

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 09-04-2019

Mødedato Tirsdag d. 09. april 2019 kl. 14:30

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
VVM-screening for etablering af støjvold D og støjvold E.....	5
Tilslutningspligt til kollektiv varme i Tårnby Kommune.....	7
Renoveringspulje 2019 - daginstitutioner.....	9
Dispensation fra Bygningsreglement 2015 til en højere bebyggelsesprocent.....	11
Ansøgning om ny lokalplan - GF Kildevang.....	14
Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion, ændring af kommuneplanramme 1.F08.....	16
Ansøgning om ny lokalplan - Amager Landevej 244-246.....	19
Eventuelt.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/9791

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt, idet fremsendte bilag til dagsordenens pkt. 8 – Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion – og fremsendte bilag til dagsordenens pkt. 9 – Ansøgning om ny lokalplan, Amager Landevej 244-246 - indgår i behandlingen af sagerne.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Svar fra Ankestyrelsen - Poppi Zoo.

B)

Regeringens investeringsplan for infrastruktur.

C)

Status på byggesag Jacob Appels Alle.

D)

Danske kommuner inviteres til at gå forrest i kampen mod klimaudfordringerne.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Brev til Ankestyrelsen - anmodning om genoptagelse

A) Ankestyrelsen - Poppi Zoo

B) Regeringens investeringsplan for infrastruktur

D) Invitation - Call brief DK2020

D) Notat om invitation til kommunal kamp mod klimaudfordringerne

Punkt 3: VVM-screening for etablering af støjvold D og støjvold E

19/3092

Resumé

Københavns Lufthavne A/S har den 11-09-2018 søgt om tilladelse til at etablere støjvold D og støjvold E. VVM-screeningen for etablering af støjvold D og støjvold E viser, at støjvoldene ikke har en væsentlig miljømæssig negativ indvirkning på miljøet.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune vurderer på baggrund af screeningen, at projektet (støjvold D og E) ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udføres en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport. Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af støjvold D og E, men alene en afgørelse om, at planen ikke skal gennem en VVM-proces.

Støjvold D er placeret i Tårnby Kommune og støjvold E er placeret i Dragør Kommune. Tårnby Kommune varetager miljømyndighedsopgaven i Dragør Kommune.

Støjvolde D kan etableres i overensstemmelse med lokalplanen.

Miljøgodkendelse

Miljøgodkendelsen til etablering af støjvolde forelægges parallelt for Teknik- og Miljøudvalget i Tårnby Kommune.

Høring

VVM-screeningen har været i høring hos relevante myndigheder, og der er ikke kommet bemærkninger.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM).

Påtegning

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at VVM-afgørelsen for etablering af støjvolde, hvad angår støjvold D, i Tårnby Kommune godkendes.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Udkast til afgørelse - VVM-ansøgning til støjvold D og E

Bilag 1 til udkast til afgørelse - VVM screenings skema med bemærkninger

Bilag 2 til Udkast til afgørelse - Ansøgningskema

Punkt 4: Tilslutningspligt til kollektiv varme i Tårnby Kommune

18/10036

Resumé

Orientering til Bygge- og Ejendomsudvalget om tilslutningspligt til offentligt kollektiv varmforsyning i Tårnby Kommune.

Uddybende bemærkninger

På Tårnby Kommunes hjemmeside fremgår følgende redegørelse vedr. tilslutningspligt i Tårnby Kommune:

”I Tårnby Kommune kan der være tilslutningspligt til kollektiv varme, fjernvarme eller naturgas, for nybyggeri. Det er reguleret i de gældende lokalplaner. Tilslutningspligten gælder kun for nybyggeri, som ikke er lavenergibygninger.

Kommunen har, jf. Planlovens § 19 stk. 4, pligt til at meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger er bebyggelser, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i Bygningsreglementet.”

Tidligere praksis:

Forvaltningen har tidligere behandlet ansøgninger om dispensation fra tilslutningspligt og etablering af varmepumper for eksisterende byggeri, f.eks. i området omfattet af Lokalplan 43. Alle ansøgninger er blevet sendt i høring hos HMN Naturgas, som på tidspunktet blev vurderet som part. Forvaltningen er sidenhen blevet opmærksom på, at dette er forkert praksis. Til orientering har alle, som har søgt, fået dispensation.

Fremadrettet praksis:

Kommunerne har ikke længere hjemmel til at pålægge tilslutningspligt og/eller forblivelsespligt, hverken med hjemmel i Planloven eller Varmeforsyningsloven. Fremadrettet er der i Tårnby Kommune tilslutningspligt for nybyggeri, som ikke er lavenergi, hvis det er fastlagt i en lokalplan, som er vedtaget før 1. januar 2019.

Blokvarmecentraler:

En blokvarmecentral er en varmecentral, der er etableret i forbindelse med et større byggeri (f.eks. skole, plejehjem, almenboligforening, etageejendomme, erhverv og lign.), hvis formål er at forsyne en lukket kreds eller et forudbestemt antal brugere med energi til bygningens opvarmning og forsyning med varmt vand.

Blokvarmecentraler er omfattet af Projektbekendtgørelsens § 21, og de vil fortsat skulle aftage fjernvarme/naturgas, hvis de etableres/reoveres i områder med kollektiv varme, udlagt før 1. januar 2019. Der vil således stadig være tilslutningspligt for blokvarmecentraler i områder med kollektiv varmforsyning i Tårnby Kommune.

Borgerinddragelse

I forbindelse med Forvaltningens Energiborgermøder har der vist sig behov for præcisering af reglerne for tilslutningspligt i Kommunen.

Lovgrundlag

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

Varmeforsyningsloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=206417>

Tilslutningsbekendtgørelsen: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=183381>

Projektbekendtgørelsen: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=205953%20%09%20>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udvalget tager orienteringen til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tilslutningspligt - hjemmel i lovgivning

Punkt 5: Renoveringspulje 2019 - daginstitutioner

19/3067

Resumé

Der er i investeringsoversigten for 2019 afsat 1,0 mill. kr. til renoveringer af bygninger på dagsinstitutioner.

Teknisk Forvaltning indstiller prioritering af renoveringsmidlerne i 2019.

Uddybende bemærkninger

Puljen er afsat til større renoveringsarbejder på daginstitutioner.

Forvaltningen indstiller følgende renoveringer:

1. Gemmas Alle 36 - Etablering af fast undertag + udskiftning af tegltag.
2. Oliefabriksvej 180 – Udskiftning af bølgeeternittag.
3. Tårnbyvej 5 – Nyt køkken.
4. Munkebjergvej 2 – Nyt køkken.
5. Corneliusmindevej 4 – Nye vinduer i køkkenkarnap.
6. Tårnbyvej 20 – Efterisolering af loft - Ingstrup Alle 39 – Facade rep. + maling.

Økonomi

Der frigives midler til renovering af daginstitutioner på følgende bevillingsniveau:

05.25.10.3 Fælles Formål

1,0 mill. kr.

Påtegning

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

Indstilling

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

1. at puljen ”Renoveringer af bygninger på daginstitutioner” på 1,0 mill. kr. frigives og anvendes som prioriteret af Teknisk Forvaltning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

Bilag

Renoveringspulje 2019 - prioritering af projekter

Punkt 6: Dispensation fra Bygningsreglement 2015 til en højere bebyggelsesprocent

17/31612

Resumé

Arkitekt Torben Baltzen har, på vegne af ejeren af ejendommen Kongelundsvej 292 A-M, ansøgt om dispensation fra Bygningsreglement 2015 til at overskride bebyggelsesprocenten til opførelse af 1. sal mod syd på 217 m² indeholdende indretning af 7 yderligere værelser på ovennævnte adresse.

Ved opførelse af ovennævnte 1. sal på 217 m² vil bebyggelsesprocenten blive overskredet med 6,4 %.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af tinglyst deklaration af 13.11.1923, som foreskriver, at der kan opføres fritliggende beboelsesejendomme.

Bygge- og Ejendomsudvalget har den 13.03.2012 meddelt dispensation fra ovennævnte deklaration til anvendelsesændring fra hotelvirksomhed til kollegieboliger.

Da bebyggelsesprocenten ikke er nævnt i deklarationen, reguleres den af Bygningsreglementet, og der kan opføres bygninger op til 45 % af grundarealet.

Forvaltningen har den 28.08.2012 meddelt tilladelse til anvendelsesændring af det eksisterende hotel til kollegium.

Eksisterende forhold:

Ejendommen er indrettet med 15 klubværelser med arealer mellem 17-22 m² samt en lejlighed på 59 m². Et etageareal på 458 m² svarende til 34,9 % samt 11 parkeringspladser.

Fremtidige forhold:

Der søges om tilladelse til opførelse af 1. sal mod syd på 217 m² indeholdende indretning af 7 yderligere værelser. Etagearealet vil, efter opførelse af ovennævnte tilbygning, blive 675 m² svarende til 51,4 %. Det betyder en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 6,4 %, svarende til 84,2 m². Der etableres 4 yderligere parkeringspladser (i alt 15 stk.).

I henhold til reglerne i Bygningsreglementet 2015 (BR-15), kapitel 2.2.1 stk. 5 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45.

Ansøger begrundet sin ansøgning med, at den eksisterende bygnings højde og volumen i den 2 etagers del mod Kongelundsvej er tilsvarende mange øvrige volumener i området, dog fremstår den lidt ufærdig og uharmonisk med sin lave sidebygning. Med udbygningen af en 1. sal på den lave 1 etages længe vil ejendommen komme til at fremstå afsluttet og arkitektonisk mere harmonisk end nu, og vil kunne tilføre lokalområdet mere liv. Opholdsarealerne/udenoms arealerne vil blive renoveret og indrettet, således at udnyttelsen af hele grunden vil blive optimeret i forhold til udvidelsen og til gavn for alle beboerne.

Endvidere begrundes ansøger dispensationsansøgningen med, at der er taget højde for indbliksgener, højdegrænseplanet samt skygge mod naboejendommen mod den sydlige skel.

Sagen var sendt i partshøring til de omkringliggende ejendomme og grundejerforeninger. Der er indkommet 4 indsigelser fra naboer på Dagebøl Allé 3, Dagebøl Allé 5, Kongelundsvej 290 og 294 samt indsigelse fra grundejerforening Pilegård, som omfatter 111 ejendomme.

Naboerne mener, at opførelse af 1. sal vil give indbliksgener og skyggegener på deres ejendomme samt larm og støj. Udover ovennævnte mener grundejerforeningen, at overskridelsen på 84 m² er betragtelig stor.

Vedrørende indbliksgener og højdegrænseplan vurderer forvaltningen, at det ansøgte er i overensstemmelse med bestemmelserne om afstand til naboskel og højdegrænseplan 1,4x afstand til naboskel i BR-15. Forvaltningen vurderer, at når et byggeri overholder højdegrænseplan efter BR-15, så har lovgivningen sat nogle mål for, hvilke indbliksgener man som nabo må tåle.

Forvaltningen vurderer endvidere, at den planlagte udvidelse af bygningen vil være tilpasset omgivelserne mht. udtryk og omfang, og dermed med respekt for eksisterende kvaliteter. Etablering af flere ungdomslignende boliger vil styrke mangfoldigheden i området. Nærhed til metrostationen er befordrende.

I det omhandlede ikke lokalplanlagte område er det kommuneplanens ramme, der sætter grænser for dispensationsadgangen – ud over den bebyggelsesprocent på 45 %, der gælder jf. BR-15. Det vil sige, at det politiske råderum giver mulighed for at beslutte en bebyggelsesprocent mellem 45 og 60 %.

Det er muligt at træffe én af følgende 3 beslutninger:

at der meddeles afslag på det ansøgte, da der ikke ønskes meddelt dispensation ud over det niveau, der er fastlagt i BR-15

at der meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 51,4 %, en overskridelse på 6,4 % til den ansøgte tilbygning under forudsætning af, at højdegrænseplanet overholdes

at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for at muliggøre de ønskede bebyggelsesprocenter samt anvendelsesændring til etagebolig.

Høring

Ansøgningen har været i partshøring, og der er indkommet indsigelser fra alle omkringliggende naboer Dagebøl Allé 3 og 5, Kongelundsvej 290 og 294 samt indsigelse fra Grundejerforening Pilegård, som omfatter 111 ejendomme.

Alle naboer mener, at opførelse af 1. sal vil give indbliksgener og skyggegener på deres ejendomme samt larm og støj. Ud over ovennævnte mener grundejerforeningen, at overskridelsen på 84 m² er betragtelig stor.

Lovgrundlag

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

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

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for at muliggøre de ønskede bebyggelsesprocenter samt anvendelsesændring til etagebolig.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning og tegninger - Kongelundsvej 292

Partshøringer - Kongelundsvej 292A-M

Luftbillede, Kongelundsvej 292A

Skråbillede, kongelundsvej 292A

Orienteringsbrev, Kongelundsvej 292A

BE, beslutning samt byggetilladelse af den 13.03.2012

Indsigelser - bemærkninger fra Dagebøl Alle 3, kongelundsvej 290 og 294 samt GF

Punkt 7: Ansøgning om ny lokalplan - GF Kildevang

19/5820

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Kildevang modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30 % for grundejerforeningsområdet (Fjelstrupvej 3-11, Oliefabriksvej 181-197, Barritvej 2-16, Arnborgvej 3-16, Kibækvej 3-16 og Munkebjergvej 80-96). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 22-05-18, hvor forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

Det omhandlede område er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 69.

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

Teknisk Forvaltning har modtaget en række ansøgninger for grunde omfattet af lokalplan 43 på baggrund af Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning om, at Tårnby Kommune vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlige 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 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.

Det er forvaltningens vurdering, 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.

Tidsmæssigt bør GF Kildevang oplyses om, at lokalplanarbejdet, hvis det igangsættes, formentligt ikke vil kunne prioriteres før i 2020, da Forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

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 mod 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 Kildevang kan igangsættes.
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Lokalplaner til udarbejdelse –prioriteringsliste.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Forvaltningen prioriterer igangsættelsen af planarbejdet.

Bilag

Ansøgning om bebyggelsesprocent - Ansøgning om udvidelse af bebyggelsesprocent

Ansøgning om bebyggelsesprocent - Referat fra Generalforsamlingen 22. maj 2018

Kort - Afgrænsning af lokalplan og GF

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse april 2019

Punkt 8: Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion, ændring af kommuneplanramme 1.F08

19/2992

Resumé

I forbindelse med forslag fra Tårnbyhuse om etablering af ungdomsboliger ved Tårnby Stadion, har der været indkaldt forslag og ideer til en ændring af kommuneplanens rammeområde 1.F08, så området, udover rekreative formål, også kan rumme boligbyggeri.

Uddybende bemærkninger

Forslaget om at ændre Kommuneplanens rammeområde 1.F08 har været i offentlig høring i perioden 18. januar til 18. februar 2019.

Der er ved forhøringen indkommet 20 høringssvar. Høringssvarene er i kort form præsenteret og kommenteret i vedlagte høringsnotat.

Langt hovedparten af høringssvarene er imod byggeri af ungdomsboliger ved tribunen ved Tårnby Stadion, men ikke som sådan imod byggeri af ungdomsboliger i området. Der peges af flere på en mulig alternativ placering mod Gemmas Allé, enten ved det eksisterende klubhus eller mellem Vandværket og Stadion. Der er også forslag, der peger på alternative placingsmuligheder uden for stadionområdet.

Forvaltningen vurderer, at det vil være en forudsætning for at arbejde videre med alternative placingsmuligheder inden for området, at der gennemføres supplerende analyser af støjforholdene og mulighederne for afskærmning.

Forvaltningen kan, som et alternativ til den skitserede placering bag tribunen, pege på en placering ved klubhuset nordvest for stadion, som den mest hensigtsmæssige placering.

Baggrunden herfor er flere:

- Der vil her skulle fjernes mindst mulig beplantning
- Adgangsforhold til boliger m.m. er gode
- Der vil ikke være behov for nyanlæg af veje
- Det vil ikke konflikte med andre planer, f.eks. om klimatilpasningsprojekter og sikring af biodiversitet
- Synes ikke at ville give væsentlige nabogener

En lokalplan for ungdomsboliger på dette sted skal forholde sig til, hvordan støjafskærmning i forhold til vejstøjen sikres.

Samlet set viser høringen, at kommuneplanens rammeområde 1.F08 kan ændres med henblik på at muliggøre byggeri af ungdomsboliger. Der bør dog overvejes, om ændringen skal gennemføres for hele rammeområdet, eller der bør udskilles et nyt selvstændigt rammeområde inden for hvilket boligbyggeri, og evt. institutionsbyggeri kan placeres.

Borgmesteren har, på baggrund af borgermødet, anmodet Tårnbyhuse om at fremsende et nyt skitseprojekt, hvor ungdomsboligerne placeres ved klubhuset mod Gemmas Allé. Denne placering er sammenfaldende med såvel størstedelen

af de indkomne høringsvars ønsker til en alternativ placering og forvaltningens vurdering af bedste alternative placering.

Skitseprojektet giver mulighed for at etablere flere ungdomsboliger og mulighed for anden anvendelse i stueetagen, som eksempelvis café, klubfaciliteter eller evt. institution.

Projektet sikrer, at såvel vejadgang som parkering sker på Gemmas Allé.

Borgerinddragelse

Der blev i forbindelse med høringen afholdt et velbesøgt borgerinformationsmøde den 31. januar 2019. På mødet viste de fremmødte et stort engagement og flere mente, at placeringen af nye ungdomsboliger ved tribunen var uheldig, og flere kom med forslag til en alternativ placering ved klubhuset.

Høring

Høringen er gennemført i overensstemmelse med Planlovens § 23c om indkaldelse af ideer og forslag forud for udarbejdelse af forslag til ændringer af Kommuneplanen.

Lovgrundlag

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udarbejde forslag til ændringer af kommuneplanen efter indkaldelse af ideer og forslag, jf. Planlovens § 23c. Mindre ændringer kan ske uden forudgående indkaldelse af ideer og forslag. Forslag til ændringer af Kommuneplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning f.eks. Fingerplanen og Støjcirculæret.

Økonomi

Tårnbyhuse ønsker at opføre ungdomsboligerne efter almenboligloven, hvilket medfører kommunalt grundkapitaltilskud og garantistillelse. Beslutes det, at evt. nybyggeri skal indeholde andre faciliteter, må der forventes kommunale udgifter hertil.

Indstilling

Borgmesteren indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for område 1. F08 med henblik på at muliggøre opførelse af ungdomsboliger som skitseret i det nye projekt med adgang fra Gemmas Allé.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Indstillingen tiltrådt, idet der skal tages højde for placering af en dagsinstitution.

Bilag

Høringsnotat vedr. Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

Indkomne høringsvar - samlet

Kortbilag til høringsnotat med alternative placeringsforslag

Kort over støj i området

Skitseprojekt for ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion

Kommentarer til fremsendt skitseprojekt for ungdomsboliger ved Tårnby Stadion , Gemma Allé

Punkt 9: Ansøgning om ny lokalplan - Amager Landevej 244-246

19/6928

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en henvendelse fra rådgiver, Andersen Erhverv, der på vegne af ejeren af Amager Landevej 244-246, ønsker ændret anvendelse af en del af ejendommen fra industri til detailhandel.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen på matrikel nr. 15au i Maglebylille er sat til salg. Ejendommen husede tidligere virksomheden Walbom A/S. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 92 – Erhvervs og boligområde ved Maglebylille fra 1999, der udlægger området til Blandet bolig og erhverv. Der må opføres boliger i tilknytning til virksomhed. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 % med en bygningshøjde på 8,5 m over tilpasset terræn. Ejendommen er omgivet af boligområder mod nord og syd.

Planområdet er omfattet af Støjcirculæret for Københavns Lufthavn, hvori der ikke må udlægges nye områder til boliger.

Den fremtidige udvikling af ejendommen kan ske på følgende måder:

1. Ejendommen sælges. Der igangsættes udarbejdelse af lokalplan med ændret anvendelse af planområdet til detailhandel.
2. Ejendommen sælges. Gældende lokalplan nr. 92 opretholdes og ejendommen anvendes fortsat til blandet bolig og erhverv, hvor der må opføres boliger i tilknytning til virksomhed. Det bemærkes, at rådgiver, Andersen Erhverv, har modtaget et bud fra en investor om etablering af autoværksted, herunder maler og pladeværksted, nedbrydning af biler og evt. salg af biler.

Forvaltningen vurderer, at etablering af ny industri/værkstedsvirksomhed ikke er hensigtsmæssigt på ejendommen i forhold til afstand til boliger. Ejer og rådgiver har derfor henvendt sig til Forvaltningen om udarbejdelse af ny lokalplan med ændret anvendelse af ejendommen til detailhandel og opførelse af et supermarked, hvilket kræver udarbejdelse af ny lokalplan. Dette forudsætter, at lokalplan nr. 92 ophæves for den gældende ejendom, matrikel nr. 15au, eller dele heraf.

Revision af Fingerplanen:

Kommunen har indsendt høringssvar til Revision af Fingerplanen, spor 2. Heri anmoder kommunen om, at matrikel nr. 15au kan fravige Støjcirculæret, således at området i fremtiden kunne udlægges til boliger. Kommunens henvendelse skal ses i lyset af, at ejendommen i forvejen er omgivet af boliger.

På baggrund af dialog angående etablering af supermarked, har Teknisk Forvaltning modtaget plantegninger og visualiseringer af et supermarked. Forvaltningen har modtaget 2 bilag, som er skitseforslag til fremtidig anvendelse af området:

- Det ene tager udgangspunkt i opførelse af et supermarked på den østlige del af ejendommen, med vejadgang fra Amager Landevej, Etape 1.
- Det andet tager udgangspunkt i hele ejendommens areal, matrikel nr. 15au, hvor der i den vestlige del er udlagt et område til boliger, og den østlige del fortsat er udlagt til et supermarked. Etablering af boligområde er under forudsætning af, at Støjcirculæret ændres i revision af Fingerplanen.

På nuværende tidspunkt kan der ikke planlægges for boligområdet i Etape 2. Etape 2 er blot til orientering om den påtænkte fremtidige planlægning for den resterende vestlige del af matrikel nr. 15au, såfremt Støjcirculæret kan fraviges i området.

Etape 1

Omhandler et supermarked i stuen og lokaler til liberale erhverv på 1. sal. Begge på ca. 1.200 m². Bygningshøjden afspejler gældende bestemmelser i eksisterende lokalplan nr. 92 for området på 8,5 m. Der er udlagt 85 p-pladser med vejadgang fra Amagerlandevej.

Etape 2

Omhandler boligområdet vest for supermarkedet.

Tegninger og visualiseringer – Etape 1 og 2

Teknisk Forvaltning afventer nyt tegningsmateriale fra rådgiver. Tegningsmaterialet, der ligger som bilag (Etape 1 og 2) er derfor blot vejledende tegninger, der tager udgangspunkt i den indledende dialog og planlægning af ejendommen. Nyt tegningsmateriale skal fortsat tage udgangspunkt i et supermarked, dog evt. med ændret placering på ejendommen, omfang og højde.

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i planlovens §13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Lokalplanforslag skal være i overensstemmelse med Kommuneplan, Fingerplan, Støjcirculæret for Københavns Lufthavn og planlægning generelt i hovedstadsområdet, jf. Planlovens bestemmelser.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for Amager Landevej 244-46 med henblik på ændret anvendelse til detailhandel.
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Lokalplaner til udarbejdelse –prioriteringsliste.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Planarbejdet prioriteres højt.

Bilag

Situationsplan og visualisering af Etape nr. 1 - supermarked

Visualisering af Etape nr. 2 - boliger (inkl. forældet tegning af supermarked)

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse april 2019

Notat - Dagligvarebutik Amager Landevej 244-246

Tegninger af Daglivarebutik ver. 3

Kortbilag

Punkt 10: Eventuelt

19/9791

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-04-2019

Intet.