

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 07-11-2023

Mødedato Tirsdag d. 07. november 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Dispensation til at etablere kulturel forening på Englandsvej 380 - Lokalplan 74a.....	5
Dispensation til at opsætte container til varmforsyning på Gemmas Alle 43 - 47 - Lokalplan 145...	7
Dispensation fra vejbyggelinje på Aladdinvej 21.....	9
Dispensation fra Lokalplan 57 til udstykning.....	11
Eventuelt.....	13
Underskriftsark.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-23-560312

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-23-560312

Resume

A)

Planklagenævnet har stadfæstet Tårnby Kommunes afgørelse på Engelsvej 382a - Amager Kulturforening.

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at tage meddelelsen til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 3: Dispensation til at etablere kulturel forening på Englandsvej 380 - Lokalplan 74a

01.02.05-P25-23-554930

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning fra Masjid Al-Iman - Amager Islamisk Kulturforbund (Trossamfundet), der ønsker at erhverve ejendommen beliggende på Englandsvej 380 og anvende ejendommen til Amager Islamisk Kulturforbund til kulturelle formål, aktiviteter og til religiøse formål i form af moske. Anvendelsen af ejendommen til kulturelle og religiøse formål kræver dispensation fra Lokalplan 74a.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, hvorvidt der skal meddeles dispensation til, at ejendommen anvendes til kulturelle og religiøse formål.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 74a, Erhvervsområde ved Bjørnbaksvej, udlægger området til erhvervmæssig anvendelse primært inden for industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Lokalplanen giver også mulighed for, at der nogle steder kan etableres kontor- og handelsvirksomhed, og i facadebygninger på matrikler ud mod Englandsvej og Løjtegårdsvej kan der på baggrund af en kompetencenorm dispenseres til, at der kan etableres service med aktiviteter inden for kultur og fritid, jf. § 3.3.

Trossamfundet, tidligere kaldt Amager Kulturforening, er stiftet tilbage i 2015. Jf. ansøgningen, vedhæftet som bilag, er formålet med foreningen at skabe et møde- og samlingssted for danskere med anden etnisk baggrund end dansk. Foreningen har meddelt, at de har 342 medlemmer, hvoraf de ca. 300 er fast betalende medlemmer. Foreningen tilbyder aktiviteter til forskellige aldersgrupper, kurser, workshops og fredagsbøn.

I ansøgningen gøres der opmærksom på, at det vurderes, at der ved størstedelen af Trossamfundets aktiviteter ikke vil være flere end 30 personer til stede. Dog vil der i forbindelse med fredagsbøn og visse andre arrangementer deltage ca. 200 personer. Trossamfundet overvejer, om en del af ejendommen skal anvendes eller lejes ud til erhverv.

Trossamfundet har tidligere ansøgt om dispensation til etablering af kulturelle aktiviteter på en anden ejendom, Englandsvej 382a, beliggende sydvest for den aktuelle ejendom, og som også er omfattet af lokalplan 74a. Ansøgningen blev behandlet i Bygge- og Ejendomsudvalget den 16. august 2022, hvor der blev meddelt afslag på dispensationen. Afslaget blev givet med begrundelse i den centrale placering i erhvervsområdet og uhensigtsmæssige trafikale forhold. Afslaget er blevet påklaget. Planklagenævnet har den 13. oktober stadfæstet Tårnby Kommunes afgørelse, og deres afgørelse er vedlagt under meddelelser.

For den aktuelle ansøgte ejendom, Englandsvej 380, er bygningen beliggende i erhvervsområdets randzone med facaden direkte ud mod Englandsvej. Grundstørrelsen er 2564 m² og er placeret i den nordlige del af erhvervsområdet Bjørnbaksvej. Ejendommen er omgivet af forskelligt erhverv samt af Falck mod nord og af Børnehaven Løjtegårdsvej 167 og Ung Tårnby mod vest. Bygningen har et areal på 905 m² fordelt på to etager. På ejendommen har der i flere år været en butik, der har solgt tæpper og andre udvalgsvarer. Lokalplanen stiller krav om, at der skal være mindst 1 p-plads pr. 50 m², svarende til 18 pladser, jf. § 6.1. På ortofoto kan ses, at der i dag er plads til ca. dobbelt så mange pladser som påkrævet i lokalplanen.

Hensigten med bestemmelsen i lokalplanens § 3.3, som muliggør, at der kan dispenseres til formål indenfor kultur og fritid, er at fastholde og styrke erhvervsområdets randzone til mere publikumsorienterede aktiviteter og derved styrke

byrummet langs især Engelsvej, hvilket det ansøgte kun vurderes at gøre i meget lille grad.

Hvad angår færdsel til ejendommen må de ansøgte aktiviteter generelt forventes at skabe ganske betydelige trafikale udfordringer i forbindelse med fredagsbøn og andre mulige større arrangementer, hvor mange kommer og skal forlade ejendommen inden for et begrænset tidsrum. Dette særligt da ejendommen blot ligger ca. 100 meter fra det befærdede kryds Engelsvej/Løjtegårdsvej. Endvidere vil bilister kun have mulighed for at dreje til højre ud fra ejendommen på Engelsvej. Her må forventes uhensigtsmæssige uvendinger frem mod krydset Hørby Alle/Engelsvej med forventning om, at mange bilister skal vende retur mod København. Samtidig er der en betydelig risiko for, at parkeringsforholdene ikke er tilstrækkelige i forbindelse med perioder med spidsbelastning. Dog oplyser ansøger, at de vurderer, at mange besøgende vil ankomme til fods.

Ud fra en planmæssig betragtning kan kompetencenormens dispensationsmulighed bringes i anvendelse i forhold til den konkrete ansøgning. BMK vurderer, at ejendommens beliggenhed og udtryk er attraktiv i forhold til at etablere forretningsvirksomhed og har potentiale som kontorejendom. Ejendommen kan derfor med fordel fastholdes til en erhvervsmæssig anvendelse lig lokalplanens intention. Derved indstiller BMK til afslag på dispensation ud fra ejendommens placering og uhensigtsmæssige trafikale forhold.

Høring

Ansøgningen har været sendt i nabororientering i to uger fra den 4. juli 2023 til den 18. juli 2023. BMK har ikke modtaget nogen høringssvar i løbet af høringsperioden.

Lovgrundlag

Dispensation kan gives med hjemmel i planlovens § 19

[Link til planloven](#)

[Link til Lokalplan 74a](#)

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

1. at beslutte, at der meddeles afslag til dispensation fra § 3.3. i Lokalplan 74a, således at Masjid Al-Iman, Amager Islamisk Kulturforbund, ikke kan etableres på Engelsvej 380.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Udvalget fik udleveret brev fra Amager Islamisk Kulturforbund af 7.11.2023.

Bilag

Ansøgning

Beskrivelse af Trossamfundets aktiviteter

Fuldmagt

Vedtægter

Kortudsnit

Supplerende bilag til ansøgning

Punkt 4: Dispensation til at opsætte container til varmforsyning på Gemmas Alle 43 - 47 - Lokalplan 145

01.02.05-P25-23-563779

Resume

Byggeriet af ungdomsboliger, daginstitution og fodboldklub ved Tårnby Stadion forventes færdigt i februar 2024. Bygherre ansøger Center for By, Miljø og Klima (BMK) om at opsætte en 15 m2 container som varmforsyning til bygningen, indtil fjernvarme kan tilkobles. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 145.

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

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 145, Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion, som udlægger et samlet byggefelt til ungdomsboligerne, daginstitution og fodboldklub, jf. § 5.5. byggeri, herunder midlertidig opsætning af en container, forudsætter dispensation. Bygherre ansøger om dispensation til at opsætte varmforsyningen som vist på vedlagte bilag. Placering 1 er inden for Lokalplan 145 og kræver dispensation. Placering 2 er uden for lokalplanens afgrænsning, men kræver tilladelse fra vejmyndigheden. I den konkrete sag behandles placering 1.

Det er planen, at der skal føres fjernvarme ud til byggeriet. Det er dog uvist, hvornår dette konkret sker. Bygherre kan således ikke give et estimat på, hvor længe det er nødvendigt med containeren, da det afhænger af, hvornår området kan forsynes med fjernvarme.

BMK har ikke nogen bemærkninger til den ansøgte placering. For at ibrugtage bygningen til bolig, institution og fritidsaktiviteter vurderes det nødvendigt, at den er forsynet med varme.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering, da opsætning af en container på 15 m2 vurderes at være af underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 20, stk. 2, 1.

Lovgrundlag

Dispensation gives med hjemmel i planlovens § 19.

Link til [planloven](#)

Link til [Lokalplan 145](#)

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

1. at meddele dispensation fra § 5.5 i Lokalplan 145 til, at der kan opsættes en container som varmforsyning ved placering 1.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Kortbilag

Situationsplan

Punkt 5: Dispensation fra vejbyggelinje på Aladdinvej 21

01.02.05-P25-23-561038

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget ansøgning om dispensation fra bebyggelsesregulerende byggelinje på 5 meters bredde i Lokalplan 43. Der ansøges om en overskridelse på 62 cm.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan dispenseres til en overskridelse af byggelinjen med 62 cm.

Uddybende bemærkninger

Den 10. juni 2022 er der meldt byggetilladelse til opførelse af 30 m² tilbygning mod vest, indeholdende 1 værelse og 1 toilet/bad på adressen Aladdinvej 21. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 og reguleret af en 5 meters vejbyggelinje. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor 5 meters afstand til vejskel, bortset fra sekundært byggeri som carport, garage mv.

Inden påbegyndelse af arbejdet blev det af BMK pålagt, at husets placering på grunden skulle afsættes af en landinspektør. Dette er normal procedure, når bebyggelsen ligger tæt på skel eller byggelinje. Måling fra landinspektør viser, at huset ikke ligger 8 meter fra vejmatricken, som tegningerne i byggesagen viser, men derimod 7,38 meter. Derfor har bygherre indsendt ansøgning om overskridelse af vejbyggelinjen på 62 cm i forbindelse med dispensation til 29 % bebyggelse, og for at de kan få deres byggeprojekt gennemført som ansøgt.

Huset er i sin tid blevet godkendt med en placering 8,5 m fra vejskel til gavlfacade, og de indsendte tegninger har også taget udgangspunkt i den godkendte placering af huset, som så efterfølgende har vist sig ikke at være præcis.

Der er ikke lignende sager med meddelelse om dispensation indenfor lokalplanen, men i en given situation vil to umiddelbart ens sager skulle vurderes på lige grundlag. Byggelinjen på Aladdinvej 21 berører kun den smalle del af den rektangulære grund, som går ud mod vejen.

Ansøger har selv været ude og kigge på en række adresser, hvor hovedbygningen umiddelbart ligger tættere på vejareal end de 5 meter. Planafdelingen har kigget på de nævnte ejendomme, og der er ikke fundet ulovlige forhold, da ejendommene ligger udenfor byggelinjen, som varierer indenfor Lokalplan 43 og derfor ikke er 5 meter i hele lokalplanen. Enkelte er i andre lokalplaner end Lokalplan 43, og endelig er et enkelt hus også opført inden lokalplanens tilblivelse. Der er derfor ikke fundet grundlag for at tillægge de fremsendte adresser vægt i forbindelse med en vurdering af denne sag.

Den ansøgte dispensation ligger ikke på en hjørneejendom, og der er ikke tale om en lovliggørelse. Lokalplanen har også til formål at sikre en åben bebyggelseskarakter, hvorfor der normalt kun må placeres carporte, lette garager og drivhuse m.v. indenfor byggelinjen. Lokalplanens § 1 kan der i udgangspunktet ikke dispenseres fra, den siger bl.a.: Formålet med denne lokalplan er: at sikre, at området i øvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kort angivne retningslinjer.

Udformning af matrikel og placering af byggelinje på Aladdinvej 21 ligner en stor andel af matrikler indenfor Lokalplan 43, og derfor vil en dispensation i denne sag kunne skabe en uheldig præcedens i lignende sager. BMK vurderer på den baggrund, at der meddeles afslag til den ansøgte dispensation.

Høring

Sagen har ikke været i naboorientering, da der indstilles til et afslag på ansøgning om dispensation.

Lovgrundlag

[Lokalplan 43](#)

Lokalplan 43, § 5.3 Langs veje, der ikke med hjemmel i vejlovgivningen er pålagt byggelinjer (vejvidelseslinjer), pålægges bebyggelsesregulerende byggelinjer, som vist på kortbilag D. Bebyggelse, bortset fra carport, lette garager og drivhuse m.v., skal normalt opføres mindst 5 m fra skel mod vej og sti.

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

1. at meddele afslag på ansøgning om dispensation til overskridelse af byggelinjen med 62 cm.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Indsendelse 6, Ansøgning

Indsendelse 6, Til Tårnby kommune

Indsendelse 6, Faskiner

Byggetilladelse

Byggetilladelse - Bilag

Aladdinvej

Aladdinvej med 1. sal

Situationsplan

Kortoversigt Aladdinvej 21

Gammel byggetilladelse

Punkt 6: Dispensation fra Lokalplan 57 til udstykning

01.02.05-G01-23-559465

Resume

I forbindelse med et evt. salg af dele af ejendommen matr. 1b, Tømmerup By, Tårnby skal der ske en matrikulær ændring.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der kan gives dispensation fra Lokalplan 57 § 4.1 til udstykning af ejendommen i 2-3 matrikler.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 57 for Erhvervsområdet ved Hjallerup Allé (datagrunden) udlægger området til erhverv indenfor kontor-, service-, administrations- og datavirksomhed.

I henhold til lokalplanens § 4.1 må ejendomme ikke udstykkes, idet man ved lokalplanens tilblivelse i 1986 havde en forestilling om, at grunden skulle afhændes til én større virksomhed. Dette er måske ikke længere hensigtsmæssigt, fordi dele af området kunne bringes i spil i forhold til flere forskellige virksomheder, der har vist interesse for området.

En af disse virksomheder ønsker at erhverve en del af området til en anvendelse, der er i overensstemmelse med den gældende lokalplan, mens to andre virksomheder har ønsker om anvendelser, der forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for hele eller dele af området.

Blandt andet er området i spil til evt. fremtidig forsyningsvirksomhed i forbindelse med udbygningen af fjernvarmeforsyningen.

Center for By, Miljø og Klima (BMK) vurderer, at det er muligt at dispensere fra den gældende lokalplan og dermed tillade udstykning af grunden, hvorved et evt. salg til en virksomhed, hvis anvendelse er i overensstemmelse med den gældende lokalplan, kan gennemføres forud for en evt. udarbejdelse af et nyt plangrundlag for hele eller dele af området.

Da der på nuværende tidspunkt ikke foreligger et konkret udstykningsforslag, skal udvalget alene tage stilling til, om der skal gives en dispensation til, at ejendommen matr. 1b Tømmerup By, Tårnby kan udstykkes i 2-3 selvstændige matrikler. Ved en sådan tilladelse ændres der ikke på lokalplanens øvrige bestemmelser vedr. anvendelse, beplantningsbælter, byggefelter mv.

Høring

Spørgsmålet om dispensation til udstykning har ikke været udsendt i naboorientering i henhold til Planlovens § 19, idet udstykning i sig selv vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Lovgrundlag

Dispensation kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19, stk. 1.

[lokalplan 57](#)

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

1. at meddele dispensation fra Lokalplan 57 § 4.1 til udstykning af matr. 1b, Tømmerup by, Tårnby i 2-3 selvstændige matrikler.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 7: Eventuelt

00.22.04-P35-23-560312

Beslutning

Intet.

Punkt 8: Underskriftsark

00.22.04-P35-23-560312

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.