

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 17-09-2019

Mødedato Tirsdag d. 17. september 2019 kl. 14:30

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Formandsbeslutning - dispensation Tårnbygårdskolen.....	6
Orientering om Havvandsstigninger og Stormflodssikring.....	8
Bevaring af kolonihaverne som rekreativt område.....	10
Ny lokalplan for Haveforeningen Kongevang.....	13
Englandsvej 380 - ansøgning om dispensation til etablering af fitness center.....	15
Amager Landevej 196 - ansøgning om tilladelse til ombygning af dagligvarebutik.....	17
Tårnby Kommunes ny Naturskole - dispensation fra BR-18 - Ventilation.....	20
Miljøvurdering af Tårnby Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2020-2025.....	22
Eventuelt.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/22787

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Nævnenes Hus har fremsendt afgørelse i klagesag om genoptagelse af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 31. oktober 2016 om Kommunens tilladelse til opførelse af enfamiliehus og carport på ejendommen, Tårnbystræde 5A.

Klagers anmodning om genoptagelse blev afslået.

B)

Nævnenes Hus har fremsendt afgørelse i klagesag om Tårnby Kommunes dispensation fra lokalplan til fældning af bevaringsværdigt træ med vilkår om genplantning på Vestre

Bygade 20.

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

C)

Nævnenes Hus har fremsendt afgørelse i klagesag om Tårnby Kommunes dispensation fra lokalplan til en række bygningsændringer på Vestre Bygade 20.

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

D)

Information om regler om kviste.

E)

Status på udviklingsprojekter.

Uddybende bemærkninger

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Indstillingen tiltrådt.

Formanden orienterede om henvendelse fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune, modtaget den 13. september 2019, om Allegården.

Bilag

A) Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

B) Nævnenes Hus - bevaringsmæssigt træ - afgørelse

C) Nævnenes Hus - bygningsændringer - afgørelse

D) Notat om kviste

E) Status på udviklingsprojekter

Punkt 3: Formandsbeslutning - dispensation Tårnbygårdskolen

19/21336

Resumé

Der er søgt om opsætning af en midlertidig pavillon med plads til 2 klasselokaler på Tårnbygårdskolen, Engelsvej 392. Den midlertidige pavillon overskrider byggelinjen, overskrider afstand til skel samt regel om det bebyggede areal.

Uddybende bemærkninger

Den midlertidige pavillon er placeret i en afstand, der er mindre end 20 meter fra vejmidte, hvilket er i strid med den tinglyste byggelinjedeklaration, dateret den 19.12.1967. Deklarationen fastsætter en byggelinje på 20 meter fra vejmidte mod Engelsvej.

Endvidere er pavillonen placeret ca. 1,11 meter fra skel, hvilket er i strid med den tinglyste deklARATION af den 19.12.1959. Denne deklARATION foreskriver, at bygninger skal holdes 3,5 meter fra alle skel.

Ejendommens eksisterende bebyggede areal er 950 m². Jf. deklARATIONEN og uden dispensationER er det tilladte areal på 669 m². Ved opsætning af pavillonen vil det allerede overskredne areal yderligere overskrides med 144,4 m², hvilket er i strid med ovennævnte deklARATION dateret den 19.12.1959. DeklARATIONEN foreskriver, at det bebyggede areal højst må udgøre 1/6 af grundens nettoareal svarende til 669 m².

Formanden for udvalget har den 03.07.2019, på grund af sagens hastende karakter, meddelt dispensation fra ovennævnte deklARATIONER til overskridelse af afstanden til skel, overskridelse af byggelinjen samt yderligere overskridelse af det bebyggede areal. Forvaltningen har i forlængelse af formandsbeslutningen meddelt byggetilladelse til den nævnte pavillon.

Høring

Teknisk Forvaltning vurderer, at dispensationEN kan gives uden forudgående nabohøring jf. planlovens § 20 stk. 2, idet pavillonen til klasselokaler vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, og fordi der er tale om et midlertidigt anlæg.

Lovgrundlag

Planlovens § 19-20 giver mulighed for at dispensere.

Link til Planloven:

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

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation til bibeholdelse af den midlertidige pavillon (3 år) over byggelinjen, nærmere skel end 3,5 meter samt overskridelse af det bebyggede areal.

/BGR

På grund af sagens hastende karakter har Formanden tiltrådt sagen den 3. juli 2019.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Formandens beslutning blev taget til efterretning.

Bilag

Ansøgning

Tegninger

Luftbillede

Formandsbeslutning

Punkt 4: Orientering om Havvandsstigninger og Stormflodssikring

14/38270

Resumé

Der er i regi af Regnvandsforums undergruppe om havvand udarbejdet to rapporter om havvandsstigninger og stormflodssikring af COWI i henholdsvis 2018 og 2019. Rapporterne er udarbejdet med støtte fra Region Hovedstaden. Rapporterne er i offentliggjort juli 2019.

Uddybende bemærkninger

Den første rapport beskriver de samfundsøkonomiske konsekvenser ved forskellige oversvømmelsessituationer for det samlede hovedstadsområde. Statistik og beregninger er baseret på den nyeste viden, herunder inddragelse af historiske stormfloder. En vigtig pointe i rapporten er, at en væsentlig del af omkostningerne ved oversvømmelser kommer fra tværgående infrastruktur, dvs. skader, driftstab og forsinkelser i lufthavnen, på motorveje, jernbaner, metro mm. Skadesomkostningerne er opgjort på kommuneniveau. Det fremgår af rapporten, at Tårnby Kommune uden disse tab fra tværgående infrastruktur ved en 1000 års hændelse fra syd havde en beregnet skadesrisiko på 2,7 milliarder (før anlæggelsen af Ullerupdiget), mens risikoen ved en 100 års hændelse fra nord i 2117 er beregnet til 14 millioner.

Den seneste rapport belyser konkrete muligheder for at sikre større sammenhængende kystområder mod forventede skader fra havvandsstigninger og stormfloder. Herudover giver rapporten bud på hvilke sikringsniveauer, det er optimalt at sikre sig til samt tidsperspektiver for etablering af sikring.

Tårnby Kommune er i rapporten behandlet i to sammenhænge, dels i sammenhæng med Dragør Kommune for den sydlige del, og dels i sammenhæng med Københavns Kommune for kommunens nordøstlige del.

Af rapporten fremgår det, at der efter anlæggelsen af Ullerupdiget fortsat er behov for sikring i sydvest (ved lufthavnen), hvis kommunen (og ikke mindst de store infrastrukturanlæg) skal sikres mod stormfloder fra syd. Samtidig viser beregningerne, at etableringen af Ullerupdiget har givet en samfundsøkonomisk gevinst på over 2 milliarder kr. (nedsættelse af risiko for tab).

For den nordøstlige del af Kommunen peger rapporten på behovet for en sikring langs Øresundskysten, som indgår i sammenhæng med sikringen i København. På grund af de store omkostninger til sikring af det nordlige København, vurderes det samlede samfundsøkonomiske regnskab på nuværende tidspunkt at være negativt. En lokal løsning i Tårnby vil dog formentlig allerede nu være rentabel, da etableringsomkostningerne i forhold til en samlet løsning er lave (rapportens bilag B5). Rapporten peger på, at et optimalt sikringsniveau ligger på 2,6 meter plus bølgetillæg svarende til 2-2,5 meter over nuværende terræn. Sikringen af Kommunen vil kunne indarbejdes i en evt. etablering af den Østlige Ringvej, men vil også kunne etableres selvstændigt fx ved etablering af en højvandsmur (Lemvig løsning, <https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/klimatilpasset-nyttaenkning-paa-lemvig-havn/>)

Forvaltningen inddrager rapporterne i det løbende arbejde med klimatilpasning.

I Risikostyringsplanen for Tårnby Kommune vil emnet blive behandlet yderligere. Tårnby Kommune skal i henhold til oversvømmelsesdirektivet udarbejde en ny risikostyringsplan, som skal være godkendt af Kommunalbestyrelsen senest d. 22. oktober 2021.

Rapporterne er offentliggjort og kan findes her:

[Stormfloder og havvandsstigninger, Rapport 2018](#)

[Udredning om Stormflod og Havvandsstigning, Rapport 2019](#)

I forbindelse med offentliggørelsen blev der udarbejdet en pressemeddelelse, som kan ses her:

[Pressemeddelelse, Stormflod truer hovedstadsområdet.](#)

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at rapporter fra Regnvandsforum drøftes og tages til efterretning.
2. at rapporter inddrages i det løbende arbejde med klimatilpasning og risikostyring.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Punkt 5: Bevaring af kolonihaverne som rekreativt område

18/17661

Resumé

Tårnby Kommune har cirka 1.500 kolonihaver, hvor langt hovedparten er omfattet af Kolonihaveloven med undtagelse af H/F Uganda og H/F Kirkevang. Kolonihaver, omfattet af Kolonihaveloven, skal bevares, og de må ikke ændres til andre formål, herunder til helårsbeboelse.

Uddybende bemærkninger

Udvalget har den 17-04-2012 ønsket at hæve bebyggelsesmulighederne i kolonihaveområderne.

Det er fuldt op med udarbejdelse af lokalplan for Hf. Ved Pilegården og Hf. Sommervirke, og flere lokalplaner er på vej.

Forvaltningen har, i forbindelse med borgermøder om den kommende Planstrategi, lagt vægt på kolonihaveområdernes betydning for såvel kommunens grønne præg som for kulturhistorien.

Kolonihaverne må ikke udvikle sig til områder med tæt bebyggelse, men skal fortsat fremstå som rekreative områder til gavn for såvel havelodsejerne som kommunens øvrige borgere og besøgende.

Kommunens udarbejdelse af lokalplaner for haveforeninger har blandt andet skullet give et overordnet planlægningsmæssigt grundlag for, at kolonihaveområder fortsat, og i overensstemmelse med Kolonihavelovens formålsbestemmelse, bliver en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Det er dog i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanerne konstateret, at der i haveforeningerne er flere forhold end forventet, der er ulovlige.

Bebyggelse i haveforeninger skal overholde den gældende lokalplan, deklARATION samt Bygningsreglementet. Såfremt et kolonihavehus ikke kan overholde disse bestemmelser skal der søges om byggetilladelse, jf. BR-18, § 5, stk. 1 pkt. 10), der fastsætter:

”Følgende typer af byggearbejder skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse: Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION godkendt af en offentlig myndighed.”

For at bevare den rekreative anvendelse og det grønne indtryk i kolonihaverne, kræver det, at forvaltningen

- kun giver dispensation til forhold, der ikke kompromitterer det rekreative formål
- løbende håndhæver lokalplanerne for at sikre deres overholdelse.

Bevaring af den rekreative anvendelse og det grønne indtryk vil betyde en væsentlig øget arbejdsmængde i Plan, Byg og Miljø, som følge af mange lovliggørelsessager, jf. BR-18 § 5 stk. 1 pkt. 10, Planlovens § 19 (dispensationer) og Planlovens § 51 (håndhævelse). Det vil være lovliggørelsessager, som forvaltningen skal tage initiativ til, og der må forventes mange forespørgsler og efterfølgende sagsbehandling af dispensationsansøgninger, når forvarsler til påbud udsendes.

Haveforeningen Hf Ved Pilegården består af 142 havelodder, hvoraf der, ifølge registreringer, vil være lovliggørelsessager på 120 havelodder. Plan, Byg og Miljø har pt. modtaget en enkelt samlet ansøgning om dispensation fra Hf Ved Pilegården.

Forvaltningen forventer en procentvis tilsvarende mængde af lovliggørelsessager i forbindelse med Hf. Sommervirke og efterfølgende lokalplaner for kolonihaveområderne. Dertil kommer områder, med overvejende (ulovlig) helårsbeboelse, som vil have en endnu højere procentandel.

Dispensationssagerne for kolonihaverne skal behandles individuelt, og, jf. kompetencedelegationsplanen, også politisk.

Mængden af sager taget i betragtning indstiller Forvaltningen at få overdraget kompetencen til lovliggørende dispensationer i ikke komplicerede sager. De enkelte sager skal behandles efter en konkret helhedsvurdering og et arkitektonisk skøn. Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat er behov for politisk behandling, når der i de enkelte sager vil være væsentlige indsigelser/bemærkninger i forbindelse med høringen.

Såfremt opgaven med kolonihaveforeningerne skal kunne håndteres, vil der skønsmæssigt – selv med accept af ovennævnte ændring i kompetencedelegationsplanen - være brug for 2 ekstra årsværk i 3 år til denne konkrete arbejdsopgave.

Som et alternativ hertil, kunne det overvejes at udarbejde og vedtage bredt og vidtrækkende lokalplaner, der ikke afstedkommer behov for helt så mange lovliggørende dispensationer. Lokalplanerne skulle i udgangspunktet acceptere de eksisterende forhold, og kun stille krav for fremtidigt byggeri. Dette stemmer dog ikke overens med formålet i Kolonihaveloven

Det ændrer i givet fald heller ikke ved, at der fortsat vil være brug for en gennemgang af alle ulovlige forhold for at stille krav til, at afstande mellem bygninger og brandsikkerheden er i orden, samt at bebyggelsen overholder en eventuel ny lokalplan. Det betyder også, at kolonihaverne vil have risiko for at ændre karakter til et villakvarter, da det ud fra lighedsprincippet kan være svært at sige nej til en udvidelse, hvis det allerede er accepteret tilsvarende andre steder i haveforeningen.

Sagsbehandlingstiderne for alle typer af byggesager forlænges, og opfyldelsen af KL's servicemål bliver forringet, når disse lovliggørelsessager skal sagsbehandles inden for nuværende ressourcer.

Der vil derudover være en tendens til, at sager fra kolonihaverne, der kræver tilsyn og lovliggørelse, og hvor der ikke er en konkret ansøger vil blive prioriteret lavest i forhold til byggesager med en konkret ansøger. Konsekvensen kan blive, at haveforeningerne i ukendt omfang forbliver ulovlige.

Høring:

Lovliggørelsessagerne skal sendes i nabohøring i henhold til Planlovens § 20.

Lovgrundlag

I henhold til Planlovens § 51 skal Kommunalbestyrelsen påse overholdelse af godkendte lokalplaner.

Kommunalbestyrelsen har juridisk mulighed for at give fri adgang til delegation med hensyn til enkeltsager efter Planloven – herunder eksempelvis dispensationer fra lokalplaner.

I henhold til Kolonihavelovens §§ 1 og 2 skal kommunen som myndighed sikre, at haveforeningerne forsat vil være et rekreativt område, der ikke benyttes til helårsbeboelse, og at der kun opføres bebyggelse til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=13142>

Kolonihavehusene skal overholde BR-18 §§ 5 og 6. Såfremt at kolonihavehuset ikke kan overholde BR-18 § 5 bliver bebyggelsen omfattet af det fulde bygningsreglement. <http://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/Krav>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udvalget drøfter ambitionsniveau for lovliggørelse af kolonihaver – herunder mulighederne for at følge ånden i Kolonihaveloven, så Tårnby's kolonihaver giver bybefolkningen muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.
2. at Forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensationer i forhold til vedtagne kolonihavelokalplaner for så vidt angår:
 - A) Lovliggende dispensationer i henhold til lokalplanernes kompetencenormer.
 - B) Lovliggende dispensationer til mindre overskridelser af byggeretten i henhold til lokalplanerne.
 - C) Lovliggende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der opføres brandvægge.
 - D) Lovliggende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der etableres en byggeretlig lodgrænse/"skel".
3. at sagen medtages i budgetdrøftelser for 2020.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Sagen sendes tilbage til Forvaltningen med henblik på udarbejdelse af ny indstilling.

Bilag

Oversigt HF Ved Pilegården

Notat, Lovliggørelse

Notat, arbejdsmængde

Punkt 6: Ny lokalplan for Haveforeningen Kongevang

16/21498

Resumé

Haveforeningen Kongevang er omfattet af en deklaration og en tillægsdeklaration, begge tinglyst i 1944. I tillægsdeklarationens § 3 er fastsat en bestemmelse om, hvor store bygningerne i haveforeningen må være.

Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde den 7. maj 2014, at Tårnby Kommune havde fortabt retten til at håndhæve deklarationens § 3 på grund af passivitet.

Haveforeningen har, på baggrund af afgørelsen, vedtaget deres egen byggevedtægt, der åbner op for opførelsen af meget store bygninger.

Sagen har tidligere været til politisk behandling i 2016, men blev udsat. I mellemtiden fortsætter udviklingen af Haveforeningen i retning mod større beboelsesbygninger med karakter af parcelhuse.

For fremadrettet at kunne regulere forholdene i haveforeningen, indstiller Teknisk Forvaltning, at der udarbejdes en lokalplan for Haveforeningen Kongevang.

Uddybende bemærkninger

Haveforeningen Kongevangs vedtægter giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 25 %, svarende til ca. 105 m² bebyggelse i en standardhave på 422 m². Hertil må der etableres carport med åbne sider på 20 m², drivhus på 9,9 m² og legehuse på 4,9 m², hvilket sammenlagt i en standard have på 422 m² åbner op for ca. 140 m² bebyggelse. Størrelsen på bebyggelse i Haveforeningen har dermed karakter af sommerhus/parcelhus, hvilket Teknisk Forvaltning ikke finder harmonerer med formålet for et område udlagt til kolonihave. Endvidere appellerer størrelsen på husene til helårsbeboelse, hvilket også er i strid med generelle principper for en kolonihave.

Ved en opgørelse foretaget i 2014 var der 85 haver i Haveforeningen Kongevang, heraf 62 bebygget med huse, der vurderedes at være større end 60 m².

Bebyggelse i haveforeninger skal overholde den gældende lokalplan (en sådan er der ikke for HF Kongevang), deklaration (grundet passivitet kan vi ikke bruge den til håndhævelse) samt Bygningsreglementet.

Såfremt et kolonihavehus ikke kan overholde en evt. lokalplan, deklarationen og reglerne i Bygningsreglementet, skal der søges om byggetilladelse, jf. BR-18, § 5, stk. 1 pkt. 10), der fastsætter:

”Følgende typer af byggearbejder skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse: Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.”

For at kunne regulere udviklingen og fastlægge udviklingen i Haveforening Kongevang vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, der regulerer bebyggelsens omfang og evt. hvilke perioder, der må foregå overnatning.

Tårnby Kommunes håndhævelsesmuligheder er begrænsede, før vi får en lokalplan for området – men uanset hvad, burde der afsættes ressourcer til at gennemgå alle ulovlige forhold i forhold til Bygningsreglementet - og i forlængelse heraf stille krav til, at fx afstande mellem bygninger og brandsikkerheden er i orden.

Der henvises til bestemmelsen i Planlovens § 51 om, at kommunen har pligt til at påse, at en lokalplans bestemmelser overholdes. Udarbejdelse af en lokalplan for HF Kongevang medfører med andre ord et ressourcetræk fremadrettet.

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i planlovens § 13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Lokalplanforslag skal være i overensstemmelse med Kommuneplan, Fingerplan, og planlægning generelt i hovedstadsområdet, jf. Planlovens bestemmelser.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan for Haveforeningen Kongevang for at kunne regulere bebyggelsens omfang,
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 17-09-2019

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

Bilag

Luftfoto Kongevang

Byggeregler for Parcellforeningen Kongevang i Tårnby Kommune

Deklaration for Kongevang

Nævnets afgørelse - Kongevang

Ny Lokalplan Parcellforeningen Kongevang

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 7: Englandsvej 380 - ansøgning om dispensation til etablering af fitness center

19/19812

Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om at etablere fitness center på ovennævnte adresse. Bygherren ønsker at etablere et Loop fitness center, der er en kæde på tværs af landet. Lokalerne har et areal på ca. 319 m². I ejendommens stueetage findes butikken Miljø Tæpper & Gulve.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 74 a og 74 b, begge navngivet Erhvervsområdet – Bjørnbaksvej. Ansøgningen berører kun Lokalplan 74 a, hvor ejendommen er placeret i delområde 1.

Link til lokalplan 74 a:

https://dokument.plandata.dk/20_1049313_DRAFT_1186564444357.pdf

Følgende bestemmelser i Lokalplanen er omfattet af ansøgningen:

§ 3.3

Yderligere kan der indenfor delområde 1 i facadebygninger på de matrikler, der vender direkte ud til henholdsvis Løjtegårdsvej og Englandsvej, efter Kommunalbestyrelsens godkendelse, etableres service med aktiviteter indenfor kultur og fritid.

§ 6.1

Indenfor området skal arealer til parkering etableres på egen grund. Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal, hvor halvdelen som min. anlægges og resten udlægges.

§ 3.3 er en kompetencenorm, og derfor skal Udvalget træffe afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

§ 6.1 stiller krav om, at der er udlagt og etableret det korrekte antal p-pladser til at forsyne området. I forhold til Kommuneplanens parkeringsnormer, kræves der 6 parkeringspladser til fitness centeret.

Ansøger har fuldmagt til at søge på vegne af ejer og har fået rådighedsstilladelse til at benytte de nødvendige p-pladser, der kræves til at forsyne kunder.

Det kan oplyses, at der tidligere har været behandlet en ansøgning om dispensation til at etablere kontorhotel på adressen. Udvalget gav i 2017 afslag i sagen.

Høring

Der er udsendt høringsbrev til borgere og virksomheder i nærområdet af ejendommen. Der indkom 2 høringsvar under høringsperioden. Høringsvar og Teknisk Forvaltnings bemærkninger er vedlagt i høringsnotatet.

Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19, stk. 1, såfremt det ikke strider mod planens principper.

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

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 74 a, § 3.3 til etablering af fitness center på 1. sal af ejendommen, Englandsvej 380
2. at der stilles vilkår om, at parkeringsnormen skal overholdes, og at parkeringspladser ikke må anvendes til andre formål, herunder cykelparkering.

/BGR

Bilag

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - Englandsvej 380

Fuldmagt

Oversigtskort fra luften

Oversigtskort -view

Høringsnotat

Punkt 8: Amager Landevej 196 - ansøgning om tilladelse til ombygning af dagligvarebutik

18/33450

Resumé

Tårnby Kommune har modtaget en ansøgning fra Coop Danmark om at udvide eksisterende dagligvarebutik, Daglig Brugsen, Amager Landevej 196. Coop Danmark ønsker, at butikken ændres til en Fakta. Det ansøgte opfylder ikke kommunens parkeringsnorm for dagligvarebutikker.

Uddybende bemærkninger

Coop Danmark ønsker at modernisere butikken, så den lever op til krav fra myndigheder og kunder.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 9 fra 1956, der regulerer etablering af værksteder og butikker. Byplanvedtægten indeholder ikke konkrete planrammer, som det ansøgte skal vurderes ud fra.

Butikken ønskes udvidet med et lager på 160 m² mod nord, samt en tilknyttet åben varegård på 50 m². Den vestlige del af butikken ønskes udvidet med 56 m², og mod syd søges om at udvide butikken med en tilbygning på 307 m².

Butikkens nuværende butiksareal er på 410 m², ekskl. overdækninger. Butikkens areal efter udvidelse vil være på 933 m².

Antallet af p-pladser optimeres fra 27 til 35. Vareindlevering foregår fortsat på butikkens vestlige facade, men forskydes op i det nordvestlige hjørne af ejendommen.

Efter Kommuneplanens parkeringsnorm (en p-plads pr. 12 m² butiksareal til dagligvarer) skal der etableres 64 p-pladser til at forsyne butikken. Bygherres foreslåede antal parkeringspladser vil derfor ikke være i overensstemmelse med parkeringsnormen.

Bygherre argumenterer for, at der er tale om en udvidelse af den eksisterende butik fra 1961, hvor de lokale kunder primært kommer uden bil. Derfor mener bygherre ikke, at der er brug for så mange parkeringspladser, som parkeringsnormen nævner.

Bygherre argumenterer i relation til parkeringsnormen også med, at det er en udfordring at øge antallet af p-pladser ud over den foreslåede udvidelse til 35, pga. grundens udformning og mangel på friarealer rundt om butikken.

Sammenlignet med de nærmeste kommuner, er Tårnby Kommunes parkeringsnorm høj (1 p-plads pr. 12 m²):

Københavns Kommune 1 p-plads pr. 100 m²

Hvidovre Kommune 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal detailhandel

Rødovre Kommune Min. 1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal for detailhandel

Frederiksberg Kommune Andre erhvervsformål 1 p-plads pr. 50 m2

Såfremt Tårnby Kommune havde en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 25 m2 bruttoetageareal, skulle der etableres 31 p-pladser. Frederiksberg og Københavns by-sammensætning er bygningsmæssigt koncentreret, hvorfor parkeringsnormerne er sat så lave. Rødovre og Hvidovre Kommunes by-sammensætning vurderes i større grad at være sammenlignelig med Tårnby Kommunes.

Bygherre vurderer, at det ikke er økonomisk rentabelt at etablere parkeringskælder eller parkering på taget. Hertil kommer, at en rampe til kælder/tag med stor sandsynlig vil optage så meget plads, at tankstationen vil skulle nedrives, med bortfald af indtjeningen fra denne til følge.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der er tale om helt særlige og ekstraordinære forhold, som skal føre til en fravigelse fra parkeringsnormen i Kommuneplanen. Der har været en dagligvarebutik på stedet i mindst 50 år, den servicerer ifølge det oplyste i høj grad lokale uden bil og butikken er klemt inde og mangler friarealer, og endelig er Tårnby Kommunes parkeringsnorm restriktiv i forhold til andre kommuner i Storkøbenhavn.

Samlet fører det til, at Teknisk Forvaltning vurderer, at Tårnby Kommunes Parkeringsnorm kan fraviges i denne sag, idet der er tale om helt særlige og ekstraordinære forhold.

Tårnby Kommune er under behandling af sagen blevet opmærksom på, at den private fællesvej, Spentrup Alle, benyttes som gennemkørsel til nærområdet via Løjtegårdsvej og Amager Landevej. Spentrup Alle har ikke vejadgang til Amager Landevej og er ikke beregnet til gennemkørsel. Tårnby Kommune ser positivt på en henvendelse fra A/B Grønne Vænge om en lukning af vejen.

Vurdering af lokalplanpligt

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt ikke er lokalplanpligtigt. En udvidelse vil ikke ændre på områdets karakter, da der allerede er en dagligvarebutik omgivet af boligområde.

Den nye butiks størrelse vil være inden for normen for tilsvarende dagligvarebutikker i kommunen. I lokalplan 115, Butik ved Løjtegårdsvej og Præstefælledvej, må der etableres 1.000 m2 bruttoetageareal til dagligvarebutik, og i Lokalplan 128, Lokalcenter Kongelundsvej, må der etableres 1.040 m2 bruttoetageareal til dagligvarebutik.

Planloven giver mulighed for at etablere fritliggende dagligvarebutikker på op til 1.200 m2. I forhold til lokalplanpligt fastlægger den kommenterede Planlov på side 354, at udvidelse af butikker sjældent vil udløse lokalplanpligt.

Butikkens størrelse på 933 m2 fraviger fra Kommuneplanens retningslinje 2.13, stk. 3, der fastlægger, at nye fritliggende butikker maksimalt må have et bruttoetageareal på 700 m2. Denne retningslinje fraviges i lokalplan 115 og 128.

Praksis i ovennævnte lokalplaner fører til Forvaltningens indstilling om, at retningslinje 2.13, stk. 3. kan fraviges i denne sag.

Under forudsætning af, at Kommuneplanens parkeringsnormer fraviges, vil der være basis for, at realitetsbehandle byggetilladelsen.

Der ses ikke tidligere at have været søgt om at udvide butikken på Amager Landevej 196.

Høring

Ansøgningen er sendt i partshøring til omkringliggende borgere og parter i henhold til Forvaltningslovens § 19. Der er indkommet 6 høringssvar. Høringssvar og Teknisk Forvaltnings bemærkninger kan ses i vedlagte høringsnotat.

Lovgrundlag

Planloven

Bygningsreglement 2018

Link til byplanvedtægt nr. 9:

https://dokument.plandata.dk/20_1039373_APPROVED_1180006855705.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at Kommuneplanens parkeringsnorm med 1 p-plads pr. 12 m² fraviges i denne særlige og ekstraordinære sag, og at der derfor skal etableres mindst 35 p-pladser
2. at retningslinje 2.13, stk. 3. om bruttoetageareal, fraviges

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tegninger og redegørelse af projekt, Amager Landevej 196

Oversigtskort over eksisterende bygning, Amager Landevej 196

Høringsnotat

Punkt 9: Tårnby Kommunes ny Naturskole - dispensation fra BR-18 - Ventilation

19/21818

Resumé

Ved opførelse af Tårnby Kommunes ny naturskole for de mindste børn - ved det eksisterende naturcenter på Vestamager - er der søgt om dispensation fra kravet om, at undervisningsrum og opholdsrum i daginstitutioner skal ventileres af et ventilationsanlæg, der omfatter både indblæsning og udsugning, samt varmegenvinding, der forvarmer indblæsningsluften.

Uddybende bemærkninger

Teknisk Forvaltning har den 28-08-2019 modtaget en ansøgning om byggetilladelse og dispensation fra BR-18, § 447 for Tårnby Kommunes ny Naturskole. Der søges om dispensation til etablering af hybrid/naturlig ventilation fra 3 rum i bygningen: Naturværkstedet, Pauserum og Møderum.

Bygningen skal bruges til naturformidling til kommunens mindste børn, og vil i store dele af brugstiden stå med åbne terrassedøre for at skabe sammenhæng mellem det fri og naturværkstedet.

Det anføres i ansøgningen, at den hybride ventilationsløsning udføres med mekanisk vinduesstyring i facader og tag. Anlægget vil fungere automatisk ved at åbne og lukke vinduerne i forhold til CO2 niveau og rumtemperatur.

Til kompensation for den manglende varmegenvinding etableres der en luft-til-vand varmepumpe til opvarmning samt et solcelleanlæg til el-produktion.

Det er forvaltningens vurdering for ventilation af bygningen, at etablering af en hybrid ventilationsløsning er foreneligt med funktionskrav i BR-18, § 420 da,

- bygningen overholder energikravet iht. BR-18, § 260,
- bygningen forsynes med føler for CO2-niveau og rumtemperatur, der sikrer en tilfredsstillende luftkvalitet,
- bygningen på grund af bygningens særlige anvendelse vil stå med åbne døre til det fri i brugstiden.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at der på baggrund af ovennævnte gives dispensation fra BR-18, § 447, jf. Byggelovens § 22.

Lovgrundlag

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglement 2018.

Link til BR-18: <http://bygningsreglementet.dk/>

BR-18, § 420 (funktionskrav for ventilation) fastsætter, at bygninger skal ventileres, så der sikres tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold i forhold til anvendelsen, samt at der ikke sker et unødigt energiforbrug.

BR-18, § 260 fastsætter, at det generelle energikrav for byggeriet er 41,0 kWh/m² pr. tillagt 1.000 kWh pr. år divideret med det opvarmende etageareal.

Dispensation gives med hjemmel i Byggelovens § 22.

Link til Byggeloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=183662>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation til BR-18 § 447 som ansøgt.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om dispensation inkl. bilag

Punkt 10: Miljøvurdering af Tårnby Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2020-2025

19/12816

Resumé

Teknisk Forvaltning fremlægger udkast til miljøvurdering af Ressource- og affaldsplan 2020 – 2025 til godkendelse inden miljøvurderingen sendes i offentlig høring.

Uddybende bemærkninger

Ressource- og affaldsplan 2020 – 2025 skal ifølge miljøvurderingsloven miljøvurderes. Miljøvurderingen sikrer, at planen ikke tilsidesætter naturen, miljøet og borgernes rettigheder ved gennemførelse af planen.

Af vedlagte miljøvurdering fremgår følgende:

Genanvendelse af madaffald vurderes at have en lav påvirkning på landbrugsjord og reducerer udledningen af skadelige stoffer til atmosfæren. Bedre sortering og øget genbrug og genanvendelse vurderes at have en positiv påvirkning, da udnyttelsen af naturressourcer til produktion reduceres.

Initiativerne vedrørende bedre sortering og øget genbrug og genanvendelse kan have kumulative effekter for ARC's kapacitet. Den kumulative virkning vurderes ikke at være væsentlig, da der samtidig er mindre mængder affald til forbrænding. Nedgravede affaldssamlingsløsninger vurderes at have en påvirkning på jordbunden. Det vurderes dog ikke at være et omfang, som ikke kan håndteres.

Vurdering i forhold til FN's verdensmål:

Ressource- og affaldsplanen medvirker, på lokalt plan, til at fremme en bæredygtig udvikling ved at øge andelen af genanvendeligt affald.

Vurdering i forhold til EU's målsætninger om affald:

Ressource- og affaldsplanen fremmer målsætninger om affaldshåndtering på EU-niveau ved både at fokusere på affaldsmængder/-fraktioner hos borgerne, indsamling i flere fraktioner og initiativer for større grad af genanvendelse, både for forbrug og byggeri.

Vurdering i forhold til Nationale målsætninger og ressourcestrategien "Danmark uden affald" 2013:

Ressource- og affaldsplanen fremmer målsætninger om affald på nationalt niveau ved både at fokusere på affaldsmængder/-fraktioner hos borgerne, madspild/madaffald, indsamling i flere fraktioner og initiativer for større grad af genanvendelse, både for forbrug og byggeri.

Teknisk Forvaltning finder i forlængelse af ovennævnte opsummering, at forslag til Ressource- og Affaldsplan 2020-2025 ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke behov for at udarbejde et overvågningsprogram til at overvåge planens virkninger på miljøet.

Høring

Der er 2 høringsrunder i en miljøvurderingsproces.

1. Forud for den endelige miljøvurderingsrapport høres relevante myndigheder. De har her mulighed for at fremkomme med relevante emner til miljøvurderingsrapporten. De får ikke forelagt plan- eller miljøvurderingsrapport på dette tidspunkt, jfr. § 32, stk. 1, nr. 2. i miljøvurderingsloven. Høringen er udsendt i august 2019.

2. Efter vedtagelse af udkast til miljøvurderingsrapport, sendes denne i offentlig høring i 8 uger. Høringssvar og miljøvurderingsrapport sammenskrives i en sammenfattende redegørelse og dette sendes til endelig godkendelse via en ny indstilling til Teknik- og Miljøudvalget.

Lovgrundlag

Ressource- og affaldsplan 2020 – 2025 skal ifølge miljøvurderingsloven § 8, stk. 1 miljøvurderes.

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøvurdering m.v. af planer og programmer

Kapitel 4

Myndighedens kompetence, screeningsafgørelse og afgrænsning af miljørapporten

§ 8. Myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse

udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203447>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkast til miljøvurdering af Ressource- og affaldsplan 2020 – 2025 vedtages og sendes i offentlig høring.

/BGR

Bilag

Ressource- og affaldsplanen er vedlagt denne sagsfremstilling med vores rådgivers opsætning og skabelon. Inden den offentlige høring igangsættes, vil planen blive flyttet over i kommunens egen skabelon.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Udkast til Miljøvurdering af Tårnby Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2020-2025

Punkt 11: Eventuelt

19/22787

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 17-09-2019

Intet.