

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 12-03-2019

Mødedato Tirsdag d. 12. marts 2019 kl. 14:30

Mødested 215, Mødelokale

Mødedeltagere Allan Andersen, Einer Lydich (Afbud), 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
Ansøgning om frigivelse af pulje til skolerenovering 2019.....	6
Overholdelse af Servicemål - ny statistik fra KL.....	7
Fingerplan 2019 i høring.....	10
Lokalplan 137 - Boliger på Præstefælledvej endelig vedtagelse.....	12
Landzonetilladelse til etablering af bålhytte.....	14
Dispensation og landzonetilladelse til etablering af naturskole for de yngste.....	16
GF Tårnbylund, anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent.....	18
Dispensation fra Lokalplan 49, Vosborgvej 59.....	20
Eventuelt.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/6845

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Orientering om KL's samling af Naturrådernes produkter.

B)

Københavns Kommune har fremsendt forslag til lokalplan "Holmen II" i offentlig høring.

C)

Udvalgsbetjening.

D)

Besigtigelse af byggeriet af Vestamager Svømmehal den 9.4.2019 kl. 14:30.

E)

Fællesmøde med Kultur- Fritidsudvalget den 10. september 2019 om Naturpark Amager.

F)

Invitation fra Tårnbyhuse til besigtigelse af nye boliger, Kastruphuse, den 26. marts 2019.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Orientering om KL's samling af Naturrådernes produkter

B) Forslag til lokalplan Holmen II - tillæg nr. 4 til lp nr. 331

C) Udvalgsbetjening

Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)

18/31975

Punkt 4: Ansøgning om frigivelse af pulje til skolerenovering 2019

19/2619

Resumé

Der er på anlægsbudgettet afsat 10 mio. kr. til skolerenovering 2019. Teknisk Forvaltning indstiller, at fordelingen af arbejderne godkendes og budgettet frigives til udførelse i 2019.

Uddybende bemærkninger

Opgaverne er fordelt til alle folkeskolerne og Ungdomsskolen efter behov, dog således at alle skoler tilgodeses.

Fordeling af opgaver fremgår af bilaget.

Økonomi

Der søges om frigivelse af anlægsbevilling på følgende bevillingsniveau:

03.22.01.3 Folkeskoler	10,0 mio. kr.
------------------------	---------------

Påtegning

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

Indstilling

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

1. at listen over fordeling af arbejder på folkeskolerne og Ungdomsskolen tiltrædes.
2. at der frigives 10 mio. kr. til skolerenovering 2019.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

Punkt 5: Overholdelse af Servicemål - ny statistik fra KL

17/23933

Resumé

KL har den 20.2.19 offentliggjort en ny servicemålstatistik for sagsbehandlingstiderne i Byg og Miljø. Statistikken dækker nu hele 2018. Samlet set går kommunerne en smule over servicemålene. KL skriver: "Der er tale om en forlænget sagsbehandlingstid på mellem 2 og 5 dage i en tid med implementering af BR18, byggeboom med et stigende antal ansøgninger og et arbejdsmarked med mangel på kvalificerede byggesagsbehandlere.

Tårnby Kommune overholder servicemålet indenfor 1 kategori ud af 5 (Etagebyggeri, Bolig).

Uddybende bemærkninger

Sagsbehandlingstiderne for 2018 for de 5 kategorier i Byg Og Miljø (BOM) var følgende:

Simple konstruktioner (Servicemål 40 dage)	Enfamiliehuse (Servicemål 40 dage)	Industri- og lagerbygninger (Servicemål 50 dage)	Etagebyggeri, Erhverv (Servicemål 55 dage)	Etagebyggeri, Bolig (Servicemål 60 dage)
71 dage	67 dage	197 dage	90 dage	42 dage

Sagsbehandlingstiderne i kommunen har i mange år, før indførelsen af BOM og servicemål, ligget på op til 3 mdr.

Procentdel af sager, der overholder servicemålene:

Simple konstruktioner	Enfamiliehuse	Industri- og lagerbygninger	Etagebyggeri, Erhverv	Etagebyggeri, Bolig
47%	39%	33%	43%	71%

KL's statistik omhandler de sager, der skal registreres i BOM samt både er modtaget og færdigbehandlet i år 2018, hvilket svarer til 194 sager.

Forvaltningen har dog modtaget og færdigbehandlet 64 sager mere, som ikke er/skal være registreret i BOM. Forvaltningen har i hele år 2018 modtaget i alt 520 sager, dvs. det er sager, der ikke er afsluttet i 2018, men er under behandling.

Der er truffet afgørelse i 335 sager i 2018, hvilket svarer til 141 flere sager, end der er kommet ind i BOM i 2018, og 185 sager færre end dem, der samlet set er indkommet i kommunen og er under behandling. De fleste af disse sager er fra Skattestyrelsen (tidligere SKAT) og sager ifbm. geokodnings opgaven, som beskrevet i tidligere sagsfremstilling. Men det er også lovliggørelsessager og arbejdet med at afslutte og lukke en byggesag, således borgeren fx kan optage lån.

Ud over de tidligere beskrevne tiltag, har forvaltningen i november 2018 indført en anden partshøringspraksis. Forvaltningen foretager nu kun partshøring i følgende sager:

- Byggesager uden byggeret
- Ved opførelse af nyt enfamiliehus
- Ved opførelse af ny 1. sal
- Efter skøn fra sagsbehandleren

Tidligere blev der foretaget partshøring i alle sager. Det er forvaltningens vurdering, at denne nye praksis fremadrettet vil kunne forkorte sagsbehandlingstiden med 2-3 uger på en del sager.

Byggesag modtager årligt ca. 2.500 mails i hovedpostkassen. Disse mails kan fordeles på følgende:

250 til 500 mails til forespørgsler

500 mails vedrørende henvendelser til byggesagsarkivet /Weblager

1500 mails vedrørende igangværende byggesager

Det er forvaltningens vurdering, at der administrativt er justeret på de parametre, der umiddelbart kan lade sig gøre, men der arbejdes løbende på at optimere håndteringen af byggesagerne og brugen af BOM, herunder om vores registreringspraksis og oprettelse af sager sker som i andre kommuner.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at sagsbehandlingen skal målrettes borgerne, som det sker i dag, og ikke systemet (BOM). Ligeledes skal forvaltningen også sagsbehandle de sager, der fx kommer fra Skattestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at forvaltningen fortsætter nuværende praksis.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

(V) efterlyste konkrete delmål i forhold til KL's servicemål for sagsbehandlingstiderne.

Bilag

KL servicemålsstatistik 2018

Dagsordenspunkt fra møde den 15-01-2019 - Overholdelse af Servicemål - sagsbehandlingstider i Byg og Miljø (BOM)

Dagsordenspunkt fra møde den 10-10-2017 - Sagsbehandlingstider i Byg og Miljø

Punkt 6: Fingerplan 2019 i høring

19/2667

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget forslag til Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning – i høring.

Evt. høringssvar skal indgives til Erhvervsstyrelsen senest den 21. marts 2019.

Uddybende bemærkninger

Revision 2019 af fingerplanen er spor 2 i forhold til den omfattende revision af Fingerplanen, som Regeringen igangsatte i 2016. Spor 1, 'de hurtige' forslag resulterede i Fingerplan 2017, mens de større ændringer blev henvist til spor 2. Revisionen i forbindelse med Fingerplan 2019 indebærer, at 80 af 150 forslag fra regionens kommuner er imødekommet. Der er ikke imødekommet forslag fra Tårnby Kommune.

Af høringsbrevet og forordet til Fingerplan 2019 fremgår dog, at der vil pågå ”opfølgende arbejder med hensyn til bl.a. transportkorridoren og planlægning rundt omkring Københavns lufthavn i Kastrup, der skal afdække mulighederne for at imødekomme yderligere 23 forslag”.

Tårnby Kommunes forslag, der vedrører byudviklingsmuligheder i lufthavnens støjkonsekvensområde, forventes behandlet i den forbindelse. Fingerplan 2019 har åbnet mulighed for nybyggeri omkring lufthavnen i Tune ved Roskilde.

For Tårnby Kommune indebærer de foreslåede ændringer af Fingerplanen kun mindre ændringer i forhold til det hidtil gældende.

F.eks. åbnes der mulighed for, at større offentlige institutioner, der overvejende betjener kommunens borgere, kan placeres uden for de stationsnære områder. Begrebet 'knudepunktsstationer' forsvinder, og det betyder bl.a., at byfunktioner med regional karakter kan placeres i alle stationsnære områder. Tæt boligbyggeri defineres ikke længere som en 'intensiv' funktion og vil fremadrettet kunne placeres også uden for de stationsnære områder.

Andre tiltag for at øge byggemulighederne i Hovedstadsområdet får ikke umiddelbart betydning i Tårnby Kommune, herunder udvidelse af byfingrene, mulighed for udlæg af 'stationsnærhed' ved BRT (Bus Rapid Transit) stoppesteder (forsøgsordning).

I de grønne kiler åbnes der op for, at de kan anvendes til klimatilpasning og på visse betingelser til støjafskærmning og cykelstier – herunder supercykelstier.

Forslaget til Fingerplan 2019 indeholder ikke konkretiseringer af de regeringsinitiativer til styrkelse af hovedstadsområdet, som forventes at få størst indvirkning på Tårnby Kommune. Herunder initiativerne om Østlig ringvej, undersøgelser af udvidelsesmuligheder for Amager- og Øresundsmotorvejen og udvidelse af Københavns Lufthavns Station.

Samlet set er det Forvaltningens vurdering, at der bør fremsendes et høringssvar til Erhvervsstyrelsen med følgende punkter:

- At forslaget til fingerplan 2019 ikke giver nye byudviklingsmuligheder i Tårnby Kommune.
- At Tårnby Kommune ser frem til dialog om såvel lufthavnens udvikling som byudvikling i lufthavnens nærområder.
- At kommunen ønsker, at transportkorridoren indsnævres yderligere, således at den ikke berører det eksisterende byområde, og at lokalplanen for området dermed kan ændres med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten, som ønsket af grundejerforeningen Strandgården.
- At § 18 stk. 2 suppleres således, at den kommer til at muliggøre placering af specifikke fritidsanlæg på Vestamager i Københavns Kommune og i Tårnby Kommune bl.a. med henvisning til Naturpark Amager.

Høring

Forslaget til Fingerplan 2019 er i høring frem til 21. marts 2019.

Lovgrundlag

Landsplandirektiver kan udarbejdes med hjemmel i planlovens § 3.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der sendes hørings svar med det anbefalede indhold.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Høringsbrev, Fingerplan 2019

Forslag-til-fingerplan 2019

Miljøvurdering af hovedstadsudspil og forslag til Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 - oversigt over imødekommelser

Hovedstaden-2030 - regeringens initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet

Oversigt over transportkorridor i byzone

Udkast til Hørings svar vedr. Fingerplan 2019

Kort over ny og gl. transportkorridor - transportkorridorer

Punkt 7: Lokalplan 137 - Boliger på Præstefælledvej endelig vedtagelse

17/14147

Resumé

Forslag til Lokalplan 137 – Boliger på Præstefælledvej - med tilhørende Kommuneplantillæg 13 har været i offentlig høring og er nu klar til endelig vedtagelse.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 137 omhandler ejendommen Præstefælledvej 43-45. Lokalplanen muliggør, at der på den omhandlede ejendom kan opføres fire boliger i form af parcelhuse.

Lokalplanforslaget ledsages af et forslag til kommuneplantillæg 13, der muliggør at de fire parceller kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 30 svarende til bygningsreglementets bestemmelser.

Høring

Forslag til lokalplan 137 og Kommuneplantillæg 13 har været i offentlig høring fra 21.12 2018 til 31.01 2019.

I forbindelse med høringen er der indkommet fire høringssvar.

Forvaltningen har i vedlagte notat kommenteret høringssvarene og indstiller på den baggrund, at redegørelsen til henholdsvis lokalplanen og kommuneplantillægget justeres i forhold til de fremsendte bemærkninger fra henholdsvis Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen.

Lovgrundlag

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

Lokalplan 137 og kommuneplantillæg 13 kan således tidligst vedtages endeligt d. 28.02 2019.

Indstilling

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

1. at lokalplan 137 – Boliger på Præstefælledvej 43-45 med tilhørende Kommuneplantillæg vedtages endeligt og bekendtgøres offentligt med redaktionelle rettelser som foranlediget af bemærkningerne fra henholdsvis Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Høringsnotat

Bemærkninger fra Erhvervsstyrelsen til Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplan 137 for Præstefælledvej 43-45

Bemærkninger fra Miljøstyrelsen til høring af kommuneplantillæg nr. 13 – Tårnby Kommune.

Indsigelse fra Ejerforeningen Præstefælledvej 42 mod Lokalplan 137 til Tårnby Kommune

Ingen bemærkninger fra Banedanmark vedr. fremlagte lokalplan 137 med tilh. kommuneplantillæg 13, "Boliger på Præstefælledvej 43 - 45"

Forslag til Lokalplan 137 Præstefælledvej

Punkt 8: 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.

Nye bemærkninger

Der er meddelt byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse til institutionen, jf. bilagene 6 og 7.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning Bålhytte Frieslandsvej 150

Fuldmagt fra grundejer

Plantegning Frieslandsvej hus + bålhytte

Luftfoto m. placering af bålhytte

Oversigtskort

Byggetilladelse til skovbørnehave

Ibrugtagningstilladelse - Skovbørnehave

Punkt 9: Dispensation og landzonetilladelse til etablering af naturskole for de yngste

19/1799

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 77 til etablering af en naturskole for de yngste i forbindelse med Naturcenteret på Vestamager.

Uddybende bemærkninger

Der er søgt om tilladelse til at etablere en ny naturskole indrettet særskilt til naturformidling for de yngste brugere (0-6 år). Ansøgningen skal ses på baggrund af, at ingen af de eksisterende bygninger på Naturcentret er indrettet med henblik på småbørn samtidig med, at belægningen på de øvrige naturskolebygninger er meget høj.

Bygge- og Ejendomsudvalget har tidligere principielt godkendt skitseprojektet for den nye naturskolebygning.

Bygningen ønskes etableret på naturcentret umiddelbart sydøst for Tårnby Naturskole og med materialer og udformning, der tilpasser sig de eksisterende bygninger i området.

Etableringen af den ansøgte Naturskole for de yngste forudsætter, at der opnås dispensation fra den gældende lokalplan for området.

Dispensationsansøgningen vedrører 3 forhold:

- En overskridelse af rammen for bebyggelse med 135m² i henhold til bestemmelsen i § 6.2.
- Byggeriet indeholder en mindre indskudt etage (hems) på 6,5 m², hvilket betyder, at denne del af bygningen vil være i to plan, i strid med § 6.3. (En hems på over 4,50 m² betragtes som en etage).
- Tagets hældning vil til tre sider overskride den maksimale taghældning på 30 grader som fastlagt i § 6.4.

Det indskudte plan i bygningen skal muliggøre, at de små brugere får mulighed for at komme op og opnå et større udsyn over de omkringliggende arealer. Dækket/hemsens tænkes samtidig anvendt til udstillingsareal for Tårnby Naturskoles fuglesamling, som en vigtig del af formidlingen af områdets fugleliv. Den ændrede taghældning er en konsekvens af det indskudte dæk.

Da området ligger i landzone vil byggeriet yderligere kræve landzonetilladelse.

Naturstyrelsen har i forbindelse med forarbejdet meddelt, at de som myndighed ikke vurderer, at etableringen af naturskolebygningen kræver dispensation fra områdets fredning.

Styrelsen har som lodsejer tillige meddelt tilladelse til, at byggeriet kan opføres på deres ejendom.

Høring

Ansøgningen om dispensation og landzonetilladelse til opførelsen af en ny naturskolebygning har været i nabohearing i perioden 18/1 – 4/2 2019 i henhold til planlovens §§ 20 og 35 stk. 4.

Der er i høringsperioden ikke indkommet hørings svar.

Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i planlovens § 19 stk. 1, såfremt det ikke strider mod planens principper.

Byggeri i landzone kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

Link til planloven:

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

Link til Lokalplan 77:

https://dokument.plandata.dk/20_1059858_DRAFT_1202811171546.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 77 §§ 6.2, 6.3 og 6.4 til etablering af en ny naturskolebygning for de yngste brugere i overensstemmelse med det fremsendte ansøgningsmateriale.
2. at der samtidig meddeles landzonetilladelse til opførelse af bygningen.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Visualisering

Situationsplan

Plantegning

Dispensations ansøgning

Fredning versus Naturskole for de yngste

Dagsordenspunkt - Ny Naturskole for de yngste 04-04-2017

Lodsejertilladelse/byggefuldmagt - underskrevet lodsejertilladelse Tårnby Naturskole

Punkt 10: GF Tårnbylund, anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent

19/3286

Resumé

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

Uddybende bemærkninger

Det omhandlede område er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 22.

Grundejerforeningen omfatter området langs Munkebjergvej mellem Ole Klokkersvej og Ingstrup Allé jf. vedlagte kortbilag.

Ifølge lokalplanen 43 § 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 grundejerforeninger 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 lovlig generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til bygningsreglementets bestemmelser.

I Kommuneplanen udlægges området 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 mod kommuneplanen. En ændring af lokalplanen vil derfor tillige forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at koordinere arbejdet med denne type lokalplaner. Forvaltningen vurderer dog, at lokalplanarbejdet skal tage hensyn til, om der i de enkelte områder er andre forhold, der skal indarbejdes, justeres eller revurderes, når lokalplanerne alligevel skal ændres.

Lovgrundlag

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

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

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

Forvaltningen bemyndiges til, på udvalgets vegne, at dispensere fra bebyggelsesprocenten, fra 25 til 30, inden for de lokalplanområder, for hvilke, udvalget har besluttet ændringer igangsat.

Bilag

Ansøgning om forhøjelse af byggeprocent

Referat generalforsamling 2018

Grf Tårnbylund - oversigtskort

Prioriteringer af lokalplaner til B&E februar 2019

Punkt 11: Dispensation fra Lokalplan 49, Vosborgvej 59

19/4722

Resumé

Ejeren af ovennævnte ejendom søger om dispensation til opførelse af et skur og cykeloverdækning på ca. 26 m² i vejskel mod Jacob Appels Alle, jf. bilag.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49, der fastsætter følgende:

”§4.1.1 – Langs følgende veje pålægges byggelinier i den nedenfor angivne afstand fra vejmidte, således som vist på vedhæftede kortbilag B: Vosborgvej 10,0 m og Jacob Appels Alle 10,0 m. Bebyggelse må ikke opføres på arealet mellem byggelinier og vejskel, dog må de på kortbilaget viste byggefelter udnyttes.”

”§5.3.3 – Byggefeltet har for den enkelte ejendom en længde svarende til afstanden mellem skellinierne. Ved enderækkehuse slutter byggefeltet i flugt med gavl.”

”§5.5.1 – I baghaverne kan der opføres garager eller carporte, når disse placeres 2,5 m fra skellet mod stien (stigrænsen). Bebyggelsen skal så vidt muligt placeres parvis ved naboskel.”

Ansøgningen begrundes med følgende:

- at der er givet lignende dispensation til opførelse af skure og carporte til Vosborgvej 67 og Jacob Appels Alle 66.
- at Grundejerforeningen Tjørnely og naboer ser positivt på projektet.
- at grundejer ønsker at vedligeholde og udbygge sin ejendom.

Gældende for Vosborgvej 67: Den del af bygningen, der ligger udenfor byggelinien, er kun godkendt som pergola og ikke som carport. Se Bilag.

Gældende for Jacob Appels Alle 66: Bygningen er godkendt i 1987. Der er dog udført en ikke godkendt tilbygning til det godkendte. Se Bilag.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke er hensigtsmæssigt. En dispensation til det ansøgte vil på sigt betyde fortætning af bygningerne i lokalplanområdet.

I Forvaltningens vurdering er der lagt stor vægt på ovenstående hensyn, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen er derfor indgået overvejelser om, hvilken betydning positiv afgørelse kan få for fremtidige lignende sager. Tilladelse til det ansøgte vil gøre det vanskeligere at afslå fremtidige ansøgninger i relation til andre lignende byggerier i området, og flere tilladelser, hvor byggeretten fraviges, vil på sigt ændre områdets karakter fra det, der oprindeligt var tilstræbt.

Høring

Der er ikke foretaget nabohøring i henhold til PL § 20. Evt. dispensation fra lokalplanen til det ønskede kan først meddeles efter, at der er foretaget nabohøring.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan 49 kan findes på følgende link:

https://dokument.plandata.dk/20_1040474_APPROVED_1180941462457.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalgtet,

1. at der meddeles afslag til det ansøgte byggeri, da byggeriet ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 49, §§ 4.1.1, 5.3.3 og 5.5.1.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Overordnet Luftfoto

Luftfoto Vosborgvej 67 og Jacob Apples Alle 66

Byggesag Vosborgvej 67

Byggesag Jacob Appels Alle 66

BOM indsendelse nr. 3 af 19-02-2019

Punkt 12: Eventuelt

19/6845

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 12-03-2019

Intet.