

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 09-10-2018

Mødedato Tirsdag d. 09. oktober 2018 kl. 15:00

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Meddelelser..... | 4 |
| Tårnby Kastrup Boligselskab, regnskaber 2017..... | 5 |
| Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2019..... | 7 |
| Høring om revurdering af udpegede risikoområder i henhold til oversvømmelsesloven..... | 8 |
| Ansøgning om ny lokalplan - GF Henningslund..... | 10 |
| Ansøgning om ny lokalplan - GF Pilely..... | 12 |
| Dispensation fra Lokalplan til udvidelse af Terminal 3 i Københavns Lufthavn, Kastrup..... | 14 |
| Eventuelt..... | 16 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/25398

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

17/33092

Resumé

A)

Københavns Kommune har fremsendt forslag til lokalplan for Kornblomstvej.

B)

Stævning mod Tårnby Kommune vedr. HF Æblehaven.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Forslag til lokalplan - KORNBLOMSTVEJ II

Punkt 3: Tårnby Kastrup Boligselskab, regnskaber 2017

17/24314

Resumé

KAB har på vegne af Tårnby Kastrup Boligselskab udarbejdet regnskaber 2017 til gennemgang i Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Boligselskabet overskud 480.638 kr.

Overskuddet er henlagt til arbejdskapitalen.

Afdeling Thyges Gård overskud 303.038kr.

Overskuddet er overført til konto for opsamlet resultat.

Huslejen var på balancetidspunktet 855 kr./m².

Der har været forhøjelse med 27 kr./m²

Afdeling Allegården overskud 1.696.229 kr.

Overskuddet er overført til konto for opsamlet resultat.

Huslejen var på balancetidspunktet 697 kr. /m². Der har været forhøjelse på 18 kr./m².

Afdeling Kastrupvænge overskud 75.898 kr.

Overskuddet er overført til konto for opsamlet resultat.

Huslejen var på balancetidspunktet 745 kr./m². Der har været forhøjelse på 9 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Indstilling

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget over for Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at årsregnskaberne for Tårnby Kastrup Boligselskab 2017 godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

TKB 2017

Thyges Gård 2017

Allegården 2017

Kastrupvænge 2017

Punkt 4: Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2019

18/23611

Resumé

Teknisk Forvaltning fremlægger forslag til mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2019.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2019 vedtages.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Møderne afholdes tirsdage, kl. 14.30, så vidt muligt i udvalgsværelse 215, den 15/1, 19/2, 12/3, 9/4, 7/5, 4/6, 27/8, 17/9, 22/10, 12/11, 3/12.

Bilag

Mødeplan 2019 - Bygge- og Ejendomsudvalget

Punkt 5: Høring om revurdering af udpegede risikoområder i henhold til oversvømmelsesloven

18/23554

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Kystdirektoratet modtaget forslag til revurdering og ajourføring af risikoområder efter oversvømmelseslovgivningen i høring. Høringssvar skal sendes til Kystdirektoratet senest d. 22. oktober 2018.

Uddybende bemærkninger

EU's oversvømmelsesdirektiv pålægger medlemslandene at vurdere og styre risikoen for ekstreme oversvømmelser, som kan medføre væsentlige negative følger for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomisk aktivitet. Kystdirektoratets revurdering af risikoområderne er første skridt i anden planperiode (2016-2021). Tårnby Kommune udarbejdede risikostyringsplan i 2015 sammen med 22 andre kommuner i første planperiode.

Revurderingen og ajourføringen i udpegningen af de nationale risikoområder har medført, at fire nye risikoområder er udpeget, og at to andre risikoområder er udvidet betragteligt. Det drejer sig bl.a. om risikoområde Køge Bugt, som Tårnby Kommune er en del af. Risikoområdet vil fremadrettet blive benævnt Køge Bugt- København og omfatte hele det sydlige og vestlige Amager, hele det østlige Amager (herunder dele af lufthavnen) samt Refshaleøen, Prøvestenen og Københavns Havn.

En del af Tårnby Kommunes højrisikoområder, jf. screeningen, vil dog blive beskyttet af det kommende landdige, der er under etablering. Diget er ikke indgået i de simuleringer, der har ligget til grund for udpegningen af risikoområdet, da denne har taget udgangspunkt i højdemodellen fra 2015.

Udpegningen af et revurderet risikoområde betyder, at Tårnby Kommune i anden planperiode skal udarbejde risikostyringsplan for alle kommunens kystområder. I første planperiode omfattede kommunens risikostyringsplan kun den sydvestlige del af kommunen.

Inddragelsen af det østlige Amager i risikoområdet er primært begrundet i en ændret vurdering af sandsynligheden for oversvømmelse.

På baggrund af anlæggelsen af landdiget indstiller Forvaltningen, at der i forbindelse med denne høring indsendes bemærkninger herom, med henblik på en revurdering af risikovurderingen i den sydvestlige del af kommunen. Forvaltningen er enig i betragtningen om, at den vurderede øgede sandsynlighed for oversvømmelse på det østlige Amager giver god mening i forhold til at inddrage området i risikostyringsplanlægningen.

Kommunens risikostyringsplan skal være udarbejdet og endeligt vedtaget inden 22. oktober 2021. Udarbejdelsen af planen skal derfor være tilendebragt primo 2021 på grund af, at høringsperioden for denne type planer er 6 måneder. Arbejdet med risikostyringsplanen vil derfor delvist løbe parallelt med kommuneplanarbejdet, herunder klimatilpasningsplanlægningen.

Høring

Bemærkninger til forslaget til revurdering og ajourføring af risikoområdet for oversvømmelse fra hav og vandløb skal fremsendes til Kystdirektoratet senest den 22. oktober 2018.

Lovgrundlag

Udpegningen af de nationale risikoområder sker i henhold til Lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og Bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet. Oversvømmelseslovgivningen gennemfører EU's oversvømmelsesdirektiv i dansk lovgivning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der til Kystdirektoratet indsendes bemærkninger om, at anlæggelsen af Landdiget er i gang, og at sandsynligheden for oversvømmelse i den sydlige del af kommunen er overvurderet i risikoanalysen, og der bør genberegnes.
2. at risikoområdet navngives Køge Bugt – Tårnby – København.
3. at udvidelsen af risikoområdet i øvrigt tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

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

Bilag

Hovedrapport om revurdering af risikoområder efter oversvømmelsesloven

Høringsbrev - Revurdering af udpegede risikoområder i henhold til oversvømmelsesloven

Punkt 6: Ansøgning om ny lokalplan - GF Henningslund

18/23377

Resumé

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

grundejerforeningsområdet (Viskumvej 11-26 og Gadbjergvej 19-40). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 21.3.2018, og forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

Det omhandlede område er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 76.

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

Teknisk Forvaltning har modtaget en række ansøgninger for grunde omfattet af lokalplan 43 på baggrund af Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning om, at Tårnby Kommune vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlig generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til bygningsreglementets bestemmelser.

I Kommuneplanen udlægges området som åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent op til 25% og et maksimalt antal etager på 1,5. Ifølge Planlovens §13 må lokalplaner ikke stride mod kommuneplanen. En ændring af lokalplanen vil derfor tillige forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

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

Lovgrundlag

Lokalplaner kan udarbejdes med hjemmel i planlovens §13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til planloven ikke krav om at udarbejde

lokalplaner, når det ønskede strider mod kommuneplanen, eller der allerede findes en lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 23c.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Henningslund kan igangsættes.

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

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

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

Bilag

Ansøgning om forhøjelse af bebyggelsesprocent

Referat af generalforsamling

Oversigt over lokalplaner til B&E

Kortbilag

Punkt 7: Ansøgning om ny lokalplan - GF Pilely

18/23379

Resumé

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

grundejerforeningsområdet (Hilversumvej, Slødam Alle og Nøragersmindevej 126-156). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 26.4.2018 under pkt. 5, og forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

Området er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 76.

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

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

Forvaltningen vurderer, 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.

Grundejerforeningen er ligeledes omfattet af Lokalplan 50, støjzonen omkring Kastrup Lufthavn. Lokalplanen kan aflyses for grundejerforeningens område, såfremt en ny lokalplan vil være i overensstemmelse med Støjcirculærets § 16 stk. 4.

Planer for områder, der omfatter støjfølsom bebyggelse, skal indeholde bestemmelser om, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum i boliger og institutioner og 35 dB(A) for støjfølsomme erhverv (hoteller, kontorer og lignende). Bestemmelsen vil blive videreført i en evt. ny lokalplan.

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.

Link til Støjcirkulæret: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=84825>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Pilely kan igangsættes.
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Lokalplaner til udarbejdelse –prioriteringsliste.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Brian Bruun deltog ikke i behandlingen af sagen på grund af inhabilitet.

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

Bilag

Ansøgning

Ref generalforsamling

Oversigt over lokalplaner til B&E

Kortbilag

Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan til udvidelse af Terminal 3 i Københavns Lufthavn, Kastrup

18/13851

Resumé

Københavns Lufthavne A/S (CPH) ønsker at udvide Terminal 3 airside for at få yderligere terminalkapacitet. CPH søger derfor om dispensation til en udbygning af Terminal 3 75 meter ud i delområde Nord B i en længde på 280 meter mellem finger B og C, samt en højde på 25 meter.

Uddybende bemærkninger

CPH søger om dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse således, at anvendelsesbestemmelsen for område Nord A1, jf. lokalplanens § 4.2.1, strækkes ud i Nord B, så terminalanlægget kan udbygges. Derudover søges om dispensation fra lokalplanens § 6.2.3 til en bygningshøjde på 25 meter, samt landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1, da området er placeret i landzone.

I henhold til Planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper. Teknisk Forvaltning vurderer, at der lovligt kan dispenseres til den ansøgte anvendelse bl.a. med henvisning til lokalplanens § 4.2.6.

Teknisk Forvaltning har indhentet samtykke fra Erhvervsministeren i overensstemmelse med Lokalplan § 9.3 og Planlovens § 19 stk. 3.

Gentagne udvidelser af CPH med dispensationer fra den gældende lokalplan er efterhånden ved at nå det punkt, hvor yderligere udvidelser vil være lokalplanpligtige. Forvaltningen opfordrer til, at det over for CPH påpeges, at det nødvendige planarbejde for at sikre lufthavnens fremadrettede udvikling bør igangsættes snarest muligt, så der kommer nogle klare planmæssige rammer til gavn for alle parter.

Høring

Ansøgningen om dispensation og landzonetilladelse har været i høring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser. I høringsperioden har forvaltningen ikke modtaget høringsvar.

Lovgrundlag

Dispensationsmulighederne fra lokalplaner er fastlagt i Planlovens § 19 og bestemmelserne vedr. landzone er fastlagt i Planlovens kapitel 7.

Link til Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fwww.kommunekoncept.dk>

Link til Lokalplan for Københavns Lufthavn, Kastrup:
https://dokument.plandata.dk/20_1041848_DRAFT_1202811628331.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse således, at anvendelsesbestemmelsen for område Nord A1 strækkes ud i Nord B, således at Terminal 3 kan udbygges.
2. at der dispenseres fra lokalplanens § 6.2.3 til en bygningshøjde på 25 meter.
3. at der gives landzonetilladelse til udvidelsen af Terminal 3, da området er placeret i landzone.
4. at det påpeges overfor CPH og Erhvervsstyrelsen, at det nødvendige planarbejde for at sikre lufthavnens fremadrettede udvikling bør igangsættes snarest muligt, så der kommer nogle klare planmæssige rammer til gavn for alle parter.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

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

Bilag

Tegninger oversigt

Dispensationsansøgning

Tilbage melding på Tårnby Kommunes anmodning om samtykke til dispensation - Tilbage melding til Tårnby

Punkt 9: Eventuelt

18/25398

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 09-10-2018

Intet.