

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 15-01-2019

Mødedato Tirsdag d. 15. januar 2019 kl. 14:30

Mødested 215, Mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lukket: Meddelelser (lukket punkt).....	5
Frigivelse af midler til planlagt ejendomsvedligehold 2019.....	6
Overholdelse af Servicemål - sagsbehandlingstider i Byg og Miljø (BOM).....	8
Evalueringsprogrammet vedr. Naturpark Amager.....	11
Håndhævelse af fredningen af Kalvebodkilen.....	13
Aflysning af nedrivningsdeklaration for parcelhus - Bøllundvej 26.....	15
Vestre Bygade 20 - Principiel beslutning om længerne.....	17
Dispensation fra lokalplan 43 - Præstefælledvej 78.....	19
Ansøgning om ny lokalplan - GF Birkely.....	21
Eventuelt.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/817

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

18/31975

Resumé

A)

Invitation til politikerseminar om klimatilpasning, den 31. januar 2019, kl. 13.30 – 18.00, i Albertslund.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Invitation og program

Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)

18/31975

Punkt 4: Frigivelse af midler til planlagt ejendomsvedligehold 2019

18/27163

Resumé

Teknisk Forvaltning indstiller frigivelse af anlægsbevilling til prioriterede opgaver på kontoen for Ekstraordinære Ejendomsudgifter på kommunale bygninger i 2019.

Uddybende bemærkninger

Forvaltningen har udarbejdet en liste over registrerede udestående arbejder på kommunale bygninger, som ikke kan udføres inden for det afsatte driftsbudget.

Forvaltningen har prioriteret forslag til ekstraordinær ejendomsvedligeholdelse på tværs af udvalgsområderne. De enkelte opgaver er prioriteret, fordelt til kategorierne A, B, C, hvor kategori A omfatter nødvendige påtrængende opgaver, B vigtige, men ikke så påtrængende opgaver, og C-opgaver, som er lavere prioriterede, selvom de isoleret set kan være vigtige. Inden for hver kategori er opgaverne listet i prioriteret rækkefølge.

Forvaltningen indstiller, at midlerne, afsat i budgettet til planlagt vedligehold, anvendes i henhold til den prioriterede liste. Forvaltningen har angivet på listen hvilke opgaver, der kan forventes afholdt indenfor budgettet. Såfremt budgettet ikke forbruges ved udførelse af de listede opgaver, indstilles det, at Forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med opgaver fra den prioriterede liste inden for budgettet.

Økonomi

Der er i budget 2019 afsat en samlet anlægspulje på 17.632.000 kr. til bygningsvedligeholdelse. Heraf er der ved separat indstilling til Økonomiudvalget ansøgt om frigivelse af 12.199.375 kr. til puljer for løbende vedligehold af plejehjem og børneinstitutioner samt til akut vedligehold (udbedring). Restbeløbet på 5.432.625 kr. søges nu frigivet til større vedligeholdelsesprojekter 2019.

Anlægsbevilling søges frigivet på følgende funktion:

00.22.01.3 Fælles formål 5.432.625 kr.

Påtegning

Økonomi- og Planlægningsafdelingen fremsender til Økonomiudvalget, idet ovennævnte ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

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

1. at prioritering af større vedligeholdelsesprojekter godkendes, og at der frigives 5.432.625 kr. i 2019
2. at Forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med arbejder på den prioriterede liste inden for budgettet, såfremt der opstår mulighed herfor.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt, idet lysanlæggene på Vestamager og Kastrup idrætsanlæg undersøges med henblik på energibesparelser, eventuelt som ESCO-lignende projekt, og efterfølgende prioriteres.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

Bilag

Prioriterede større vedligeholdelsesprojekter 2019

Dagsordenspunkt fra møde den 21-11-2018 i Økonomiudvalget - Frigivelse af midler

Punkt 5: Overholdelse af Servicemål - sagsbehandlingstider i Byg og Miljø (BOM)

17/23933

Resumé

KL har offentliggjort ny statistik for kommunernes sagsbehandlingstider af byggesager. De nye tal dækker perioderne 2. halvår 2017 og 1. halvår 2018. Kommunerne overholder samlet set de fastsatte mål, som blev aftalt med servicemålsaftalen mellem KL og regeringen i december 2015.

Tårnby Kommune overskrider servicemålene i 4 ud af 5 kategorier inden for byggesags-området i perioden 1.1.18 – 30.6.18.

Uddybende bemærkninger

Sagsbehandlingstiderne i Tårnby for de 5 kategorier var følgende:

Periode	1.7.16 -30.6.17		1.7.17 – 31.12.17		1.1.18 – 30.6.18	
	KL's mål	Aktuelt i TK	KL's mål	Aktuelt i TK	KL's mål	Aktuelt i TK
Simple konstruktioner	40	76	40	74	40	72
Enfamiliehuse	40	59	40	60	40	78
Industri- og lagerbygninger	50	105	50	110	50	210
Etagebyggeri, erhverv	55	46	55	95	55	75
Etagebyggeri, bolig	60	52	60	45	60	57

Antal procent byggesager, der overholder servicemålene var i 1. halvår 2018:

Simple konstruktioner	50 %
Enfamiliehuse	26 %
Industri- og lagerbygninger	0 %
Etagebyggeri, erhverv	42 %
Etagebyggeri, bolig	60 %

Teknisk Forvaltning behandler årligt ca. 500 byggesager. Forvaltningen er normeret med 4,6 årsværk til byggesagsbehandling. Heraf går der lidt mere end 1 årsværk til byggesags-behandling af lufthavnen.

Som det fremgår af KL-servicemålsstatistik, har Kommunen i 1. halvår 2018 behandlet 1 sag inden for kategorien Industri- og lagerbygninger, og det har taget 210 dage at behandle ansøgningen. Alle ansøgninger fra lufthavnen er blevet

registreret under én sag. Denne procedure er nu ændret, således at hver ansøgning fremover registreres som én selvstændig sag, der således også kan blive afsluttet selvstændigt. Det tilgodeser systemet og statistikken, men gør overblikket i sagsbehandlingen lidt vanskeligere, idet forvaltningen nu har ansøgninger, der hænger sammen, liggende i flere forskellige sager.

Herudover vurderer forvaltningen, at årsagerne til overskridelsen bl.a. skal findes i, at overgangen til BOM (Byg og Miljø) medførte flere uforudsete problemstillinger både sagsbehandlings- og it-mæssigt.

Endvidere har der i byggesagsteamet, i en periode på op til 3 mdr. i starten af 2018, været 2 vakante stillinger ud af 5 og endnu 1 sagsbehandler var ny pr. november 2017.

Der har været ansat en konsulent til primært at tage sig af sager, der kommer fra SKAT. Det er forvaltningens vurdering, at konsulenten har bevirket, at statistikken ikke er værre end den er. Konsulenten er stoppet nu. Der kommer dog stadig løbende sager fra SKAT. Konsulenten har også taget sig af at få afsluttet en del sager, hvor borgeren er afhængig af en afslutning af sagen i BBR fx ifht. lån mm. Der er ikke et servicemål for det.

Forvaltningen har udført tiltag til at forbedre sagsgangen, senest i efteråret 2018, hvor byggesagsteamet var igennem en to-dages workshop, faciliteret af en konsulent, der mundede ud i en oversigt over flere forbedrende tiltag. Det er forvaltningens vurdering, at de hver især vil bidrage til at forbedre statistikken.

Forvaltningen har allerede igangsat nogle tiltag. Der er udarbejdet vejledninger til borgerne i brugen af BOM, bl.a. ifht. hvilke dokumenter og oplysninger, kommunen har brug for, når deres ansøgning skal behandles. Der er indarbejdet integrationer mellem BOM, Acadre (arkiv og dokumentstyringsystem), Struktura (byggesagsbehandlingssystem) og GIS (kort). Der er indarbejdet en tidligere screening af byggesagen. En anden mere kontroversiel igangsat indsats er en tidligere afvisning af sagsbehandlingen, hvis ansøgningen ikke er tilstrækkelig oplyst (hvis der fx efter et par dialogmøder stadig mangler tegninger, oplysninger og beregninger). Det er forvaltningens vurdering, at disse tiltag tilsammen kan påvirke statistikken positivt.

Det afhænger selvfølgelig af mængden af byggesager samt deres kompleksitet. Der ses en tendens til, at mængden af byggesager er stigende. Endvidere kommer der stadig løbende sager fra SKAT. Ligeledes kommer der ca. 100 sager ifbm. geokodnings opgaven, der handler om at skabe en én-til-én sammenhæng mellem bygninger i BBR og bygninger på kort. Så man kender den nøjagtige placering af bygninger i landskabet.

Borgerinddragelse

Forvaltningen foreslår, at der i første halvår af 2019 arrangeres et par workshops for borgere i brugen af BOM og vejledning i, hvad en byggeansøgning skal indeholde.

Lovgrundlag

KL's Servicemålsstatistik 2016-2018 kan ses på <http://www.kl.dk/Kommunale-opgaver/Teknik-og-miljo/Tvargaende-temaer/servicemaal/sagsbehandlingstider/>

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at redegørelsen tages til efterretning
2. at der arrangeres nogle workshops

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

1. Indstillingen tiltrådt.

(V) efterlyste konkrete delmål i forhold til KL's servicemål for sagsbehandlingstiderne.

2. Indstillingen tiltrådt, idet der arrangeres workshops i samarbejde med grundejerforeningerne.

Bilag

KL's servicemålsstatistik - 1. halvår 2018

KL's servicemålsstatistik - 2. halvår 2017

Dagsordenspunkt fra møde den 10-10-2017 i Bygge- og Ejendomsudvalget - Sagsbehandlingstider i Byg og Miljø

Punkt 6: Evaluering af projektprogrammet vedr. Naturpark Amager

18/31357

Resumé

Nordea Fonden har foranlediget en stor, ekstern evaluering af projektprogrammet vedr. Naturpark Amager. Se Baselineundersøgelse, Naturpark Amager – Nye muligheder på bilag 1 samt Evaluering af Naturpark Amager – nye muligheder på bilag 2.

Det overordnede mål med evalueringen af Naturpark Amager er at tilvejebringe viden om, hvorledes projektet og dermed den bynære natur medvirker til at forandre borgernes og brugernes natursyn og øge deres livskvalitet med særlig fokus på naturoplevelser og den rekreative anvendelse af området.

Evalueringen fremsendes hermed til orientering og efterretning for Kultur- og Fritidsudvalget, i

det en enslydende sag er fremsendt til Bygge- og Ejendomsudvalget.

Sagsfremstillingen er udarbejdet i samarbejde mellem Kultur- og Fritidsafdelingen og Teknisk Forvaltning.

Uddybende bemærkninger

Evalueringen indeholder følgende afsnit:

Indledning

Danskernes brug af og holdninger til naturen

Kendskab til Naturpark Amager

Brugen af Naturpark Amager

Faciliteter i Naturpark Amager

Holdninger til Naturpark Amager

Udviklingen af projektprogrammet for Naturpark Amager må forventes at få en meget stor betydning for borgerne i Tårnby og for kommunen, i det en stor del af området er beliggende i Tårnby Kommune.

Den 10. januar 2019 offentliggøres vinderen af konkurrencen vedr. nye hovedindgange og ”blå støttepunkter”. Såvel de nye hovedindgange som de blå støttepunkter vil øge tilstrømningen til og opmærksomheden omkring naturparken.

En opmærksomhed der også blev øget betragteligt i forbindelse med områdets optagelse i den nye Danske Naturkanon.

Der planlægges et fællesmøde mellem Bygge- og Ejendomsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget i 2019 med Naturpark Amager som tema.

Borgerinddragelse

I forbindelse med evalueringen har der været foretaget interviews af borgere. Dette fremgår af en række afsnit.

Generelt udvikles Naturpark Amager med en relativt høj grad af borgerinddragelse: Arbejdsgrupper, lokalrådet for Amager Øst, andre råd og nævn, borgerhøringer m.v.

Indstilling

Teknisk forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at evalueringen tages til efterretning.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Baseline - Evaluering af Naturpark Amager

Naturpark Amager - Kvalitativ evaluering oktober 2018

Punkt 7: Håndhævelse af fredningen af Kalvebodkilen

18/20822

Resumé

På Kommunens ejendom, matr. nr. 1b, Koklapperne, findes der, langs Hilversumvej, Nøragersmindevej og Elborg Alle, ulovlig hegning og bebyggelse i form af småhuse, belægnings og haveanlæg.

Kommunen, der er plejemyndighed, er forpligtet til at føre tilsyn med de fredede arealer i kommunen og skal påse ulovlige forhold lovliggjort.

Uddybende bemærkninger

Kalvebodkilen er fredet ved Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990.

Fredningen betyder, at der bl.a. ikke må foretages terrænændringer og ændringer i vegetationsforhold, og at der ikke må opføres ny bebyggelse og andre anlæg.

De ulovlige indretninger, der vanskeliggør pleje af det fredede areal, ses på bilag 2.

Lovliggørelse kan ske enten fysisk ved fjernelse af den hegning eller bebyggelse, der er opført på det fredede areal, eller retligt ved meddelelse af dispensation.

Det er Fredningsnævnet, der, efter indstilling fra Kommunen, kan meddele dispensation til de ulovlige indretninger.

Da Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen mv. strider mod fredningen, indstilles det, at forholdene lovliggøres fysisk.

Kommunen foretager skelafsættelse for den kommunale ejendom, matr. nr. 1 b til naboerne.

Det bemærkes, at legehuse, opsat ud for ejendommen, Elborgvej 6 -16, tilhørende kommunal institution, er fjernet.

Samtidig varsles en ny plejeplan, således at grundejerne får adgang til at gøre indsigelse mod den påtænkte pleje af arealerne.

Forvaltningen fik genafsat skel med midlertidige træpæle i 2015, men vil i 2019 genafsætte skel med midlertidige jernrør, der ligger i jorden og derfor ikke er så flytbare.

Indstilling

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

1. at der varsles påbud til de private grundejere om, at de ulovlige forhold skal lovliggøres fysisk.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Liste over eventuelle dispensationer, meddelt af Fredningsnævnet, fremlægges for udvalget.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Punkt 8: Aflysning af nedrivningsdeklaration for parcelhus - Bøllundvej 26

18/27600

Resumé

Ejeren af ejendommen Bøllundvej 26, har den 22.11.2018 ansøgt om aflysning af den på ejendommen tinglyste nedrivningsdeklaration, omhandlende parcelhus opført i 2008.

Uddybende bemærkninger

I forbindelse med opførelse af et nyt parcelhus blev fundamentet afsat forkert, hvorved huset overskrider den i Lokalplan 43, § 5.3, angivne bebyggelsesregulerende byggelinje.

Der blev på Bygge- og Ejendomsudvalgets møde den 23.09.2008 besluttet, at meddele dispensation til overskridelse af byggelinjerne mod Kollundvej med en afstand varierende på 24 til 46 cm og mod Bøllundvej med en afstand varierende på 27 til 54 cm.

Byggelinjen er ikke pålagt ejendommen som en vejudvidelseslinje, men alene som en bebyggelsesregulerende byggelinje, hvorfor den tinglyste nedrivningsdeklaration ikke tilgodeser formålet med byggelinjen.

Deklarationen i sig selv indebærer en uhensigtsmæssig byrde for ejendommen, der er beliggende i et alm. parcelhusområde med vejanlæg anlagt som private fællesveje, hvor der ikke med hjemmel i vejlovgivningen er pålagt vejudvidelseslinjer.

Den tinglyste nedrivningsdeklaration vurderes at være pålagt på et ikke korrekt grundlag og derfor bør aflyses.

Det vurderes, at de private fællesveje Kollundvej og Bøllundvej ingen sinde vil blive udvidet i en udstrækning, der vil kunne danne grundlag for nedrivning af parcelhuset.

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Høring

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Lokalplan 43, Lov om planlægning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at den på ejendommen tinglyste nedrivningsdeklaration af 26.01.2009 aflyses.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Deklaration

Situationsplan

Afslutningsskriv. ved nyt parcelhus

B&E indstil. af 23.09.2008

Punkt 9: Vestre Bygade 20 - Principiel beslutning om længerne

18/32289

Resumé

Den bevaringsværdige ejendom Vestre Bygade 20, Tinggården, står over for en omfattende renovering. Ejerne anmoder om en principiel tilkendegivelse af, hvad der kan forventes at blive givet tilladelse til af de ønskede ændringer og anvendelser på gårdbebyggelsens længer.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen Vestre Bygade 20 står over for en omfattende renovering. Der har i 2016 og 2018 været behandlet sager på Bygge- og Ejendomsudvalget ang. fældning af det bevaringsværdige træ og ændringer på hovedbygningen/stuehuset, jf. bilag. Her besluttede udvalget, at hovedhuset ikke kan blive opdelt i flere boliger bl.a. af hensyn til gårdbebyggelsens samlede udtryk.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 79, der er en bevarende lokalplan for Tårnby Landsby. Lokalplanen udpeger hele gårdbebyggelsen som bevaringsværdig. Nu står gårdbebyggelsens to længer også overfor omfattende renoveringer.

Det er en omfattende sagsbehandlingsproces, når der bliver ansøgt om at foretage mange og markante ændringer på en bevaringsværdig bygning.

Derfor ønsker ejerne en principiel tilkendegivelse af, hvad der kan forventes at blive givet tilladelse til af de ønskede ændringer og anvendelser. Herefter vil de sende en detaljeret byggeansøgning. Dette vil blive en egentlig dispensationssag, der skal sagsbehandles, igennem nabohøring og fremlægges Udvalget til endelig beslutning.

Ejernes anmodninger og Forvaltningens kommentarer hertil er samlet i et notat, jf. bilag: Uddybende bemærkninger.

Ansøgningen er ikke sagsbehandlet med hensyn til detaljering af de ønskede bygningsændringer og i forhold til Bygningsreglementets krav til dagslys, lokalplanens bebyggelsesprocent, parkeringskrav osv.

Forvaltningen vurderer, at der sandsynligvis ikke kan etableres bolig i længerne med de nuværende vindues- og døråbninger pga. mangel på dagslys. Bolig i længerne forudsætter altså de anmodede bygningsændringer i hvert fald i forhold til døre og vinduer og muligvis også i forhold til de anmodede ændringer af taget og facadehøjden, samt at bygningen skal isoleres i vægge, gulve og lofter.

Derfor er det en principiel beslutning om, hvorvidt længerne skal bevare deres nuværende form eller ombygges til boliganvendelse. Derfor fremlægger Forvaltningen en indstilling om, hvorvidt det bør tillades at etablere boliger i de to længer med omfattende bygningsændringer til følge, eller hvorvidt længerne skal bevare sit nuværende udtryk og anvendelsesmuligheder.

Høring

Anmodningen har ikke været i nabohøring.

Lovgrundlag

Dette er en sag om principiel tilkendegivelse og ikke en dispensationssag.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. hvorvidt de to længer principielt kan omdannes til boligformål
2. hvorvidt længerne skal bevare sin nuværende form og udtryk og dermed fremadrettet fortsat anvendes til lager eller evt. erhverv som en del af egen bolig.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

1. De to længer tillades ikke omdannet til boligformål.
2. Længerne skal bevare sin nuværende form og udtryk og dermed fremadrettet fortsat anvendes til lager eller evt. erhverv som en del af egen bolig.

Bilag

Anmodning om principiel tilkendegivelse

Tegning: midterlænge, eksisterende og projekteret

Tegning: nordlige længe, eksisterende og projekteret

Luftfoto

SAVE vurdering af Vestre Bygade 20

Fotos samlet

Dagsordenspunkt fra møde den 13-11-2018 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Dagsordenspunkt fra møde den 08-06-2016 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Uddybende bemærkninger

Tilbud samt svar om orientering af Bygge- og Ejendomsudvalget omkring Tinggården

Punkt 10: Dispensation fra lokalplan 43 - Præstefælledvej 78

17/27503

Resumé

Overnævnte ejendom er omfattet af lokalplan 43. Der søges dispensation fra lokalplan 43 §6 stk 6.1 fra den max. tilladte bebyggelsesprocent 25, op til 26,45%.

Uddybende bemærkninger

Nuværende etageareal på ejendommen er 212 m² (enfamilieparcelhus på 204 m² med 65 m² kælder samt 43 m² integreret garage- 35 m² fradrag for småbygninger) og med grundstørrelsen på 894 m² er bebyggelsesprocenten 22,9.

Der ønskes opført en udestue på 24,5 m², hvilket vil betyde et etageareal på 236,6 m² og en bebyggelsesprocent på 26,45. Det vil overstige den tilladte bebyggelsesprocent 25 med 1,45%.

Ejendomsejers grundlag for at søge dispensation er:

-” Det er ikke praktisk en løsning at reducere areal af udestue/drivhus således at sikre en maksimal byggeprocent på 25%.”

-”... Med de relativt små parcelhusgrunde i denne kommune finder vi det rimeligt at kunne dispensere for denne relativ lille overskridelse på 1,5% af det tilladte.”

-” bygningens udformning og materiale (rent glas fra top til tå) samt placering på eksisterende terrasse ikke vil ændre på vores bebyggelse nævneværdig og blot vil medvirke til, at vi får ly og læ for vind og vejr på den nuværende terrasse.”

Forvaltningen har meddelt ansøgeren, at der ikke kan forventes dispensation til ovennævnte.

Forvaltningen vurderer, at der i den konkrete byggesag ikke findes særlige forhold eller begrundelse for at meddele dispensation.

Det vurderes yderligere, at det er muligt at skabe ly og læ på terrassen uden dispensation fra lokalplanen. F.eks. kan der opføres en udestue på 11,5 m², der vil overholde den gældende bebyggelsesprocent. Yderligere kan oplyses, at på ejendomme, omfattet af lokalplan 43, må opføres en overdækket terrasse i forbindelse med beboelseshuset, uden at det medregnes i etagearealet.

Det bemærkes, at den respektive grundejerforening kan søge om at få udarbejdet en lokalplan, der tillader en bebyggelsesprocent på 30.

Lovgrundlag

Planloven – Lokalplan 43 kan findes på følgende link:

https://dokument.plandata.dk/20_1071769_1395751012785.pdf

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke meddeles dispensation til det ansøgte byggeri.

/BGR

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Sagen udsættes.

Bilag

Luftfoto

Tegninger

Samlet materiale

Punkt 11: Ansøgning om ny lokalplan - GF Birkely

18/28738

Resumé

Teknisk Forvaltning har fra Grundejerforeningen Birkely modtaget anmodning om at udarbejde en ny lokalplan med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 30% for grundejerforeningsområdet (Rhodesiavej, Ugandavej 172-180, Kairovej 21-25 og Nubiensvej 19, 21 og 38). Grundejerforeningen har behandlet forslaget på deres generalforsamling den 19.4.2018, og forslaget blev vedtaget.

Uddybende bemærkninger

Det omhandlede område er omfattet af Lokalplan 43, Parcelhusområdet på Vestamager, område 73.

Ifølge lokalplanens § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for beboelsesejendomme og 35 for ejendomme med butikker eller institutioner.

Teknisk Forvaltning har modtaget en række ansøgninger for grunde omfattet af lokalplan 43 på baggrund af Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning om, at Tårnby Kommune vil se positivt på ansøgninger fra grundejerforeninger, der på baggrund af en lovlig generalforsamlingsbeslutning ønsker at få forhøjet bebyggelsesprocenten til 30, svarende til bygningsreglementets bestemmelser.

I Kommuneplanen udlægges området som åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent op til 25% og et maksimalt antal etager på 1,5. Ifølge Planlovens §13 må lokalplaner ikke stride mod kommuneplanen. En ændring af lokalplanen vil derfor tillige forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at koordinere arbejdet med denne type lokalplaner. Forvaltningen vurderer dog, at lokalplanarbejdet skal tage hensyn til, om der i de enkelte områder er andre forhold, der skal indarbejdes, justeres eller revurderes, når lokalplanerne alligevel skal ændres.

Tidsmæssigt bør ansøger oplyses om, at lokalplanarbejdet, hvis det igangsættes, formentligt ikke vil kunne prioriteres før i 2020, da forvaltningen på nuværende tidspunkt har mange lokalplaner, der skal udarbejdes.

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i planlovens §13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret). Der er i henhold til planloven ikke krav om at udarbejde lokalplaner, når det ønskede strider mod kommuneplanen, eller der allerede findes en lokalplan (lokalplan-pligt). Mindre kommuneplantillæg kan udarbejdes i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 23c.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Birkely kan igangsættes
2. at Udvalget, såfremt der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, prioriterer lokalplanarbejdet i henhold til vedlagte liste – Lokalplaner til udarbejdelse –prioriteringsliste.

/BGR

Bilag

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Prioriteringen på listen blev tiltrådt.

Bilag

Ansøgning til forøgelse af bebyggelsesprocenten

Referat - generalforsamling

Kortbilag

Oversigt over lokalplaner til B&E januar 2019

Punkt 12: Eventuelt

19/817

Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 15-01-2019

Intet.