplerende oplysninger:

Sagen har været i partshøring hos ejerne på Otto Liebes Alle 4. Forvaltningen har i vedlagte høringsnotat kommenteret høringssvaret fra de involverede. Forvaltningen finder, at høringssvaret ikke giver anledning til at ændre den oprindelige formandsbeslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget om, at der skal nedlægges et § 14-forbud på ejendommen.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Skråfoto og billeder af Otto Liebes Alle

Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4

Forespørgsel fra Otto Liebes Alle 4 vedr. udskiftning af vindue

Formandsbeslutning - § 14 forbud

Høringsnotat

Punkt 15: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ehlersvænge

20/17343

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra grundejerforeningen Ehlersvænge modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan for at forhøje bebyggelsesprocenten til 30 % for

grundejerforeningsområdet Munkebjergvej 95, Bigumvej 1-18, Høgildvej 13 og Starup Alle 35-41. Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 26-06-2020, hvor forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

GF Ehlersvænge er omfattet af Lokalplan 52, Boligbebyggelse ved Munkebjergvej. Lokalplanen grænser op til Lokalplan 43 og til grundejerforeninger, der har søgt om forhøjet bebyggelsesprocent.

Ifølge Lokalplanens § 6.1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Forvaltningen har modtaget en række ansøgninger for grunde, omfattet af Lokalplan 43, på baggrund af Udvalgets beslutning om, at Kommunen vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlig generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til Bygningsreglementets nyere bestemmelser herom.

I Kommuneplanen er området i Lokalplan 52 udlagt som åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 25 % og et maksimalt antal etager på 1,5.

Ifølge Planlovens § 13 må lokalplaner ikke stride imod Kommuneplanen. En ændring af Lokalplan 52 vil derfor forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

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

Såfremt denne indstilling tiltrædes, oplyses GF Ehlersvænge om, at Forvaltningen ikke kan vurdere, hvornår planarbejdet kan igangsættes, da der på nuværende tidspunkt er mange lokalplaner, der skal udarbejdes. Samtidig orienteres GF Ehlersvænge om, at udvalget den 12. marts 2019 har bemyndiget Forvaltningen til at dispensere fra bebyggelsesprocenten fra 25 til 30, inden for de lokalplanområder, for hvilke Udvalget har besluttet ændringer igangsæt.

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

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til Planloven ikke krav om at udarbejde

lokalplaner, når det ønskede strider imod Kommuneplanen, eller der allerede findes en lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. Planlovens § 23c.

Påtegning

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Ehlersvænge kan igangsættes, jf. vedlagte prioriteringsliste.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Referat af generalforsamling

Luftfoto - afgrænsning af GF Ehlersvænge

Placering af GF Ehlersvænge i forhold til Lokalplan 43

Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 16: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Solvang

20/14171

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Solvang modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30 % for

Grundejerforeningsområdet ved Suezvej 22-45, Kairovej 1 og Kongelundsvej 414-436. Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 27-06-2019, hvor forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

GF Solvang er udlagt som delområde 78 i Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager.

Ifølge Lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 % for beboelsejendomme og 35 % for ejendomme med butikker eller institutioner.

Forvaltningen har modtaget en række ansøgninger for grunde omfattet af Lokalplan 43 på baggrund af Udvalgets beslutning om, at Kommunen vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlig generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til Bygningsreglementets nyere bestemmelser herom.

I Kommuneplanen er området i Lokalplan 43 udlagt som åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 25 % og et maksimalt antal etager på 1,5.

Ifølge Planlovens § 13 må lokalplaner ikke stride imod Kommuneplanen. En ændring af Lokalplan 43 vil derfor forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

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

Såfremt denne indstilling tiltrædes, oplyses GF Solvang om, at Teknisk Forvaltning ikke kan vurdere, hvornår planarbejdet kan igangsættes, da Forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

Udvalget har den 12. marts 2019 bemyndiget Forvaltningen til at dispensere fra bebyggelsesprocenten fra 25 til 30, inden for de lokalplanområder, for hvilke Udvalget har besluttet ændringer igangsat.

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

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til Planloven ikke krav om at udarbejde

lokalplaner, når det ønskede strider imod Kommuneplanen, eller der allerede findes en lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. Planlovens § 23c.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Solvang kan igangsættes.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Referat og ansøgning

Luftfoto - afgrænsning af GF Solvang

Placering af GF i LP 43

GF'er der har søgt i LP 43

Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 17: Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere ridebane, Kongelundsvej 609a

20/18004

Resumé

Ejeren af ejendommen, Kongelundsvej 609a, har søgt om at lave en ridebane på 60 m x 20 m med træindhegning på ca. 1,2 m i højden med dertilhørende belysning. Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives landzonetilladelse og midlertidig dispensation i 3 år til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen har tidligere været anvendt til landbrug og produktion af wrap til fodring af dyrehold. Ullerupdiget er etableret på tværs af ejendommen. Dette betyder, ifølge ejerens vurdering, at det ikke mere er rentabelt at drive landbrug på ejendommen. Af denne årsag ønsker ejeren af have hestehold. Indledningsvis søges om mulighed for at have 4 heste i eksisterende bygninger. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68. Et husdyrhold i denne størrelse vurderes ikke at kræve godkendelse efter Husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen. Ansøgningen fremhæver, at der senere er planer om at udvide op til 10-15 heste, hvilket vurderes at kræve godkendelse efter ovennævnte bekendtgørelse.

I ansøgningen fremhæves det, at eksisterende dræn blev beskadiget ved anlæg af diget. Teknisk Forvaltning vurderer, at der er tale om vedligeholdelse og reparation af dræn, hvorfor der ikke skal indhentes tilladelse hertil.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 68, Skovplantningsområde ved Kongelunden, der udlægger ejendommen til skovrejsning. Den ønskede anvendelse strider imod lokalplanens principper, der er lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser (§§ 1 og 3 og kræver dispensation fra §§ 1.1, stk. 1 og 3.1. Der kan kun meddeles midlertidig dispensation til det ansøgte, der dog kan fornyes, efter en ny ansøgning og sagsbehandling. Derudover kræves der dispensation fra §§ 7.1 og 7.2, der regulerer bebyggelse, samt § 10.3 vedr. transportkorridoren, der går igennem lokalplanområdet.

Ifølge Lokalplanens § 10.3 er der udlagt en transportkorridor i Lokalplan 68, hvilket betyder, at ansøgningen skal forelægges Energistyrelsen, og skal administreres efter Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet. Påtaleretten er overført til Energinet, og Teknisk Forvaltning har fremsendt ansøgningen til deres vurdering.

Punkt 4.1 i vejledningen beskriver administration af landzonearealer i transportkorridoren, der nævner muligheden for at etablere "midlertidige rekreative anvendelser, som ikke rummer bygninger eller andre omkostningstunge anlæg, fx en knallertbane eller boldbane". I nærværende sag vil det kun være muligt at give en midlertidig dispensation på op til 3 år ad gangen, hvorfor det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med den gældende vejledning for transportkorridoren.

Ejer oplyser, at efter diget er blevet opført, er det ikke rentabelt at drive landbrug på ejendommen. Hertil er området omfattet af en lokalplan, hvis hensigt er at rejse skov på ejendommen. Stigende grundpriser i området har betydet, at Naturstyrelsens opkøb til skovrejsning i området ikke er fortsat, og styrelsen har ikke haft bemærkninger til, at området benyttes til et andet formål.

På denne baggrund vurderer Forvaltningen, at der midlertidigt kan gives dispensation til at anlægge en ridebane på 60 m x 20 m. Ansøgningen nævner ikke specifikt, hvilken form for belysning, der vil blive etableret. Forvaltningen finder, at der bør stilles krav om, at belysningen etableres i en højde på max. 3 m med nedadgående belysning. Sådant en højde vurderes at kunne forsyne ridebanen med lys, og vil samtidig ikke kunne ses over diget. Ridebanens placering har en afstand til nærmeste nabobebyggelse på ca. 175 m.

Høring

Naturstyrelsen er hørt i forbindelse med ansøgningen, da området er udlagt til skovrejsning. Styrelsen havde ikke bemærkninger til det ansøgte.

Energinet behandler ansøgningen i forhold til § 10.3, hvor de indledningsvis har udtalt sig positivt. Teknisk Forvaltning afventer deres endelige vurdering af ansøgningen. Det er en forudsætning for, at Tårnby Kommune kan meddele midlertidig dispensation, at Energinet meddeler tilladelse efter § 10.3.

Museum Kroppedal er blevet hørt vedr. en formodet tilstedeværelse af fortidsminder i lokalplanområdet, jf. § 10.4 i lokalplanen. Museet ønsker ikke at foretage en screening, men såfremt der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumslovens § 27.

Teknisk Forvaltning har yderligere modtaget to høringssvar fra naboer i høringsperioden. Høringssvarene indgår sammen med Forvaltningens bemærkninger i høringsnotatet.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles efter Planlovens § 19. Link til planloven: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Link til Lokalplan 68: https://dokument.plandata.dk/20_1039907_APPROVED_1180521003860.pdf

Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet kan ses på følgende link: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/2011/50>

Museumsloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/358>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra §§ 1.1, stk. 1, 3.1, 7.1, 7.2 og i Lokalplan 68 på 3 år til at anlægge en ridebane på 60 m x 20 m, der indhegnes med træhegn og dertilhørende belysning
 - a. Midlertidig landzonetilladelse og dispensation meddeles, såfremt at Energinet giver tilladelse efter § 10.3
2. at der i en midlertidig landzonetilladelse og dispensation stilles krav om, at belysningen må opføres i en højde på max. 3 m med nedadgående belysning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - Kongelundsvej 609a

Situationsplan

Naturstyrelsens bemærkninger til sagen, Kongelundsvej 609a

Skråfoto af ejendommen

Høringsnotat

Punkt 18: Eventuelt

20/19477

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Intet.

Punkt 19: Underskriftsark

20/19477

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-09-2020

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.