

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 04-12-2018

Mødedato Tirsdag d. 04. december 2018 kl. 15:00

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Meddelelser..... | 4 |
| Fældning af bevaringsværdigt træ - Tårnbystræde 7b..... | 5 |
| Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 69, ejendommen, Tømmerupvej 52..... | 7 |
| Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 72, Ved Lergravene 8..... | 10 |
| Ansøgning om ny lokalplan - GF Strandgården..... | 13 |
| Ansøgning om ny lokalplan - HF Selandia..... | 16 |
| Ansøgning om ny lokalplan - H/F Æblehaven..... | 18 |
| Forslag til lokalplan 137 - boliger på Præstefælledvej 43 - 45..... | 20 |
| Lokalplan 135, Tårnby Rense- og fjernkølingsanlæg - endelig vedtagelse..... | 22 |
| Eventuelt..... | 24 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/30774

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

17/33092

Resumé

A)

Københavns Kommune har fremsendt forslag til tillæg til Kommuneplan 2015, Birketinget 6, m.fl.

B)

Ombudsmanden har fremsendt afgørelse i sag om klage over byggeri på ejendommen, Latyrus Alle 16.

Ombudsmanden foretager sig ikke yderligere.

C)

Poppi Zoo - Politiet har meddelt, at der ikke vil blive afholdt retsmøde i sagen, før Planklagenævnet har truffet en afgørelse.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Københavns Kommune, forslag til tillæg til Kommuneplan 2015, Birketinget 6, m. fl.

Afgørelse fra Ombudsmanden

Punkt 3: Fældning af bevaringsværdigt træ - Tårnbystræde 7b

18/23103

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation til fældning af et bevaringsværdigt træ på ejendommen, Tårnbystræde 7b, i Tårnby Landsby.

Uddybende bemærkninger

Sagen vedrører et piletræ, der i Lokalplan 79 er udpeget som bevaringsværdigt. Træet er nu fældet, hvorfor der søges om lovliggørende dispensation. Det stod i umiddelbar nærhed af ejendommens bevaringsværdige bygninger.

Begrundelsen for fældningen var, at træet var råddent og til fare for personer og bygninger. Der var knækket flere store grene af.

Træet blev inden fældningen besigtiget af en gartner fra Kommunen, som vurderede, at træet desværre ikke kunne bevares, da træet var langt henne i henfaldsfasen, jf. bilag.

Lokalplan 79 er en bevarende lokalplan for Tårnby Landsby. Fældningen af træet ville som udgangspunkt ikke være tilladt, jf. §§ 1.1 pk. 4 og 10.2.

I henhold til Planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper. Det er lokalplanens formål bl.a. at bevare landsbymiljøet, herunder bevaringsværdig bebyggelse og karakteristiske træer.

Det omhandlede træ var udpeget som bevaringsværdig beplantning, jf. § 10.2 og kortbilaget, og det var som udgangspunkt imod lokalplanens princip at fælde træet. Dispensations-kompetencen er derfor begrænset.

Der er dog en vis præcedens for, at bevaringsværdig beplantning kan fjernes, hvis den udgør en risiko for bygninger eller mennesker.

Træets tilstand vurderedes at kunne begrunde en dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af fældningen af træet, da der var risiko for, at større dele af træet kunne falde ned.

Forvaltningen har derfor accepteret, at træet blev fældet, og der skal på baggrund heraf meddeles en lovliggørende dispensation.

På ejendommen er der flere store træer bl.a. et stort egetræ, som er markant og karaktergivende for gaderummet og den bevaringsværdige bygning. Derfor indstiller Forvaltningen, at der stilles vilkår om, at det eksisterende egetræ tillægges bevaringsværdi, og at det tinglyses på ejendommen, at træet ikke må fældes uden tilladelse. Tinglysningen bør ske på ejers regning.

Der er tidligere givet dispensationer til fældning af bevaringsværdige træer på hhv. Tårnby Stræde 4 og Vestre Bygade 20 med vilkår om genplantning af erstatningstræer.

I denne sag er det Forvaltningens vurdering, at det ikke giver mening med krav om et erstatningstræ, da der allerede er mange store træer på ejendommen, og det er derfor vurderet vigtigere at sikre bevaringen af et af de mest karaktergivende træer på grunden.

Høring

Ansøgningen har været i nabohøring jf. Planlovens § 20. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Lovgrundlag

Lovliggørende fældning kræver dispensation fra Lokalplan 79 § 1.1 pk. 4 og § 10.2. Det er Forvaltningens vurdering, at en dispensation kan tillades med hjemmel i Planlovens § 19.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation til fældningen af det bevaringsværdige piletræ med vilkår om, at det eksisterende egetræ tillægges bevaringsværdi, og at det tinglyses på ejendommen, at egetræet ikke må fældes uden tilladelse fra Tårnby Kommune.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Luftfoto

Ansøgning

Udtalelse fra gartner

Pil-foto

Eg-foto

Punkt 4: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 69, ejendommen, Tømmerupvej 52

18/27320

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om genopførelse af den vestlige længe, samt andre bygningsændringer på ejendommen, Tømmerupvej 52-54 "Hjørnegården".

Uddybende bemærkninger

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet den 11. september 2018 at meddele afslag på ansøgningen om nedrivning af vestlig længe, samt ændring af farven på vinduesrammerne. Der er givet tilladelse til fjernelse af skorstene i gårdbebyggelsen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 69, der er en bevarende lokalplan for Tømmerup Landsby.

Der er nu ansøgt om følgende:

1. Genopførelse af den vestlige længe placeret 1,8 meter længere mod vest.
2. Større kviste end de eksisterende kviste på hele bebyggelsen.
3. Vindue i stedet for låge i eksisterende kvist på nordlig facade på sydlig længe.
4. Afrunding af eksisterende store kvist i vestlig tagflade af østlig længe.
5. Udskiftning af vinduer i hele bygningen til vinduer med hvide rammer.
6. Døre udskiftes til døre med glasrammer i hele bebyggelsen.

Ansøgers begrundelser samt forvaltningens indstilling til det ansøgte er samlet i et notat: Uddybende bemærkninger, der er vedlagt som bilag.

Vurderingerne tager udgangspunkt i, at bygningen er vurderet til at have en middel bevaringsværdi.

Ejendommen er besigtiget og SAVE vurderet den 6. januar 2012 og besigtiget igen den 28. juni 2018. Den er vurderet til en værdi 5, hvilket er en middel bevaringsværdi. Bygningen er en jævn bygning med nyere tilpasninger eks. sprøjtepuds og stor tagkvist.

Bygningen har ikke en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-3) og er ikke erklæret egentlig bevaringsværdig i kommuneplanen (SAVE-værdi 1-4). Bygningen er heller ikke indskrevet i Kulturstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger – FBB. (SAVE-værdi 1-4).

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at alle bevarede bygninger fra denne periode bør betragtes som bevaringsværdige. Bygningen har altså ikke en høj bevaringsværdi i sig selv, men bygningen har i kraft af, at det er en ældre ejendom med kulturhistorie en rolle som en del af kulturmiljøet i Tømmerup Landsby. Derfor bør der være fokus på de ændringsforslag, der har indflydelse på omgivelserne og det samlede kulturmiljø.

I lokalplanen er ejendommen beskrevet som følgende: "Hjørnegård er opført omkring år 1760. Sökkelen er sortmalet, og herover fremtræder murværket sækkeskuret og rødmalet. Ejendommen er beklædt med tykt stråtag, og mønningen består af halm med kragetæer. I tagfladerne er der placeret halvrunde kviste. I længen ud mod Tømmerupvej er der en gennemgående port, som er forsynet med en grønmalet revleport."

Høring

Ifølge Planlovens § 20 skal naboer høres forud for meddelelse af dispensationer fra lokalplaner. Ansøgningen har været i nabohearing, hvor der er indkommet 1 høringssvar med en positiv tilkendegivelse. Ansøger er blevet hørt og har herefter ændret ansøgningen, så tre af de ansøgte glasdøre bliver ændret til trædøre. Dette er mindre ændringer, og de kan kun ses fra privat rum. Derfor er de ikke sendt i fornyet høring.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 69 – Tømmerup Landsby, der er en bevarende lokalplan.

Link til Lokalplan 69: https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf

Ansøgningen vurderes i forhold til følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 8.2 ” Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres såfremt Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.”

§ 9.1 ”Ombygninger og istandsættelse af beboelsesbygninger skal ske med respekt for den byggeskik, der var gældende for den stilperiode, bygningerne blev opført i, både hvad angår bygningsvolumen, tagudformning, facadekonstruktioner og detaljløsninger, materialer, farver og overfladebehandlinger.

I øvrigt skal tilladelse til ombygninger og genopførelse gives af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.”

§ 9.3 ”... Nye vinduer, døre, luger og porte skal udføres som traditionelle typer i overensstemmelse med den stilperiode, bygningerne er opført i.”

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 tillade genopførelse af vestlig længe med den ansøgte placering og udformning med vilkår om, at der tilføjes et ekstra vindue i vinduesrækken i sydlig facade.
2. at meddele tilladelse til afrunding af eksisterende kvist på østlig længe.
3. at meddele afslag til udskiftning af låge til vindue i eksisterende kvist.
4. at meddele afslag på dispensation til den ansøgte størrelse kviste på 160/90 cm.
5. at kviste kan etableres med en maks. vinduesrammebredde/højde på 100/60, som eksisterende forhold.
6. at havedørene kan udskiftes til døre med glasruder, og hovedadgangsdørene kan udskiftes til døre uden eller med begrænset glasparti og udført i malet træ.
7. at vinduerne i hele bygningen kan skiftes ud til vinduer med vinduesrammer med lignende udformning som de eksisterende. Dog skal de beholde den grønne farve.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

(O) støtter alle ansøgers punkter.

Bilag

Kortbilag_ejendommen

Luftfoto af ejendommen

Ansøgningsmateriale - Situationsplan

Ansøgningstegninger samlet

Luftfoto - ønsket placering

Dagsordenspk. Dispensation fra Lokalplan 69, Tømmerupvej 52-54

Foto - Historisk foto - år 1920

Foto - Kvistvindue

Foto - Gl. vindue

Byggetilladelse - år 1964

Nabohøringssvar Tømmerupstræde12

Ansøgning

Notat til Uddybende bemærkninger

Ansøgning - fornyet

FOR SENT INDKOMMET SVAR fra Bevaringsforeningen

Punkt 5: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 72, Ved Lergravene 8

18/23430

Resumé

I forbindelse med den fornyede idriftsættelse af garageanlægget, Ved Lergravene 8, til Kommunens dagrenovation ansøges der om dispensation til etablering af en ny og supplerende overkørsel til Ved Lergravene.

Uddybende bemærkninger

Al tilkørsel til pladsen vil i givet fald ske ad Ved Lergravene. Kørselsretningen på pladsen vendes således, at renovationsvognene kører ud fra pladsen om morgenen kl. 6-7 ad Hornevej, inden der er skolebørn på vejene, og når vognene vender tilbage kl. 12-14, undgår de helt at køre ad Præstefælledvej, hvor der på det tidspunkt er skolebørn på vejen, hovedsageligt fra Pilegårdsskolen til SFO Vestre Bygade.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 72 og Lokalplan 72.2, og det ansøgte vedrører følgende bestemmelser i Lokalplan 72:

§ 6.1 ” Direkte tilkørsel til virksomheder fra Løjtegårdsvej må ikke finde sted. Tilkørsel til virksomheder skal begrænses bedst muligt langs vejene Smedekærvej, Ved Lergravene og den del af Ladegårdsvej, der følger lokalplangrænsen.”

§ 9.3 ”Arealet mellem vejskel og de fastsatte vejbyggelinier skal anlægges og vedligeholdes som grønt anlæg, men kan med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse anvendes til parkering og interne vejforbindelser, såfremt det ved beplantning sikres en grøn karakter.”

Bestemmelsen i § 9.3 er en kompetencenorm og kræver således dispensation fra lokalplanen i henhold til Planlovens §§ 19 og 20. Der søges tilladelse jf. § 6.1 til at etablere overkørslen fra Ved Lergravene, og der søges dispensation fra § 9.3 til at kunne anvende arealet imellem vejskel og vejbyggelinje til overkørsel/adgangsvej.

Ud fra vejafdelingens vurdering af de trafiksikkerhedsmæssige forhold i forbindelse med ansøgningen, vurderer Teknisk Forvaltning samlet set den ansøgte løsning som den bedst mulige – selvom den vil forøge trafikken på Ved Lergravene.

Lokalplan 72: http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1049311_APPROVED_1353416907737.pdf

Lokalplan 72.2: http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_3005854_1446626990483.pdf

Etableringen af overkørslen er godkendt i henhold til Lov om private fællesveje (lov nr. 1537 af 21.12.2010) §§ 62-65. Den ansøgte overkørsel er blevet behandlet på Teknik- og Miljøudvalgs mødet d. 15. maj 2018.

Høring

Ansøgningen om dispensation har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens § 20. I forbindelse med høringen har forvaltningen modtaget 10 høringssvar og en underskriftindsamling. Høringssvarene med tilhørende bilag vedlægges. Høringssvarene er yderligere gennemgået og kommenteret i vedlagte høringsnotat.

Høringen viser, at mertrafikken i området vurderes problematisk af naboer og brugere i lokalområdet, dels i forhold til boligerne på Ved Lergravene, dels i forhold til de bløde trafikanter, der færdes i området i forbindelse med skoler og institutioner.

Lovgrundlag

Planlovens § 19 fastlægger mulighederne for at dispensere fra en lokalplan.

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

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives tilladelse og dispensation fra lokalplan 72 §§ 6.1 og 9.3 til etablering af den ansøgte overkørsel mod Ved Lergravene.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Notat om trafiksikkerhed ifm. nye overkørsler

Ansøgning

Belægningsplan

Ændring af eksisterende og etablering af ny overkørsel

Indkommende hørings svar via e-boks

Høringsnotat - Ved Lergravene 8

Hørings svar - Ved Lergravene 17

Hørings svar Ved Lergravene 17 - Klage over Tårnby Kommunes tilladelse til at etablere nye, kørende adgange

Hørings svar Ved Lergravene 17- Bilag Klage vejdirektoratet

Hørings svar Ved Lergravene 17- Bilag 4 - vejdirektoratet

Hørings svar Ved Lergravene 17 - Bilag 3 - vejdirektoratet

Hørings svar Ved Lergravene 17 - Bilag 2 - vejdirektoratet

Hørings svar Ved Lergravene 17 Bilag 1 - vejdirektoratet

Hørings svar - Amager Privatskole

Hørings svar - Ladegårdsvej 6-12

Hørings svar - GF Vesterled

Hørings svar - GF Vesterled - Bilag Tårnby

Hørings svar - GF Vesterled Bilag Brev fra Tårnby Kommune

Høringssvar - Vestre Bygade 32

Høringssvar - Vestre Bygade 32 Bilag Ved Lergravene

Situationsplan Ændring eksisterende og etablering af ny overkørsel

Høringssvar - Ved Lergravene 9, 11, 13, 15, 17 og 19

Ansøgning om overkørsler - Ved Lergravene 8/Hornevej

Punkt 6: Ansøgning om ny lokalplan - GF Strandgården

18/24681

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Strandgården modtaget anmodning om at

udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30% for

grundejerforeningsområdet (Mortel Alle, Diesen Alle, Kessel Alle, Emmerich Alle, Elborg Alle, Bakel Alle, Malden Alle og Nøragersmindevej 125 - 159). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 17.9.2018 under pkt. 5, og forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

Grundejerforeningen er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 99-100.

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.

GF Strandgårdens nabogrundejerforening, GF Pilely, har tidligere ansøgt om en ny lokalplan. Grundejerforeningerne kan med fordel omfattes af samme lokalplan, således at der kun skal køre en planproces.

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.

Derudover er en del af grundejerforeningen omfattet af transportkorridoren. Transportkorridoren er en arealreservation til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg, der har betydning for hele hovedstadsområdets udvikling. Reservationen er til fremtidige strækningsanlæg, der kan blive behov for på længere sigt, men som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at øge bebyggelsesprocenten for de dele af grundejerforeningen, som er omfattet af transportkorridoren via en ny lokalplan, da det vil intensivere bebyggelsen inden for transportkorridoren. Det er dog ligeledes forvaltningens vurdering, at arealanvendelsen ikke intensiveres, da der forsat vil være én bolig på hver ejendom.

Derfor anbefaler forvaltningen, at der indledes en dialog med Erhvervsstyrelsen og Energinet om mulighederne for, at der kan udarbejdes en lokalplan, som kan øge bebyggelsesprocenten for hele grundejerforeningen og ikke kun den del, som ikke er omfattet af transportkorridoren.

Alternativt kan Lokalplan 43 aflyses for grundejerforeningen, hvorved det vil være det gældende bygningsreglement, som fastlægger bebyggelsesprocenten. I øjeblikket er det 30 % for parcelhuse. Det vil dog være en planmæssig uskik og yderst udsædvandlig løsning at aflyse en lokalplan uden, at den erstattes af en ny.

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

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

Link til Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=137883>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der rettes henvendelse til Erhvervsstyrelsen og Energinet om muligheder for at øge bebyggelsesprocenten for de dele af grundejerforeningen, der ligger inden for transportkorridoren.
2. at GF Strandgården og GF Pily omfattes af samme lokalplan.
3. 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 04-12-2018

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

Bilag

Transportkorridor - Strandgården

Kort - Strandgården og LP43

Ansøgning

Notat om Transportkorridor

Oversigt over lokalplaner til B&E

Punkt 7: Ansøgning om ny lokalplan - HF Selandia

18/10179

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for kolonihaveforeningen Selandia.

Uddybende bemærkninger

Det omhandlede kolonihaveområde er omfattet af en deklaration tinglyst 29. marts 1957.

Størstedelen af havelodderne er overbebyggede i forhold til deklarationens fastlagte bebyggelsesomfang.

Foreningen ønsker en lokalplan med forøgelse af byggeretten, så det bliver muligt at bygge flere kvadratmeter pr. havelod.

Foreningen ønsker en lokalplan med lignende indhold som i Lokalplan 58A for Haveforeningen Sommervirke og Lokalplan 125 for Haveforeningen Ved Pilegården.

Lokalplanerne 58A og 125 fastholder områdets anvendelse af kolonihaveområde. Der sikres en udvidet og mere tidssvarende byggemulighed på det enkelte havelod, og der fastlægges overordnede bestemmelser for omfang og placering af bebyggelsen. Lokalplanen giver mulighed for at bygge kolonihavehus på op til 60 m² og to småbygninger pr. havelod.

Lokalplanen regulerer områdets karakter af kolonihaveområde.

For at lovliggøre allerede eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus over 60 m² er det i lokalplanerne muligt at omdisponere areal fra småbygningerne til kolonihavehuset, så en allerede eksisterende bygning kan overskride 60 m². Er der f.eks. et kolonihavehus på 73 m², kan det overskridende areal på 13 m² tages fra en småbygning. Derefter vil der være 7 m² disponibelt areal tilbage til småbebyggelse. Det skal ske efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen og er i lokalplanerne udformet som en kompetencenorm.

Forvaltningen vurderer dog, at lokalplanarbejdet skal tage hensyn til, om der i det ansøgte område kan være andre forhold gældende end i lokalplanområderne for HF Sommervirke og HF Ved Pilegården.

En lokalplan vil kunne lovliggøre en del af den eksisterende overbebyggelse og give et konkret administrationsgrundlag, der kan regulere bebyggelsen, så der ikke sker yderligere ulovlig bebyggelse. En lokalplan for området bør udarbejdes snarest med henblik på ikke at blive idømt passivitet i forhold til kendskabet til de ulovlige forhold. Lokalplanen bør derfor prioriteres højt og forud for de lokalplaner, der alene handler om et ønske om at ændre bebyggelsesmulighederne.

Forvaltningen indstiller følgende indhold i en ny lokalplan:

- Krav om offentlig adgang i henhold til Lov om kolonihaver.
- Lovligt ophold vil foregå i perioder fra 1. april- 30. september.
- Fastholdelse af eksisterende antal havelodder.
- Bestemmelser om ydre fremtræden i form af tilladte materialer, krav om grønne hegn, samt krav om maksimalt 1 etage og højder på skure og kolonihavehuse.

- Ingen udstykning.
- Byggelinjer fra vej.

I kommuneplanramme F.02 udlægges området som rekreativt område, kolonihaver, med en bebyggelsesprocent op til 10 % og et maksimalt antal etager på 1 og havelodder må højst være 400 m².

En evt. byggemulighed på 80 m² pr. havelod vurderes at overskride rammerne for en maks. bebyggelsesprocent på 10, hvorfor lokalplanforslaget skal ledsages af Kommuneplantillæg, som muliggør en forøgelse af bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejdet med udarbejdelse af lokalplan for HF Selandia med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes.
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, prioriterer planarbejdet i henhold til vedlagt liste – Lokalplaner til udarbejdelse – prioriteringsliste.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Forvaltningen prioriterer igangsættelsen af planarbejdet. Ansøgninger om lokalplaner i Haveforeninger prioriteres som udgangspunkt lavt.

Bilag

Ansøgning

Luftfoto -1-3000

Generalforsamling - referat

Haver oversigt - kortbilag

Oversigt over lokalplaner til B&E

Punkt 8: Ansøgning om ny lokalplan - H/F Æblehaven

17/18103

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for H/F Æblehaven, der muliggør en udvidelse af den eksisterende byggemulighed i haveforeningen.

Uddybende bemærkninger

H/F Æblehaven består af 25 kolonihaver. Haveforeningen er en varig kolonihaveforening og omfattet af kolonihaveloven.

Området er i dag omfattet af en deklARATION fra 1956, der bl.a. fastlægger, at de enkelte havelodder må bebygges med et 30m² stort kolonihavehus og evt. et fritliggende skur på 3 m². Bebyggelsen skal endvidere i henhold til deklARATIONEN placeres minimum 2,5 meter fra lodgrænsen.

Af den medsendte opmåling fra landinspektørfirmaet LE34 fremgår det, at byggeriet på næsten alle havelodder i foreningen på et eller flere punkter er i strid med den gældende deklARATION.

Det vurderes derfor for en uoverkommelig opgave at lovliggøre alt byggeri ved påbud og/eller retssager.

Baggrunden for ønsket om udarbejdelse af en lokalplan skal findes i, at der i forbindelse med verserende sager om ulovligt byggeri i haveforeningen er afholdt flere møder mellem haveforeningen, deres advokat og forvaltningen med henblik på at finde en farbar løsning på problemstillingen med det ulovlige byggeri.

Det er forvaltningens vurdering, at en væsentlig del af det eksisterende byggeri vil kunne lovliggøres retligt, hvis der kan opnås sammenlignelig byggeri, som tidligere er meddelt til andre haveforeninger i kommunen (60m² kolonihavehus + 2x10m² skur/udhus). Havelodderne i H/F Æblehaven er dog ret små – de fleste under 300m². En lokalplan for området bør dog udarbejdes snarest med henblik på ikke at blive idømt passivitet i forhold til kendskabet til de ulovlige forhold. Lokalplanen bør derfor prioriteres højt og forud for de lokalplaner, der alene handler om et ønske om at ændre bebyggelsesmulighederne.

Et kolonihavehus på maksimalt 60m² og to skure/udhuse på maksimalt 10m², svarende til sammenlagt 80m² byggeri, vil svare til en bebyggelsesprocent på ca. 26 for området som helhed.

Lovliggørelse af alt byggeriet i haveforeningen er ikke muligt alene ved udarbejdelsen af en lokalplan, og der vil derfor fortsat være byggeri, der enten skal lovliggøres ved yderligere dispensationer eller ved delvis nedrivning. En del byggeri vil også forudsætte lovliggørelse i forhold til afstand til skel (opsætning af brandmure, etablering af byggeretlige skel eller nedrivning).

En lokalplan er generelt set et stærkere administrativt grundlag for opretholdelse af lovlige forhold i haveforeningerne.

H/F Æblehaven er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.F01, der muliggør en bebyggelsesprocent på 10 for området under et. Igangsættes lokalplanarbejde, der indeholder en mulig forøgelse af byggeretten, vil der tillige skulle

udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Lovgrundlag

Kolonihaveloven fastlægger, at varige kolonihaveområder ikke må nedlægges eller ændre status. Kolonihaver er i lovgivningen defineret ved, at der ikke er tilladt helårsbeboelse.

I henhold til planlovens § 13 kan kommunalbestyrelsen vælge at udarbejde lokalplaner. Lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der igangsættes planarbejde med henblik på at muliggøre en forøget byggeret for H/F Æblehaven til samlet 80m² pr. havelod.
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Lokalplaner til udarbejdelse – prioriteringsliste.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Planarbejdet prioriteres højt.

Bilag

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan

Haveforeningen Æblehaven- opmåling

Deklaration for Koloniforeningen Æblehaven

Referat Ekstra o. Generalforsamling 10 juli

Oversigtskort Æblehaven

Oversigt over lokalplaner til B&E

Punkt 9: Forslag til lokalplan 137 - boliger på Præstefælledvej 43 - 45

17/14147

Resumé

Teknisk Forvaltning fremlægger forslag til Lokalplan 137. Lokalplanen muliggør, at ejendommen Præstefælledvej 43-45 kan overgå fra erhvervsformål til åben lav boligbebyggelse og udstykkes i op til 4 parceller.

Uddybende bemærkninger

Lokalplanområdet ligger på Præstefælledvej omgivet af boligområder, som primært består af villaer og parcelhuse og i mindre omfang af liberale erhverv. I dag anvendes lokalplanområdet til erhverv og anvendes af hhv. GF Forsikring og en VVS virksomhed.

Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til boligformål i form af åben lav bebyggelse med huse i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.

I lokalplanen gives mulighed for, at området kan udstykkes i op til 4 parceller med en grundstørrelse på mindst 600 m².

En realisering af lokalplanen til boligformål kræver, at den eksisterende VVS virksomhed udflyttes. Virksomheden er pt. ved at etablere sig i Kirstinehøj.

I den nordlige del af området har GF forsikring til huse i en mindre, selvstændig bygning. Denne anvendelse kan opretholdes, eller bygningen kan omdannes til boligformål.

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastsat til maksimalt 30. Herved er lokalplanforslaget ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 25. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanforslag og kommuneplantillægget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Høring

Forslag til lokalplan 137 – Boliger på Præstefælledvej 43-45 skal herefter sendes i offentlig høring. Høringsperioden fastlægges til 4 uger.

Lovgrundlag

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens § 13.

Indstilling

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

1. at forslag til Lokalplan 137 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 godkendes og sendes i offentlig høring.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Lokalplanforslag 137, Præstefælledvej

Miljøscreening - lokalplan 137, Præstefælledvej

Dagsordenspunkt - Præstefælledvej 43-45, ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for boliger

Dagsordenspunkt - Omdannelse af erhvervsjendom til boligformål, Præstefælledvej 43 - 45

Punkt 10: Lokalplan 135, Tårnby Rense- og fjernkølingsanlæg - endelig vedtagelse

18/23693

Resumé

Kommunalbestyrelsen har på mødet d. 25. september 2018 besluttet at offentliggøre Forslag til Lokalplan 135 – Tårnby Rense- og Fjernkøleanlæg, med tilhørende Kommuneplantillæg 12. Høringen er nu tilendebragt, og planerne er klar til endelig vedtagelse.

Uddybende bemærkninger

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et nyt fjernkølingsanlæg med varmepumper og en akkumuleringstank i op til 12 m højde, samt at sikre den fortsatte drift af renselanlægget, således at anlægget kan tilpasses de kommende krav til rensning af kommunens spildevand. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at akkumuleringstankens og fjernkøleanlæggets facader begrønnes, således at bebyggelsernes visuelle påvirkning begrænses året rundt.

Høring

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været i høring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser. Forvaltningen har modtaget to høringssvar og en enkelt kommentar fra Miljøstyrelsen vedrørende afsnittet i redegørelsen om bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Etablering af fjernkøleanlægget kræver godkendelse efter Projektbekendtgørelsen, og på Kommunalbestyrelsesmødet d. 25. september blev Forvaltningen bemyndiget til at godkende forsyningens fremsendte projektforslag endeligt, i tilfælde af at forvaltningen modtog den ansøgte dispensation fra Energistyrelsen, før nye beregningsforudsætninger blev offentliggjort. Forvaltningen modtog d. 12. oktober en dispensation fra Projektbekendtgørelsens § 13, kraftvarmekravet, og projektforslaget kunne således godkendes administrativt af forvaltningen d. 15. oktober. Energistyrelsen opdaterede de samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger d. 18. oktober.

Lovgrundlag

Lokalplaner og kommuneplantillæg udarbejdes med hjemmel i Planlovens kap. 6. Link til Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fwww.kommunekoncept.dk>

Indstilling

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

1. at planerne konsekvensrettes i forhold til bemærkningen fra Miljøstyrelsen.
2. at Forslag til Lokalplan 135, med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 12, vedtages endeligt.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12

Forslag til Lokalplan 135

Høringsnotat - Lokalplan 135 og kommuneplantillæg nr. 12 - sammenfatning

Bemærkninger - Miljøstyrelsen

Hørings svar - Amager Strandvej 386 st.

Hørings svar - Bryggergårdens Beboerforening

Punkt 11: Eventuelt

18/30774

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 04-12-2018

Intet.