

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 10-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 151 for E/F Højgården.....	6
Endelig vedtagelse af Lokalplan 152 Erhvervsområde Kirstinehøj III og Forslag til Tillæg 2.....	8
Igangsættelse af udarbejdelse af Planstrategi 2023.....	11
Dispensation fra Lokalplan 47B til nitrogentank Kirstinehøj 2-10.....	13
Dispensation fra Lokalplan 69 til solceller på Tømmerupvej 48.....	15
Dispensation fra Lokalplan 76a til værksted og kontorlokaler i Bryggergården 2-10.....	17
Dispensation til udvidelse af kælder Klitrose Alle 10.....	19
Dispensation til stakit og låge i smedejernshegn, Brønderslev Alle 83.....	21
Ansøgning om ændret anvendelse af erhvervsejendom til foreningsformål, Kastrupvej 210.....	23
Orientering om praksis for vurdering af flere boligenheder i villaområder.....	25
Afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt til ny boring og midlertidig vandindvinding, Tømmerupvej	28
Eventuelt.....	30
Underskriftsark.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-22-522903

Resume

Lars Hein havde meldt afbud til mødet.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Lars Hein

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-22-522903

Resume

A)

Dragør Kommune har vedtaget Kommuneplan 2022 endeligt.

Tårnby kommune har ikke fremsendt bemærkninger i forbindelse med høringen.

Kommuneplanen behandler emnerne: Byerne, Transport og mobilitet, Det åbne land, Fritid og turisme, Bevaring og kulturarv samt Klima og energi.

Kommuneplanen for Dragør Kommune er vedlagt som bilag.

B)

Københavns Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan Krimsvvej II. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst og indgår i et større omdannelsesområde syd for Prags Boulevard, som med undtagelse af tre ejendomme er fuldt udbygget.

Lokalplanforslaget ændrer på nogle uklare og uhensigtsmæssige bestemmelser i de nuværende lokalplaner. Bl.a. mulighed for mindre bebyggelser på tagterrasser og trappe- og elevatortårne udover de mulige 5 etager i et af områderne samt ændrede bestemmelser for trafiksikkerhed på Krimsvvej. Derudover ændrer lokalplanen udpegningen af bevaringsværdige bygninger og træer.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at lokalplanforslaget ikke giver anledning til at fremsende bemærkninger.

[Link til lokalplanforslag.](#)

C)

Dragør Kommune har offentliggjort Forslag til Lokalplan 76 for en udvidelse af Dragør Badehotel.

Forslaget til en ny lokalplan skal muliggøre en udvidelse og modernisering af det eksisterende Dragør Badehotel. Lokalplanen fastlægger rammer og regler for anvendelse og bebyggelse, karakteristiske træk for bygningernes ydre, bevaringshensyn og krav til friarealer mv.

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i et skitseforslag til et projekt for udvidelse, som med udgangspunkt i den oprindelige bebyggelse tager hensyn til fremtræden i forhold til kystlandskabet og bybilledet. Der skabes mulighed for et samlet værelsesantal på 61, samt flere konference- og selskabslokaler.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at lokalplanforslaget ikke giver anledning til at fremsende bemærkninger.

[Link til lokalplanforslag.](#)

D)

Tårnby Kommune har den 20. december 2022 modtaget et tillæg til høring af SMV af plan for byudvikling og infrastruktur til Østhavnen, herunder Lynetteholmen. Tillægget er udarbejdet på baggrund af en justering af metrolinjeføringen for M5 Vest og M5 Øst Amagerbrogade (nord/syd).

Bemærkninger til den oprindelige høring er udvalgsbehandlet på B&E den 6. december 2022.

Fristen for at indgive høringsbemærkninger er med høring af tillægget flyttet fra den 9. januar til den 22. januar 2023.

Center for By, Miljø og Klima har gennemgået høringstillægget og vurderer, at det nuværende høringsbrev dækker de tiltag, der er beskrevet i tillægget.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

- A) Kommuneplan 2022 Dragør Kommune
- D) Tillæg til miljørapport - strategisk miljøvurdering
- D) Høringsbrev til tillæg til miljørapport - strategisk miljøvurdering
- D) Kommunens høringssvar

Fraværende Lars Hein

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 151 for E/F Højgården

01.02.05-P16-21-426506

Resume

Forslag til Lokalplan 151 for E/F Højgården har været i offentlig høring.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales, at Lokalplan 151 for E/F Højgården vedtages endeligt.

Uddybende bemærkninger

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. september 2022 at sende forslag til Lokalplan 151 - E/F Højgården i fire ugers offentlig høring.

Lokalplanen skal give mulighed for at etablere en ekstra etage med tagboliger på Højgården 2-8.

Der er i høringsperioden indkommet 21 høringssvar. Langt størstedelen af høringssvarene er fra beboerne i blokken umiddelbart nord for lokalplanområdet. I vedlagte høringssvar fremgår alle høringssvar i deres helhed sammen med Center for By, Miljø og Klima's (BMK) kommentarer til dem.

Høringssvarenes indhold er indsat som resume nedenfor;

Skyggepåvirkning: Der udtrykkes bekymring for, at der særligt i vintermånederne vil være en negativ skyggepåvirkning på de nederste lejligheder i blokken nord for Højgården. Her er det forvaltningens vurdering, at der vil være en skyggepåvirkning i vintermånederne, men at den samlede skyggepåvirkning ikke er væsentlig.

Indblik: Der udtrykkes bekymring for, at den ekstra etage medfører indbliksgener. Højgården har i dag adgang til de eksisterende boliger via en svalegang på den nordlige facade, som vender ud mod indsigernes ejendom. Der er altså ikke tale om opholdsareal, men en adgangsvej. Den nye etage vil også få adgang til boligerne fra den nordlige facade, da der her skal etableres et elevatortårn. BMK vurderer derfor, at den ekstra etage ikke vil medføre væsentlige indbliksgener.

Trafik og parkering: Der udtrykkes bekymring for, at de ekstra boliger vil medføre øget trafik og parkering på vejene omkring. BMK skønner ikke, at de forventede 16 boliger vil skabe trafik i et omfang, der vil skabe fremkommelighedsproblemer i området.

BMK har ikke på grundlag af høringssvarene fundet anledning til at ændre i lokalplanen. Høringssvarene vil kun kunne imødeses ved ikke at muliggøre den ekstra etage, som er formålet med lokalplanen.

På den baggrund indstiller BMK, at lokalplanen vedtages endeligt uden ændringer.

Høring

Lokalplanen har været i fire ugers offentlig høring fra den 29. september til den 27. oktober 2022. Der er indkommet 21 høringssvar. Alle høringssvar fremgår sammen med BMKs bemærkninger af vedlagte høringsnotat.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at Lokalplan 151 for E/F Højgården vedtages.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Lokalplan 151 - EF Højgården - til vedtagelse

EF Højgården - Skyggediagrammer - 2.12.22

Høringsnotat - Forslag til Lokalplan 151 - EF Højgården

Fraværende Lars Hein

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 152 Erhvervsområde Kirstinehøj III og Forslag til Tillæg 2

01.02.05-P00-21-428941

Resume

Forslag til Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 2 har været i fornyet høring i 4 uger, og miljørapporten har været offentliggjort på ny. Der er indkommet 13 høringssvar, som behandles i det tilhørende høringsnotat.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte en endelig vedtagelse af Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 2, om høringsnotat kan tiltrædes, og om miljørapporten kan endelig offentliggøres.

Uddybende bemærkninger

Forslag til Lokalplan er udarbejdet for at åbne mulighed for et nyt erhvervsområde Kirstinehøj III. Området rummer idag en blanding af landområde, erhverv og enkelte boliger langs Tømmerupvej og i den sydligste del af Amager Landevej. Området dækker et areal på ca. 40 ha.

Forslagene har være i fornyet høring, da det på Teknik- og Miljøudvalget den 19.05.2022 blev besluttet, at vejføringen skulle gå fra Englandsvej til Tømmerup igennem erhvervsområdet. Der er indkommet 13 høringssvar, som har givet anledning til enkelte justeringer af lokalplanen.

Delområder:

Lokalplanen er inddelt i 8 delområder med hver deres regulering. I den nye del af erhvervsområdet ligger delområderne Ia og Ib, som giver mulighed for en bygningshøjde på hhv. 8,5 meter og 15 meter. De 8,5 meters tilladte bygningshøjde er over imod Tømmerupvej og Tømmerup Landsby.

Grøn bufferzone og ridestier:

Der er indkommet høringssvar omkring afskærmning ift. de nye interne veje. På den baggrund er der tilføjet en række træer på kortbilag F, så den grønne bufferzone også får en række træer og dermed understreger opdelingen over imod Tømmerup landsby. Den grønne bufferzone kommer til at få mulighed for ridestier, mens Center for By, Miljø og Klima har vurderet, at ridesti rundt om erhvervsområdet ikke er hensigtsmæssigt, da det vil betyde, at den nye gennemgående vej vil skulle krydse flere steder.

Lager- og logistikvirksomhed:

Det fastholdes, at der samlet set kan være 10.000 m² logistik- og lagervirksomhed i hele delområde Ib under ét. Begrænsningen fastholdes, så der også bliver mulighed for andre typer af virksomheder end lager- og logistik i delområdet.

Udvikling af området:

Tårnby Kommune ejer matr. nr. 7e og 6e og 1/3 del af matr. nr. 3q i den nye del af området. Kommunen er ved at undersøge mulighederne for overtagelse af matriklen, men har foreløbig ikke kunne lave en aftale med grundejer om erhvervelse af matriklen.

Forhold til lufthavnen:

Der er tilføjet til redegørelsen i lokalplanen, at Trafikstyrelsen kan kræve godkendelse ved etablering af offentlig tilgængelige parkeringspladser. Derudover er der tilføjet en 3 meter frizone langs hegnet mod lufthavnen.

Lukning af Tømmerupvej:

Flere høringssvar giver bud på, hvor Tømmerupvej skal lukkes, når forbindelsen mellem Englandsvej og Tømmerupvej står færdig. Det er udenfor lokalplanens afgrænsning, og der er derfor ikke taget stilling til dette. Der skal findes en placering for lukning af Tømmerupvej i forbindelsen med etablering af den nye vej igennem erhvervsområdet.

Borgerinddragelse

Kirstinehøj III er forelagt i Planstrategi 2019 under "Byudvikling Erhverv". Arbejdet med lokalplanen har undervejs været præsenteret 2 gange for et udvalg nedsat i medfør af Styrelseslovens § 17, stk. 4 Opgaveudvalg for erhvervsudvikling efter COVID-19.

Høring

Lokalplanforslagene har været i høring og fornyet høring, hvor der indkom hhv. 17 og 13 høringssvar.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Kommuneplan 2021-2033](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 2 godkendes til endelig vedtagelse og offentliggøres
2. at miljørapporten godkendes og offentliggøres.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Kommuneplantillæg 2

Miljørapport

Bilag til høringssvar

Lokalplan 152 Erhvervsområde Kirstinehøj III

Fornyset høring - forvaltningens vurdering

Fraværende Lars Hein

Punkt 5: Igangsættelse af udarbejdelse af Planstrategi 2023

01.02.03-P15-22-507732

Resume

I henhold til Planloven skal der i første halvdel af den kommunale valgperiode udarbejdes en Planstrategi, der skal danne grundlag for den næste kommuneplanrevision.

Der skal derfor vedtages en ny Planstrategi inden udgangen af 2023.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales, at arbejdet med udarbejdelse af en Planstrategi igangsættes med fokus på landzonen og klima, og at Byplanudvalget indkaldes med henblik på nærmere afgrænsning, tidplan og proces for inddragelse af borgere og interessenter.

Uddybende bemærkninger

Planstrategien skal i overensstemmelse med Planloven indeholde en redegørelse for den gennemførte planlægning siden den seneste revision af kommuneplanen samt en beslutning om den kommende revision af kommuneplanen.

Den seneste revision af kommuneplanen er netop gennemført i 2022 og var en gennemgribende revision.

Det vurderes på den baggrund, at det vil være hensigtsmæssigt med en mindre revision af kommuneplanen.

Det anbefales derfor over for udvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales, at den kommende planstrategi begrænses til at se på to temaer; landzonen og klima.

Der peges på temaet omkring klima på baggrund af, at der sker rigtig meget i disse år omkring klimaplanlægning både i forhold til klimatilpasning og i forhold til planlægning, der kan medvirke til at begrænse klimapåvirkningen herunder bl.a. CO2 reduktioner, vedvarende energi m.v.

Temaet omkring landzonen peges der på, fordi der bruges rigtig megen tid på at behandle og vurdere dispensationer og landzonetilladelser uden, at der på et mere strategisk niveau er truffet politiske beslutninger om, hvad det er for en udvikling, der ønskes i landzonen - særligt den del af landzonen, der ikke er omfattet af fredninger. Hvad er vigtigt? Disse landzonearealer er i de gældende plangrundlag primært udlagt til landbrugsproduktion, men er egentlig ikke med de moderne driftsstrukturer særligt velegnede hertil. Til gengæld er områderne ganske attraktive i forhold til forskellige fritidsmæssige anvendelser, bl.a fordi de ligger så bynært. Særligt forskellige former for hestehold fylder meget, ikke mindst fordi kun hestehold i form af stuttedrift i henhold til lovgivningen betragtes som en landbrugsmæssig anvendelse. Mindre hestehold, hestepensioner og ridebaner er derfor i store dele af landzonen ikke umiddelbart tilladt. Skal det fortsat være sådan? Det skal vi stille skarpt på i planstrategien. Samtidig ses der behov for, at der tages stilling til hvor og hvordan, landzonearealerne kan bringes i spil i forhold til de klimamæssige udfordringer, ligesom det er vigtigt at bibeholde områdernes kulturhistoriske værdier.

Hvis Planstrategien kan fokuseres på kun to temaer, vil det være muligt efterfølgende at gennemføre en mindre revision af kommuneplanen for enten temaerne eller med fokus på landområderne.

Borgerinddragelse

Der skal i henhold til Planlovens § 23d gennemføres en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Dette kan ske i forbindelse med enten offentliggørelsen af planstrategien eller det efterfølgende forslag til ændring af kommuneplanen. Det anbefales, at der i forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien sker en borger- og interessentinddragelse.

Lovgrundlag

Planstrategien udarbejdes inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode jf. Planlovens § 23a stk.1

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at Planstrategien udarbejdes med fokus på temaerne klima og landzonen
2. at Byplanudvalget indkaldes med henblik på en nærmere fastlæggelse af temaernes afgrænsning, tidsplanen for arbejdet og inddragelsen af borgere og interessenter.

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Fraværende Lars Hein

Punkt 6: Dispensation fra Lokalplan 47B til nitrogentank Kirstinehøj 2-10

01.02.05-P25-22-514444

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 47b til opsætning af en ny nitrogentank på Kirstinehøj 2-10. Tanken er ca. 10 meter høj og overstiger dermed lokalplanens højdebestemmelser på 8,5 meter.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation til tanken.

Uddybende bemærkninger

Norus arkitekter har på vegne af virksomheden Nordens Brød Aps, Kirstinehøj 2-10, søgt om at udskifte en eksisterende tank med en ny af hensyn til stigende drift og produktion. Tankens indhold består af Nitrogen, en ubrændbar gasart, der anvendes til nedkøling af firmaets bageriprodukter.

I henhold til lokalplan 47b § 6.5 skal kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde godkende installationer fx. skorstene og antenner og lign., der overstiger lokalplanens fastsatte højder på 8,5 meter. Nitrogentanken er 3 meter i diameter og vurderes af forvaltningen at være omfattet af denne kompetencenorm.

Tanken skal sikres mod brand, hvorfor der omkring tanken skal opsættes en flammeskærm. Skærmen skal have en højde på 1 meter over tanken. Det samlede anlæg vil derfor med det ansøgte være 11 meter højt.

Af bilagsmaterialet fremgår placering af både nuværende og den ansøgte nye tank.

Den eksisterende tank ligger ned og har derfor en højde på blot 3 meter. Tanken har et rumindhold på 13,3 m³. Den ansøgte tank har et rumindhold på 40 m³ og er dermed væsentligt større. Der er ikke plads til, at denne tank kan ligge ned.

Den nye tank placeres på bagsiden af byggeriet umiddelbart opad dette. Nærmeste nabo er græsarealet ved Tømmerupvej 34 (kommunalt ejet ejendom, der anvendes til foreningsformål), der ligger bag beplantningsbæltet ca. 20 meter fra tanken.

Høring

Ansøgningen har ikke været udsendt i naboorientering, idet det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, jf. Planlovens § 20 stk. 2 pkt. 1.

Lovgrundlag

Dispensation kan meddeles med hjemmel i [Planloven](#) § 19 stk. 1

[Lokalplan 47b](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation til det ansøgte tankanlæg med den angivne placering.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Bilag 1 Oversigtsplan med ny og gl. tank

Bilag 2 facadeudsnit mod syd med ny tank

Bilag 3 delgrundplan med ny tank

Bilag 4 Tank med aktuelle mål

Fraværende Lars Hein

Punkt 7: Dispensation fra Lokalplan 69 til solceller på Tømmerupvej 48

01.02.05-G01-22-516645

Resume

Ejeren af Tømmerupvej 48 ønsker at opsætte solceller på et eksisterende udhus.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 69 til dette.

Uddybende bemærkninger

Tømmerupvej 48 er omfattet af Lokalplan 69 - Tømmerup landsby.

Ifølge lokalplanens § 7.1 må fritstående antennemaster, større lysmaster, vindmøller og lignende konstruktioner samt tagantenner (herunder parabolantenner) og solfangere på tag kun opstilles med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Der er dermed tale om en kompetencenorm, som skal behandles efter planlovens dispensationsregler i § 19. Ifølge planlovens § 20, stk. 2, nr. 1 kan naboorientering undlades, hvis det ansøgte skønnes at være af underordnet betydning for de orienteringsberettigede. Udhuset, hvor solcellerne ønskes opsat, ligger ud mod Tømmerupvej. Udhusets tag hælder ud mod Tømmerupvej og dermed væk fra de nærmeste orienteringsberettigede naboer. Center for By, Miljø og Klima har på denne baggrund skønnet, at naboorientering kan undlades.

Hverken udhuset eller hovedhuset er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen.

Center for By, Miljø og Klima finder på denne baggrund, at der bør meddeles dispensation til opsætning af solceller på udhuset. Af hensyn til flysikkerheden bør der stilles vilkår om, at solcellerne ikke må være reflekterende.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. At der meddeles dispensation til opsætning af solceller på udhuset på Tømmerupvej 48.
2. At dispensationen meddeles på vilkår af, at solcellerne ikke må være reflekterende.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Kortbilag

Fraværende Lars Hein

Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 76a til værksted og kontorlokaler i Bryggergården 2-10

01.02.05-P25-22-525569

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning om at etablere værksteds-, lager- og kontorvirksomhed i Bryggergården 2-10. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 76a, Scanport.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 76a giver mulighed for, at erhvervsområdet ved Scanport kan anvendes til erhvervs-, service- og havneformål. I delområde 4 i lokalplanen ligger Bryggergården, der er en fredet ejendom. Bryggergården må anvendes til boligformål, butikker, restauranter og fritids- og kulturaktiviteter. Dog gives der også mulighed for, at der kan dispenseres til mindre håndværks-, lager og værkstedsvirksomhed, jf. § 3.5.

Ejendomsejer Mogens de Linde ansøger om, at virksomheden FOM Technologies kan etablere sig i bygning 9 og 10 på ejendommen, i stueetagen af Bryggergården 2-10. Bygning 9 og 10 har et areal på ca. 585 m². I forhold til parkering stilles der krav om 1 p-plads pr. 100 m² erhverv, jf. § 5.4, svarende til 6 p-pladser i den konkrete sag. På den vedhæftede situationsplan er der angivet 51 p-pladser for området ved Bryggergården. Dette vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens parkeringskrav i §§ 5.4 og 5.5.

Bygning 1 og 2 overfor anvendes til boligformål. Etablering af virksomhed med værksted skal derfor kunne overholde gældende støjkraft til boliger. FOM Technologies er en virksomhed, som specialiserer sig inden for at overfladebehandle produkter med forskellige belægnings, f.eks. solceller. Virksomheden har redegjort for, at der ikke er nogle gener forbundet med dens daglige drift i form af støj, rystelser, støv, trafik eller forurening.

Centeret vurderer, at ejendommens bygning 9 og 10 kan tages i anvendelse til den ansøgte virksomhed, FOM Technologies, og at der kan meddeles dispensation fra § 3.5 i Lokalplan 76a.

Høring

Sagen har været sendt i naboorientering i to uger. Der er i høringsperioden ikke modtaget nogle høringssvar.

Lovgrundlag

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

Link til [Lokalplan 76a](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan meddeles dispensation fra § 3.5 i Lokalplan 76a til at etablere værkstedsvirksomhed med kontor og lager i bygning 9 og 10 i Bryggergården.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kortbilag

Ansøgning Fom Technologies

Fraværende Lars Hein

Punkt 9: Dispensation til udvidelse af kælder Klitrose Alle 10

01.02.05-P25-22-522979

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har fra ejer af Klitrose Allé 10 modtaget en ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 4 til udvidelse af kælderen på Klitrose Allé 10.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation til den ansøgte udvidelse af kælderen.

Uddybende bemærkninger

Der ansøges om en udvidelse af kælderen på ejendommen Klitrose Alle 10. Ansøgningen er af principiel karakter, idet udvidelsen af kælderen alene er en udvidelse af det bebyggede areal, men ikke øger ejendommens etageareal eller boligareal.

Kælderen ønskes udvidet med 53 m² med en højde over terræn på 1,15 m. På kælders tag ønsker ejer at etablere en hævet terrasse. Byggeriet ønskes placeret på bygningens vestside ud mod Klitrose Allé.

Jf. ansøgningens billede 1 (bilag) etableres nedgang til kælder i en afstand på 2,4 m fra vejskel, og en væsentlig del af ejendommens forhæng vil derfor fremadrettet fremstå med kælder og hævet terrasse, såfremt ansøgningen om dispensation imødekommes.

Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt 4, § 1, pkt. 2 og 4, der dels fastlægger, at kælders loft maksimalt må ligge 1,0 m over terræn, dels at kun 1/6 af grundens areal må bebygges. Grunde under 600 m² kan dog bebygges med indtil 100 m².

Ejendommen, der er på 561 m², har idag et bebygget areal til hovedhus på 67 m² plus 2-3 mindre bygninger, der ses på luftfotos og Google Maps, men som der ikke er redegjort for i ansøgningen.

Centeret vurderer, at en dispensation til en så væsentlig udvidelse af det bebyggede areal er uhensigtsmæssig. Hvis arealet først er inddraget til bebyggelse, kan det gældende plangrundlag ikke bringes i anvendelse til at forhindre en potentiel senere ansøgning om at udvide boligen over kælderen, fordi byplanvedtægten ikke regulerer bebyggelsesprocenten, men alene det bebyggede areal. Desuden vurderes beliggenheden af udvidelsen at være uhensigtsmæssig, særligt hvad angår placeringen tæt på vejskel, fordi ejendommens forhæng visuelt vil domineres af kældermuren. Hævet terrasse uden kælder kan etableres uden dispensation og byggetilladelse.

Yderligere beregnes det bebyggede areal for al bebyggelse opført på grunden, hvorfor også de eksisterende mindre sekundære bygninger skal indgå i beregningen. Med en udvidelse af det bebyggede areal på 53 m² vurderes tæt på 1/4 af grunden at være bebygget. Således overholdes kravet om maksimalt 1/6 bebygget areal ikke for det ansøgte.

BMK anbefaler, at der meddeles afslag på den principielle ansøgning om udvidelse af kælderen med 53 m².

Høring

Ansøgningen har ikke været udsendt til naboorientering jf. Planlovens § 20. Såfremt udvalget vurderer, at der kan gives tilladelse til det ansøgte, forudsætter det, at naboerne orienteres med mulighed for at komme med indsigelser og bemærkninger, inden en evt. dispensation beslattes. Der vil kunne knyttes vilkår til en dispensation.

Lovgrundlag

[Byplanvedtægt 4](#)

Dispensationer kan meddeles med hjemmel i § 19 i [Planloven](#) efter naboorientering jf. § 20.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på principiel ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 4 § 1, pkt. 2 og 4 til udvidelse af det bebyggede areal til 53 m² kælder med hævet terrasse.

/BGR

Beslutning

(A) stemte for indstillingen.

(V), (R) og (T) stemte imod indstillingen.

Sagen bortfalder, der meddeles ikke dispensation på grund af stemmelighed.

Bilag

Dispensationsansøgning

Bilag 1

Billede 1 bilag

Billede 2 bilag

Billede 3 bilag

Oversigtskort, Klitrose Alle 10

Fraværende Lars Hein

Punkt 10: Dispensation til stakit og låge i smedejernshegn, Brønderslev Alle 83

01.02.05-P25-22-521949

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning om at etablere stakit og låge i smedejern på Brønderslev Alle 83. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 43.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil meddele dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 43, Parcelhusområde på Vestamager, fastlægger i § 9.2, at hegn kun må etableres som levende hegn, plankeværk eller mur i en højde på op til 1,8 m. Smedejern udformet som stakit kræver derfor dispensation. Lokalplan 43 omfatter ca. 4.000 ejendomme og dækker over et område på ca. 345 hektar. Da 9.3 giver mulighed for, at der både kan etableres levende hegn, plankeværk eller mur, er der meget brede rammer for, hvordan man kan afskærme sin ejendom i boligområdet. Generelt fremstår flere ejendomme med levende hegn, men langs vejforløbene er det meget varieret, og flere har stakit og hegn ud til skel. Se vedlagte bilag med street view fra området nær Brønderslev Alle.

Ejendommens bredde mod skel er ca. 16,7 m. Der ansøges om at etablere en port på 5 m i bredde og 1,6 m i højden. Hertil en låge på 1 m og en låge på 1,3 m samt 9,4 m stakit i smedejern. Bag ved hegnet er det hensigten at plante Thuja træer.

BMK vurderer, at der i området i forvejen er en meget varieret fremtræden af de enkelte ejendommers afskærmning, hvorfor stakit i smedejern vil kunne tilpasse sig fint i området. Hertil er stakit, port og låger under 1,8 m høje.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det vurderes at være af underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 20.

Lovgrundlag

Dispensation gives med hjemmel i planlovens § 19.

Link til [planloven](#).

Link til [Lokalplan 43](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan meddeles dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 43 til at etablere port, låge og stakit i smedejern.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Kortbilag - Brønderslev Alle 83

Street view - Brønderslev Alle

Fraværende Lars Hein

Punkt 11: Ansøgning om ændret anvendelse af erhvervsejendom til foreningsformål, Kastrupvej 210

02.34.02-P19-22-511859

Resume

På Kastrupvej 210 har Usmani Islamisk Center etableret sig i lokalerne, der er udlagt til detailhandel. Centerets anvendelse er til forenings- og undervisningsformål, samt idrætsaktiviteter, fremover nævnt som foreningsaktiviteter. Etablering af centeret kræver byggetilladelse.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Kastrupvej 210 er en ejendom på 600 m² med 259 m² byggeri, hvoraf 77 m² er bolig og 182 m² er udlagt til erhverv. På ejendommen er der tinglyst en deklaration i 1933, som giver mulighed for, at den kan anvendes til detailhandel. I den seneste årrække og frem til sommeren 2015 har ejendommen været anvendt til cykelsmed og salg af cykler. Efterfølgende har lokalerne ikke været anvendt til detailhandel. I marts 2022 lejede Usmani Islamisk Center erhvervsdelen af ejendommen. Foreningen har aktiviteter så som sprog og grammatikundervisning, bøn, undervisning i sameksistens og integration af muslimske og danske værdier og idrætsaktiviteter. Efter nogle aktiviteter er der fællesspisning. Til de enkelte aktiviteter deltager i omegnen af 15-20 personer. Om lørdagen er der lukket, og om søndagen er der som regel 40 deltagere fordelt over hold om eftermiddagen og aftenen.

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Området er beliggende i Kommuneplanramme 1.B50, Villabyen III, der er et boligområde til åben-lav bebyggelse, bestående af parcelhuse. Ejendommen grænser op ad centerområdet for Postparken overfor, hvor der bl.a. ligger en irma og andre mindre butikker.

Da området ikke reguleres ud fra en lokalplan, så er det kommuneplanrammen og Bygningsreglementets regler som gælder. Anvendelse af ejendommens lokaler foreningsaktiviteter kræver byggetilladelse, da det er en ændret anvendelse af lokalerne. Ved en konkret behandling af en byggeansøgning, skal der foretages en helhedsvurdeing efter bygningsreglementets § 187 - 195. I denne sag er ændret anvendelse af lokalerne samt parkeringsforhold relevante at inddrage.

Ændret anvendelse

Området er udlagt til boligområde, hvor der på den konkrete ejendom er mulighed for detailhandel. Både detailhandel og foreningsaktiviteter er udlagt til visse områder i kommunen. Detailhandel ligger først og fremmest i centerområder, og foreningsaktiviteter ligger primært i visse erhvervsområder, områder til offentlige- eller rekreative formål. Af denne årsag, er der ikke praksis for, at foreningsaktiviteter etableres i boligområder. Såfremt der etableres foreningsaktiviteter i et boligområde, vurderes det at kunne skabe præcedens i lignende sager. Center for By, Miljø og Klima (BMK) vurderer, at foreningsaktiviteter bør etableres i de områder, som er udlagt til det i forskellige lokalplaner i kommunen, og at der ikke bør skabes en praksis for, at foreningsaktiviteter kan etableres i boligområder. På baggrund af dette, vurderer BMK, at der bør meddeles afslag på byggetilladelse til ændret anvendelse af ejendommens erhvervsdel til foreningsaktiviteter.

Parkering

Der er et mindre areal foran og langs med butiksfacaden, der kan anvendes til parkering, hvor der vurderes at kunne være maks. fire - fem biler, hvis der parkeres tæt. Dog er arealet af sådan en udformning, at der ikke vurderes at være gode forhold for at komme til og fra ejendommen i bil, hvis der er en eller flere biler parkeret. Ansøger har oplyst, at der normalt kun er to biler. To biler ville kunne håndteres på ejendommen, men det er ikke ensbetydende med, at der ikke vil

være flere biler til fremtidige arrangementer på ejendommen. Parkeringspladser kan derfor vise sig at blive en udfordring, da der er tale om en lille ejendom, med begrænset arealer til parkering.

På baggrund af ovenstående forhold om ændret anvendelse og parkering, vurderer BMK, at der bør meddeles afslag til ændret anvendelse af ejendommens erhverv til foreningsformål.

Høring

Der er ikke foretaget partshøring i den konkrete sag. Såfremt udvalget ønsker at meddele byggetilladelse til det ansøgte, skal sagen i partshøring.

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag til at erhvervslokalerne på Kastrupvej 210 kan anvendes til foreningsaktiviteter.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Kortbilag Kastrupvej 210

Fraværende Lars Hein

Punkt 12: Orientering om praksis for vurdering af flere boligenheder i villaområder

02.00.00-G01-22-500972

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har igennem en årrække oplevet udfordringer med, at der på villaejendomme etableres flere boligenheder end plangrundlaget tillader, eller at villaer opdeles på en måde, som plangrundlaget heller ikke tilsigter. Uklare definitioner og forståelser af, hvad der udgør én bolig eller en lejlighed har været medvirkende til, at praksis ikke kunne tolkes entydigt under de lovgivninger, der regulerer en bebyggelses omfang, fremtræden og anvendelse.

Nye afgørelser fra Planklagenævnet medvirker til, at praksis for fortolkning af hvad der udgør én bolig kan tydeliggøres, og sagsbehandlingen dermed kan styrkes i forhold til sager om opdeling af boligenheder.

Uddybende bemærkninger

Denne sag har til formål at orientere udvalget omkring en skærpet praksis for at håndtere udfordringen med utilsigtet byfortætning.

Baggrunden for sagen er en række sager, hvor en person eller virksomhed opkøber en ejendom, der i en lokalplan eller i kommuneplanen er udlagt til enfamiliehus/parcelhus/villabebyggelse, og hvor den efterfølgende opdeles i flere boligenheder, som udlejes eller sælges enkeltvis. Herved omgås en række af de regler, som gælder for byggeri og etablering af nye boliger.

Udfordringen er, at der sker en fortætning i villaområder, som der ikke politisk er taget stilling til i form af:

- at der ikke etableres det antal parkeringspladser, der normalt skal etableres på basis af antallet af boliger, og derved belaster det øgede antal biler vejene,
- at den intensiverede brug af ejendommen giver nabogener med støj og trafik, da ejendommen bebos af flere personer, end det er tiltænkt i plangrundlaget,
- at der etableres opdeltede friarealer og haver, hvorved det grønne præg reduceres på grund af flere belagte arealer,
- at der ikke er sikkerhed for, at boligerne lever op til lovgivningens krav til bl.a. brandsikkerhed, brandskel og lydkravet mellem boliger - eller at kravet om individuel måling af el, gas, vand og varme er overholdt.

Samlet set betyder det, at der etableres boliger i utidssvarende størrelser og kvalitet og på en ikke sammenhængende eller planlagt måde.

Ovenstående finder dels sted i nogle af Tårnbys ældre villaområder, hvor byplanvedtægten gør det muligt, at hver bygning må indeholde to lejligheder med én familie i hver lejlighed. Men plangrundlaget definerer ikke begrebet en bolig, og det er ikke anført, hvordan boligerne skal være placeret og disponeret for, at der er tale om lejligheder – dvs. to boliger i etager oven på hinanden. En ændring i ejerlejlighedsloven i 2019 medførte, at der ikke skal ske en myndighedsgodkendelse, når en bygning med to boligenheder opdeles i ejerlejligheder, og derfor møder Tårnby Kommune først problemet efter en landinspektør har tinglyst opdelingen.

Den anden type af eksempler er inden for det område, som dækkes af Lokalplan 43 – Parcelhusområdet på Vestamager. Det fremgår her af lokalplanen, at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes én bolig. Men planloven indeholder ikke en definition af, hvad der udgør én bolig, og praksis i Planklagenævnet (og i Naturklagenævnet samt Miljø- og

Naturklagenævnet før det) har været at sidestille ”én bolig” med byggelovens forståelse, som forudsætter en brandmæssig adskillelse for, at der var tale om flere boliger. Dette er ikke tilfældet, hvis fx en dør blændes, eller der på anden vis sker en mere interimistisk opdeling.

Center for By, Miljø og Klima (BKM) vurderer, at det på grundlag af to nyere afgørelser fra Planklagenævnet vil være muligt at foretage et bredere funderet skøn og inddrage planlovens rammer i en vurdering af, om en bygning er opdelt i flere boligenheder.

I en afgørelse fra Planklagenævnet fra 2018 (NMK-33-03822) blev følgende lagt til grund for at vurdere, at der var tale om ni adskilte boliger og ikke to bofællesskaber:

- der var tale om 9 fysisk adskilte enheder bestående af flere værelser og eget toilet og bad samt egen indgang,
- den fysiske indretning, efter nævnets vurdering, betød, at der var tale om individuelle boligenheder, som kunne bebos uden at have samvær eller fælles aktiviteter med de øvrige beboere, og
- enhederne blev udlejet som særskilte boligenheder.

Afgørelsen blev efterfølgende stadfæstet i Byretten i Hillerød (BS37320/2018-HIL). Retten fandt, at begrebet ”bolig” ikke alene skal fortolkes ud fra brandsikkerhedsmæssige krav i byggelovgivningen.

I en anden afgørelse fra Planklagenævnet fra 2022 (20-10260), hvor en kommune havde meddelt tilladelse til et nyt 268 m² hus, og hvor kommunen vurderede, at der var tale om én bolig, fik klager medhold i, at der var tale om to boliger, hvilket ikke var tilladt efter lokalplanen. Nævnet anførte følgende i afgørelsen:

”Der er tale om indretning af to boliger, idet bygningen fremtræder som to adskilte enheder med egen indgang bestående af både eget køkken, opholdsrum og entré. Ejendommenes førstesal består ligeledes af to separate områder med egen trappeopgang, gangareal, badeværelse og værelse. Flertallet finder, at der er tale om individuelle boligenheder, dette uanset at ejendommen er indrettet med et fælles gæstetoilet, et fælles bryggers og en indendørs passage med en skydedør mellem boligenhederne.

De byggetekniske forhold, herunder hvordan bygningen er inddelt i brandceller, kan efter flertallets opfattelse ikke tillægges afgørende betydning i den konkrete sag.”

Det er BKM's vurdering, at en række af de skøn, som tidligere har været foretaget, ville se anderledes ud i dag i lyset af de nyere afgørelser fra Planklagenævnet. Denne nye viden vil fremadrettet blive lagt til grund, hvis der modtages fx ansøgninger om opførelse af parcelhuse med, hvad der planmæssigt kan betragtes som flere boligenheder. Det er samtidig BKM's vurdering, at det ikke er muligt at skride ind overfor huse, der allerede er opført, hvis BKM har været vidende om de faktiske forhold.

Planloven giver mulighed for, at der igennem kommune- og lokalplanlægning kan sættes rammer og bestemmelser for grundstørrelse, boligstørrelse og for antallet af boliger på den enkelte ejendom. På den måde kan der ske en planlagt byfortætning i de områder, som kommunalbestyrelsen ønsker det. Fx ved at tillade mindre grunde end de ofte anvendte 700 m², ved at muliggøre dobbelthuse eller villalejligheder. Dette er ikke til hinder for, at der kan etableres bofællesskaber, kollektiver eller udlejes enkelte værelser i en bolig. En decideret byfortætning bør ske på grundlag af, at der i planstrategien udpeges områder eller principper for fortætningen, og der efterfølgende sker en tilpasning af kommuneplanen og dernæst, at der udarbejdes lokalplaner.

Lovgrundlag

[Planklagenævnets afgørelse fra 10. april 2018 \(NMK-33-03822\).](#)

[Byretten i Hillerøds dom fra 14. august 2019 \(BS37320/2018-HIL\).](#)

[Planklagenævnets afgørelse fra 15. marts 2022 \(20-10260\).](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Lars Hein

Punkt 13: Afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt til ny boring og midlertidig vandindvinding, Tømmerupvej 276.

13.02.01-P19-22-521841

Resume

Tårnby Kommune har modtaget en ansøgning om screening af en vandforsyningsboring efter miljøvurderingsloven på ejendommen Tømmerupvej 276. Center for By, Miljø og Klima (BMK) har vurderet, at etablering af vandforsyningsboringen, renpumpning og pumpetest ikke skal miljøvurderes. Vandforsyningsboringen ligger udenfor indvindingsopland til Tårnby Vandforsyning.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om udkast til screeningsafgørelsen kan godkendes.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har den 8. august 2022 modtaget en ansøgning om screening af en vandindvindingsboring efter miljøvurderingsloven på ejendommen Tømmerupvej 276, 2791 Dragør, matrikel nr. 2c Ullerup By, Tårnby og 2b, Rågård, Tårnby.

Vandindvindingsboringen ligger udenfor indvindingsopland til Tårnby Vandforsyning. Ansøger ønsker at etablere en ny boring til indvinding af vand, der skal bruges til vanding af ridebaner. I første omgang udføres en pumpetest ved en midlertidig indvinding.

Tårnby Kommune har vurderet, at anlægget er omfattet af bilag 2, punkt 2diii vandforsyningsboringer i miljøvurderingsloven og derfor skal vurderes i forhold til væsentlig indvirkning på miljøet, før projektet kan påbegyndes. Tårnby Kommune har screenet projektet efter kriterierne i miljøvurderingsbekendtgørelsen på baggrund af ansøgning med dokumentationsmateriale til Tårnby Kommune på screeningstidspunktet.

Vandindvindingsboringer kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen eller naturen, hvis der pumpes kraftigt i et forurenede område o.l., men da anlægget placeres uden for indvindingsopland til vandforsyningsanlæg, vandmængden er lav, og projektet ligger i et område, der ikke er særligt belastet af lav vandstand eller vandmangel, vurderes det ikke at medføre en indvirkning på miljøet.

Tårnby Kommune har på det foreliggende grundlag vurderet, at etablering af vandindvindingsboringen, samt renpumpning og pumpetest ikke er miljøvurderingspligtigt. Baggrundsmaterialet for Kommunens vurdering kan ses af bilag.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse til projektet, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal igennem en miljøvurderingsproces. Afgørelser om tilladelse til den midlertidige og permanente vandindvinding er ifølge delegationsplanen mellem Teknik- og Miljøudvalget og administrationen delegeret til centeret.

Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

[Miljøvurderingsbekendtgørelsen](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkast til afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt godkendes.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

VVM - ansøgningsskema, myndighedsvurdering

Udkast til afgørelse om ingen miljøvurderingspligt ved etablering af vandindvindingsboring

Udkast til tilladelse til boring og midlertidig indvinding af vand

Fraværende Lars Hein

Punkt 14: Eventuelt

00.22.04-P35-22-522903

Beslutning

Intet.

Fraværende Lars Hein

Punkt 15: Underskriftsark

00.22.04-P35-22-522903

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende Lars Hein