

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 13-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 13. juni 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Fornyset landzonetilladelse til faciliteter på Nøragersmindevej 95.....	5
Dispensation til overskridelse af byggelinje.....	7
Dispensation til lade og maskinhus på Nøragersmindevej 73.....	9
Dispensation fra Lokalplan 66 til at etablere solceller på bygning på Tømmerupvej 244.....	11
Dispensation fra Lokalplan 152 til ændret materialevalg på Tømmerupvej 7.....	14
Dispensation fra Lokalplan 150 og landzonetilladelse til lovliggørelse.....	16
Eventuelt.....	19
Underskriftsark.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-23-550167

Resume

Liv Gam (T) havde meldt afbud til mødet.

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

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Liv Gam

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-23-550167

Resume

A)

Der gives en mundtlig status på mødet om arbejdet med udvikling af Tårnby Torv.

Følg projektet her: <https://nyttaarnbytorv.dk/>

B)

Høring af bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land.

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget 'udkast til bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land' i høring.

Høringen skal besvares senest d. 29. juni 2023, men forvaltningen har ikke forud udvalgmødet nået at behandle sagen og udarbejde udkast til høringssvar.

BMK vil derfor fremlægge udkast til høringssvar til behandling i Økonomiudvalget d. 28. juni med henblik på at fremsende høringssvar inden fristens udløb.

Bekendtgørelsen omhandler, at landets kommuner skal udarbejde retningslinjer for lokalplanpligtige solcelleanlæg i kommuneplanen senest 1 år efter bekendtgørelsens vedtagelse. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at dette ikke giver mening i Tårnby Kommune, da mulige landzonearealer til formålet er meget begrænset.

En endelig afklaring af potentialet for lokalplanpligtige solcelleanlæg i landzone fordrer dog dels en arealanalyse, dels en involvering af lufthavnen, der principielt ikke ønsker 'solcellemarker' i indflyvningszonen. Derfor påtænker forvaltningen forud for udarbejdelse af udkast til høringssvaret at tage en dialog med såvel Dragør Kommune som lufthavnen.

C)

Mundtlig orientering om ny Planlov i høring.

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

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

B) Solcellebekendtgørelse - udkast i høring 3. maj 2023

Fraværende Liv Gam

Punkt 3: Fornyset landzonetilladelse til faciliteter på Nøragersmindevej 95

01.00.00-P00-23-551491

Resume

Københavns Politi/Bygningssektionen ansøger på vegne af ejer af ejendommen, Nøragersmindevej 95, matr.nr. 2-c, Tømmerup By, Tårnby om forlængelse af landzonetilladelse til fortsat anvendelse af faciliteterne på Nøragersmindevej 95 til aktivt tjenestested, som led i den aktuelle ejendomsstrategi og organisering af politikredsens lokaliteter.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil meddele tilladelse til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen, Nøragersmindevej 95, ligger i landzone.

Københavns Politi fik i 2020 en midlertidig landzonetilladelse til hhv. indskudt dæk, tilbygning og belægning samt stald og to pavilloner. Tilladelsen blev givet med vilkår om, at der blev etableret beplantning ift. godkendt beplantningsplan. Tilladelsen udløber den 21. juli 2023. Da politiet fortsat ønsker at anvende faciliteterne på Nøragersmindevej 95 til aktivt tjenestested, som led i den aktuelle ejendomsstrategi og organisering af politikredsens lokaliteter, ansøges der om forlængelse af landzonetilladelsen i tre år (21. juli 2026).

Der er etableret afskærmende beplantningsbælte, jf. forvaltningens angivelse. Det er blevet besigtiget af Tårnby Kommune og i samme forbindelse godkendt (se bilag).

Det vurderes, at der med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1 kan tillades forlængelse af landzonetilladelse til eksisterende faciliteter. Tilladelsen bør gives med vilkår om, at tilladelsen bortfalder ved politiets eventuelle flytning fra bebyggelsen.

Høring

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at ansøgningen er af underordnet betydning, og at naboorientering derfor kan undlades, jf. § 35, stk. 6.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

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

1. at landzonetilladelsen til eksisterende faciliteter forlænges til 21. juli 2026.
2. at tilladelsen gives med vilkår om, at tilladelsen bortfalder ved politiets eventuelle flytning fra bebyggelsen.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Nøragersmindevej 95 - oversigtskort

Dagsordenspunkt 02062020 - Indretning af kontorlokaler til det ridende politi - Nøragersmindevej 95

Beplantning etableret ift. beplantningsplan

Fraværende Liv Gam

Punkt 4: Dispensation til overskridelse af byggelinje

02.34.02-P19-21-481632

Resume

Ejer af Mortel Alle 41 har søgt dispensation til en overskridelse af udlagt bebyggelsesregulerende byggelinje 5 meter fra vej. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 43, § 5.3. Administrationen vurderer, at der kan gives dispensation til det ansøgte.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til overskridelse af byggelinjen 5 meter fra vej.

Uddybende bemærkninger

Ejer af Mortel Alle 41 søgte den 04. februar 2021 om tilladelse til opførelse af en tilbygning på 40 m². Der blev givet byggetilladelse den 15. august 2021. Byggearbejde er meldt påbegyndt den 17. februar 2022. I forbindelse med færdigmelding af projektet den 16. januar 2023 bliver byggesagsteamet opmærksom på ændringer i projektet. En udvendig trappe er flyttet fra sin oprindelige plads, og arealberegning for byggetilladelse er ikke korrekt.

Revideret tegningsmateriale fremsendes fra ansøger til endelig godkendelse inden ibrugtagning, og her bliver sagsbehandler opmærksom på afstand fra tilbygningen til skel mod vej, og trappens nye placering samt den manglende byggelinje.

Overskridelse af bebyggelsesregulerende byggelinje efter revideret situationsplan:

- Tilbygningens sydvendte gavl mod vej - Overskridelse af udlagte byggelinje er 0,45 m. - 0,71 m.
- Trappens nye placering mod vej - Overskridelse af udlagte byggelinje er 2,17 m.

Center for By, Miljø og Klima anbefaler, at der meddeles dispensation til det ansøgte, under iagttagelse af proportionalitetsprincippet, da ejer har handlet i god tro, og sagsbehandler ikke har været opmærksom på at kræve de bebyggelsesregulerende byggelinjer samt afstand til skel tegnet ind på godkendt situationsplan, som udgør bilag for byggetilladelsen af den 15. august 2021. Den korrekte praksis er byggesagsteamet meget opmærksom på fremadrettet. I en samlet vurdering af muligheden for dispensation indgår også ejendommens placering. Den opførte tilbygning samt trappe grænser op imod grønne arealer mod vest bestående primært af mark beplantet med enkelte træer, og mod syd Egmondvej, et gammelt sommerhusområde. Nærmeste afstand til nabo mod syd fra overskridelse af tilbygning og trappe er ca. 62 m.

Sagen må betegnes som unik, da der kun vil kunne findes få matrikler i kommunen med dennes placering. Det vurderes, at en dispensation i dette tilfælde ikke vil være præcedensskabende.

Høring

Sagen har været sendt i høring i 2 uger fra den 16-02-2023 hos Mortel Alle 39 samt bestyrelsen i GF. Strandgården.

Der er ikke indsendt høringssvar.

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

1. At der meddeles dispensation til at overskride byggelinje udlagt 5 meter fra vej, herunder
 - 1.1. at Tilbygningens sydvendte gavl mod vej - Overskridelse af udlagte byggelinje med 0,45 m. - 0,71 m.
 - 1.2 at trappens nye placering mod vej - Overskridelse af udlagte byggelinje med 2,17 m.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
 - 1.1 Indstillingen tiltrådt.
 - 1.2 Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensations ansøgning

Godkendt situationsplan til byggetilladelse

Revideret situationsplan

Kortbilag

Fraværende Liv Gam

Punkt 5: Dispensation til lade og maskinhus på Nøragersmindevej 73

01.03.00-P00-22-535259

Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning om at opføre et maskinhus/lade på 150 m² på Nøragersmindevej 73. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 56, Landdistriktet omkring Tømmerupvej, herunder dispensation til husdybde, taghældning og ydre fremtræden. Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil meddele dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Den 20. oktober 2020 meddelte Bygge- og Ejendomsudvalget landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 56 til, at der kunne opføres en bolig på Nøragersmindevej 73. Tilladelsen blev givet på baggrund af, at Landbrugsstyrelsen havde vurderet, at en bolig var erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom. Nøragersmindevej 73 har et areal på 60.200 m². Eftersom at ejendommen er udlagt som en landbrugsejendom, er byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften til landbrug, undtaget for planlovens krav om landzonetilladelse, jf. 36, stk. 3.

I forlængelse af at der er etableret en bolig på ejendommen, ansøger ejer om at opføre et maskinhus/lade på 150 m². Bygningen skal opbevare traktor, landbrugsredskaber, og på sigt skal den også opbevare græs wrap, som der ønskes dyrket på ejendommens landbrugsareal.

Tegninger af bygningen er vedlagt som bilag. Maskinhuset opføres i en højde på ca. 5 m, bredde på 10 m, en længde på 15 m og en taghældning på ca. 22⁰. Facaden opføres i hvide profilerede stålplader med teglrøde cementbølgeplader og vil have den samme farvemæssige fremtræden som stuehuset, der er i hvid-filtset tegl med røde lertegl-tagsten.

Da ejendommen ikke har været dyrket eller anvendt til landbrug i længere tid, har ejer redegjort for hvilken type landbrug, der vil blive drevet fremadrettet. Der skal dyrkes græs til wrapproduktion (foder til dyr), hvor det vil være to årlige slæt (høst), samt sommerafgræsning af heste i perioden 01/6 - 01/9.

Lokalplan 56

Lokalplan 56 udlægger Landdistriktet ved Tømmerupvej til jordbrugsformål (landbrug) og har fokus på, at miljøet og landskabet bevares, samt at ny bebyggelse udformes på harmonisk måde og i tilknytning til landskabet. Der er fastlagt specifikke krav til den ydre fremtræden af beboelsesbygninger i lokalplanen, jf. §§ 7.1 og 7.2 i form af facadematerialer og tagbeklædning. Lokalplanen giver mulighed for, at anden bebyggelse, jf. § 7.4, kan gives en anden ydre fremtræden på baggrund af en dispensation. Det ansøgte kræver på den baggrund dispensation i henhold til § 7.4. Tilsvarende kræves der dispensation i henhold til § 6.7, idet bygningen har en anden taghældning end 45⁰ og en større husdybde (bredde) end 8 m, som angivet i §§ 6.3 og 6.4 i Lokalplan 56.

Vurdering af ansøgningen

Lokalplan 56 udlægger området ved Tømmerupvej til jordbrugsformål. Ejer har redegjort for, hvordan landbrugsarealet skal drives, og hertil vil der være behov for et maskinhus/lade. BMK vurderer, at der kan meddeles dispensation fra § 7.1 til en ydre fremtræden med hvid facade i profilerede stålplader og teglrøde cementbølgeplader. Bygningen vil have den samme farvemæssige fremtræden som hovedhuset, som vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at sikre en harmonisk fremtræden. En bygning til jordbrugsformål har ligeledes behov for at være udformet på en anden måde end en bolig, og de bestemmelser som Lokalplan 56 fastlægger. BMK vurderer derfor, at der kan meddeles dispensation, jf. § 6.7, til at maskinhuset/laden har en taghældning på ca. 22⁰ og en husdybde på 10 m.

Høring

Sagen er fremsendt i naboorientering frem til d. 5. april. BMK har ikke modtaget nogen hørings svar.

Lovgrundlag

Link til [Lokalplan 56](#)

Link til [planloven](#)

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

1. at der meddeles dispensation jf. § 6.7 i Lokalplan 56 til, at maskinhuset/laden har en husdybde på 10 m og en taghældning på ca. 22⁰.
2. at der meddeles dispensation jf. § 7.4 i Lokalplan 56 til, at maskinhuset/laden har en ydre fremtræden i hvide profilerede stålplader med teglrøde cementbølgeplader.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tegninger af maskinhus

Uddybende redegørelse

Kortbilag

Dagsordenspunkt af 20-10-2020

Fraværende Liv Gam

Punkt 6: Dispensation fra Lokalplan 66 til at etablere solceller på bygning på Tømmerupvej 244

01.02.05-P25-23-550471

Resume

By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning fra ejer af Tømmerupvej 244, der ønsker at etablere solceller på en bygning. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 66. Under behandling af sagen har Tårnby Kommune fået kendskab til, at tag på dele af gården ved Tømmerupvej 244 er blevet udskiftet, og der er opsat ovenlys (vinduer). Disse ændringer kræver lovliggende dispensation fra Lokalplan 66.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil meddele dispensation til solceller og lovliggende dispensation til udskiftning af tag og opsætning af ovenlys.

Uddybende bemærkninger

Ejer ansøger om at etablere 20 solcellepaneler af 1,72 m² på den sydlige tagflade af bygning 2 på Tømmerupvej 244. Solcellerne etableres direkte på tagfladen. Sammenlagt vil solcellerne have et areal på 34,4 m² spredt ud over tagfladen mod syd.

Nuværende ejere overtog Tømmerupvej 244 i 2016. I løbet af den seneste årrække er der foregået istandsættelse af ejendommen.

- I 2012-2013 blev skifertag på den nordlige og østlige længe udskiftet til nyt.
- I 2017-2018 blev de gamle cementtagsten på den vestlige og sydlige længe udskiftet, da det var utæt og i dårlig stand, se vedlagte billeder. Der blev opsat ovenlys på taget af de to længer.
- I 2020-2021 blev skifertaget på den nordlige længe også udskiftet, fordi taget i 2012-2013 ikke var blevet opført korrekt. Her blev der også opsat ovenlys.

Taget på længerne mod nord, syd og vest er nu opført som tagstensplade i sort stål. Skifertaget fra 2012-2013 på den østlige længe er fortsat i brug.

På den nordlige længe er der opsat 2 ovenlys mod syd, på den sydlige længe er opsat 2 ovenlys mod syd, og på den vestlige længe er der opsat 3 ovenlys mod vest og 2 mod øst, sammenlagt 9 ovenlys. Ovenlysene har en størrelse på 78 x 140 cm. Produktbeskrivelse af tag, ovenlys, samt billeder af det opførte tag og isatte vinduer er vedlagt som bilag.

Lokalplan 66 for Ullerup Landsby

Lokalplan 66 er en bevarende Lokalplan, der har til formål at bevare landsbyens udseende. Lokalplanen stiller krav i § 8.2 om, at ombygning og ændring kræver dispensation, og at disse skal ske med respekt for den byggeskik, der var gældende for den stilperiode, som bygningen blev opført i, jf. 9.1. Ligeledes kræver det dispensation at opsætte solceller, jf. § 7.1.

Bekrivelse af Tømmerupvej 244, Lindegården

Det er uvist, hvornår Tømmerupvej 244 er opført. I bogen Til Ullerup er der redegjort for, at Tømmerupvej 244 fik navnet Lindegården i 1930'erne, da en allé af lindetræer blev plantet fra Tømmerupvej ned til gården. Det er uvist, hvornår Lindegården blev opført, men længen mod nord, øst og vest var opført i 1842, da huset blev registeret til brandforsikring.

Dengang havde gården stråtag. I 1855 blev gården ombygget, og i 1878 blev der opført en længe mod syd. Igen i 1907 blev gården ombygget, og i 1930 blev den østlige længe også ombygget, hvor porten blev flyttet til den nordlige del af længen - denne er i dag i den sydlige del af længen. Der er i dag godkendt beboelse i tre længer.

Lindegården blev Save-vurderet i 2012, hvor den fik tildelt en tilstandsværdi på 6 og en bevaringsværdi på 5, der er middel (1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav - se vedlagt bilag for præcisering). Save-vurderingen redegør ikke yderligere for, hvorfor bygningerne som helhed fik disse værdier tildelt. Dog beskriver Save-vurderingen, at tag er i skifer og cementtagsten. Vedlagte billeder viser, at tilstanden af taget ikke var særlig godt i 2016.

Vurdering af sagen

Lindegård er en ældre gård, der naturligt har gennemgået flere renoveringer med tiden. Senest er taget udskiftet på 3 længer på Lindegården, og der er opsat ovenlys. Det udskiftede tag på den vestlige og sydlige længe var cementtagsten, og på den nordlige længe var det skifertag. Cementtagsten er kendtetegnet ved at være bølgeformet. Det samme gør sig gældende for den anvendte tagstensplade i sort stål, som er bølgeformet. Ser man på bevaringsværdige gårde i landet, har cementtagsten været en anvendt tagsten på stuehuse i gårde, men også på længerne til stalde helt tilbage fra starten af 1900-tallet og frem til 1960'erne. Forskellen i denne sag vil derfor være farven. BMK vurderer, at udskiftning af tag fra cementtagsten og skifer til tagstensplade i sort stål er i overensstemmelse med formatet og fremtræden af bølgeformet tag, som har været anvendt på gårde i Danmark i længere tid. Skifertag har almindeligvis en sort/gråblå farve, hvorfor en sort farve på ståltaget vurderes at passe fint. På baggrund af ovenstående vurderer BMK, at der kan meddeles lovliggørende dispensation til udskiftning af taget til tagstensplade i sort stål.

Samtlige 9 ovenlys er placeret på en tagflade, der ikke har direkte udsyn til Tømmerupvej. Heraf er 4 isat ind mod gårdrummet, 3 mod vest og 2 mod syd. Da placering af ovenlys ikke vender ud mod Tømmerupvej, og kun i begrænset omfang kan ses fra vejen, vurderer BMK, at der kan meddeles lovliggørende dispensation fra Lokalplan 66 til de isatte ovenlys. Flere andre ejendomme i Lokalplan 66 har ovenlys på stuehus/beboelsesbygninger ofte på bagsiden væk fra Tømmerupvej. Der er stillet krav til udformningen af ovenlys på bygninger i Lokalplan 69, der har tilsvarende bevaringsmæssige bestemmelser, men hvor bygningerne har højere bevaringsværdi, eller hvor ovenlys er mere synlige fra Tømmerupvej.

Lokalplan 66 giver mulighed for, at der kan dispenseres til tekniske anlæg, herunder solceller. I den konkrete sag ønskes der opført 20 solceller på den sydlige tagflade af den sydlige længe, der er en sekundær bebyggelse, som ikke anvendes til bolig. Der bør være en hensigtsmæssig balance mellem bevaring og mulighed for at etablere bæredygtig vedvarende energi. I denne sag vurderer BMK, at den bevaringsværdige helhed af Lindegården ikke formindskes i væsentlig grad ved, at der kan etableres solceller som ansøgt. BMK har ikke kendskab til, at der tidligere er meddelt tilladelser til etablering af solceller inden for Lokalplan 66, men der er meddelt tilladelser i Lokalplan 69, som har tilsvarende bestemmelser og har samme landskabelige og bevaringsmæssige værdier.

Høring

Sagen har været i naboorientering, hvor BMK har modtaget et svar fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune. Svaret er vedlagt i høringsnotatet med BMK's bemærkninger.

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

1. at der meddeles lovliggørende dispensation fra §§ 8.2 og 9.1 til udskiftning af tag til tagstensplade i sort stål på den nordlige, sydlige og vestlige længe.
2. at der meddeles lovliggørende dispensation fra §§ 8.2 og 9.1 til, at der er isat 9 ovenlys fordelt på den nordlige, sydlige og vestlige længe.
3. at der meddeles dispensation fra § 7.1 i Lokalplan 66 til at etablere 20 solcellepaneler af 34,4 m² på den sydlige tagflade af den sydlige længe.
4. at høringssvaret tages til efterretning.

Beslutning

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

Bilag

Ansøgning

Kortbilag

Produktbeskrivelse af ovenlys, tagsten og solceller

Billeder af loft før istandsættelse

Billeder af tag og ovenlys efter istandsættelse

Save-vurdering, værdi-skala

Save-registering

Høringsnotat

Fraværende Liv Gam

Punkt 7: Dispensation fra Lokalplan 152 til ændret materialevalg på Tømmerupvej 7

01.02.05-P25-23-551587

Resume

Ejeren af Tømmerupvej 7 har søgt om dispensation fra Lokalplan 152 til at anvende andre facadematerialer og i en anden farve, end lokalplanen tillader.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har den 31. marts 2023 meddelt byggetilladelse til opførelse af en lagerhal på Tømmerupvej 7, 2770 Kastrup.

Efter at der er meddelt byggetilladelse, er der opstået et ønske om at ændre facadematerialerne og farverne på hallen, så den bedre matcher de øvrige bygninger i området.

Ejendommen ligger i delområde IVa i Lokalplan 152 – Erhvervsområde Kirstinehøj III.

Af lokalplanens § 7.8 fremgår det, at til- og ombygning af eksisterende bebyggelse i delområde IVa skal ske som en fortsættelse af den eksisterende bygnings arkitektur og udtryk, mens det fremgår af § 7.7, at ny bebyggelse i delområde IVa skal følge §§ 7.1-7.4, som er bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden. Af disse fremgår, at facader skal være sortmalede og skal være i træ eller metal.

I dispensationsansøgningen fremsættes et ønske om at anvende facadeplader baseret på træfibre, der er presset og hærdet med phenolharpiks nederst og sorte metalplader øverst. Facadeplaner er den 21/4 søgt i farven bentongrå, dette er dog efterfølgende d. 10/5 ændret til farven 'støvet gul', der vurderes farvemæssigt at spille bedre sammen med den eksisterende bebyggelse i delområdet (fysisk farveprøve fremlægges).

Den nye hal placeres som en del af en erhvervsjendom, der også omfatter en række andre bygninger fra Tømmerupvej 3 til Tømmerupvej 31, og som i dag anvendes til blandt andet maskinstation. Størstedelen af bygningerne er opført med facader i gul tegl, men i området findes også bygninger med andre facadematerialer, men de nærmeste bygninger fremstår alle med lys gule facader og sorte/mørke gavltrekanter.

Det er By, Miljø og Klimas (BMK) vurdering, at da delområdetets øvrige bebyggelse ikke er opført med sorte facader, så vil en dispensation til byggeri med lys gule facader og sorte galvtrekanter være tilpasset den eksisterende bebyggelse i området svarende til lokalplanens § 7.8, der er gældende for tilbygninger i området, selv om der her er tale om en ny selvstændig bygning. Det er BMK's vurdering, at dette i det konkrete tilfælde kan begrunde en dispensation, og samtidig ikke vil skabe præcedens i forhold til den ydre fremtræden i lokalplanens øvrige delområder.

Høring

Naboorientering er udeladt, da dispensationen skønnes at være af underordnet betydning for de orienteringsberettigede, jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1.

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

1. at der meddeles dispensation til at anvende de i ansøgningen anførte facadematerialer i støvet gul i kombination med sorte metalplader.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning - Tømmerupvej 7

Kortbilag - Tømmerupvej 7

Ændret farve 100523

Fraværende Liv Gam

Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 150 og landzonetilladelse til lovliggørelse

01.02.05-P25-23-549774

Resume

Ejerne af bygning på havelod 122 i Nordre Vang har fremsendt ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 150 og ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af bygge- og anlægsarbejder, som er i strid med bestemmelserne i Lokalplan 150.

Ansøgerne ønsker at få lovliggjort en tilbygning til kolonihavehuset samt fast befæstelse. Tilbygningen er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse, hvorfra kommunen ikke må dispensere.

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

Uddybende bemærkninger

Der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende forhold etableret efter lokalplanens offentliggørelse:

1. Bibeholdelse af en tilbygning til kolonihavehuset på 5 m², der af ansøger benævnes et teknikskab til vandvarmer samt tank og vandværk i strid med lokalplanens § 1 (formålsbestemmelsen)
2. Bibeholdelse af befæstelse anlagt i strid med lokalplanens § 11.1

Ad. 1. Tilbygning

Det vurderes, at det af ansøger benævnte teknikskab er en tilbygning til kolonihavehuset, der indeholder tekniske installationer. Dette uanset at der ikke er direkte adgang mellem kolonihavehus og tilbygning.

Tilbygningen har et bebygget areal på 5 m² (2,95 m * 1,60 m) og har en minimumsafstand til lodgrænsen på 1,10 m. Tilbygningens maksimale højde er 1,85 m.

Lokalplanen forbyder ikke teknikskabe. Den opførte tilbygning har dog et omfang, der ikke kan sammenlignes med et teknikskab med en størrelse på forventelig ca. 0.50 m * 0.25 m * 1.00 m.

Tilbygningen medfører, at kolonihavehusets areal bliver større end de tilladte 60 m², og at kolonihavehuset får en minimumsafstand til lodgrænsen, der er mindre end de krævede 2.50 m. Bebyggelsen er hermed i strid med lokalplanens formålsbestemmelse jf. § 1, hvorfra kommunen ikke må dispensere. Der må heller ikke dispenseres for en nærmere angivet tidsperiode som ansøgt - planloven giver ikke mulighed herfor.

Forholdet kan kun lovliggøres retligt, hvis der vedtages en ny lokalplan med en forøget byggeret, og som samtidigt tillader, at kolonihavehuse kan placeres nærmere lodgrænsen.

Ad. 2. Befæstelse

Der søges om tilladelse til at bibeholde al befæstelse bestående af perlegrus og træterrasser. Begrundelsen herfor er, at der er udlagt rødgrus på en væsentlig del af haveloddet, inden lokalplanens offentliggørelse d. 29. marts 2021.

Det vurderes, at ændring fra havejord til befæstet areal med grus er en ændret arealanvendelse, der krævede landzonetilladelse. Der er ikke søgt om landzonetilladelse, hvorfor forholdet er i strid med planlovens § 35, stk. 1.

Rødgrusbelægningen er efter lokalplanens offentliggørelse d. 29. marts 2021 erstattet med henholdsvis perlegrus og træterrasser. Efter en lokalplans offentliggørelse må der kun udføres vedligeholdelsesarbejder. Ændring til en anden type befæstelse skal betragtes som nyanlæg, der skal følge lokalplanens bestemmelser. Befæstelsen er derfor i strid med lokalplanens § 11.1.

Meddelelse af dispensation kræver, at der gennemføres en naboorientering.

Retlig lovliggørelse af tilbygningen til kolonihavehuset med udarbejdelse af en ny lokalplan med forøget byggeret vil medvirke til at ændre karakteren af området til ”parcelhusbebyggelse”.

Dispensation til en øget befæstelse vil give kolonihaveområdet en uønsket bymæssig karakter. Dispensationen vil tillige være præcedensdannende, idet der ikke er særlige planmæssige forhold på det aktuelle havelod, der kan begrunde en dispensation.

Dispensation til øget befæstelse vil medføre, at der skal gives landzonetilladelse.

I forbindelse med dispensationsansøgningen er der fremkommet oplysninger om, at ansøger har etableret yderligere lokalplanstridigt bebyggelse på havelodden. Det samlede byggeri på havelodden pr. 13. april 2023 fremgår af bilag.

Lovgrundlag

Kolonihaveloven - Bekendtgørelse af lov om kolonihaver, lbk. nr. 790 af 21. juni 2007

Planloven - Bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer

Lokalplan 150 - Lokalplan 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23 vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse den 28. september 2021.

Planlovens landzonebestemmelser:

§ 35 I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

Lokalplanbestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er

- at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven,
- at bevare karakteren af kolonihaveområde med inddeling i havelodder og fællesfaciliteter,

- at kolonihaveområderne ikke udvikler sig til områder med tæt bebyggelse
- at hvert kolonihavelod maksimalt må bebygges med 60 m² kolonihavehus og 20 m² småbygninger, i alt 80 m²
- at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m.

§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning

§ 11.1 De enkelte havelodder kan maksimalt befæstes med et areal svarende til 10 % af haveloddets areal fratrukket byggeretten for kolonihavehuse og småbygninger på 80 m².

Maksimalt befæstet areal beregnes som $10 * (\text{havelodsareal m}^2 - 80 \text{ m}^2)/100$.

§ 11.1.1 Til befæstet areal medregnes alle arealer dækket med hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, betonfliser, armeret græs, natursten, grusbelægninger, træfliser og andre flisetyper samt træterrasser, verandaer og lignende.

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

1. at der gives afslag på dispensation til at bibeholde den udførte befæstelse, og at der ikke udarbejdes en lokalplan, der kan lovliggøre den formålsstridige bebyggelse.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning med tilhørende bilag

Skråfoto 2023 med redegørelse for status vedr. byggeri og befæstelse

Nordre Vang lod 122 - Varsel af påbud

Nordre Vang lod 122

Fraværende Liv Gam

Punkt 9: Eventuelt

00.22.04-P35-23-550167

Beslutning

Intet.

Fraværende Liv Gam

Punkt 10: Underskriftsark

00.22.04-P35-23-550167

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende Liv Gam