

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 04-06-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 04. juni 2019 kl. 14:30

**Mødested**           215, Mødelokale

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse og etablering af solcelleanlæg i CPH.....	5
Dispensation og landzonetilladelse til etablering af parkering i forbindelse med Finger E i lufthavn.....	7
Ansøgning om lovliggørende dispensation til carport - Tømmerupvej 52.....	9
Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 69, Tømmerupvej 8.....	11
Byudvikling Tømmerup Haveby, delområde 3.....	15
Dispensation fra Lokalplan 43 til bebyggelsesprocent på 30.....	17
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Fasangården.....	19
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Grønnehave.....	21
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Majbøl.....	23
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Nørholm.....	25
Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Sønderholm.....	27
Eventuelt.....	29

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

19/14678

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

## **Bilag**

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

18/31975

### **Resumé**

A)

Planklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesag om Tårnby Kommunes afslag på retlig lovliggørelse samt opretholdelse af påbud om lovliggørelse af forretning, Poppi Zoo, på Kirstinehøj.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen, hvilket betyder, at Kommunens afgørelse fortsat gælder.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

A) Afgørelse fra Planklagenævnet

# Punkt 3: Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse og etablering af solcelleanlæg i CPH

19/1391

## Resumé

CPH har ansøgt om landzonetilladelse til udvidelse/etablering af solcelleanlæg i Københavns Lufthavn (CPH).

## Uddybende bemærkninger

Opsætning af solceller ønskes på følgende lokationer:

Teknikergården – Vilhelm Lauritzens Allé:

Der er søgt om en udvidelse af et eksisterende solcelleanlæg på taget af Teknikergården, beliggende Vilhelm Lauritzens Allé. Størrelsen på den ansøgte udvidelse er ca. 1.400 m<sup>2</sup> og med en effekt på 248,4 kWp. Det eksisterende solcelleanlæg er på 825 m<sup>2</sup>.

Parkeringshuset P4 – Ellehammersvej:

Der er søgt om etablering af et solcelleanlæg på taget af parkeringshuset P4, beliggende Ellehammersvej. Det ansøgte anlæg er ca. 4.500 m<sup>2</sup> og har en effekt på 847,5 kWp.

CPH har oplyst, at de solceller, der opsættes, er mindre reflekterende end solcellerne på det eksisterende anlæg. CPH har fået udarbejdet en analyse af mulige gener fra refleksioner fra de ansøgte anlæg.

## Høring

Ansøgningen har været sendt i høring hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Styrelsen har ikke svaret, selvom forvaltningen har rykket for et høringssvar. Styrelsen har dog tidligere svaret følgende ved etablering af det eksisterende solcelleanlæg: Trafikstyrelsen oplyser, at de ikke på forhånd kan acceptere eller afvise solcelleanlæg, men at de kan kræve anlæg ændret eller fjernet, hvis de giver generende lysrefleksioner. De henviser i øvrigt til deres hjemmeside: <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Luftfart/Flyvepladser-og-luftrum/Solceller.aspx>

Forvaltningen vurderer, at anlægget er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5, i Planloven, hvorfor ansøgningen ikke har været i to ugers forudgående naboorientering efter § 35, stk. 4, i Planloven.

## Lovgrundlag

De ansøgte anlæg forudsætter landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Link til planloven:

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

Udvidelse/etablering af solcelleanlæggene er i overensstemmelse med lokalplanen for området. Hvis anlægstypen var nævnt i lokalplanens bonusbestemmelse, § 3.3, skulle der ikke søges om landzonetilladelse.

Link til lokalplanen:

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af det eksisterende solcelleanlæg på Teknikergården, Vilhelm Lauritzens Allé.
2. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af ansøgte solcelleanlæg på parkeringshuset P4, Ellehammersvej.
3. at landzonetilladelse meddeles på følgende vilkår:
  - at tilladelsen ikke må udnyttes, før der er meddelt den nødvendige byggetilladelse til anlægget,
  - at anlægget fjernes senest 3 år efter endt brug,
  - at tilladelsen bortfalder, såfremt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kræver anlægget væsentligt ændret eller fjernet, jf. Lov om luftfart, § 68.

/BGR

## **Bilag**

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

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

## **Bilag**

Ansøgning om landzonetilladelse vedr. etablering af solceller

Refleksionsrapport fra Teknologisk Institut

Kort

Byggeansøgning etablering af solcelleanlæg - P4

Analyse af mulige gener fra refleksioner - P4

Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af udvidelse af solcelleanlæg - Teknikergården – Vilhelm Lauritzens Allé

Byggeansøgning etablering af solcelleanlæg - Teknikergården – Vilhelm Lauritzens Allé

Analyse af mulige gener fra refleksioner - Teknikergården – Vilhelm Lauritzens Allé

Udtalelse vedr. refleksion

Refleksion solcelleanlæg på CPH

# Punkt 4: Dispensation og landzonetilladelse til etablering af parkering i forbindelse med Finger E i lufthavnen

19/945

## Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om dispensation fra den gældende lufthavnslokalplan - KLK97 - til etablering af parkering i forbindelse med Finger E.

## Uddybende bemærkninger

Dispensationsansøgningen vedrører etablering af parkering delvist placeret i afsnittene Nord A1 og Nord A2. Placering af parkering i disse områder kræver dispensation fra lokalplanens §§ 4.2.1. og 4.2.2.

Parkeringsarealerne skal anvendes dels til parkering for politiet, dels til byggepladsparkering i forbindelse med byggearbejderne i området. Der anlægges i alt ca. 150 parkeringspladser, inklusiv dem der etableres i Nord C.

Teknisk Forvaltning vurderer, at en dispensation til etableringen af disse parkeringsarealer ikke vil påvirke den opdeling på anvendelser, som lokalplanen tilstræber og dermed ikke vil stride mod planens principper.

Der er tillige søgt om landzonetilladelse til etableringen, da det omhandlede område ligger i landzone og ikke er omfattet af lokalplanens bonusbestemmelse. Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, idet ændringen ikke vedrører de formål som landzonebestemmelserne skal varetage, da området allerede anvendes til lufthavnsformål.

## Høring

Ansøgningen om dispensation har været forelagt Erhvervsstyrelsen, da dispensation fra lufthavnslokalplanen kræver samtykke. Der er den 04.04 2019 modtaget samtykke til evt. dispensation.

Ansøgningen har yderligere været i høring blandt lejere og brugere i nærområdet. Der er i forbindelse hermed ikke indkommet nogle høringssvar.

## Lovgrundlag

Dispensationer kan meddeles med hjemmel i planlovens § 19 under forudsætning af, at det ansøgte ikke strider mod planens principper. For lufthavnslokalplanen gælder yderligere dispensationer, at der kræves samtykke fra erhvervsstyrelsen jf. lokalplanens § 9.3 og planlovens § 19 stk. 3.

Teknisk Forvaltning vurderer, at det er muligt at meddele den ansøgte dispensation med henvisning til lokalplanens § 4.2.6, hvorved anvendelsen til parkering i afsnit Nord C kan strækkes ind i de tilstødende arealer.

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra lufthavnslokalplanens §§ 4.2.1 og 4.2.2. i henhold til § 4.2.6 til etablering af parkering som ansøgt i områderne Nord A1 og Nord A2.

2. at der yderligere meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Kort over området

Ansøgning om dispensation fra lokalplan til parkeringspladser

Ansøgning om landzonetilladelse i forbindelse med etablering af et parkeringsareal - Ansøgning om landszonetilladelse

Samtykke fra Erhvervsstyrelsen

## **Punkt 5: Ansøgning om lovliggørende dispensation til carport - Tømmerupvej 52**

19/8917

### **Resumé**

Ejer har opført en carport på ejendommen, Tømmerupvej 52, der er omfattet af Lokalplan 69, Tømmerup Landsby. Carporten er i strid med lokalplanens bestemmelser og er opført uden at kommunen har meddelt dispensation eller byggetilladelse.

### **Uddybende bemærkninger**

Ejer har søgt om lovliggørelse af en carport med skur på 49,5 m<sup>2</sup>, med en højde på 4,42 m og en taghældning på 350. Carporten er opført i træ med saddeltag i sort engroberet teglsten. Carporten er opført i samme materialer som den nærliggende garage på ejendommen, til hvilken der blev meddelt byggetilladelse i 2016. Garagen har en bygningshøjde på 6,24 m og en taghældning på 450 og er yderligere opført i gråpudset tegl.

Ejer anfører i byggeansøgningen, at carportens taghældning er fastlagt til 350 af hensyn til nabo og til dens udseende/harmoni. Billeder af carport og garage kan ses i vedhæftet bilag.

Ejendommens bolig er besigtiget og SAVE vurderet den 6. januar 2012 og besigtiget igen den 28. juni 2018. Den er vurderet til en værdi 5, middel bevaringsværdig.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 69: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1040819\\_APPROVED\\_1374131287794.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf)

Ansøgningen skal vurderes ud fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 8.4: ”Taghældningen skal for alle bygninger være 450 – 550, tagene må udføres som sadeltage eller som halvvalm”.

”Ved gavl må tagudhæng ikke gives større fremspring end 0,15 m”.

§ 8.6: ”Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres med lavere taghældning end 450, når den enkelte bygnings højde ikke overstiger 3,0 m, og når det samlede bebyggede areal af sådanne bygninger på en ejendom ikke overstiger 50 m<sup>2</sup>”.

Forvaltningen vurderer, at carportens størrelse på 49,5 m<sup>2</sup>, samt højde på 4,42 m og taghældning på 350 ikke fremstår ude af proportion i forhold til nærliggende bygningers tagfacade, hældning og gavl på den ansøgte ejendom og hos naboer, jf. billeder i bilag.

Yderligere vurderer forvaltningen, at det ansøgte kan indpasses i lokalplan 69, såfremt der meddeles lovliggørende dispensation.

### **Høring**

Ifølge Planlovens § 20 skal naboer høres forud for meddelelse af dispensationer fra

lokalplaner. Ansøgningen har været i nabohøring. Under høringsperioden er der indkommet 3 hørings svar. Hørings svarene har ikke givet anledning til ændring af Forvaltningens indstilling. Hørings svarene er vedhæftet som bilag og kommenteret i det vedhæftede høringsnotat.

## **Lovgrundlag**

Dispensationen kan gives med hjemmel i Planlovens § 19. Link til Planloven:

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

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation i forhold til lokalplanen til den opførte carport som anført i ansøgningen.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

Der meddeles ikke lovliggørende dispensation i forhold til lokalplanen til den opførte carport som anført i ansøgningen.

(O) støtter indstillingen.

## **Bilag**

Byggeansøgning

Hørings svar Bevaringsforening

Hørings svar Tårnbyforsyning

Deklaration spildevand 314

Bilag - servitutbælte

Billeder af carport

Oversigtskort

Ansøgning og byggetilladelse til garage

Hørings svar Tømmerupstræde 12

Høringsnotat - Tømmerupvej 52

## **Punkt 6: Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 69, Tømmerupvej 84**

18/27099

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til ombygning af staldbygning på Tømmerupvej 84. Byggetilladelse forudsætter landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 69 for Tømmerup Landsby.

### **Uddybende bemærkninger**

Bygherre har påbegyndt ombygning af staldbygning. Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af Lokalplan 69. Tårnby Kommune har ikke meddelt landzonetilladelse eller dispensation fra lokalplanen.

Efter tilsyn d. 15-11-2018 meddelte Tårnby Kommune standsningspåbud den 16-11-2018. Efterfølgende modtager Tårnby Kommune en byggeansøgning d. 09-12-2018.

Ved tilsyn på ejendommen blev det konstateret, at tagbelægningen er ændret, og der er etableret 11 ovenlysvinduer. Ved efterfølgende tilsyn på ejendommen d. 23-11-18 blev det derudover konstateret, at der var henlagt byggeaffald efter en skorsten. Ved yderligere tilsyn d. 21-03-19 kunne Teknisk Forvaltning konstatere, at der var opført en aluminiumsport i den nordlige gavl.

### **Byggeansøgning**

Den ansøgte bygning er registeret i BBR som ”Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign” og er opført i 1892. Bygherre har søgt om, at staldbygningen ombygges, og at der foretages følgende bygningsarbejder:

- Bygningen indrettes med mindre tømrer / snedkerværksted samt kontorer, møderum og køkken mv. til maks. 5 ansatte
- Eternittagplader udskiftes med nye, og der etableres 11 ovenlysvinduer, 7 i tagfladen mod sydvest og 4 i tagfladen mod nordøst
- Der monteres 10 vinduer i træ med sprosser, som erstatter eksisterende usprossede vinduer
- I den nordøstlige facade etableres en ny dør, som udvides og erstatter eksisterende vindue
- 3 eksisterende døre istandsættes, hvor 2 døre beklædes med træ, og 1 monteres med vindue med sprosser - i stil med de 10 nye vinduer
- Facader males i lysegul farve
- Træværk males i mørkegrøn
- I tilknytning til værksted og kontor etableres parkeringsplads til 6 biler.

Ejendommen er omfattet af den bevarende Lokalplan 69 for Tømmerup Landsby.

Link til Lokalplan 69: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1040819\\_APPROVED\\_1374131287794.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf)

I henhold til lokalplanens formålsbestemmelser i § 1.1 er et af lokalplanens formål: ”at sikre, at ny bebyggelse og ombygninger og istandsættelse af eksisterende bygninger sker på en så nænsom måde, at de er i overensstemmelse med omgivelserne og bygningernes arkitektur og særpræg”.

I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.1 kan bl.a. mindre håndværks- og industrivirksomheder indrettes i eksisterende bygninger, hvis Kommunalbestyrelsen skønner, at det kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og uden at ændre områdets karakter.

I henhold til § 8.2 må bebyggelsen kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

I henhold til § 9.4 må tag- og facadematerialers udseende ikke virke skæmmende på omgivelserne.

Det ansøgte vil derfor kræve dispensation fra lokalplanens §§ 3.1 og 8.2, der er kompetencenormer.

Ejendommen er omfattet af Støjcirculæret. Ændret anvendelse af staldbygning til mindre håndværksvirksomhed er i overensstemmelse med Støjcirculæret.

Ejendommen er SAVE-registreret i 2012 med værditrin 6 – middel bevaringsværdi. Registeringen bemærker yderligere, at originalitetsværdien af bebyggelsen er ”blandet”, og at tilstanden på bebyggelsen er: ”Stuehus ok – udlænger ikke i god stand”. Ved besigtigelse kunne forvaltningen konstatere, at facade på stuehus og længer fremstod nedslidte.

Ved tilsyn blev det konstateret, at skorstenen på staldbygningen er blevet fjernet, hvilket kræver dispensation fra Lokalplan 69's § 8.2.

Nedrivning af skorsten er ikke inkluderet i byggeansøgningen. Forvaltningen vurderer, at der kan gives lovliggende dispensation, da der tidligere er meldt dispensation i en sammenlignelig sag på Tømmerupvej 52-54. Denne afgørelse er vedhæftet som bilag. En ansøgning om lovliggende dispensation har været i nabohøring.

Forvaltningen vurderer, at istandsættelse og ændret anvendelse af staldbygningen til mindre håndværksvirksomhed og kontor kan indpasses i Lokalplan 69. En ændret anvendelse af staldbygningen til mindre håndværksvirksomhed og kontor medvirker til, at bygningens nedslidte tilstand ændres, og der renoveres og genanvendes til et nyt formål. Dog vurderer forvaltningen, er der bør stilles vilkår om, at der opføres en revleport i træ foran den ulovligt opførte aluminiums port i gavlen. Aluminiumsporten ønskes af bygherre bevaret bag en ny revleport pga. dens isoleringsevne.

Staldbygningens facade vil efter ombygning og istandsættelse fremstå i lysegul med mørkegrønt træværk. Opførelse af sprossede vinduer, sprossede trædøre, døre beklædt med træ, samt krav om opførelse af revleport, vurderes at forbedre bygningens arkitektoniske udtryk og fremtræden som staldbygning.

Til orientering er det et krav i Bygningsreglementet 2018, § 379, at der er tilstrækkeligt dagslysindfald for, at 1. sal kan anvendes til kontorplads. Der er etableret 11 ovenlysvinduer i staldbygningen, hvilket ændrer bygningens udtryk i forhold til tidligere. 7 af vinduerne kan ses fra Tømmerupvej, og 4 er placeret inde i gårdrummet og er skjult af gårdens modsatte længe. I forhold til de 11 ovenlysvinduer, skal der træffes afgørelse om, der kan meddeles lovliggende dispensation til etablering af de 11 ovenlysvinduer, eller hvorvidt der bør stilles vilkår til dispensation af ovenlysvinduer, så de tilpasses bygningens udtryk. Vilkår i dispensationen kan være en reduktion af antallet af ovenlysvinduer til et mindre antal, der fortsat er i overensstemmelse med Bygningsreglementets § 379. Ovenlysvinduer kan også etableres i en type, der er tilpasset bevaringsværdige bygninger, kendetegnet som Velux Gvo tagvindue:

<https://www.velux.dk/produkter/velux-ovenlysvinduer/specialfunktioner/gvo-klassisk-tagvindue>

## Høring

Ifølge Planlovens §§ 20 og 35, stk. 4 skal naboer og andre parter med formodet interesse i sagen høres forud for en meddelelse om dispensation fra lokalplanen og en landzonetilladelse. Både høringssvarene og høringsnotat er vedhæftet som bilag.

Der har været udsendt en supplerende nabohøring angående nedrivning af skorsten, der indgår i det vedhæftede høringssvar og høringsnotat.

## Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19 stk. 1, såfremt det ikke strider mod planens principper. Ændret anvendelse af byggeri i landzone kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1.

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

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af staldbygning til mindre håndværksvirksomhed med kontor til 5 ansatte.
2. at der træffes afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles lovliggørende dispensation fra Lokalplan 69 til etablering af 11 ovenlysvinduer, jf. §§ 8.2 og 9.4, eller hvorvidt der skal stilles vilkår om, at antallet af ovenlysvinduer reduceres og opføres i typen Velux Gvo.
3. at der meddeles lovliggørende dispensation fra lokalplan 69, §§ 3.1 og 8.2 til ombygning af staldbygning i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale, tilpasset ovennævnte afgørelse i punkt 2.
4. at lovliggørende dispensation fra lokalplan 69 gives med vilkår om, at der opføres en revleport i træ foran aluminiumsporten. Revleporten skal males i samme farve som andet træværk på bygningen og fremstå med sidehængte metalhængsler i samme farve som træværket.
5. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 8.2 i lokalplan 69 til nedrivning af skorsten på staldbygningen.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Antallet af ovenlysvinduer skal reduceres og opføres i typen Velux Gvo.
3. Indstillingen tiltrådt.
4. Indstillingen tiltrådt.
5. Der meddeles ikke lovliggørende dispensation til nedrivning af skorsten. Der opbygges en skorstensattrap.

## Bilag

Byggeansøgning

SAVE vurdering - Tømmerupvej 84

Billeder fra tilsyn, 23-11-18

Aluminium port

Høringssvar 1 - Skelgårdsstræde 20

Høringssvar 1 - bilag

Høringssvar 2 - Tømmerupvej 84

Høringssvar 3 - Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune

Høringssvar 4 - Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune - skorsten

Høringsnotat

Dispensation fra Lokalplan 69, Tømmerupvej 52-54

## **Punkt 7: Byudvikling Tømmerup Haveby, delområde 3**

18/17816

### **Resumé**

Tårnby Kommune har modtaget henvendelser fra Nrep om muligheden for at indgå et samarbejde om at opføre nye boliger, inden for et koncept kaldet PLUSHUSE.

### **Uddybende bemærkninger**

PLUSHUSE er et koncept, der kombinerer fordelene ved individuelle boliger med bofællesskabet. Konceptet henvender sig til alle typer af beboere, fra familier med børn til singler og ældre. Boligerne bygges op omkring fællesarealer – herunder et stort fælleshus, aktiviteter og services og appellerer således til en høj grad af naboskab og sameksistens. Konceptet bygger yderligere på at skabe tilhørsforhold og en høj grad af bæredygtighed. Konceptet ligger således fint i tråd med borgernes ønsker om alternative boligformer, som de kom frem ved Fremtidsværkstederne om Planstrategi 2019 afholdt i efteråret.

Der har på baggrund af konceptet og henvendelsen været drøftelser om at ændre lokalplanen for Tømmerup Haveby, delområde 3 (Lokalplan 54.3), så byggeri - med udgangspunkt i PLUSHUSENES fællesskabstanker - kan opføres i området.

Lokalplan 54.3 giver i forvejen mulighed for at opføre tæt-lave boliger og etageboliger i kombination med fælleshus(e), butik og institutioner. Lokalplanen bør dog ændres for at sikre mulighed for klimatilpasning i området, da det har vist sig at være et naturligt lavpunkt/bluespot i forbindelse med regn og skybrud. Med en ny lokalplan vil det samtidig være muligt at indarbejde krav om, at en del af boligbyggeriet i området skal opføres som almennyttige boliger.

Den gældende lokalplan skitserer mulighed for op til 290 boliger på mellem 60 og 120 m<sup>2</sup>. En ny lokalplan, med udgangspunkt i PLUSHUS-konceptet og almene boliger, vil medføre, at der på arealet ikke kan opføres helt så mange boliger - når der samtidig skal sikres arealer til klimatilpasningsløsninger.

Nrep har udarbejdet en foreløbig skitse over, hvordan PLUSHUS-konceptet kan implementeres i Tømmerup Haveby. Heraf fremgår overslagsmæssigt, at der kan etableres 254 boliger fordelt på forskellige boligtyper med størrelser varierende mellem 76 og 109 m<sup>2</sup>. Dette forudsætter, at en ny lokalplan kan tillade, at arealet bebygges i tre etager og med kun 1 p-plads pr. bolig. Skitseprojektet giver ligeledes 3 forskellige optioner/løsningsmodeller for, hvordan ca. 40 % af etagearealet kan udlægges til almennyttige boliger.

### **Borgerinddragelse**

Der bør planlægges et borgerinformationsmøde i forbindelse med evt. ny planlægning.

### **Høring**

Alle forslag til lokalplaner skal sendes i offentlig høring i 2-8 uger, afhængigt af kompleksitet, jf. Planlovens § 24.

### **Lovgrundlag**

Lokalplaner kan udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13. I henhold til § 15, stk. 2 nr. 9 kan der i lokalplaner stilles krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger.

Link til den gældende lokalplan 53.4:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1049732\\_DRAFT\\_1187083465553.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1049732_DRAFT_1187083465553.pdf)

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der igangsættes et nyt planarbejde for at ændre Lokalplan 54.3, således at
  - a. et byggeri baseret på fællesskabstanken, f.eks. som konceptet for PLUSHUSENE bliver muligt
  - b. der stilles krav om almennyttige boliger
  - c. der indarbejdes arealer til klimatilpasning/håndtering af regnvand
2. at planarbejdet prioriteres i forhold til vedlagte liste
3. at udvalget tilkendegiver, om der er en af de tre optioner for placering af almene boliger der i særlig grad kan anbefales.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

1. Indstillingen tiltrådt. De almennyttige boliger skal udgøre 40%.
2. Planarbejdet prioriteres højt.
3. Udvalget besluttede, at der arbejdes videre med option 2.

## **Bilag**

PLUSHUSENE præsentation

Henvendelse om PLUSHUSENE

Skitseprojekt, Tømmerup Haveby

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

# Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 43 til bebyggelsesprocent på 30

19/10008

## Resumé

Bygge- og Ejendomsudvalget har den 12-03-2019 bemyndiget Teknisk Forvaltning til, på udvalgets vegne, at dispensere fra bebyggelsesprocenten, fra 25 til 30 %, inden for de lokalplanområder i Lokalplan 43, hvor udvalget på baggrund af ansøgninger fra Grundejerforeninger har besluttet lokalplanændringer igangsat.

Forvaltningen redegør i sagen for, hvorledes det videre arbejde med de konkrete byggesager håndteres, ligesom der orienteres om planlagte informationsmøder for de berørte grundejerforeninger.

## Uddybende bemærkninger

Hvilket bygningsreglement skal anvendes til sagsbehandling?

Det nuværende plangrundlag i Lokalplan 43 er vedtaget den 7. september i 1985. Det betyder, at det vil være beregningsreglerne fra Bygningsreglement 1982, der vil være gældende for de konkrete ansøgninger om forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra 25 til 30 procent (indtil en ny lokalplan er vedtaget). Efter vejledningen til BR-18 er det sådan, at det er beregningsreglerne fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden, der skal bruges.

Reelt kan dette juridiske forhold betyde, at der kommer til at ske en mindre utilsigtet byfortætning i perioden frem til vedtagelse af ny lokalplan. Oversigtskort over de grundejerforeninger, der har ansøgt om forhøjelse af bebyggelsesprocenten, fremgår af vedlagte bilag.

De væsentlige forskelle mellem Bygningsreglement 1982 og BR-18 er følgende:

- Åbne overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger skal ikke medregnes i bebyggelsesprocenten iht. Bygningsreglement 1982 kapitel 2.2.3 stk. 4 pkt. c), men de skal medregnes i BR-18 iht. § 455 stk. 4.
- Ved carportes fri sider måles det areal, der indgår i bebyggelsesprocenten af bygningen inden for en linie 0,5 m fra tagfladens begrænsning iht. Bygningsreglement 1982 kapitel 2.2.3 stk. 5 pkt. c). I henhold til BR-18 §455 måles det areal, der indgår i bebyggelsesprocenten, efter tagfladens samlede udstrækning.

På grund af ovenstående forskelle i Bygningsreglement 1982 og BR-18 vil Forvaltningen skulle meddele dispensation til forhold og fortætninger, jf BR82, som ikke vil være mulig, når en ny lokalplan er vedtaget og sagsbehandlingen sker efter BR18. Dertil kommer eventuelle flere naboklager grundet fortætning, der skal håndteres.

## Informationsmøder

Efter sommerferien 2019 planlægges afholdt informationsmøder for de berørte Grundejerforeninger, jf. vedlagte invitation. På informationsmøderne vil der overordnet blive orienteret om Lokalplanprocessen og digital ansøgning om byggetilladelse. Ydermere vil der for de fremmødte være mulighed for at stille spørgsmål.

## Borgerinddragelse

## **Lovgrundlag**

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

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at orienteringen om planlagte informationsmøder for de berørte grundejerforeninger tages til efterretning.
2. at invitation til informationsmøder for berørte grundejerforeninger tages til efterretning.

/BGR

## **Bilag**

**Lokalplan 43 kan findes på følgende link:**

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1071769\\_1395751012785.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1071769_1395751012785.pdf)

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Invitation til informationsmøde - UDKAST

Oversigtskort over grundejerforeninger, der har søgt om forhøjelse af bebyggelsesprocent. Status pr. 21-05-2019

## **Punkt 9: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Fasangården**

19/10637

### **Resumé**

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

grundejerforeningsområdet (Kamerunvej 25-33, Tanavej 30-44, Somalivej 2-12, Dakar Alle 3-12 og Nairobi Alle 21-43). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 29-04-18, hvor forslaget blev vedtaget.

### **Uddybende bemærkninger**

Området er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, delområde 83 og D.

Ifølge Lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 % for beboelsejendomme 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 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 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 Fasangården oplyses om, at lokalplanarbejdet, hvis det besluttes igangsat, formentligt ikke vil kunne prioriteres før i 2020, da forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

Bygge- og Ejendomsudvalget 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.

### **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 Fasangården kan igangsættes
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

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

## **Bilag**

Oversigtskort

Referat fra generalforsamlingen

Ansøgning om forhøjet bebyggelsesprocent

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

# **Punkt 10: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Grønnehave**

19/12395

## **Resumé**

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Grønnehave 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, områderne 25-47 og 40-58.

Grundejerforeningen omfatter området, der afgrænses af Englandsvej og Munkebjergvej mod hhv. øst og vest og Estvad Allé og Hjallerup Allé mod nord og syd, jf. vedlagte kortbilag.

Ifølge Lokalplan 43, § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for beboelsejendomme og 35 for ejendomme med butikker eller institutioner.

Teknisk Forvaltning har modtaget en række ansøgninger fra 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.

Tidsmæssigt bør GF Grønnehave oplyses om, at lokalplanarbejdet, hvis det besluttes igangsat, formentligt ikke vil kunne prioriteres før 2020, da forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

Bygge- og Ejendomsudvalget 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.

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

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

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

### **Bilag**

Kortbilag - GF Grønnehave

GF Grønnehave - Ekstraordinær generalforsamling

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

Ansøgning om forhøjelse af byggeprocent GF Grønnehave

# Punkt 11: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Majbøl

19/11594

## Resumé

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

grundejerforeningsområdet (Majbøl Alle 1-15, Karupvej 15-28, Hesselvigvej 11-28, Ørnstrupvej 5-26 og Oliefabriksvej 174-178). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 21-03-19, hvor forslaget blev vedtaget.

## Uddybende bemærkninger

Området er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, delområde 6.

Ifølge Lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 % for beboelsejendomme 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 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 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 Majbøl 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.

Bygge- og Ejendomsudvalget 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.

## Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13, når Kommunalbestyrelsen

ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til Planloven ikke krav om at udarbejde

lokalplaner, når det ønskede strider imod Kommuneplanen, eller der allerede findes en

lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. Planlovens § 23c.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Majbøl 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 04-06-2019**

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

## **Bilag**

E-mail - ansøgning om forhøjet bebyggelsesprocent

Referat af 2019 GF Majbøl

Oversigtskort

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

# Punkt 12: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Nørholm

19/10523

## Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Nørholm modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan for at forhøje bebyggelsesprocenten til 30 % for grundejerforeningsområdet.

## Uddybende bemærkninger

Det omhandlede område er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 23.

Grundejerforeningen omfatter området på begge sider af Nørholm Allé, jf. vedlagte kortbilag.

Ifølge Lokalplan 43, § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for beboelsejendomme 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.

Tidsmæssigt bør GF Nørholm oplyses om, at lokalplanarbejdet, hvis det besluttes igangsat, formentligt ikke vil kunne prioriteres før 2020, da forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

Bygge- og Ejendomsudvalget 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.

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

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

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

### **Bilag**

Ansøgning GF Nørholm

Referat af Generalforsamling den 4. april 2018

Oversigtskort - GF Nørholm

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

# Punkt 13: Anmodning om forhøjelse af bebyggelsesprocent - GF Sønderholm

19/11992

## Resumé

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

Grundejerforeningsområdet (Oliefabriksvej 135-151, Munkebjergvej 34-50, Brønderslev Alle 90-114, Sønderholm Alle 26-62, Gedstedvej 3-10 og Hvidstenvvej 4-26). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 09-04-19, hvor forslaget blev vedtaget.

## Uddybende bemærkninger

Området er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, delområde 9 og 10.

Ifølge Lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 % for beboelsejendomme 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 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 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 Sønderholm 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.

Bygge- og Ejendomsudvalget 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.

## 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 Sønderholm 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 04-06-2019**

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

## **Bilag**

Ansøgning

Kortoversigt

Referat af generalforsamling 09.04.2019

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse juni 2019

## **Punkt 14: Eventuelt**

19/14678

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-06-2019**

Intet.