

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 09-03-2021

Mødedato Tirsdag d. 09. marts 2021 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Forslag til Lokalplan 150 - Temalokalplan for ni kolonihaveområder.....	6
Forslag til Lokalplan 147 og Kommuneplantillæg nr. 20 - Tårnby Villaby.....	9
Forslag til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg nr. 21 - Centerbebyggelse ved Tårnby Torv.....	13
Ansøgning om lovliggørelse af portnerbolig - Tømmerup Stationsvej 8d.....	17
Lovliggørelse af tag - Askov Alle 12.....	20
Dispensationer i forbindelse med garager/carporte, Lokalplan 43.....	22
Fornyset ansøgning om dispensation til garage - Farsøvej 20.....	25
Høring af miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse til udvidelsen og grundvandsenkni	27
VVM-Tilladelse til indvinding af drikkevand i Tårnby Kommune - før offentlig høring.....	30
Eventuelt.....	32
Underskriftsark.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-21-427060

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Brian Bruun (O), Dennis Clausen (V), Ingelise Andersen (B), Klaus Bach (A) og Patrick Lehto (C) deltog i mødet via Teams (videomøde).

Landinspektør Bent Andersen fra Kolonihaveteamet deltog under behandling af punkt 3. Byplanlægger Line M. Haslev deltog under punkt 4, og Byplankoordinator Hanne Møller Jensen deltog under punkt 5.

Punkt 2: Meddelelser

00.01.00-A00-21-427060

Resume

A)

Teknisk Forvaltning vil foretage et tilsyn på Koklapperne for at følge op på påbud om at overholde fredningen på Koklapperne. Fristen for at opfylde påbuddene udløb 1. februar 2021, med undtagelse af en enkelt ejendom, der har skiftet ejer. Tilsyn for denne ejendom bliver foretaget senere.

Forvaltningen vil foretage tilsyn i marts måned – forudsat at der ikke ligger sne og is, som gør besigtigelsen og adgangen til området vanskelig.

B)

Københavns Kommune har udarbejdet et forslag til tillæg 4 for Lokalplan 398, Ørestad Syd. Tillægget er i høring fra d. 8. februar til d. 5 april 2021. Lokalplanområdet ligger ved Ørestads Boulevard, lige nord for Amager Natur Center, og har et areal på ca. 5000 m². Området udlægges til institution, grundskole og uddannelsesformål o.l. Der kan etableres 2.900 m² byggeri fordelt på op til 5 etager. Teknisk Forvaltning vil indsende et høringssvar, hvor parkeringsproblematikken rejses.

Link til Tillæg 4 findes her: [Tillæg 4](#)

C)

Den 10. februar 2021 har Københavns Byret truffet afgørelse i en sag rejst af Poppi Zoo mod Planklagenævnet. Planklagenævnets afgørelse af 22. maj 2019 er dømt lovlig og gyldig, og Planklagenævnet frifindes.

Teknisk Forvaltning følger op i forhold til at forfølge lovliggørelsesprocessen. Sagen er nu anket til Landsretten, jf. vedlagte ankeskrift.

D)

Status for tiltag på Egmondvej.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Bilag til meddelelsespunkt c - Københavns Byrets dom af 10 februar 2021

Bilag til meddelelsespunkt c - Ankestævning af 24. februar 2021

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 150 - Temalokalplan for ni kolonihaveområder

01.02.05-P16-21-426084

Resume

Teknisk Forvaltning har udarbejdet Forslag til Lokalplan 150 For kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro.

Forslag til lokalplan 150 er udformet som en temalokalplan, der fastsætter ensartede regler for forvaltningens administrationsgrundlag for de ni endnu ikke lokalplanlagte kolonihaveområder i kommunen.

Temalokalplanen sikrer en tidssvarende byggemulighed og indeholder bestemmelser, der sikrer nabohensyn og medvirker til at fastholde og udbygge kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver.

Forslag til Lokalplan 150 ledsages af Forslag til kommuneplantillæg nr. 23. Forvaltningen indstiller, at forslagene godkendes.

Uddybende bemærkninger

Med lokalplanen øges byggemuligheden på de enkelte havelodder til et maksimalt bebygget areal på 80 m², og der indføres bestemmelser, der sikrer, at karakteren af kolonihaveområder fastholdes og bevares, som tidligere besluttet i Bygge- og Ejendomsudvalget d. 20. oktober 2020.

Af hensyn til en tidssvarende byggemulighed, der samtidigt sikrer karakteren af kolonihaver, kan der kun opføres kolonihavehuse med en størrelse på maksimalt 60 m² og op til 2 småbygninger (skure, drivhuse og overdækninger) med et samlet areal på 20 m². Ingen småbygning må have et areal på mere end 10 m², og ingen småbygning må være sammenbygget indbyrdes eller med kolonihavehuset på nær overdækninger, som kan tillades sammenbygget med kolonihavehuset.

Af nabohensyn og for at fastholde karakteren af kolonihaveområder, må ingen del af kolonihavehuset placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m.

Bestemmelserne om maksimalt tilladt byggeri og placering af kolonihavehuse på lodderne er omfattet af temalokalplanens formålsbestemmelse. Det betyder, at kommunen ikke kan dispensere fra bestemmelserne, og at nybyggeri eller ombygning, der udføres i strid med bestemmelserne, kun kan lovliggøres fysisk ved nedrivning eller ved ny lokalplan.

Af øvrige væsentlige bestemmelser indeholder temalokalplanen bestemmelser om,

- maksimal højde og facadehøjde for kolonihavehuse,
- højde og placering af småbygninger,
- at byggeriet maksimalt må opføres i en etage, og at der ikke må etableres kælder og hems,
- maksimalt befæstet areal og parkering.

For at udelukke tvivl om hvordan de bebyggelsesregulerende bestemmelser skal tolkes, indeholder temalokalplanen et bilag, der fastlægger måle- og beregningsregler. Herved sikres en enkel administration af reglerne - der skal ikke indtolkes bestemmelser fra Bygningsreglementet eller afgørelser fra klagenævn eller domstole, når det skal afgøres, om et byggeri overholder lokalplanen. Fx fastlægges det, at alle afstande mellem bygninger og afstande til lod- eller ejendomsgrænser måles i forhold til enhver del af bygningen, herunder tagudhæng, idet planloven ikke indeholder bestemmelser herom. Bilaget er indskrevet, så den udgør en del af temalokalplanens bestemmelser.

Temalokalplanen indeholder fælles bestemmelser for alle kolonihaveområder, bortset fra hvad angår parkering og omfanget af fælles bebyggelse. De særlige lokale forhold i foreningerne gør, at det ikke er muligt at have ens kommuneplanrammebestemmelser herfor.

En detaljeret tilpasning af bestemmelserne i forhold til ønsker og forudsætninger i de enkelte kolonihaveområder vil først kunne ske, når der i overensstemmelse med Bygge- og Ejendomsudvalgets tidligere beslutning, efterfølgende udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.

Borgerinddragelse

Som følge af situationen med delvis nedlukning og stramme regler for fysisk forsamling som følge af Corona/Covid 19, har det ikke været muligt for Kolonihaveteamet at afholde fysiske møder med de omfattede kolonihaveforeningers bestyrelser.

Som alternativ hertil har bestyrelserne for haveforeningerne fået tilsendt et udkast til lokalplanforslaget, som de har haft mulighed for at kommentere skriftligt. Samtidig er de enkelte kolonihaveforeninger blevet tilbudt et Teamsmøde på ca. 1 times varighed, hvor de har haft mulighed for at stille spørgsmål til temalokalplanen, og hvilken betydning den vil få fremadrettet. Samtidig er de blevet oplyst om, at der på sigt vil blive udarbejdet detaillokalplaner for hvert af kolonihaveområderne.

I alt 8 kolonihaveforeninger har henvendt sig med ønske om et Teamsmøde. Teamsmøderne er blevet afholdt i perioden 1. - 3. februar 2021. Et møde blev aflyst af betyrelsen pga. forfald i bestyrelsen, og en kolonihaveforening har afgivet et skriftligt svar og er kontaktet pr. telefon af Kolonihaveteamet.

Inddragelse af kolonihaveforeningerne har især givet anledning til kommentarer og ønsker vedrørende sokkelhøjde, p-pladser på havelodder og omfanget af belægning på havelodder samt generelle spørgsmål til lokalplanproces og fremtidig detaillokalplan. De væsentligste kommentarer og ønsker fremgår af vedlagte bilag.

Af bilaget fremgår tillige, om kommentarer/ønsker er indarbejdet i forslaget, eller det begrundes, hvorfor kommentarer/ønsker ikke er medtaget.

Høring

Lokalplanforslaget skal, når det er godkendt af Kommunalbestyrelsen, sendes ud i offentlig høring i minimum 8 uger, jf. planlovens § 24, stk. 3.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (Planloven) Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Lokalplanen er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 13, stk. 1.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 23c.

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

1. at forslag til Lokalplan 150 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23 godkendes.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Lokalplanen bliver sendt i offentlig høring efter behandling i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til lokalplan 150 ver. 3

Screening af forslag til Lokalplan 150 version 1

Høringsnotat - Dialogmøder

Dagsordenspunkt - Status og forslag til temalokalplan

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 147 og Kommuneplantillæg nr. 20 - Tårnby Villaby

01.02.05-P00-3-18

Resume

Teknisk Forvaltning fremlægger Forslag til Lokalplan 147 - Tårnby Villaby, der erstatter den del af Byplanvedtægt 4 og Lokalplantillæg 4.1, der omhandler Grundejerforeningen Tårnby Villaby samt de servitutter, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen indeholder også Kommuneplantillæg nr. 20, da bebyggelsesprocenten hæves fra 25 til 30.

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser, der skal være med til at sikre, at den del af kommunens kulturarv, der ligger indenfor området, bliver beskyttet mod ombygninger og nedrivninger, som vil ændre områdets karakter. Desuden skal lokalplanen sikre, at tilbygninger og nybyggeri tilpasses områdets struktur, bebyggelsestypologi og kulturmiljø.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en miljøscreening, der konkluderer, at lokalplanen ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering af lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at forslagene godkendes.

Uddybende bemærkninger

Det blev den 14.01.2020 besluttet, at Byplanvedtægt 4 skal erstattes af flere lokalplaner snarest muligt. Denne lokalplan er den første i rækken. Den dækker over området, der indeholder Grundejerforeningen Tårnby Villaby, der primært består af Byggeföreningshuse. Det er oprindeligt kommunens første, større udstykning fra landbrugsjord til boligparceller.

Byggeföreningshusene er udpegede som bevaringsværdige på grund af deres særlige betydning for kommunens udvikling og kulturhistoriske fortælling (se bilag med bemærkninger fra Museum Amager). Husene er bevaringsværdige som et kulturmiljø mere end som en bygning i sig selv. Derfor er det den bebyggede struktur og de fælles karakteristika, der i særdeleshed er vigtige at fastholde. Indenfor Delområde A2 er der udpeget fem villaer, der som enkeltstående bygninger er bevaringsværdige.

Gennem tiden er flere af byggeföreningshusene blevet ombygget, så de lever op til nutidige behov, og nogle fremstår i dag ugenkendelige. Det er derfor nødvendigt med bestemmelser, der rummer mulighed for at ombygge og istandsætte, men således at områdets karakteristika bevares.

Intentionen med lokalplanen er bl.a. at forsøge at fastholde de overordnede karakteristiske træk, men grundet husenes forskellighed er det svært at udarbejde bestemmelser, der kan gælde for samtlige hustyper. Derfor indeholder lokalplanen kompetencenormer, hvilket ikke er unormalt med bevarende lokalplaner.

Der kommer løbende forespørgsler på nedrivning og opførelse af nybyggeri. De fleste ansøgninger er ikke tilpasset områdets struktur og arkitektoniske udtryk og bør undgås for at bevare helhedsindtrykket og de enkelte bevaringsværdige bygninger. Dog er der huse, hvor det vil give mening at tillade nedrivning og nyopførelse, da husene ikke er bygget i samme stil som byggeföreningshusene, eller de er totalforandrede, så de afviger fra den øvrige bebyggelse.

Et eksempel herpå er en forespørgsel om nedrivning på Ambra Allé. Huset er opført i samme periode som byggeföreningshusene, men skiller sig ud fra de fælles karakteristika, som er beskrevet i lokalplanforslaget. Derfor vil det give mening at tillade en nedrivning og nyopførelse, der vil understøtte områdets karakter.

Lokalplanforslagets formål

Lokalplanen skal udpege og fastholde Tårnby Villabys særlige træk som kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanens indhold

Anvendelse:

Området må fortsat anvendes til bolig- og offentlige formål og liberalt erhverv.

Bebyggelsens omfang og placering:

Forslaget er inddelt i tre delområder; A1, A2 og B, som indeholder hhv. Byggeforeningshuse, Øvrig Villabebyggelse og Plejehjemmet.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser skal sikre, at området fremstår med et åbent og grønt gadebillede. Derudover er det en del af den oprindelige struktur indenfor Delområde A1, at bygninger ligger tilbagetrasket på grunden, hvorfor der er fastlagt en facadelinje, som følger byggeforeningshusenes placering. Bebyggelse i delområderne A2 og B samt langs Saltværksvej skal ligge i eller bag facadebyggelinje.

Bebyggeshøjden for Delområde A fastsættes til max 8 meter. Bygninger indenfor Delområde B må max være 8 meter langs naboskel og 11,5 meter ud mod vej. I Delområde A må bygninger opføres i 1 etage og med udnyttet tagetage, og i Delområde B må bygninger højst opføres i 2 etager og med udnyttet tagetage ud mod vej og i 1 etage og med udnyttet tagetage mod naboskel. Hvor der med den gældende Byplanvedtægt kun er mulighed for at bebygge den enkelte grund, indenfor Delområde A med 1/6, giver forslaget mulighed for 1/5. Til gengæld er muligheden for opførelse af sekundær bebyggelse begrænset til 35 m² ift. det gældende bygningsreglement (BR18), der tillader op til 50 m².

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for Delområde A og 60% for Delområde B.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

Da de enkelte grunde er forholdsvis små og fordi, at det vil ændre bygningernes udtryk, er det ikke tilladt at etablere tagterrasser, opsætte eller indbygge altaner, hævede terrasser, udvendige trapper til 1. sal eller etablere solenergianlæg, der ikke er tilpasset bevaringsværdig bebyggelse, på villabebyggelse. Derudover må sekundær bebyggelse ikke sammenbygges med husets facader.

De bygninger, der er registreret som bevaringsværdige på Kortbilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udseende. Der er stillet krav til hvilke materialer, farver og form, der må anvendes, så kulturmiljøets karakteristika og den enkelte stilart sikres fastholdt ved renovering, om- og tilbygninger.

Det vurderes, at markedet snart tilbyder tagsten, hvori solceller er indbygget, og som er tilpasset bevaringsværdige bygninger. Derfor giver planen mulighed for at Kommunalbestyrelsen kan tillade denne type tagmateriale.

Bebyggelsen indenfor Delområde B skal fastholde sit udtryk i materialitet, højde og tagform.

Nyopførelse kan have udtryk som nutidig byggeri. Der stilles dog krav til materialer og proportioner, som skal respektere de eksisterende byggeforeningshuse, så områdets struktur fastholdes, og området fortsat vil fremstå homogent og med et

åbent gadebillede.

Adgangs- og parkeringsforhold:

De eksisterende adgangs- og parkeringsforhold fastholdes. Der må ikke etableres en kørende adgang til Saltværksvej på hjørneejendommene.

Ubebyggede arealer og beplantning:

Villabyens struktur skal bevares, og der må kun etableres tilbygninger, overdækninger eller sekundær bebyggelse i facadebyggelinjen, eller bag denne.

Planforslaget skal ikke miljøvurderes

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der pligt til at miljøvurdere planer, hvis planforslaget må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er foretaget en miljøscreening af Forslag til Lokalplan 147, og det er vurderet, at planen ikke vil have væsentlige indvirkninger på miljøet. Denne afgørelse har været fremsendt til Kroppedal Museum og Tårnby Kommunes miljø-, vej- og parkafdelinger.

Borgerinddragelse

Der har været møde med grundejerforeningens bestyrelse, hvor et udkast til lokalplanen blev gennemgået. Udkastet indeholdt bevarende bestemmelser, der svarer til dem i lokalplanforslaget.

Høring

Forslag til Lokalplan 147 for Tårnby Villaby skal i offentlig høring i fire uger, jf. Planlovens § 24, stk. 5.

Miljøscreeningen har været i høring hos relevante myndigheder og Kroppedal Museum, og der har ikke været nogle bemærkninger.

Lovgrundlag

Link til Planloven findes her: [Planloven](#)

Link til Miljøvurderingsloven findes her: [Miljøvurderingsloven](#)

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

1. at Forslag til Lokalplan 147 for Tårnby Villaby samt Kommuneplantillæg nr. 20 godkendes med henblik på udsendelse i offentlig høring i 4 uger
2. at Forslag til Lokalplan 147 for Tårnby Villaby ikke miljøvurderes

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Anbefaling af bevaring - Museum Amager - vedr. bevaring af Taarnby Villaby

MILJØSCREENING - Lokalplan147 for Tårnby Villaby

Møde med Bestyrelsen i grundejerforeningen Tårnby Villaby vedr. Forslag til Lokalplan 147 for Tårnby

Forslag til Lokalplan 147 for Tårnby Villaby og Kommuneplantillæg nr. 20_BE_marts2021

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg nr. 21 - Centerbebyggelse ved Tårnby Torv

01.02.05-P16-23-18

Resume

Teknisk Forvaltning har udarbejdet forslag til Lokalplan 143 Centerbebyggelse ved Tårnby Torv samt tilhørende Kommuneplantillæg 21. Forslagene ledsages af en miljøvurdering og en screening i forhold til påvirkning af bilag IV arter og Natura 2000 områder.

Herudover fremlægges et udkast til en udbygningsaftale som påtænkes indgået mellem AP Ejendomme A/S som udvikler og Tårnby Kommune. Udbygningsaftalen vedr. infrastruktur skal udbygges/etableres i forbindelse med områdets udvikling.

Forvaltningen indstiller at sende forslagene i offentlig høring i 8 uger.

Uddybende bemærkninger

Forslaget til Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre realiseringen af et nyt kommunecenter for detailhandel og samtidig give mulighed for byfortætning i det stationsnære område med både boliger og erhverv.

Forslaget til Kommuneplantillæg muliggør en udvidelse af det eksisterende centerområde til også at omfatte et mindre areal nord for Snesevej, så der her kan etableres en dagligvarebutik og boliger som en del af det samlede centerområde.

Lokalplanen fastlægger rammerne for et nyt kommunecenter med detailhandel, boliger, hotel, serviceerhverv, kulturelle formål mv. Lokalplanen fastlægger yderligere, at 25% af de nye boliger etableres som almennyttige boliger. Det forventes, at de almennyttige boliger primært placeres nord for Snesevej, på arealet ved Tårnby Skole, der ikke tidligere har været planlagt bebygget.

Etableringen af en ny centerbebyggelse forudsætter, at en væsentlig del af den eksisterende bebyggelse nedrives og erstattes med nybyggeri. For at muliggøre dette skal et eksisterende vejareal mellem det nuværende Tårnby Torv og Netto nedlægges.

Rammerne for detailhandel fastholdes på 19.000 m² svarende til den gældende detailhandelsramme i Lokalplan 82B og kommuneplanen. Butiksstørrelserne for dagligvarebutikker hæves dog fra 3.500 m² til 5.000 m², så de svarer til Planlovens bestemmelser.

Med lokalplanen og kommuneplantillægget hæves yderligere den samlede ramme for bebyggelse fra 30.000 til 34.000 etagemeter, bl.a. som konsekvens af, at arealet nord for Snesevej inddrages i centerområdet og kan bebygges.

Parkeringsnormen reduceres i forhold til den gældende kommuneplan set i lyset af, at der her er tale om yderst centralt beliggende arealer med direkte adgang til offentlig transport. Parkeringsnormen er reduceret i overensstemmelse med tidligere beslutning herom. Tilsvarende er kravet til opholdsarealer reduceret i forhold til den gældende kommuneplan, hvilket der ikke tidligere er truffet beslutninger om.

Reduktionen af kravet til opholdsarealer er sat ud fra tidligere gældende bestemmelser i bygningsreglementet, hvor krav til opholdsarealer ved tæt bebyggelse var fastlagt til:

30% for etageboliger

15% for hoteller

5% for erhverv og kulturelle formål.

Lokalplanen indeholder yderligere en bestemmelse om, at 14 platantræer på ejendommen nord for Sneserevej om muligt skal bevares. Såfremt bevaring ikke er mulig, skal der ske genplantning af nye store træer, således at antallet af træer inden for lokalplanområdet opretholdes.

I forbindelse med planarbejdet er der gennemført analyser af trafikstøj, der har givet anledning til, at lokalplanen - i forhold til den tidligere lokalplan - placerer et sammenhængende højt byggeri mod Englandsvej og Tårnby Station. Dette sker for at sikre gårdrummet og dermed opholdsarealer mod støj. Analyserne har yderligere medført, at det i miljøvurderingen konkluderes, at yderligere afværgeforanstaltninger i forhold til anvendelse af lydglas og facader, der ikke reflekter lyden, skal sikre, at det kommende byggeri kan overholde støjkravene både inde og ude. Dette har i lokalplanen medført, at der er åbnet mulighed for at etablere lukkede altaner mod vejarealer dels for at give en ekstra facade som lydisolering, dels for at facaden ikke er jævn, hvilket er med at reducere støjrefleksion. Disse lukkede altaner kan etableres ud over de angivne byggeretlige kvadratmeter, men kan på grund af at de er støjpåvirkede ikke medregnes som opholdsareal.

Miljøvurdering har yderligere belyst forhold omkring trafik, skygger og indbliksgener. Samlet set vurderes der i forbindelse med miljøvurderingen ikke at være væsentlige miljøpåvirkninger.

Trafikalt giver udbygningen af centerområdet anledning til, at der skal kunne håndteres en forøgelse af trafikken til og fra centret. Dette betyder, at vejadgangen skal forbedres. Der er derfor i forbindelse med projektet udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale, der skal sikre, at adgangsforholdene til centerområdet optimeres ved en udvidelse af kryds og vejarealer ved Sneserevej og Tårnby Torv.

Det er samtidig indeholdt i lokalplanen og den dertil knyttede udbygningsaftale, at der skal sikres en forbedring af forholdene for cyklister gennem området ved at forbinde den eksisterende sti under Englandsvej med stisystemet syd og vest for centerområdet. Dette gøres ved, at der i forlængelse af stitunellen under Englandsvej etableres yderligere en tunnel og rampe til terræn. Der etableres ligeledes en elevator til terræn for kørestolsbrugere, barnevogne mv.

Borgerinddragelse

Der bør om muligt i forbindelse med planforslagernes høringsperiode afholdes et borgermøde (evt. digitalt), hvor planerne for områdets udvikling præsenteres, og hvor borgere og brugere får mulighed for at komme med bemærkninger og kommentarer til forslagene. Ejendommejer/developer AP-ejendomme vil herudover sikre dialog med områdets erhvervsdrivende og boligselskabet og stiftsøvrigheden/kirken.

Høring

Forslag til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg 21 skal i henhold til planlovens § 24 sendes i høring i mindst 4 uger. Det anbefales dog, at høringen fastlægges til 8 uger, da der er tale om planlægning i et område af væsentlig betydning for mange parter. Sammen med høringen offentliggøres tillige Miljøvurdering og udkast til udbygningsaftale.

Lovgrundlag

Forslag til Lokalplan 143 er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 13. Lokalplanforslag må ikke stride mod kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Forslag til Kommuneplantillæg 21 er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 23b.

Udkast til Udbygningsaftale er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 21b.

Link til planloven findes her: [Planloven](#)

Økonomi

Den til lokalplanen knyttede udbygningsaftale medfører kommunale udgifter til anlæggelse af infrastrukturanlæggene.

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

1. at forslag til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg 21 godkendes og sendes i offentlig høring
2. at høringsperioden fastlægges til 8 uger
3. at Miljøvurderingen godkendes og offentliggøres
4. at udkast til Udbygningsaftale mellem AP-Ejendomme A/S og Tårnby Kommune offentliggøres sammen med planforslagene
5. at der i forbindelse med den offentlige høring om muligt afholdes et borgermøde - evt. digitalt.

/BGR

Tidligere Politisk Behandling

Beslutning om udarbejdelse af ny Lokalplan for Tårnby Torv er truffet af Bygge- og Ejendomsudvalget d. 12/9 2017

Beslutning om inddragelse af arealet nord for Snesevej i centerområdet og bebyggelse heraf er truffet af Bygge- og Ejendomsudvalget d. 7/5 2019

Beslutning om trafikløsning er truffet i Teknik- og Miljøudvalget d. 27/2 2020

Beslutning om sænkelse af Parkeringsnorm er truffet af Bygge- og Ejendomsudvalget d. 2/6 2020

Fornytt afgørelse vedr. trafikløsning forventes truffet i Teknik- og Miljøudvalget d. 25/2 2021

Beslutning

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

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til lokalplan 143 for centerbebyggelse ved Tårnby Torv inkl. kommuneplantillæg 21

Miljøvurdering Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg 21 for Tårnby torv

Udbygningsaftale m bilag

Screening af Lokalplan 143 og kommuneplantillæg nr. 21 i forhold til bilag IV arter og natura2000

Punkt 6: Ansøgning om lovliggørelse af portnerbolig - Tømmerup Stationsvej 8d

01.02.05-P25-78-20

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation af en portnerbolig på adressen Tømmerup Stationsvej 8d. Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag til det ansøgte og delegation til Teknisk Forvaltning for tilsvarende sager.

Uddybende bemærkninger

Ansøger erhvervede ejerlejligheden Tømmerup Stationsvej 8d og flyttede ind d. 15-05-2013. I maj 2020 henvender ansøger sig i Forvaltningens ekspedition vedr. justering af ejendommens anvendelse i BBR. På baggrund af dette, blev Teknisk Forvaltning gjort opmærksom på, at der ikke er meddelt tilladelse til den nuværende portnerbolig på ejendommen. Ansøger har erhvervet sig Tømmerup Stationsvej 8d og benyttet den til bolig under henvisning til en dispensation, der blev meddelt d. 08-02-1999. Denne dispensation er blevet meddelt til en anden virksomhed og person, samt under en tidligere lokalplan. Tilladelsen, som er fra 1999, har ansøger fremsendt til Forvaltningen som dokumentation i sagen.

En tilladelse eller dispensation bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. Planlovens § 56, stk. 1. En tilladelse eller dispensation kan ikke forlænges. Der vil i givet fald kunne gives en ny tilladelse eller dispensation efter de almindelige regler. I den konkrete sag skal dispensation meddeles ud fra bestemmelserne i lokalplan 92.

Tømmerup Stationsvej 8 er opdelt i flere ejerlejligheder, herunder 8d. Ejendommen har haft flere virksomheder registreret siden dispensationen blev meddelt i 1999. I 2013 erhvervede ansøger sig ejendommen og flyttede ind. Førhen havde ejendommen ikke været beboet siden oktober 2001. På baggrund af, at ejendommen har været ubeboet i en periode på ca. 12 år, er dispensationen fra 1999 til at anvende ejendommen som portnerbolig bortfaldet.

Lokalplan 92, Erhvervs og Boligområde ved Maglebylille, er gældende for området. Hele lokalplanområdet strækker sig fra Amager Landevej i nord ved Øresundsmotorvejen til Amager Landevejs afslutning ved Lufthavnen mod syd. Oprindeligt lå Maglebylille landsby i lokalplanområdet, men landsbyen blev eksproprieret ved lufthavnens udvidelse i 1925. I 1930'erne blev erhvervsområdet etableret og gradvist udvidet. Af denne årsag er lokalplanen udlagt til Blandet bolig og erhvervsformål og har en varieret sammensætning bestående af bebyggelse til både boliger og erhverv. Lokalplanen er delt op i 3 delområder, der er fordelt over flere områder langs med Amager Landevej. Tømmerup Stationsvej 8d er beliggende i delområde 1. Delområde 1 er udlagt 4 forskellige steder i lokalplanområdet.

§ 3.1 i Lokalplan 92 er formuleret som en kompetencenorm og giver mulighed for, at der kan meddeles dispensation til portnerbolig for de til virksomheden tilknyttede personer (indehaver, bestyrer, portner el. lign). I 2007 meddelte Forvaltningen dispensation til portnerbolig på ejerlejligheden Tømmerupvej 8h. Både ansøgning og dispensation redegør ikke for, hvorfor der ansøges om portnerbolig, og hvilke driftsmæssige behov der er for, at det er nødvendigt med en portnerbolig på ejendommen. Dispensationen er bortfaldet, eftersom at personen, der fik tilladelsen er fraflyttet ejendommen i 2013.

Teknisk Forvaltnings praksis vedr. portnerboliger har efterfølgende været restriktiv. Den sidste afgørelse var i 2017, hvor blev der meddelt afslag på Tømmerup Stationsvej 8a, og de seneste henvendelser vedr. etablering af portnerbolig i området er blevet informeret om, at Forvaltningens praksis er restriktiv. Begrundelsen for Forvaltningens generelle restriktive praksis samt afslaget i 2017 er, at portnerboliger med tiden ofte skaber en række plan- og miljømæssige udfordringer i forhold til omkringliggende virksomheder, der kan medføre klager. Delområde 1 er udlagt til blandet bolig

og erhverv, hvor der kan meddeles dispensation til portnerbolig, jf. § 3.1. Såfremt der meddeles tilladelse til at etablere en portnerbolig, vil dette kunne skabe præcedens fremadrettet og ændre på området karakter, så der kan forekomme en forøgelse af portnerboliger. Forvaltningen får flere henvendelser fra borgere, der er interesseret i at etablere en portnerbolig, når ejendomme er sat til salg i Lokalplan 92.

Begrebet portnerbolig er også behandlet i Håndbog om Miljø og Planlægning og Vejledning om Lokalplanlægning, der begge er udarbejdet af Miljøministeriet. Rapporterne redegør for, at der med den generelle teknologiske udvikling kun i helt specielle tilfælde kan begrundes et behov for en portnerbolig tilknyttet en virksomhed, og at portnerboliger i erhvervsområder kan være problematiske, da de med tiden ofte bliver omdannet til almindelige boliger, hvor virksomheder efterfølgende er nødt til at eksistere på boligernes betingelser og tilpasse sig skærpede miljøkrav. Hertil redegør lokalplanvejledningen yderligere for, at dispensation fra lokalplanen bør kun gives, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (fx vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, så vedkommende med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller af andre sikkerhedsmæssige årsager. Begge rapporter er udarbejdet efter Lokalplan 92 og giver derfor et mere nuanceret billede af hvilke overvejelser, der bør inddrages i en beslutning om dispensation fra lokalplan 92.

I ansøgningen fremhæves 7 årsager til, at ejeren har behov for en portnerbolig på stedet. Flere af de årsager, der nævnes i ansøgningen, vurderer Teknisk Forvaltning ikke er driftsmæssige forhold, men er forhold der bl.a. kan forhindres ved almindelig vedligeholdelse eller diverse forbedringer af infrastruktur. På adressen er der registreret 3 virksomheder, hvoraf 2 er autoværksteder, og den 3. er en frivillig forening. Det ene værksted er registreret som enkeltmandsvirksomhed, har registreret 2 ansatte, og den anden er registreret som aktieselskab og har 4 ansatte.

Tilladelse, dvs. dispensation fra lokalplanen (efter § 19), bør kun gives, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (fx vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, så vedkommende med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller af andre sikkerhedsmæssige årsager. Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at de driftsmæssige forhold, som der redegøres for i ansøgningen, eller den konkrete type af virksomheder registreret på ejendommen kræver, at der er en portnerbolig på ejendommen til at varetage virksomhedernes drift på ejendommen.

I ansøgningen redegøres der også for, at ansøger har sin familie boende på ejendommen. Forvaltningen vurderer, at begrebet portnerbolig kun inkluderer én enkelt person, der skal kunne reagere i tilfælde af, at der opstår sikkerheds- eller driftsmæssige komplikationer hos virksomheden. Forvaltningen vurderer, at en lovliggørelse af det ansøgte bør betragtes som en bolig, og ikke en portnerbolig, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Endvidere vurderer Forvaltningen, at en dispensation til portnerbolig - og i dette konkrete tilfælde lovliggørelse af en bolig, vil give mulighed for en anden anvendelse end erhverv og vurderes derudover at kunne være problematisk at administrere i forhold til eksisterende virksomheder i erhvervsområdet. Yderligere vurderer Forvaltningen, at ejendommen Tømmerup Stationsvej 8 er uegnet til boligformål, da ejendommen har karakter af rent erhvervsområde, grænser op til lufthavnens arealer og landingsbane og ikke har et større udlagt opholdsarealer/grønne områder tilknyttet, hvilket er et krav i Kommuneplanen, såfremt der blev etableret bolig.

Under behandling af nærværende sag, blev Forvaltningen opmærksom på ulovlig beboelse ved Tømmerup Stationsvej 8h. Såfremt Udvalget beslutter at meddele afslag i nærværende sag, anbefaler Forvaltningen, at udvalget bemyndiger Forvaltningen til at træffe afgørelse om dispensationskompetencen i den pågældende sag om Tømmerup Stationsvej 8h. Forvaltningen vurderer, at sagerne er af meget ens karakter, da de er beliggende på samme ejendom. På baggrund af den restriktive praksis kan kompetencen delegeres til Forvaltningen.

Høring

Sagen har ikke været fremsendt i høring jf. § 20 i Planloven. Såfremt Bygge- og Ejendomsudvalget ønsker at meddele dispensation, skal sagen sendes i 2 ugers høring.

Lovgrundlag

Dispensationer meddeles med hjemmel i § 19 i Planloven.

Link til Lokalplan 92 findes her: [Lokalplan 92](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag til dispensation fra § 3.1 i Lokalplan 92 til lovliggørelse af en portnerbolig på Tømmerup Stationsvej 8d

2. at Teknisk Forvaltning bemyndiges til at træffe afgørelse i sagen om lovliggørelse af beboelse på Tømmerup Stationsvej 8h og tilsvarende sager fremadrettet.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Bilag 1-5 fremsendt af ansøger

Tømmerup Stationsvej 8h - byggetilladelse til portnerbolig, 2007

Kortbilag - luftfoto

Punkt 7: Lovliggørelse af tag - Askov Alle 12

02.34.02-P19-923-20

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Askov Alle 12, om lovliggørelse af facadehøjde og taghældning på boligen. Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen, som er omfattet af Lokalplan 44, Østergård §§ 6.2 og 6.3, fastlægger bl.a., at taghældningen ikke må overstige 30 grader, og bygningernes facadehøjde ikke må overstige 3,0 meter.

Ejendommen er ombygget i år 2002, hvor daværende ejer har etableret nyt tag. I den forbindelse er facadehøjden hævet til 3,5 meter mod vest og 3,4 meter mod øst. Endvidere er tagformen ændret, så taghældning mod vest er på 32,5 grader. Taget er opført ulovligt af den tidligere ejer, og den nye ejer søger nu om lovliggørende dispensation fra §§ 6.2 og 6.3 i Lokalplan 44.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at taghældningen på 32,5 grader passer ind i det eksisterende miljø, der fremstår med en varierende tagudformning mellem 15 og 45 grader på parcelhusene i lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer tillige, at en facadehøjde på op til 3,5 m på den pågældende adresse passer ind i nærmiljøet, der i forvejen fremstår med varierende parcelhusbebyggelse og yderligere med den tidligere erhvervsvirksomhed Walbom i baggrunden, der har en dominerende facadehøjde.

Høring

Der er ikke foretaget nabohøring i den pågældende sag. Teknisk Forvaltning vurderer, at den ansøgte lovliggørelse er af underordnet betydning, hvorfor der ikke bør foretages en nabohøring, jf. Planlovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til Lokalplan 44 findes her: [Lokalplan 44](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation fra §§ 6.2 og 6.3 i Lokalplan 44 til en taghældning på 32,5 m og facadehøjde på 3,5 m på Askov Alle 12
2. at der ikke foretages nabohøring jf. Planlovens § 20, stk. 2, nr. 1, da den ansøgte lovliggørelse vurderes at være af underordnet betydning i den pågældende sag.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tegninger af byggeri - Askov Alle 12

Kortbilag - Askov Alle 12

Punkt 8: Dispensationer i forbindelse med garager/carporte, Lokalplan 43

01.02.05-P25-21-426833

Resume

Teknisk Forvaltning har i den seneste tid modtaget en række henvendelser og ansøgninger om dispensationer til etablering af store garager i forbindelse med villabebyggelser på Vestamager.

For at sikre en ensartet behandling af disse sager er der behov for en politisk stillingstagen til, om der inden for de områder, hvor der forventes vedtaget nye lokalplaner indenfor lokalplan 43, på nuværende tidspunkt skal dispenseres fra bebyggelsesprocenten til garagebyggeri, der ligger tættere på vejskel end 5 m, og om der i den forbindelse skal skelnes mellem materialer/udformning (murede på fundament contra trækonstruktioner eller lukkede contra åbne konstruktioner) og placering (direkte til vej eller trukket lidt tilbage fx. 1 m) og hvordan, man stiller sig hertil.

Uddybende bemærkninger

Der er i Bygge- og Ejendomsudvalget d. 12. marts 2019 taget beslutning om, at forvaltningen inden for lokalplan 43 efter en konkret vurdering kan meddele dispensationer til en bebyggelsesprocent på op til 30 inden for grundejerforeninger, der har anmodet om udarbejdelse af en ny lokalplan.

Teknisk Forvaltning finder imidlertid ikke, at der på nuværende tidspunkt bør meddeles dispensationer til byggeri, der ikke forventes tilladt med de efterfølgende lokalplaner.

Disse sager drejer sig om placering af store lukkede garager tæt på vejskel, som efter den gældende lokalplan vil kræve dispensation for bebyggelsesprocenten, fordi bebyggelsesprocenten overskrides.

Lokalplan 43 angiver i § 5.3, at bebyggelse – bortset fra carporte, lette garager og drivhuse normalt skal holdes mindst 5 meter fra skel mod vej. Bestemmelsen er ved tidligere afgørelse blevet underkendt i klagenævnet for at være for upræcis, og kan derfor ikke i sig selv håndhæves.

Det medfører, at det ikke pt. er muligt at give afslag på byggetilladelser til - også lukkede, murede - garager, hvis den samlede bebyggelsesprocent er under 25, og der dermed ikke er brug for en dispensation i forhold til bebyggelsesprocenten. Som konsekvens heraf er der i villaområdet på Vestamager flere murede garager placeret tættere på vejskel end de i § 5.3 beskrevne 5 m.

Det betyder konkret, at en villaejer kan opføre fx. en lukket muret garage på 35 m² direkte til vejskel uden tilladelse fra Teknisk Forvaltning. Ønskes der derimod en garage på 50 m² - skal garagen efter de gældende beregningsregler delvist medregnes i bebyggelsesprocenten, og kræver, hvis bebyggelsesprocenten samlet bliver mere end de tilladte 25 %, dispensation fra lokalplanen, og kan dermed afslås eller tillades på vilkår i forhold til placering, udformning og materialer. Det er svært for borgerne at forstå, at store murede garager ud til vej ikke må være et byggeri, der udfylder bebyggelsesprocenten op til 30 %, når der politisk er 'nikket til', at der fremadrettet kan bygges op til 30 % på grundene.

Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at større byggerier og særligt tunge konstruktioner (med lukkede facader, murværk og fundament) bør undgås direkte mod vej. Derfor er der også i den nye lokalplan for G/F Derna, lokalplan 138 (tidligere en del af lokalplan 43) indskrevet en præcisering i forhold hertil. Det fremgår heraf, at der mellem vejskel og byggelinje (5 m fra skel) ikke må opføres nogen form for bebyggelse med undtagelse af fritliggende lette bygninger. Yderligere fremgår det, at der med fritliggende lette bygninger forstås bygninger uden fast fundament som fx skure, carporte, drivhuse o.lign.

Det er forvaltningens indstilling, at der kun skal dispenseres nu til forhold, der efterfølgende kan etableres lovligt inden for rammerne af de kommende lokalplaner. I den forbindelse er det vigtigt at påpege, at med nye lokalplaner indtræder der også nye beregningsregler, og at der ikke skal søges byggetilladelse til garager/carporte på op til 50 m². Hvis der nu tillades byggeri, der ikke fremadrettet kan etableres inden for rammerne af de kommende lokalplaner og det bygningsreglement, som den nye lokalplan får som grundlag, vil folk, der efter vedtagelsen af den nye lokalplan bygger noget 'der ligner naboens', blive mødt af krav om lovliggørelse.

Forvaltningen er tilsvarende opmærksom på, at der blandt borgerne er et ønske om at kunne opføre sådanne garagebygninger, og at der i området findes et ikke uvæsentligt antal med forskellige udformninger og materialer - herunder både murede garager, integrerede garager/carporte og fritliggende carporte med høj rejsning (saddeltag).

I bilag vedlægges eksempler på eksisterende garager/carporte, der dels kan og ikke kan etableres fremadrettet med de foreslåede retningslinjer. De viste eksempler er alle fra Dernavej.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at der ikke på nuværende tidspunkt skal dispenseres fra bebyggelsesprocenten med henblik på opførelse af:

1. Byggeri direkte til vejskel (alle former)
2. Garager/carporte, der som en del af et samlet byggeri, kommer til at ligge nærmere vejskel end 5 meter (integrerede garager/carporte)

Det er endvidere Teknisk Forvaltnings vurdering, at der kan dispenseres til

1. Byggeri af fritliggende lette konstruktioner (uden fast fundament = ikke murede bygninger) som er trukket minimum 1 meter tilbage fra vejskel.

Sidstnævnte betyder, at der kan komme både åbne og lukkede trækonstruktioner - altså både carporte og garager, svarende til det, der er formuleret i den gældende lokalplan 43, selvom en lukket trægarage visuelt kan påvirke omgivelserne på samme måde som en muret garage.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. At der ikke meddeles dispensationer til byggeri udover 25 % i forbindelse med opførelse af:

- a) Byggeri direkte til vejskel (alle former)
- b) Garager/carporte, der som en del af et samlet byggeri kommer til at ligge nærmere vejskel end 5 meter (integrerede garager/carporte)

2. At der kan meddeles dispensationer til byggeri udover 25 %, der ligger tættere på vejskel end 5 meter såfremt,

- a) der er tale om fritliggende lette konstruktioner (forstået som bygninger uden fast fundament), og at byggeriet er trukket minimum 1 meter tilbage fra vejskel.

3. At beslutninger jf. punkt 1 og punkt 2 lægges til grund ved udarbejdelse af kommende lokalplaner i området.

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Eksempler på garager

Punkt 9: Forny et ansøgning om dispensation til garage - Farsøvej 20

01.02.05-P25-97-20

Resume

Teknisk Forvaltning har fra ejeren af ejendommen Farsøvej 20 modtaget en fornyet ansøgning om dispensation fra Lokalplan 43 til opførelse af en garage på ejendommen.

Forvaltningen indstiller, at der kan meddeles dispensation efter nabohøring og på vilkår om, at garagen trækkes yderligere tilbage, jf. indstilling i den principielle sag om garager/carporte i Lokalplan 43.

Uddybende bemærkninger

Den fornyede ansøgning er sendt på baggrund af forvaltningens negative indstilling til Bygge- og Ejendomsudvalget til mødet i januar 2021. Udvalget blev på dette møde orienteret om, at der var en fornyet ansøgning, hvorfor den oprindeligt forelagte dispensationsansøgning ikke blev behandlet. I referatet fra januarmødet står der, at sagen blev taget af dagsorden, da ansøger agter at indsende et nyt projekt, hvilket hermed forelægges.

Med den nuværende ansøgning er garagen i forhold til det tidligere ansøgte ændret fra at være i murværk til at være i træ. Samtidig er garagen trukket tilbage fra vejskel.

Ansøger ønsker at kunne opføre en lukket garage, som kan bruges til hobbyværksted i forbindelse med hans interesse for ældre biler og motorcykler, hvor det særligt i vintermånederne er ønskeligt med en lukket garage frem for en carport.

Ansøger ønsker en placering af garagen 1 meter fra fortovskant (0,6 meter fra skel) således, at garagens gavl mod haven flugter med husets gavl af æstetiske årsager.

Den ansøgte garage har en størrelse på 49,5 m² og ved beregningen af ejendommens samlede bebyggelsesprocent nås herved en bebyggelsesprocent på 27,36.

Den ansøgte garage kræver derfor dispensation fra Lokalplan 43, § 6.1.

Høring

Ansøgningen om dispensation har endnu ikke været udsendt i nabohøring. Inden der kan meddeles endelig dispensation, skal ansøgningen sendes i nabohøring efter Planlovens § 20.

Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19 under forudsætning af, at det ansøgte ikke strider mod planens principper.

Link til lokalplan 43 findes her: [Lokalplan 43](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. At der, såfremt der ved høringen modtages positive eller neutrale høringssvar, kan meddeles dispensation til opførelsen af den ansøgte garage under forudsætning af, at garagen trækkes tilbage, så den placeres 1 meter fra vejskel.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Farsøvej 20 - 28.01.2021

Punkt 10: Høring af miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse til udvidelsen og grundvandsænkningen af T3

09.00.04-K08-7-20

Resume

Københavns Lufthavne A/S søgte den 03.04.2020 om VVM-screening for udvidelsen og grundvandssænkningen af Terminal 3. Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede den 02.06.2020, at projektet skulle miljøvurderes af hensyn til grundvandsmiljøet. Dette blev meddelt i en afgørelse den 22.06.2020. Derfor har Københavns Lufthavn udarbejdet en miljøkonsekvensrapport på baggrund af det afgrænsningsnotat, som blev politisk behandlet i oktober 2020.

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et udkast til en afgørelse om VVM-tilladelse til udvidelsen og grundvandssænkningen for Terminal 3. Miljøkonsekvensrapporten og udkastet til VVM-tilladelsen skal i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen indstiller, at miljøkonsekvensrapporten og udkastet til VVM-tilladelsen godkendes. Forvaltningen indstiller, at forvaltningen kan meddele VVM-tilladelsen til Københavns Lufthavne A/S, når høringsperioden er overstået, og såfremt der ikke kommer høringssvar, der ændrer VVM-tilladelsens hovedkonklusion.

Uddybende bemærkninger

Københavns Lufthavne A/S har udarbejdet en miljøkonsekvensrapport om udvidelsen og grundvandssænkningen for Terminal 3. Indholdet af rapporten er bestemt i afgrænsningsnotatet vedlagt i bilag.

I miljøkonsekvensrapporten beskrives og undersøges, hvilke potentielle påvirkninger en så stor og midlertidig grundvandssænkning kan have på grundvandsressourcen. Lufthavnen ligger i et område med drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsopland. Tårnby Forsyning har tre drikkevandsindvindingsboringer placeret inde på lufthavnens arealer. Det er vurderet, uafhængigt af aktiviteterne omkring Terminal 3, at det vil være muligt at hente drikkevand fra grundvandet fra disse tre boringer frem til ca 2060.

Byggegrubens placering og områdets geologi gør vandindvindingen i kommunen mere kompleks, imens projektet pågår.

Drikkevandet kan potentielt blive forurenet af saltvandsindtrængning fra to kilder.

1. Dybt nede i undergrunden ligger der et gammelt kalklag (Bryozokalklaget), som indeholder gammelt havvand. Dette havvand kan ved kraftig op-pumpning af grundvand blive suget op nedefra - og dermed op i det primære grundvandsmagasin. Øst på ligger Øresund, herfra kan der potentielt også indtrænge saltvand til grundvandsmagasinet.

2. På Lufthavnens egne arealer og langs med Amager Landevej er der kendte og ukendte jordforuringer, som potentielt også kan udgøre kilder til forurening af grundvandsmagasinet, og som muligvis kan blive mobiliseret, mens grundvandssænkningen pågår.

Vandmængden og hastigheden, der skal oppumpes med under grundvandssænkningen, gør muligvis, at TÅRNBYFORSYNING kan blive nødt til at mindske deres vandindvinding under projektets anlægsfase. Miljøkonsekvensrapporten vurderer, at indvindingsboringen, navngivet LU3, kan blive påvirket i anlægsfasen af byggeprojektet, og at boringen muligvis skal neddrøles i anlægsfasen.

På baggrund af de ovenstående faktorer, der potentielt kan påvirke grundvandet/drikkevandet, har Københavns Lufthavn valgt at indføre afværgende tiltag for grundvandssænkningen.

- Der er indgået aftale om samarbejde mellem Københavns Lufthavn og TÅRNBYFORSYNING om kompensation i forhold til neddrøsling af indvindingsboringer og indkøb af ekstra drikkevand fra HOFOR.
- Københavns Lufthavn har udviklet en numerisk model til at simulere grundvandets bevægelse og strømning i undergrunden. Modellen kan vise, hvordan vandet bevæger sig i undergrunden, mens grundvandssænkningen pågår. Modellen skal anvendes som et dynamisk styringsværktøj for grundvandssænkningen til at bestemme

oppumpningshastighederne i byggegruben og til at forudsige, om der eventuelt skal neddrøses i TÅRNBYFORSYNING'S vandboringer.

- Københavns Lufthavn har udarbejdet et monitoringsringsprogram og etableret overvågningsboringer i byggegruben og i nærheden af indvindingsboringerne i lufthavnen, samt at TÅRNBYFORSYNING'S vandboringer løbende overvåges. Dette er beskrevet i miljøkonsekvensrapporten.

Vandmyndigheden vil i tilladelsen til grundvandssænkningen sætte vilkår for grundvandssænkningen, monitoringsprogrammet og til rensning og udledning af det oppumpede grundvand til Øresund. Tilladelsen til grundvandssænkning skal behandles på TMU i april og endeligt behandles på KB i maj.

VVM-myndigheden vurderer, at Københavns Lufthavne har indført tilstrækkelige tiltag i projektet til, at det kan gennemføres forsvarligt.

Høring

Miljøkonsekvensrapporten og udkastet til en afgørelse om VVM-tilladelse skal i 8 ugers offentlig høring i henhold til § 35, stk. 1. nr. 3 og stk. 4. i miljøvurderingsloven.

Lovgrundlag

Miljøvurderingsloven - Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK.nr. 973 af 25/06/2020.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at miljøkonsekvensrapporten tages til efterretning

2. at udkastet til afgørelse om VVM-tilladelse godkendes.

3. at forvaltningen bemyndiges til at meddele VVM-tilladelsen, når høringsperioden er endt, såfremt der ikke fremkommer høringssvar, der ændrer VVM-afgørelsens hovedkonklusion.

BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

(V) kunne ikke tiltræde indstillingen.

2. Indstillingen tiltrådt.

(V) kunne ikke tiltræde indstillingen.

3. Indstillingen ikke tiltrådt, idet udvalget ønskede at få forelagt resultatet af høringen.

Afgørelsen sendes i høring.

Bilag

Udtalelse om afgrænsningnotat

(udkast) VVM-tilladelse til grundvandssænkning for udvidelse af Terminal 3

Miljøkonsekvensrapport

Afgørelse om VVM-pligt

Punkt 11: VVM-Tilladelse til indvinding af drikkevand i Tårnby Kommune - før offentlig høring

01.16.00-P19-1-07

Resume

Tårnby Forsyning A/S ansøger om en ny indvindingstilladelse på samme vilkår og uændret indvindingsmængde i forhold til tidligere (udløbet for administrativt forlænget) indvindingstilladelse. I den forbindelse skal projektet VVM-screenes efter miljøvurderingsloven. På baggrund af den lovpligtige screening blev det i 2009 vedtaget, at indvindingen skulle igennem en fuld miljøvurdering. Tårnby Forsyning A/S har derfor fremsendt en miljøkonsekvensrapport til vurdering af, om projektet har væsentlig indvirkning på miljøet. Ud fra miljøkonsekvensrapporten vurderes det, at indvindingen ikke har en væsentlig miljømæssig indvirkning på miljøet. Selve indvindingstilladelsen behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Uddybende bemærkninger

Drikkevandsreservoiret i Tårnby Kommune indskrænkes ad åre. Tårnby Kommune vurderer dog på baggrund af miljøkonsekvensrapporten, at det ikke er forsyningens indvinding, der udgør en uacceptabel væsentlig påvirkning af drikkevandsreservoiret i kommunen. Motorvejen, der går gennem kommunen, vurderes at være den primære årsag til, at drikkevandsreservoiret med tiden indskrænkes. Dette skyldes, at jorden omkring motorvejen drænes permanent til tørholdelse af motorvejen. Såfremt forsyningen stopper indvinding, vil der blive behov for at bortpumpe mere vand fra drænboringer omkring motorvejen og drikkevand vil blive ledt ud i Øresund.

Afgørelsen er ikke en godkendelse af projektet, men alene en afgørelse af, at projektet ikke udgør en uacceptabel væsentlig påvirkning af miljøet. Projektet kan etableres i overensstemmelse med andre planer og lovgivning.

Høring

Miljøvurderingen og udkast til afgørelse om VVM-tilladelse sendes i høring i 8 uger umiddelbart efter Bygge- og Ejendomsudvalgets behandling af sagen. Høringen gælder myndigheder, parter, interesseorganisationer og offentligheden. Selve vandindvindingstilladelsen forventes forelagt til beslutning i Teknik- og Miljøudvalget og efterfølgende i Kommunalbestyrelsen i april 2021.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM); Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017 med senere ændringer.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkastet til VVM-tilladelsen for projektet godkendes.
2. at Teknisk Forvaltning kan offentliggøre afgørelsen umiddelbart efter den offentlige høring, såfremt der ikke fremkommer høringssvar, der ændrer VVM-tilladelsens hovedkonklusion.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

VVM-redegørelse for vandindvinding 2019

VVM redegørelse - Bilag 1

Afgørelse VVM - Tilladelse til projekt - Vandindvinding medfører ikke en væsentlig miljøpåvirkning 1

Punkt 12: Eventuelt

00.01.00-A00-21-427060

Beslutning

Formanden orienterede om en henvendelse fra Aldi om udvidelse og modernisering af Aldi på Kongelundsvej.

Punkt 13: Underskriftsark

00.01.00-A00-21-427060

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.