

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 24-08-2021

Mødedato Tirsdag d. 24. august 2021 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Tårnby Kastrup Boligselskab - regnskab 2020.....	5
Padel tennisbane ved Gl. Kirkevej.....	7
Dispensation fra bevarende Lokalplan 79 til opførelse af ny carport på Smedekærvej 4.....	9
Dispensation fra Lokalplan 126 - Etablering af energicentral.....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan 147 for Tårnby Villaby.....	14
Dispensation fra Byplanvedtægt 4 til tilbygning - Thuja Allé 14A.....	17
Ansøgning om landzonetilladelse til Hundedagpleje ved Egmond Alle 15.....	19
Genoptagelse af sag om ansøgning om dispensation fra Lokalplan 106 til at opføre parcelhus på Ga	21
Midlertidig opsætning af padel tennis på arealer til parkering, Amager Strandvej 390.....	23
Afgørelse om VVM screening ved etablering af legeplads på Gammel Skovvej 8.....	25
Anlæg af 2 legepladser i 2021.....	27
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ryum.....	29
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ilbro.....	31
Eventuelt.....	33
Underskriftsark.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-21-428414

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-21-428414

Resume

A)

Københavns Lufthavn ønsker at udbygge for at imødekomme fremtidens krav til en moderne lufthavn. Det gældende lov- og plangrundlag begrænser lufthavnens muligheder for udbygning. Lufthavnen har derfor henvendt sig til Indenrigs- og Boligministeriet. Indenrigs- og Boligministeriet meddeler Tårnby Kommune i vedhæftede brev af 28. juni 2021, at staten fra dags dato (den 28. juni 2021) i medfør af § 3, stk. 5 i Planloven, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, etablerer statslig varetagelse af de planlægningsmæssige kompetencer, hvilket indebærer, at ministeren overtager Kommunalbestyrelsens beføjelser i arbejdet omkring et revideret plangrundlag for Københavns Lufthavne A/S. En tilsvarende fravigelse blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af det gældende plangrundlag for lufthavnen fra 1997.

Samtidig er det planen, at det som led i arbejdet med udbygningen bliver undersøgt, om der kan ske en ændring af støjzoner eller støjrestriktionsområder omkring lufthavnen, der kan åbne nye muligheder for byudvikling i Tårnby og Dragør Kommuner.

B)

Tårnby Kommune har administrativt givet tilladelse til lukning af affaldsskakte og midlertidig tilladelse til opsætning af fire affaldsøer ved opholds/ friarealer på Televænget 2-30. Dette kræver ikke byggetilladelse, da det ikke medfører ændringer i beboelsesarealet eller selve konstruktionen.

Teknisk Forvaltning har godkendt placeringen af affaldsøerne på baggrund af, at det er midlertidigt, indtil løsningen med nedgravet container er på plads. Der er også lagt vægt på, at placeringen af affaldsøerne ikke går ud over parkeringspladserne.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Brev til borgmesteren i Tårnby Kommune vedr. call-in

Punkt 3: Tårnby Kastrup Boligselskab - regnskab 2020

03.11.02-G00-21-489738

Resume

KAB har på vegne af Tårnby Kastrup Boligselskab udarbejdet regnskaber 2020 til gennemgang i Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Boligselskabet

Overskud 57.053 kr.

Overskuddet henlægges til arbejdskapitalen

Thyges Gård

Underskud 212.638 kr.

Underskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m2 bruttoareal på balancetidspunkt: 847 kr.

Dato for forhøjelse: 1.6.2019

Forhøjelse pr. m2: 27 kr.

Allegården

Overskud 1.082.101 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje pr. m2 bruttoareal på balancetidspunkt: 722 kr.

Dato for forhøjelse: 1.6.2019

Forhøjelse pr. m2: 30 kr.

Kastrupvænge

Underskud 75.261 kr.

Underskuddet er overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 bruttoareal på balancetidspunkt: 772 kr.

Dato for forhøjelse: 1.6.2019

Forhøjelse pr. m2: 18 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskab 2019 for TK boligselskab er vedlagt.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at årsregnskaberne fra Tårnby Kastrup Boligselskab 2020 anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kastrupvænge regnskab 2020

Allegården regnskab 2020

Thyges Gård regnskab 2020

Tårnby Kastrup Boligselskab - Regnskab 2019 1

TK regnskab 2020

Punkt 4: Padel tennisbane ved Gl. Kirkevej

04.00.00-A00-31-20

Resume

Amager Lawn Tennis Klub (ALT) rettede i begyndelsen af 2020 henvendelse til Tårnby Kommune vedr. anlæggelse af padel tennisbane ud for gavlen af den eksisterende tennishal på Gl. Kirkevej. Se bilag.

Ansøgningen blev ikke behandlet, da der var potentielle udbygningsplaner i forbindelse med Tårnby Brandstation.

Beredskabschefen vurderer imidlertid nu, at sandsynligheden for en udbygning er meget lille.

Nærværende sag, udarbejdet af Kultur- og Fritidsafdelingen i samarbejde med Teknisk Forvaltning, fremsendes hermed parallelt til beslutning og eventuel kommentering i Bygge- og Ejendomsvalget og Kultur- og Fritidsudvalget med henblik på endelig beslutning i Økonomiudvalget.

Forvaltningen foreslår, at projektet fremmes jf. sagsfremstillingen i sin helhed.

Uddybende bemærkninger

Padel tennis er på kort tid blevet en meget populær sport i Danmark. Der er p.t. ingen baner i Tårnby Kommune. Der er 4 anlæg på Amager i Dragør og København.

ALT ønsker primært, at banen skal anvendes af klubbens medlemmer. Det vil også blive muligt for ikke-medlemmer af klubben at leje banen til selvorganiseret idræt.

ALT fungerer, sammen med KMB (Kastrup Magleby Badmintonklub), som en selvejende institution. Gældende aftale inklusive to tillæg vedlægges som bilag. I forbindelse med en tilladelse til anlæg af banen vil der blive udarbejdet en allonge til kontrakten: Padel tennisbanen bliver en del af kontrakten, anlægget medfører ikke øget tilskud til DSI, og anlægget, der opføres af DSI, ejes af Tårnby Kommune og afstås uden omkostninger til Tårnby Kommune i det øjeblik, at DSI-konstruktionen måtte ophøre.

I forbindelse med en tilladelse til at opføre banen vil det blive en kontraktlig forpligtigelse beskrevet i allonge'en, at i det øjeblik Tårnby Brandvæsen får brug for arealet, så skal ALT uden omkostninger for Tårnby Kommune demontere og fjerne anlægget.

Udkast til en allonge er vedhæftet som bilag.

Nærværende sagsfremstilling har været forelagt Plan, Byg og Miljø, der vurderer, at banen umiddelbart kan opføres indenfor lokalplanens rammer. Plan, Byg og Miljø tilkendegiver endvidere, at der ikke skal søges byggetilladelse til anlægget, men det skal overholde bygningsreglementets bestemmelser.

Alt andet lige vil banen medføre øget aktivitet og dermed behov for flere parkeringspladser. Det vil være muligt at anlægge 6-8 skråparkeringspladser på græsarealet nord for banen hen mod Tårnby Hovedbibliotek. Det foreslås, at der tages stilling til parkeringsspørgsmålet, når banen har været i drift i et års tid.

Overordnet er det Kultur- og Fritidsafdelingens opfattelse, at en padelbane i henhold til ansøgningen vil være et godt tilskud til idrætslivet i Tårnby Kommune såvel i foreningsregi som muligheden for at leje en bane.

Borgerinddragelse

Amager Lawn Tennisklub har fået forelagt nærværende sagsfremstilling. ALT siger OK til fremstillingen.

Økonomi

Amager Lawn Tennisklub (ALT) afholder alle udgifter vedr. anlæg, drift og vedligehold af padel tennisbanen. ALT afholder ligeledes alle udgifter til demontering af banen i det øjeblik, at det måtte blive påkrævet. ALT får som selvejende institution tilsvarende alle indtægter i forbindelse med udleje af banen til selvorganiseret idræt.

Børne- og Kulturforvaltningen indstiller parallelt til Bygge- og Ejendomsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget med henblik på endelig godkendelse i Økonomiudvalget

1. at der meddeles Amager Lawn Tennisklub tilladelse til anlæg af padel tennisbanen i henhold til de nævnte betingelser
2. at der udarbejdes en allonge til kontrakten med DSI i henhold til sagsfremstillingen.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes videre til Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget.

Bilag

Ansøgning vedr. anlæg af padel-tennisbane fra DSI

Kontrakt DSI Tillægsaftale 2

Kontrakt DSI oprindelig plus tillæg 1

Udkast allonge

Punkt 5: Dispensation fra bevarende Lokalplan 79 til opførelse af ny carport på Smedekærvej 4

01.02.05-G00-21-483155

Resume

På vegne af ejer ansøges der om opførelse af ny carport på Smedekærvej 4 i Tårnby Landsby som erstatning for eksisterende, der er nedlagt for at undgå skade på personer og materiel. Det ansøgte kræver dispensation fra den bevarende Lokalplan 79 for Tårnby Landsby for så vidt angår tagmateriale. Læser man lokalplanen, synes der også behov for at give dispensation i forhold til taghældning og ydre fremtræden.

Uddybende bemærkninger

Den ansøgte carport er 34,6 m² og ønskes opført med et sadeltag med 25° hældning. Taget ønskes belagt med sedum (et materiale, der oftest består af græs eller stenuarter som tagbelægning) eller teglsten, med kiphøjde på 3,42 m, vendt mod naboskel og som åben konstruktion. Dette er tilsvarende tidligere carport, som dog var opført med fladt tag og med et areal på 30 m². Carporten ønskes opført som en åben og let konstruktion, hvilket modsiger lokalplanens bestemmelse om, at carporte etc. generelt skal harmonere med hovedhuset for så vidt angår den ydre fremtræden. I følge bygningsreglementet må de sider på sekundære bygninger, der vender mod skel, ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Opførelse af en ny carport i skelbræmmen vil medføre, at den samlede byggelængde i skel vil blive overskredet. Ansøger har derfor indsendt en tilføjelse til ansøgning, hvor det oplyses, at eksisterende overdækning i skel mod nabo fjernes, på nær redskabsskuret. Dermed bliver den samlede byggelængde på 10,95 m.

Lokalplan 79 – Bevarende lokalplan for Tårnby Landsby

Lokalplanen angiver ikke specifikt tagmateriale til sekundære bygninger, men § 9.4 fastlægger, at tagmateriale generelt skal være strå, røde eller mørke tagsten.

I 2019 er der truffet en afgørelse i Planklagenævnet, der afgør, at lokalplanens bestemmelser vedrørende taghældning og ydre fremtræden er upræcise og derfor ikke kan håndhæves. Afgørelse er vedhæftet.

Forvaltningens vurdering

Et tagmateriale som sedum (tag belagt med græs) vil harmonere bedre med hovedhusets stråtag end strå eller teglsten på grund af carportens lette konstruktion og funktion. Etablering af tagsten på carport vurderes ikke at harmonere med hovedhusets stråtag. På baggrund af forslag fremsendt som høringssvar, tilføjes anvendelse af sort tagpap, evt. med listedækning som tagmateriale, idet forvaltningen vurderer, at det ligeledes vil harmonere med hovedhusets stråtag. Ved anvendelse af disse materialer er der mulighed for en (endnu) lavere taghældning, hvilket vil medføre mindre synlighed i forhold til hovedhuset. Den skitserede carports åbne og lette konstruktion vurderes at tilpasse sig hovedhuset ved sit udtryk som sekundær bygning. Som foreslået i høringssvar bør der stilles vilkår om, at hverken træer eller stendige må påvirkes af carporten, der erstatter tidligere carport.

Høring

Tagmateriale på carport er en afvigelse fra § 9.4, hvorfor ansøgningen har været sendt i høring i overensstemmelse med planlovens § 20.

Der er indkommet to høringssvar.

Lovgrundlag

Tilladelse gives med hjemmel i [planlovens](#) § 19 og vedrører [Lokalplan 79 – Bevarende lokalplan for Tårnby Landsby](#), §§ 8.9, 9.4 og 9.7.

Betingelser for opførelse af sekundær bebyggelse i skel [Bygningsreglementet](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles tilladelse til at anvende sedum eller sort tagpap, evt. med listedækning som tagmateriale på carport
2. at der gives tilladelse med vilkår om, at bevaringsværdige træer og stendige ikke påvirkes ved opførelse af ny carport
3. at der gives tilladelse med vilkår om, at byggelængde i skel overholdes.

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Billede af gl. carport - Smedekærvej 4

Carport_Smedekærvej 4_tegning

Smedekærvej 4 - oversigtskort

Afgørelse Planklagenævnet 2019

Smedekærvej 4 - redegørelse carport 19072021

Høringsnotat - Smedekærvej 4-6

Punkt 6: Dispensation fra Lokalplan 126 - Etablering af energicentral

01.02.00-P25-21-485072

Resume

Tårnby Forsyning Varme A/S ønsker at udvide et byggefelt til at opføre en energicentral ved Vestamager Idræt anlæg. Udvidelsen omfatter placering af luft til vand varmepumper og er på 400 m².

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune meddelte 10. oktober 2020 dispensation fra Lokalplan 126 til etablering af energicentral til varmforsyning af området omkring Vestamager Idrætsanlæg. Dispensationsansøgningen blev behandlet på Bygge- og Ejendomsudvalget den 25. august 2020.

Tårnby Forsyning Varme A/S har ved detailprojektering af energicentralen konstateret, at der ikke er tilstrækkeligt vand fra afvanding i området til det påtænkte varmepumpeanlæg. Til at forsyne de kommunale bygninger ved idrætsanlægget samt det nye boligområde i Tømmerup Haveby/Tømmerupparken er der brug for 1,5 MW varme. Den vandmængde, der er til rådighed fra afvanding af området, rækker til 300 kW varme. Tårnby Forsyning Varme A/S ønsker, at den resterende varme produceres med luft til vand udendørs-varmepumper, der anvender udeluft til produktion af energi. Luft til vand varmepumper fylder noget mere end der er plads til i det byggefelt, som der blev givet dispensation til. De store varmevekslere har en højde på 3-4 meter og ønskes placeret i en lukket kølegård.

Opførelse af kølegård og mulighed for luft til vand varmepumper kræver dispensation fra §§ 3.1 og 5.1 i Lokalplan 126 - For idrætsområdet på Vestamager.

§ 3.1: Området må kun anvendes til offentlige formål, idrætspark og idrætsbyggeri med tilhørende service- og administrative funktioner, cafeteria og opholdsarealer samt til idrætsbaner, trænings- og motionsfaciliteter, veje, stiforbindelser og parkering.

§ 5.1: Al ny bebyggelse skal placeres i delområde I. Der udlægges byggefelterne 1-5 til bebyggelsen som vist på kortbilag 2.

Der søges om dispensation til etablering af luft til vand varmepumper i tillæg til den energicentral til produktion af fjernvarme, som der 10. oktober 2020 blev meddelt dispensation til. Luft til vand varmepumper er ikke muligt at etablere med anvendelsesmulighederne i § 3.1.

Derudover søges der om dispensation til yderligere udvidelse af byggefelt til placering af luft til vand varmepumper uden for de i lokalplanen fastlagte byggefelter. Udvidelse af byggefelt i tillæg til tidligere givet dispensation er ikke muligt uden dispensation fra § 5.1. Tre mulige placeringer fremgår af vedlagte bilag.

Teknisk Forvaltning vurderer, at forslag A giver bedst mulighed for gemme akkumuleringstanken væk fra Ugandavej og giver bedst mulighed for begrønning. I forslag A søges der om en udvidelse af byggefeltet på 21x18 meter.

Der skal også stilles følgende krav til projektet.

- Energicentral og kølegård skal begrønnes, så den visuelle påvirkning af omkringliggende områder og vej minimeres bedst muligt.
- Beplantningsbæltet ud mod Ugandavej må ikke reduceres ift. bredden på 10 meter fastlagt i Lokalplan 126.
- Miljøstyrelsens krav til støj skal overholdes.

Høring

Ansøgning om dispensation har været i partshøring og offentliggjort på Tårnby Kommunes hjemmeside i perioden fra d. 02.06.2021 til d. 23.07.2021. Der er indkommet 2 høringssvar i perioden. Høringssvar er behandlet i tilhørende bilag.

Lovgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, hvis det ikke strider mod planens principper eller, hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år. I dette tilfælde vil dispensationen skulle tidsbegrænses. Dog skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til lokalplanen, som muliggør etableringen af energicentralen permanent.

[Planloven](#)

[Lokalplan 126](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dispensere fra § 3.1 i Lokalplan 126 og muliggøre for etablering af luft til vand varmepumper.
2. at dispensere fra § 5.1 i Lokalplan 126 og muliggøre for udvidelse af byggefelt.
3. at der gives dispensation til forslag A om en yderligere udvidelse af byggefelt, der kan rumme kølegård på 21x18 meter.
4. at dispensation gives på følgende vilkår:
 1. Energicentral og kølegård begrønnes, så den visuelle påvirkning af omgivelser minimeres.
 2. Beplantningsbæltet mod Ugandavej må ikke reduceres ift. den i lokalplan 126 fastlagte bredde på 10 meter.
 3. Projektet forud for projektering skal have godkendt en støjrapport fra akkrediteret firma og miljøstyrelsens krav til støj overholdes.
5. at der inden for de næste 3 år udarbejdes et tillæg til Lokalplan 126, som muliggør etablering af energicentralen.
6. at udvalget prioriterer udarbejdelse af tillægget til Lokalplan 126 i forhold til lokalplanlisten.

/BGR

Tidligere Politisk Behandling

Bygge- og Ejendomsudvalget behandlede sagen på møde d. 25.08.2020. Følgende blev besluttet på daværende møde:

- at der arbejdes videre med placering 8 af energicentralen.
- ?at Teknisk Forvaltning går i dialog med Tårnbyforsyning vedr. den konkrete ansøgning om relevante dispensationer fra Lokalplan 126.
- ?at Teknisk Forvaltning bemyndiges til at dispensere fra lokalplanen, såfremt der ikke modtages væsentligt høringssvar imod etableringen af energicentralen.?
- at dispensationen gives på vilkår om, at energicentralen begrønnes mest muligt, og at der reetableres beplantning om anlægget.
- ?at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 126, som muliggør etablering af energicentralen inden for de næste 3 år.

Der indkom ingen høringssvar ved sidste høring.

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

4. Indstillingen tiltrådt.

5. Indstillingen tiltrådt.

6. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om arealudvidelse til Energicentral ved Vestamager Centeret

Tillæg til ansøgning om placering af energicentral inkl bilag

Vurdering af mulige placeringer

Høringsnotat dispensation fra LP126

August 2021 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Lokalplan 147 for Tårnby Villaby

01.02.05-P00-21-431243

Resume

Forslag til Lokalplan 147 samt Kommuneplantillæg nr. 20 blev tiltrådt af Teknik- og Miljøudvalget den 23. marts 2021 og har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 26. marts til og med den 29. april 2021. Der er modtaget 31 høringssvar, som har medført forslag til mindre ændringer i lokalplanen, som er samlet i et bilag. Ligeledes er der under redigeringen af lokalplanforslaget foreslået justeringer af enkelte tegninger, bilag og ordvendinger generelt. Høringssvarene er samlet i ét dokument med forvaltningens bemærkninger.

Uddybende bemærkninger

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 24. august 2021 og i Økonomiudvalget den 25. august 2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 31. august 2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 25. august om beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget, den 24. august 2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 25. august vil blive eftersendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 31. august.

Lokalplanen skal afløse den gældende Byplanvedtægt 4 samt Lokalplan 4.1 (tillæg) og skal sikre bevaring af villabyens arkitektoniske og i særdeleshed kulturhistoriske værdi.

De indkomne høringssvar omhandler bl.a. solceller, ovenlysvinduer, hegning og parkering af campingvogne. Forvaltningen har vurderet samtlige bemærkninger og foreslår på den baggrund, at der foretages mindre justeringer i lokalplanen. I nedenstående sættes fokus på ændringsforslag fra høringen.

Solceller

Der er i høringssvar tilkendegivet ønske om mulighed for at etablere solceller på husenes tage, men da solceller og andre tekniske anlæg er fremmedelementer for de historiske huse, vurderer forvaltningen, at disse ikke skal tillades på husene, i forhaven eller på gavlsiden. Der kan dog gives mulighed for, at tekniske anlæg kan placeres på øvrige bygninger, såsom nye tilbygninger og sekundære bygninger og i baghaver, hvor det kan indgå i en helhed. For at undgå nabogener skal hældning på solceller vende væk fra nabogrund.

Ovenlysvinduer

Der er i høringssvar tilkendegivet ønske om mulighed for at etablere ovenlysvinduer med et større glasareal end tilladt i forslaget med det formål at skabe bedre lysforhold. Begrundelsen anføres at være, at ovenlysvinduer, der er lavet til bevaringsværdige bygninger, er meget små og vil give ringe daglysforhold i værelser, i tagetagen. Da lokalplanen netop giver mulighed for at anvende tagetagen til bolig, vurderes det af forvaltningen, at bestemmelse herom ændres, så der gives mulighed for etablering af ovenlysvinduer med en større glasflade mod baghave. Ovenlysvinduer til bevaringsværdige og historiske bygninger skal gælde for placering i tag mod vej. I lokalplanforslaget stod der alene ovenlysvinduer til bevaringsværdige bygninger, men det foreslås af forvaltningen, at også ovenlysvinduer til historiske bygninger skal være en mulighed.

Hegning

Der er i høringssvar tilkendegivet ønske om fortsat mulighed for, at det levende hegn mod vej kan have en højde på 1,80 m. Det skyldes bl.a., at mange husejere giver udtryk for, at de vil føle sig forstyrret på privat grund, hvis hækken er lav. Teknisk Forvaltning vurderer, at det åbne grønne præg er en vigtig karakter for området. Udover det visuelle præg, som de åbne forhaver skaber, var forhaven ved villabyens byggeforeningshuses opførelse, en vigtig del af det sociale liv og er

fortsat med til at skabe rammen om det gode naboskab. Samtidig sikrer en hegnshøjde på max 1,20 m gode oversigtsforhold og dermed tryghed i området. På den baggrund vurderes det, at bestemmelsen vedrørende hegnshøjde for hhv. Delområde A1 (eksklusiv ejendommens hegn mod Saltværksvej) og Delområde B skal fastholdes på en højde på max 1,20 m for stakit eller hæk og 1,80 m mod Saltværksvej, som det allerede fremgik af forslaget. For så vidt angår Delområde A2 foreslår Teknisk Forvaltning, da området består af flere større grunde med en anden type bebyggelse, hvor flere villaer ligger tilbagetrukket på grunden, at hegnshøjden i forslag til lokalplan ændres fra max 1,20 m til max 1.80 m.

Både og campingvogne

Der er i høringssvar tilkendegivet, at man ikke ønsker forbud om hensætning af både og campingvogne på egen grund, og beboere giver udtryk for, at det vil forårsage, at der parkeres autocampere i stedet for campingvogne. Forvaltningen vurderer, at både campingvogne og andre store elementer ikke hører til i et villakvartér og vil forstyrre det åbne præg samt de enkelte facaders udtryk. Det vurderes, at det i bestemmelserne herom (§§ 8.1 og 8.2) skal tilføjes, at også biler med en totalvægt over 3.500 kg ikke er tilladt i forhave, mellem vej og byggelinje, samt at arealet mellem byggelinje og vej friholdes for al form for oplag. Det vil derfor være muligt at henstille campingvogn i baghave, hvor den ikke er synlig fra offentlig vej.

Der skal træffes beslutning om forslag til ændringer, der er vedlagt i bilag 'Forslag til ændringer til Lokalplan 147', der gengiver forvaltningens forslag til mindre ændringer i lokalplanen, i tegninger, bilag og ordvendinger.

Borgerinddragelse

Se afsnit om høring.

Høring

Forslag til lokalplan 147 for Tårnby Villaby samt Kommuneplantillæg nr. 20 har været i høring i perioden den 26. marts til og med den 29. april 2021. I høringsperioden har grundejerforeningen holdt et digitalt møde, hvor svar på spørgsmål, der var fremsendt forvaltningen forinden, blev skriftligt besvaret. Forvaltningen har modtaget høringssvar fra 30 husstande, hvoraf to er indkommet for sent og ét fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune. Høringssvarene er gengivet og kommenteret i bilag med 'Høringssvar og bemærkninger'. For sent indkomne høringssvar er ikke kommenteret, men er vedhæftet separat. Ligeledes er fotos tilknyttet et høringssvar, vedhæftet som bilag.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (Planloven) Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Lokalplanen er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 13, stk. 1.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 23c.

[Planloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

1. at Lokalplan 147 for Tårnby Villaby samt Kommuneplantillæg nr. 20 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer vedlagt i bilaget 'Forslag til ændringer til Lokalplan 147'.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt, idet det frem mod beslutning i Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen undersøges, om der på øvrige bygninger, såsom nye tilbygninger og sekundære bygninger og i baghaver (og hvor det kan indgå i en helhed), vil være muligt at placere solceller uden genskin i alle retninger.

Bilag

bilag_Vedhæftede billedfiler til høringssvar for Otto Liebes Allé 14 samlet

Høringssvar - Latyrus Allé 29 - indkommet for sent

Høringssvar - Latyrus Alle 21 - for sent

Forslag til Lokalplan 147 - plandata

høringssvar og bemærkninger til lokalplan 147 og kommuneplantillæg nr 20 - august 2021

høringssvar og bemærkninger_lokalplan 147 og kommuneplantillæg nr 20 - august 2021

Punkt 8: Dispensation fra Byplanvedtægt 4 til tilbygning - Thuja Allé 14A

01.02.05-P00-21-485756

Resume

Ejer af ejendommen Thuja Allé 14A søger om dispensation fra Byplanvedtægt 4 til at opføre en tilbygning. Tilbygningen overskrider det tilladte bebyggede areal med 15,87 m², hvorfor det kræver dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser. Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation.

Uddybende bemærkninger

Hjørnegrunden er 731 m² og hovedhuset, fra 1930'erne, er opført som etplans hus med høj kælder og sadeltag. Tagetagen kan ikke udnyttes til beboelse. Der er givet byggetilladelse i 1980 til en overdækket terrasse. Hovedhuset er ikke tidligere erklæret bevaringsværdigt og vurderes heller ikke at blive betragtet bevaringsværdig i forbindelse med kommende lokalplan. Ejendommen ligger i G/F Kristian d. II's Villaby.

Ansøgning

Hjørneejendommen Thuja Allé 14A har et grundareal på 731 m², hvilket giver en byggeret på ca. 122 m² i grundplan og en samlet byggeret på 244 m² i 2 plan (bebyggelsesprocent ca. 33).

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning i én etage på 41,7 m², som ønskes placeret, hvor der i dag ligger en overdækket terrasse på 24,2 m². Med ansøgningen vil det samlede bebyggede areal udgøre 137,7 m², altså en overskridelse på 15,87 m² (bebyggelsesprocent ca. 18,8). Ifølge gældende plangrundlag må grundens beboelsesareal i fodaftryk udgøre 1/6 af grunden (altså ca. 122 m²) i to plan, hvorfor sagen skal behandles som en dispensationsansøgning.

Lokalplan

Det er Byplanvedtægt 4, der er gældende for ejendommen. Vedtægten giver mulighed for at bebygge 1/6 af grunden i to plan, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 33,33.

Det er på Bygge- og Ejendomsudvalgsmødet den 14. januar 2020 blevet besluttet (beslutning vedlagt), at eksisterende plangrundlag skulle erstattes af nye lokalplaner, som bl.a. skal fastlægge bebyggelsens omfang – herunder det bebyggede areal, udpege bevaringsværdig bebyggelse og evt. strukturer, der skal fastholdes, fastlægge retningslinjer for udformning af ny bebyggelse, fastlægge omfanget og evt. placeringen af sekundær bebyggelse og regulere befæstelsesgraden. Under samme dagsordenspunkt blev det besluttet, at forvaltningens bemyndigelser til dispensationer fra Byplanvedtægt 4 til bebyggelse af mere end 1/6 af grundens areal tilbagekaldes. Dette medførte, at dispensationsansøgninger dermed igen skulle forelægges til politisk stillingstagen.

Forvaltningens vurdering

Det er intentionen, at de kommende lokalplaner for områder indenfor Byplanvedtægt 4 - herunder bl.a. for G/F Kristian d. II's Villaby, tilsvarende Lokalplan 147 for Tårnby Villaby (som forelægges til endelig godkendelse i Kommunalbestyrelsen i august 2021), skal give mulighed for bebyggelse med et fodaftryk på 1/5 (i stedet for gældende Byplanvedtægt, hvor fodaftrykket højst må være 1/6 og dermed mindre).

Videre er det intentionen at begrænse opførelsen af sekundært byggeri i forhold til gældende bygningsreglement (BR18). Dermed gives der mulighed for at øge boligarealet på den enkelte ejendom, uden nødvendigvis at skulle rive et eksisterende hus ned eller opføre en ekstra etage på en bygning, hvor det ikke arkitektonisk vil harmonere mm. For at bevare villakvarterets grønne præg er det dermed (i lighed med, hvad der er lagt til grund i LP 147 for Tårnby Villaby)

forvaltningens intention, at opførelse af sekundært byggeri i den kommende Lokalplan for G/F Kristian d. II's Villaby, begrænses til 35 m².

Grunden har tre sider mod vej, og hovedhuset har i mange år haft en overdækket terrasse, der ligger ud mod rundkørslen og Guldregn Allé. En tilbygning som erstatning for den overdækkede terrasse vurderes i det konkrete at harmonere med hovedhuset og være tilpasset grundens udformning.

Da ansøgningen med et samlet bebygget areal på 137,7 m² udgør mindre end 1/5 af grunden, som er det, der lægges op til – og ud fra arkitektfaglige kriterier - vurderes det at være rimeligt at fravige de gældende bestemmelser. Der bør dog stilles vilkår om, at der ikke må opføres sekundært byggeri, der samlet udgør mere end 35 m².

Høring

Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 4 har været fremsendt i nabohøring, jf. Planlovens § 20. Teknisk Forvaltning har ikke modtaget nogle høringssvar.

Lovgrundlag

[Byplanvedtægt 4](#), §§ 2 og 4

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19. Link til [planloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives dispensation til den ansøgte tilbygning.
2. at der stilles vilkår om, at der ikke må opføres mere end 35 m² sekundært byggeri.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Thuja Alle 14A -tegning

Oversigtskort og skråfoto - Thuja allé 14A

DISPENSATIONSANSØGNING

Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4

Punkt 9: Ansøgning om landzonetilladelse til Hundedagpleje ved Egmond Alle 15

01.03.00-P21-21-487884

Resume

Teknisk Forvaltning har d. 30-06-2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at etablere hundedagpleje på Egmondvej 15. Ejendommen må benyttes til fritidsbolig, er beliggende i landzone og grænser op til byzone mod nord. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles afslag til landzonetilladelse.

Uddybende bemærkninger

Der ansøges om at drive hundedagpleje med op til 10 hunde, der sammenlagt vil være op til 12, når ejerens egne hunde inkluderes. Forud for en landzonetilladelse skal det ansøgte vurderes ud fra § 4, stk. 3 i [Husdyrgødningsbekendtgørelsen](#):

Stk. 3. Etablering, udvidelse og ændring af hundehold med 5 eller flere hunde over 18 uger, herunder hundekenneler og hundepensioner, er ikke tilladt inden for de i stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte områder og inden for følgende afstande: 1) 200 m fra de i stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte områder, dog 300 m for hundepensioner. 2) 100 m fra en nabobeboelse, dog 200 m for hundepensioner.

På Miljøministeriets [hjemmeside](#), fremgår det, at hundedagpleje skal sidestilles med hundepension. Af denne årsag er ovennævnte § 4, stk. 3 gældende. Egmondvej 15 har en afstand på ca. 11 m til byzone, hvor afstanden til nærmeste nabo i byzone er på ca. 18 m, og kan derfor ikke overholde en afstand på 300 m.

Det er i § 4, stk. 7 i Husdyrgødningsbekendtgørelsen muligt at dispensere fra dette afstandskrav, hvis det, med vilkår om indretning og drift, kan sikres, at der ikke opstår nærliggende risiko for forurening eller væsentlige gener.

Miljømyndigheden i Tårnby Kommune vurderer umiddelbart, at der pga. den korte afstand til naboer og byzone er stor risiko for bl.a. støjgener i det nærliggende boligområde, og at der ikke vil kunne gives dispensation til etablering af hundedagpleje (hundepension).

Miljømyndighedens tilladelse og dispensation er et forudgående krav til, at sagsbehandling vedr. landzonetilladelse kan igangsættes. Dog er planmyndighedens umiddelbare vurdering af de planmæssige forhold, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte hundedagpleje. Dette er set i lyset af den korte afstand til byzone og naboer, og de gener, det vil generere, samt at en tilladelse vil skabe præcedens og ændre på de eksisterende rammer for området. Området ved Egmondvej er udlagt til fritidshuse i landzone. Det er ikke intentionen, at der skal kunne etableres erhvervsmæssigt dyrehold i området. Det fremgår også af Tårnby Kommunes Kommuneplanramme for området, 2.f05. Kommuneplanrammen udlægger området ved Egmondvej til landområde, herunder naturområde til offentlige formål og rekreativt grønt område.

På baggrund af Miljø- og Planmyndighedernes vurderinger, indstiller Teknisk Forvaltning, at der meddeles afslag på landzonetilladelse til etablering af hundedagpleje på Egmondvej 15.

Høring

Teknisk Forvaltning har ikke fremsendt sagen i nabohearing, da forvaltningen indstiller sagen til afslag.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i Planlovens § 35.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på landzonetilladelse til etablering af hundedagpleje på Egmondvej 15.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse til hundebørnehave

Kortbilag

Punkt 10: Genoptagelse af sag om ansøgning om dispensation fra Lokalplan 106 til at opføre parcelhus på Gammel Skovvej 6

01.02.05-P25-21-489232

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget meddelte afslag på dispensation d. 28 august 2019 vedr. parkeringskælder, altan og ændring af facade. Sagen blev påklaget til Planklagenævnet, der hjemviste sagen til fornyet behandling. På baggrund af dette ønsker bygherre at genoptage ansøgning om dispensation til at etablere et parcelhus. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Gammel Skovvej 6 er beliggende i Lokalplan 106, navngivet Centerområde ved Kastruplundgade. I lokalplanen er hensigten for Gammel Skovvej 6, at der skal etableres etageboligbyggeri, men dette er der ikke redegjort for specifikt i lokalplanen. Af denne årsag har Tårnby Kommune ikke hjemmel til at kræve, at der skal etableres etagebolig. Lokalplanen fastlægger bl.a. i § 7.2, at der skal etableres parkeringskælder. Dette har været omdrejningspunktet i klagesagen. Planklagenævnet fastslår i deres afgørelse af d. 4 december 2020, at Tårnby Kommune skal tage stilling til, hvorvidt det vil være i strid med proportionalitetsprincippet at fastholde krav om parkeringskælder til et enfamiliehus, som § 7.2 stiller krav om. Set i forhold til Planklagenævnets afgørelse, vurderes det ikke at være rimeligt, at der skal etableres en parkeringskælder til en bolig. Det samme gør sig gældende i forhold til kravet om opholdsaltaner, jf. § 6.6, eftersom boligen kun er et plan.

Bygherre ønsker også at opføre en bolig, der har en anden fremtræden end lokalplanens bestemmelser. Der søges om dispensation til at bygge i sorte mursten med brune og gråblå nuancer med grå fuger som facademateriale, samt sorte ædelengoberede tagsten til tagmateriale. Lokalplanens § 6.2 fastlægger, at byggeri skal fremstå i blank eller pudset mur, enten som tegl med røde rødbrune og rødblå nuancer, eller som gule tegl. Tag skal udføres i rødt tegl, gråsort skiffer, zink eller galvaniserede stålplader, jf. § 6.5.

Sagen har været påklaget to gange til Planklagenævnet, der begge gange har ophævet Tårnby Kommunes afgørelse og hjemsendt den til fornyet behandling. Teknisk Forvaltning vurderer på baggrund af Planklagenævnets afgørelser og Nævnets udlægning af Lokalplan 106, at det ikke er muligt at give afslag til at etablere et enfamiliehus. Derimod er der mulighed for at meddele afslag i forhold til enfamiliehusets ydre fremtræden, jf. §§ 6.2 og 6.5.

Nærområdet ved Gammel Skovvej 6 fremstår meget varieret. Bagved ligger hotel Dan Kastrup og en mindre bypark, øst for ligger vuggestuen Gammel Skovvej, nordvest for Kastrup kirke. Flere bebyggelser fremstår i røde og gule tegl, men området har en så varieret bebyggelsesmæssig fremtræden, at Gammel Skovvej 6 ikke vil være del af et specifikt miljø, eftersom det grænser op til en p-plads, park, vuggestue og kirke. Teknisk Forvaltning vurderer derfor, at der ikke er noget til hinder for at meddele dispensation til den ansøgte facade og tagmateriale.

En mulighed i sagen er, at der meddeles et § 14 forbud efter Planloven, hvorpå der skal udarbejdes en ny lokalplan for området. En ny Lokalplan vil kunne fastlægge områdets anvendelse til etageboliger mere specifikt.

Et § 14 forbud skal følges op af udarbejdelse af en lokalplan inden for et år. Datoen, der tages udgangspunkt i, er Planklagenævnets seneste afgørelse, der blev sendt d. 4 december 2020. Denne dato er lagt til grund, eftersom der her er stadsfæstet en afgørelse i sagen. Derfor skal et nyt lokalplanforslag være udarbejdet senest d. 4 december 2021. Teknisk Forvaltning kan ikke anbefale, at der nedlægges et § 14 forbud, eftersom udarbejdelse af en lokalplan i gennemsnit tager 8-12 måneder. Derudover er der tale om et byggefelt i Lokalplan 106 (c1) med et areal på ca. 1.200 m², hvor der kan bygges 900 m² - hvilket er et meget lille område at udarbejde en ny lokalplan for.

Høring

Sagen har ikke været i høring. Da sagen var i høring i 2019, modtog Forvaltningen to høringssvar, der begge var positivt indstillet. Teknisk Forvaltning vurderer, at omfanget af dispensationen er af underordnet betydning, eftersom at området fremstår så varieret.

Lovgrundlag

[Dispensation](#) meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til [Lokalplan 106](#)

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.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 6.2 fra Lokalplan 106 til at etablere en facade i sorte mursten med brune og gråblå nuancer og grå fuge
2. at der meddeles dispensation fra § 6.5 til at etablere tag i sorte ædelengoberede tagsten
3. at der meddeles dispensation fra § 6.6 til ikke at skulle etablere en altan
4. at der meddeles dispensation fra § 7.2 til ikke at skulle etablere en parkeringskælder
5. at punkt 4 gives med vilkår om, at parkering skal foregå på egen grund.

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Ansøgning - Gammel Skovvej 6

Afgørelse fra planklagenævnet

Kortbilag - Gammel skovvej 6

Ansøgning om dispensation fra lokalplan, Gl. Skovvej 6

Punkt 11: Midlertidig opsætning af padel tennis på arealer til parkering, Amager Strandvej 390

01.02.05-P25-21-482266

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra virksomheden Travel Sense, på vegne af ejerne af Amager Strandvej 390, der ønsker at opsætte 8 padelbaner på parkeringsarealerne ved Amager Strandvej 390. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 108 og 108.1. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplanen.

Uddybende bemærkninger

Hver padelbane har et areal på 20 x 10 m². Der ansøges om 8 baner, som vil have et samlet areal på 1600 m². Leje af banerne vil være mod betaling. Banerne ønskes etableret på parkeringspladsen, som angivet i det vedhæftede bilag. Banerne placeres i området, hvor etape 3 af helhedsplanen for Amager Strandvej 390 er placeret. Se vedlagte situationsplan. Etape 3 er planlagt til hotel/kontorlokaler. På nuværende tidspunkt er der meddelt byggetilladelse til Etape 1. Der forventes derfor at gå en række år, før etape 2 og 3 påbegyndes.

Amager Strandvej 390 er omfattet af Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1, begge navngivet Erhvervsområde ved Kastrup Station. Lokalplanerne fastlægger i deres § 3, anvendelsesbestemmelser, at området kan benyttes til hotel, kongres, kontor, serviceformål og uddannelsesformål. Padelbaner betragtes som sport- og idrætsanlæg og falder ikke under de nævnte anvendelsesformål. Af denne årsag strider den ønskede anvendelse mod principperne i Lokalplan 108 og 108.1, hvorfor der kun kan meddeles midlertidig dispensation i en periode på op til 3 år, jf. Planlovens § 19.

Eftersom at området vil fremstå som en parkeringsplads indtil etape 2 og 3 bliver udviklet, vurderes etablering af padel tennis at være en mulighed, der kan forsyne området med en sportsaktivitet. Det er også en sportsaktivitet som Forvaltningen oplever, at der er efterspørgsel om. På grund af nærhed til boliger ved Alleen og Oberst Koch Alle har Teknisk Forvaltning bedt om, at der skal udarbejdes en støjanalyse. Analysen er vedhæftet som bilag og konkluderer, at den ønskede placering af 8 padelbaner vil være i overensstemmelse med de vejledende grænseværdier for støj.

Teknisk Forvaltning har modtaget 11 høringsvar under nabohearing, der alle er negativt indstillet overfor de ansøgte padel tennisbaner i forhold til støj og belysning. Støjanalysen dokumenterer, at banerne vil kunne overholde gældende lovkrav om støjgrænser. Ligeledes skal lys etableres på en måde, så det ikke danner gener for omkringliggende beboelse. Her kan Byggelovens § 6 D, stk. 2 benyttes, så lys ikke er til gene for omgivelserne.

Sagen kan derfor ansues fra to forskellige vinkler. Den ene vil være en midlertidig anvendelse af området, der vil gavne udbuddet af sportsaktiviteter i nærområdet. Den anden vil være en ændring af området til sportsaktiviteter, hvilket de lokale borgere har udtrykt, at de ikke er interesserede i.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der ikke er noget til hinder for, at området midlertidigt kan anvendes til 8 padel tennisbaner og indstiller derfor til at meddele dispensation. Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om de mange høringsvar og bekymringer i de indkomne høringsvar skal føre til en anden beslutning.

Det er muligt at stille vilkår til åbningstiderne ved en mulig dispensation, så der på denne måde tages hensyn til nærområdet. Dette kunne f.eks. være, at der i hverdagene må spilles fra kl. 08:00 - 21:00 og i weekenden fra 10:00-20:00 eller 10:00 - 18:00.

Høring

Sagen har været sendt i nabohøring i 2 uger plus en ekstra uge, da det var sommerferie. Under høringsperioden har Teknisk Forvaltning modtaget 11 høringssvar. Samtlige høringssvar er negativt indstillet i forhold til støj- og lysgener. Høringssvarene og Forvaltningens kommentarer er vedhæftede i høringsnotatet. Teknisk Forvaltning indstiller, at høringssvarene tages til efterretning.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i [Planlovens](#) § 19

Lokalplan [108](#) og [108.1](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles midlertidig dispensation fra § 3 i Lokalplan 108 og 108.1 til at etablere 8 padel tennisbaner
2. at der stilles vilkår om, at der i hverdagene kun må spilles fra kl. 08:00 - 21:00 og i weekenden fra kl. 10:00 - 18:00.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Situationsplan af bane

Støjanalyse

Høringsnotat

Punkt 12: Afgørelse om VVM screening ved etablering af legeplads på Gammel Skovvej 8

09.40.20-P00-21-427501

Resume

Tårnby Kommune har afsat midler på budgettet i 2021 til anlæggelse af en ny legeplads i bypark-området, Kastrupkrogen på Gammel Skovvej 8. Derfor har Ejendomcenteret ansøgt om VVM-screening af projektet. Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at projektet ikke er VVM-pligtigt, og at projektet ikke skal gennemgå en fuld miljøvurdering.

Uddybende bemærkninger

Det er besluttet i budgetforliget for 2021, at der skal etableres en legeplads til børn i alderen 13-18 år i bypark-området, Kastrupkrogen, på Gammel Skovvej 8, matrikel 1tm, Kastrup By, Kastrup. Legepladsen skal indrettes til teenagere. Matriklen er omfattet af lokalplan 106. Etablering af en legeplads er omfattet af lokalplanbestemmelserne.

Screening af projektet viser, at der er to miljøpåvirkninger, jordforurening og støjgener.

Undersøgelser af jordbunden på området viser, at jorden er lettere forurenede og enkelte steder er meget forurenede. Derfor etableres der et gummilag som barriere mellem jordoverfladen og legepladsen. Gummilaget forhindrer sundsskadelige påvirkninger fra jorden. Den jord, der opgraves i forbindelse med anlæggelsen af legepladsen, bortskaffes til godkendt modtager. På den baggrund vurderes det, at den forurenede jord håndteres efter gældende regler, og at gummiunderlaget forhindrer sundhedsskadelige virkninger fra jordoverfladen, og derfor udgør projektet ikke en væsentlig miljøgener.

Byparken Kastrupkrogen anvendes i dag mest til hundeluftning af borgerne i de nærliggende bebyggelser.

Nabobygningerne består mest af etageboliger, hvor der bor mange pensionister. Etableringen af en legeplads til unge i alderen 13-18 år vil ændre anvendelsen af byparken. Det vil blive et område, hvor teenagere vil begynde at hænge ud. Dette kan medføre mere støjende adfærd om aftenen. Eksempelvis kan der foregå afspilning af høj musik fra soundbokse, og dette kan skabe utryghed hos de nuværende ældre beboere i området. Det vurderes ikke direkte at udgøre en væsentlig miljøgener. Potentielt er der dog en risiko for, at der kan forekomme høj musik eller anden støjende adfærd. Det bør derfor indgå i overvejelserne, om der skal etableres skiltning i forhold til anvendelse af soundbokse i byparken for at mindske potentielle støjgener, jævnfør Kultur Udvalgets beslutning om administrativ begrænsning af musikanlæg i byparker og på idrætsanlæg.

Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen og supplerende ansøgningsmateriale, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udarbejdes en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af projektet, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal igennem en VVM-proces.

Teknisk Forvaltning vurderer, at projektet ligger indenfor lokalplanens rammer.

Teknisk Forvaltning forelægger projektet separat for Bygge- og Ejendomsudvalget.

Høring

I følge miljøvurderingsloven skal kommunens vurdering sendes i høring hos berørt myndighed. Kommunens Planmyndighed har været partshørt, som berørt myndighed og havde følgende bemærkning: Matr. nr. 1 tm, Kastrup By, Kastrup er beliggende i Lokalplan 106, navngivet Centerområde ved Kastruplundgade. Lokalplanen fastlægger, at det ønskede område, hvorpå legepladsen planlægges etableret, udlægges til park. Området har i forvejen været benyttet til rekreativ anvendelse og legeplads. Planafdelingen i Tårnby Kommune har ingen bemærkninger til etablering af en ungelegeplads.

Afgørelsen om ikke VVM-pligt kan påklages 4 uger fra offentliggørelsen på kommunens hjemmeside.

Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

[Jordforureningsloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at etablering af legepladsen ikke er omfattet af VVM-pligt.
2. at der kan etableres skiltning om anvendelse af soundbokse, hvis det bliver nødvendigt.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Afgørelse om ikke VVM-pligt ved etablering af legeplads på Gammel Skovvej 8

Screeningsnotat

VVM_ansoegningsskema_Ungelegeplads_underskrevet.pdf

Bilag 2 oversigtskort_1_10000.jpg

Bilag 3_1_1000.pdf

Bilag 4_Plantegning af legeelementer m beplantning.pdf

Punkt 13: Anlæg af 2 legepladser i 2021

04.03.00-G00-20-422951

Resume

Der er afsat midler på budgettet i 2021 til anlæg af en unge-legeplads ved Kastruplundgade og en legeplads i Byparken i tilknytning til Tårnby Skatepark.

Der fremsendes hermed en sag til Bygge- og Ejendomsudvalget vedrørende den endelige udformning af de to legepladsprojekter og den økonomiske prioritering med henblik på endelig godkendelse i Økonomiudvalget og efterfølgende orientering af Kultur- og Fritidsudvalget.

Uddybende bemærkninger

En del af budgetforliget for 2021 indeholder 2 legepladser:

- En legeplads ved Kastruplundgade i parken Kastrupkrogen på kommunens grønne område ved Gammel Skovvej 8, matr. 1tm, Kastrup By, Kastrup.
Legepladsen foreslås indrettet til teenagere. Som følge af miljømæssige forhold er der lavet en VVM-screening, denne har dog ikke givet anledning til, at der iværksættes en VVM-vurdering.
- Tårnby Kommune har fået en henvendelse, der er stilet til Bygge- og Ejendomsudvalget, fra Boligorganisationen Tårnbyhuse vedr. placeringen af teenage-legepladsen ved Kastruplund, jf. bilag.
- Undersøgelser af jordbunden på områder viser, at jorden er forurenset. Det betyder, at al jord, der opgraves i forbindelse med anlæggelsen af legepladsen, skal bortkøres, hvilket vil fordyre projektet.
- Bilag (Udbudsmateriale fra PlanLeg) viser hvordan, legepladsen tænkes indrettet. Udbudsmaterialet viser en rund betonbænk, som dog ikke er med i tilbuddet. Bilag_Plantegning_legeelementer_beplantning viser de elementer, som tilbuddet indeholder, nemlig en Parkour-bane og en klatrekube på en gummibelægning samt en svævebane på ringmætter eller lignende. Nord er vist på tegningen.
Mellem legeområdet og boligerne mod øst anlægges et plantebælte med træer og/eller buske som afskærmende element. Sidstnævnte er ikke med i PlanLegs tilbud, men vil blive udført af en ekstern anlægsgartner
- Legepladsen i Byparken ved Tårnby Skatepark foreslås indrettet til børn i førskole- samt skolealderen. Placeringen på overdækningen er godkendt af A/S Øresund, der ejer matriklen.
I forbindelse med etablering af legepladsen vil A/S Øresund løbende skulle føre tilsyn med arbejdet for at sikre sig, at overdækningens struktur ikke beskadiges. Indledningsvis skal A/S Øresund godkende dokumentationen for, at deres belastningskrav overholdes.
- Bilag (Udbudsmateriale fra Uniqa) viser de legeredskaber, der tænkes monteret på legepladsen på overdækningen. Det drejer sig om et klatretårn med to rutsjebaner, idet visualiseringen dog viser et andet tårn. Det korrekte klatretårn, Steel+ 1727, fremgår af særskilt bilag.
Derudover tænkes opsat gynger og trampoliner. En placering af legeredskaberne er vist på bilag (luftfoto af området, hvor legepladsen tænkes placeret).

De to projekter er udarbejdet i koordineret samarbejde mellem Kultur- og Fritidsafdelingen og Teknisk Forvaltning.

Det er planen, at der underskrives kontrakter med legepladsfirmaerne i september og realisering inden udgangen af 2021.

Borgerinddragelse

Børn og unge fra området skoler og institutioner er blevet inddraget i forbindelse med udvælgelsen af legeelementerne til ungelegepladsen.

Børn fra lokale SFO'er er blevet inddraget i forbindelse med udvælgelsen af elementerne til legepladsen på Overdækningen.

Økonomi

Økonomien i disse to projekter forventes at kunne anlægges for i alt ca. 1 mio kr., som frigives af pulje til anlæg af 2 legepladser/rullesportsbane på ialt 3 mio. kr.

Der foreslås afsat 40.000 kr/år til drift af ungelegepladsen samt 40.000 kr./år til drift af legepladsen på overdækningen.

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

1. at ungelegeplads i parken Kastrupkrogen anlægges som beskrevet
2. at legeplads i Byparken ved Tårnby Skatepark anlægges som beskrevet
3. at der frigives 1 mio. kr. til formålet af pulje for legepladser/rullesportsbane i Økonomiudvalget
4. at der indarbejdes 80.000 kr. til drift af de to anlæg i budgettet for 2022 samt efterfølgende år.

/BGR

Beslutning

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

Sagen sendes videre til Økonomiudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

Bilag

Tårnbyhuse_boligselskab_indsigelse_mod placering

Bilag_Plantegning_legeelementer_beplantning

Steel+1727_EN klatretårn

Legepladselementer_byparken

Dagsordenspunkt Anlæg af 2 legepladser i 2021 behandlet på mødet 2. juni 2021 kl. 1300 (Virtuelt) i Økonomiudvalget (2021).docx

Punkt 14: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ryum

01.02.05-P16-21-486794

Resume

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Ryum modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30 % for Grundejerforeningsområdet ved Ryumgårdvej 87-95, Bryrupvej 2-15 og Albøgevej 4-16.

Uddybende bemærkninger

Grundejerforeningen har afholdt generalforsamling d. 12. juni 2021, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ifølge Lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 % for beboelsesejendomme, 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 Ryum 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.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Ryum kan igangsættes,
2. at det vurderes, om der i lokalplanudarbejdelsen kan indgå flere grundejerforeninger, der allerede har søgt om forhøjelse af bebyggelsesprocent.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kort af G/F Ryums placering

Kort over alle grundejerforeninger som har søgt

Luftfoto

Referat af generalforsamling

August 2021 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse.docm

Punkt 15: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Ilbro

01.02.05-P25-21-486091

Resume

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Ilbro modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30 % for Grundejerforeningsområdet ved Ilbro Alle 1 – 16.

Uddybende bemærkninger

Grundejerforeningen har afholdt generalforsamling d. 19. maj 2021, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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 matrikler 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 Ilbro 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.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Ilbro kan igangsættes,
2. at det vurderes, om der i lokalplanudarbejdelsen kan indgå flere grundejerforeninger, der allerede har søgt om forhøjelse af bebyggelsesprocent.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kort med alle grundejerforeninger som har søgt

Kort kun med GF Ilbro i Lokalplan 43

Luftfoto af Grundejerforening

GF Ilbro - Referat af ordinær generalforsamling

August 2021 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse.docm

Punkt 16: Eventuell

00.22.04-P35-21-428414

Punkt 17: Underskriftsark

00.22.04-P35-21-428414

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.