

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 21-09-2021

Mødedato Tirsdag d. 21. september 2021 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Endelig vedtagelse af Risikostyringsplan 2021.....	5
Tværkommunalt samarbejde vedrørende sikring mod stormfloder.....	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 150 og kommuneplantillæg 23 for 9 kolonihaveområder.....	9
Ansøgning om tilladelse til tilbygning på Otto Liebes Allé 4.....	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 - Etageboliger på Knarreborgvej 13-17.....	14
Dispensation fra Lokalplan 140 - ændring af ridehaller i forbindelse med Amagerland Rideskole.....	16
Ansøgning om landzonetilladelse til at etablere bioraffineringsanlæg.....	18
Ansøgning om etablering af hestepension og udvidelse af stald, Kongelundsvej 609a.....	20
Udvikling af området omkring Tårnby Vandtårn.....	22
Eventuelt.....	23
Underskriftsark.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-21-428425

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-21-428425

Resume

A)

Status for Byggesagsbehandling.

B)

Hvidovre Kommune har sendt forslag til Kommuneplan 2021 i høring. I forslaget er beskrevet de fremtidige ønsker for Holmene, planlægningen for Grønt Danmarkskort og det eksisterende samarbejde vedrørende stormflodssikring – se vedlagte uddrag i bilag.

Der har endnu ikke været en høring af VVM-undersøgelsen for Holmene, og spørgsmålet om Holmene vil skabe trafikale udfordringer i Tårnby Kommune er uafklaret.

Tårnby Kommune påtænker at sende et høringssvar til Hvidovre Kommune, der redegør for de temaer, der bør undersøges særligt i forhold til den trafikale situation for Tårnby Kommune.

Der er høringsfrist den 8. oktober 2021.

C)

Bolig- og Planstyrelsen har den 6. september 2021 sendt ”Forslag til landsplandirektiv for arealer til erhverv i Tårnby Kommune og Dragør Kommune inden for støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn” i høring med frist for bemærkninger den 1. november 2021. Høringsmaterialet kan findes på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/65478>. Tårnby Kommune påtænker ikke at svare på høringen, da Tårnby Kommune forud for høringens gennemførelse har været i tæt dialog med Plan- og Boligstyrelsen om landsplandirektivets udformning, så den matcher med Tårnby Kommunes Lokalplanproces.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Formanden orienterede om, at Stiftsøvrigheden har ophævet deres veto imod Lokalplanen for Tårnby Torv.

Bilag

B) Kommuneplan for Hvidovre Kommune 2021

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Risikostyringsplan 2021

04.18.06-P15-17-28412

Resume

Risikostyringsplanen har været i offentlig høring i 6 måneder. Under Høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar. Teknisk Forvaltning indstiller, at planen kan endeligt vedtages. Målet med planen er, at der udarbejdes kvalificerede bud på fælles løsningsmodeller til kystsikring af Amager og Kalveboderne.

Uddybende bemærkninger

Teknisk Forvaltning har udarbejdet Risikostyringsplan 2021 for Tårnby Kommune, der erstatter den første Risikostyringsplan fra 2014. Planen har nu været i 6 måneders høring og kan endeligt vedtages.

Risikostyringsplanen opdeler Tårnby i 2 risikoområder, henholdsvis nr. 1, Østamager, Amager Strandvej og Københavns Lufthavn og område nr. 2, Sydamager, Kongelundsvej og Tømmerupvej. Risikoområde nr. 1 rammes primært af stormflodshændelser fra nord, og Risikoområde 2 rammes primært af hændelser fra syd. Risikostyringsplanen tager udgangspunkt i 6 forskellige stormflodshændelser, herunder en 20 års, 100 års og 1000 års hændelse beregnet med udgangspunkt i data fra 2019, en 100 års hændelse beregnet ud fra forventede data i 2065, samt en 100 års og 1000 års hændelse beregnet ud fra forventede data i 2115. I 2065 vurderes klimafremskrivninger, at havvandet er steget med 33 cm, og i 2115 forventes det at stige med 83 cm. En 20 års stormflod kategoriseres som en hændelse med høj sandsynlighed, en 100 års som middelstor, og en 1000 års som ringe, men ekstrem hændelse.

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 21.9.2021 og i Økonomiudvalget den 22.9.2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 28.9.2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 22.9.2021 om beslutning i B&E den 21.9.2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 22.9.2021 vil blive eftersendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 28.9.2021.

Høring

Teknisk Forvaltning har modtaget 3 høringssvar under høringsperioden på 6 måneder. Forvaltningens bemærkninger er sammenfattet i høringsnotatet. Et af høringssvarene er fremsendt fysisk og er indskannet, og er derfor vedlagt separat fra høringsnotatet. Kun høringssvaret fra Kystdirektoratet har givet anledning til en mindre tilføjelse i afsnittet om Habitatdirektivet.

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

1. at Risikostyringsplanen 2021 endeligt vedtages.

/BGR

Tidligere Politisk Behandling

Forslag til Risikostyringsplanen blev behandlet på Bygge- og Ejendomsudvalget d. 19. januar 2021, og planen blev i forlængelse heraf sendt i offentlig høring i 6 måneder.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Dagsordenspunkt Offentliggørelse af Risikostyringsplan 2021-2027 behandlet på mødet 19. januar 2021 kl. 1500 (Mødelokale 215) i Bygge- og Ejendomsudvalget (2021).docx

Høringsnotat

Hørings svar

Risikostyringsplan 2021

Bilag 6 - Risikokort - Kongelundsvej, Risikoområde 2

Bilag 5 - Risikokort - Kystvejen, Risikoområde 1

Bilag 4 - Risikokort - Amager Strandvej, Risikoområde 1

Bilag 3 - Vandets udbredelse - Kongelundsvej, Risikoområde 2

Bilag 2 - Vandets udbredelse - Kystvejen, Risikoområde 1

Bilag 1 - Vandets udbredelse - Amager Strandvej, Risikoområde 1

Punkt 4: Tværkommunalt samarbejde vedrørende sikring mod stormfloder

01.24.04-P00-20-73064

Resume

Tårnby Kommune har siden 2020 været i dialog med København, Hvidovre og Dragør kommuner om at undersøge mulighederne for at se på en fælles model for stormflodssikring. Teknisk Forvaltning ønsker at give en status og indstiller, at sagen tages til efterretning.

Uddybende bemærkninger

Orientering forelægges i september 2021 for både Teknik- og Miljøudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget.

København og Hvidovre kommuner har udarbejdet et modningsprojekt, der undersøger hvordan, at stormfloder vil oversvømme kysten langs kalveboderne. Modningsprojektet konkluderer følgende:

- Der er positiv samfundsøkonomi i at etablere en ydre, samlet løsning mod en stormflod fra syd.
- En sikring ved Kalveboderne kan ikke stå alene, hvis også infrastrukturselskabernes sikringsbehov skal imødekommes. Sikringen skal suppleres med diger eller lignende, der tilsammen kan udgøre en samlet sikring af hovedstadens kystområder, der vil berøre flere kommuner.
- En fair og operationaliserbar finansieringsmodel inden for kystbeskyttelseslovens rammer er meget vanskelig at se i et så stort og sammensat byområde.
- Etablering af tværkommunal kystsikring i et Natura 2000 område udfordres af den gældende lovgivning.

I forlængelse af dette har de 4 kommuner i fællesskab startet en dialog omkring sammenhængende kystsikring af Amager. Her er kommunerne bl.a. kommet frem til flere udfordringer, som kan ses i bilagene "Supplerende bemærkninger" og "Status for modningsprojekt".

Klimatilpasningsplan for hovedstadsområdet

Regeringen har besluttet at udarbejde et oplæg til en national klimatilpasningsplan, som forventes forelagt folketingets partier primo 2022. Som en del af planen skal der udarbejdes en model for stormflodssikring af København. Transportministeriet og Miljøministeriet forestår udarbejdelse af oplæg til denne model.

På baggrund af dette har borgmestrene i det tværkommunale samarbejde rettet en fælles henvendelse til transportministeren og miljøministeren med en opfordring til en tæt dialog om en model for stormflodssikring. Brevet er vedhæftet som bilag. I forlængelse af dette er der indledt et samarbejde mellem de fire kommuner om koordineret kontakt til ministerierne.

Videre forløb

Det tværkommunale samarbejde har bl.a. undersøgt rammerne for, at fremtidig kystsikring kan bestå af naturbaserede løsninger fremfor hårde løsninger så som beton. Undersøgelsen kan ses i bilaget "Visionsoplæg - Den levende kyst".

I den kommende tid vil kommunerne derudover indlede dialog med Miljøstyrelsen om muligheder for afklaring af muligheder indenfor de lovgivningsmæssige rammer i forbindelse med Natura 2000 området.

Endvidere er der indledt en dialog med Transportministeriet om bidragsmodeller og sikringsniveauer.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Status for modningsprojektet om stormflodssikring

Supplerende bemærkninger om model for stormflodssikring

Visionsoplæg - Den levende kyst

Fælles borgmesterbrev vedr. stormflodssikring

Svar fra Transportministeren og Miljøministeren

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 150 og kommuneplantillæg 23 for 9 kolonihaveområder

01.02.05-P00-21-489945

Resume

Tårnby Kommunalbestyrelse har på mødet d. 23. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til Lokalplan 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 23.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring. Der er modtaget 25 høringssvar, som har medført forslag til ændringer i lokalplanen. Ligeledes er der under redigeringen af lokalplanforslaget justeret på enkelte bilag og indsat supplerende tekst vedrørende risikovirkomheder.

Høringssvarene er samlet i ét dokument med forvaltningens bemærkninger samt et dokument, der opsummerer høringssvarene og redegør for de hensyn, der ligger til grund for forvaltningens besvarelse.

Uddybende bemærkninger

Kolonihaverne omfattet af lokalplan 150 var før vedtagelse af lokalplanforslaget i forskelligt omfang reguleret af deklARATIONER, byggelov og planlovens landzonebestemmelser. Lokalplanen skal erstatte denne regulering og sikre et ensartet reguleringsgrundlag med mulighed for tidssvarende bebyggelse og indretning af kolonihaverne under hensyntagen til, at hovedformålet med kolonihaverne er rekreativt, og at de kun må anvendes til fritidsformål.

Hovedformålet med lokalplanen er:

- at fastlægge bestemmelser, der sikrer, at kolonihaveområdernes karakter med kolonihavehuse til dag- og natophold i en begrænset periode, småbygninger til opbevaring, levende hegn, beplantning mv. fastholdes og udbygges

I modsat fald er der risiko for, at kolonihaverne får et ændret arkitektonisk og mindre grønt udtryk og ændrer karakter til gårdhave- eller villabebyggelse og dermed fjerner sig betydeligt fra det udtryk, som hidtil har karakteriseret en dansk kolonihave

- at fastlægge bestemmelser, der sikrer, at der maksimalt opføres bebyggelse med et samlet bebygget areal på 80 m² pr. havelod. Det bebyggede areal pr. havelod må fordeles på kolonihavehus til dag- og natophold i en begrænset periode på maksimalt 60 m² og 2 småbygninger til opbevaring og lignende. Småbygningerne må hver især maksimalt have et bebygget areal på 10 m²
- at fastlægge bestemmelser, der regulerer bygningernes placering, højde og ydre fremtræden, idet disse forhold er af væsentlig betydning - dels i forhold til nabohensyn og dels i forhold til at fastholde kolonihavernes karakter af kolonihaver
- at fastlægge bestemmelser om hegning, befæstelse og parkering, for at sikre, at kolonihaverne får en grøn karakter, og at hovedparten af havelodden består af buske, bede, blomster, træer, urtehaven, græs, fritliggende jord mv., som man forbinder med den typiske danske kolonihave

Forvaltningen har modtaget i alt 25 høringssvar med bemærkninger og spørgsmål, som forvaltningen har vurderet.

Høringssvarene fordeler sig på følgende kategorier: bebyggelse, bygningsreglement 2018 (BR18), diverse spørgsmål, eksisterende forhold, fast belægning, forvaltningsmæssige og sociale forhold mv., hems, levende hegn, parkering, plan- og kolonihavelov samt ydre fremtræden. Se bilag.

Som resultat af høringen foreslår forvaltningen, at der foretages mindre justeringer i lokalplanen hvad angår materialevalg for skure og udhuse til opbevaringsformål. Forvaltningens forslag til ændringer i bestemmelser og redaktionelle ændringer er vedlagt som bilag.

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 21.9.2021 og i Økonomiudvalget den 22.9.2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 28.9.2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 22.9.2021 om beslutning i B&E den 21.9.2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 22.9.2021 vil blive eftersendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 28.9.2021.

Borgerinddragelse

Der har ikke været afholdt møder i høringsperioden, da der ikke har været nogen anmodninger herom.

Høring

Lokalplanforslag med kommuneplantillæg har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 29. marts til og med den 24. maj 2021.

Forvaltningen har i denne periode modtaget 25 høringssvar fra 25 parter, hvoraf 2 er indkommet efter udløb af høringsperioden.

Der er modtaget bemærkninger fra 5 interesseorganisationer (Ældresagen, Kolonihaveforbundet og grundejerforeninger), 13 kolonister og 7 kolonihaveforeninger. Der er ikke modtaget bemærkninger fra kolonihaveforeningerne Ringen og Blommehaven.

Høringssvarene er gengivet og kommenteret i bilag med 'Høringssvar og bemærkninger'. For sent indkomne høringssvar er markeret med oplysning herom og vist med rød overskrift.

Som supplement hertil er udarbejdet et bilag, der opsummerer høringssvarene og redegør for de hensyn, der har lagt til grund for forvaltningens besvarelse.

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. Se [Planloven](#) her.

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

1. at Lokalplan 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende kommuneplantillæg nr. 23 vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til lokalplan 150 og kommuneplantillæg 23

Forslag til ændringer

Opsummering af høringsvar og forvaltningens generelle bemærkninger hertil

Høringsnotat

Punkt 6: Ansøgning om tilladelse til tilbygning på Otto Liebes Allé 4

01.02.00-P00-21-489964

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra Otto Liebes Allé 4 vedr. tilbygning. Ansøgningen er kommet i den periode, hvor Lokalplan 147 for Tårnby Villaby, der gælder for området, har været under udarbejdelse og i høring. Ansøgningen kræver tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

I henhold til Lokalplan 147 må 1/5 af grunden bebygges i 1 etage med udnyttet tagetage. Ejendommen, Otto Liebes Allé 4, har et grundareal på 491 m², der i følge lokalplanen giver en byggeret på 100 m² i 1 etage med udnyttet tagetage (eksklusiv sekundær bebyggelse, der må udgøre 35 m²) og en bebyggelsesprocent på 30. Byggeforeningshuset er SAVE-registreret i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 147. Byggeforeningshuset har en værdi på 3, som er en høj bevaringsværdi (en bygnings bevaringsværdi fastlægges efter en skala fra 1-9, hvor 1-3 er udtryk for en høj bevaringsværdi, 4-6 en middel bevaringsværdi og 7-9 en lav bevaringsværdi).

ANSØGNING

Der søges om tilladelse til at bygge en tilbygning i ét plan til hovedhuset, i forlængelse af det eksisterende vaskehus. Det samlede bebyggede areal vil udgøre 99 m². Tilbygningen vil blive opført i cedertræslister med et tag med 10° hældning og beklædt med tagpap.

PLANGRUNDLAG

Da lokalplan 147 er en bevarende lokalplan, indeholder den bestemmelser, som giver kommunalbestyrelsen kompetence til at tillade ændringer i forhold til lokalplanbestemmelser. Dette giver kommunen mulighed for at sikre, at der ikke foretages foranstaltninger, som der ikke har kunne specificeres i lokalplanen. §§ 6.2 og 6.2.1 er kompetencenormer, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere om nedrivning, ombygning eller øvrige ændringer skal tillades. Lokalplanen tilsigter således at give mulighed for at opføre tilbygninger, som dog skal være tilpasset Byggeforeningshusene. Derudover skal tilbygningen følge bestemmelserne vedr. tilbygningens udtryk i materialer og farve samt taghældning og højde.

Det forventes, at der vil komme flere ansøgninger om tilladelser end tidligere, eftersom Lokalplan 147 er mere restriktiv end Byplanvedtægt 4. Udover bestemmelser vedrørende nedrivning, ombygning eller anden ændring indeholder lokalplanen flere kompetencenormer, bl.a. vedr. byggelinjer og tekniske anlæg, hvor der skal gives tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Det drejer sig om §§ 5.10, 6.1.1, 6.2, 6.2.1 og 6.3.1.

FORVALTNINGENS VURDERING

Det vurderes, at tilbygningen ikke vil påvirke byggeforeningshusets bevaringsværdi, selvom vaskehusets gavl åbnes mod tilbygning. Det vurderes, at tilbygningen er tilpasset hovedhuset og vaskehuset og overholder de gældende bestemmelser, så længe tilbygningen i trælistre fremstår ubehandlet, olieret, brændt eller i jordfarver.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering i to uger, jf. planlovens § 20. Der er høringsfrist den 16.09.21. Udvalget vil på mødet blive orienteret om evt. høringsvar.

Lovgrundlag

[Forslag til lokalplan 147](#), §§ 6.2 og 6.2.1

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19. Link til [Planloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles tilladelse til det ansøgte
2. at der stilles vilkår om, at træbeklædningen fremstår ubehandlet, olieret, brændt eller i jordfarver

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt. Teknisk Forvaltning har oplyst, at der ikke er indsendt høringssvar i sagen.

Bilag

Otto Liebes Allé 4 - tegninger - ansøgningsmateriale

Oversigtskort _ Ottoliebés Allé 4 - Tårnby Villaby

SAVE Skema 2_Tårnby Villaby_Otto Liebes Alle 4

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Lokalplan 148 - Etageboliger på Knarreborgvej 13-17

01.02.05-G01-20-66875

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. november 2020 på baggrund af et forbud efter planlovens § 14 at udarbejde et forslag til en lokalplan, der skal muliggøre etageboliger på Knarreborgvej. Lokalplanforslaget har været i offentlig høring og skal nu vedtages endeligt. Forvaltningen indstiller på baggrund af høringen, at højden på byggeriet ændres, og at Lokalplan 148 vedtages endeligt.

Uddybende bemærkninger

Det er lokalplanens formål at konkretisere hensigterne i Rammelokalplan 85, hvilket sker ved at muliggøre fortætning i de stationsnære kerneområder gennem etablering af etageboliger.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 60 for området som helhed, hvilket giver en byggeret på cirka 1.600 m².

Derudover fastlægger lokalplanen sammenlignelige bestemmelser vedr. højder og etager, som er gældende for naboetagebebyggelserne, maks. 15 m høj fordelt på 3 etager. Lokalplanen for Essex Park giver mulighed for byggeri i op til 15 meters højde i 3½ etager, og lokalplanen for Kirsebærhaven giver mulighed for byggeri i op til 10,5 meters højde i 3 etager.

Bebyggelsen skal placeres i et byggefelt. For at mindske indbliksgener for naboer giver lokalplanen ikke mulighed for etablering af tagterrasser, dog gives der mulighed for etablering af altaner.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre, at et kommende byggeri får et moderne arkitektonisk udtryk, hvilket vil passe ind i forhold til nabobebyggelsen Kirsebærhaven. Etageboligerne skal efter lokalplanens forslag opføres med facader i tegl med variation i murværket og i naturfarve, gråtone- eller jordfarveskala, og træbeklædning i mørke eller naturlige farver.

Fælles friarealer skal fremstå som et åbent grønt parkområde med spredt beplantning af træer og/eller buske. Der indrettes arealer til ophold og leg. De fælles friarealer skal i overensstemmelse med rammelokalplanen være tilgængelige for offentligheden. Udearealerne kan, hvis det ønskes, etableres i sammenhæng med udearealerne i Essexpark og/eller Kirsebærhaven.

Forvaltningen indstiller på baggrund af den offentlige høring, at den tilladte bygningshøjde ændres fra 15 m til 12 m. Som det fremgår af vedlagte høringsnotat, så er det forvaltningens vurdering, at etageantallet ikke bør ændres fra 3 til 2. Begrundelsen for dette er dels, at lokalplanen har til formål at skabe fortætning i form af etageboliger.

Ændringen indebærer, at lokalplanens § 5.2 ændres fra:

”Inden for byggefeltet må ny bebyggelse opføres i maks. 15 meters højde fordelt på op til 3 etager. Tekniske anlæg på tage medregnes ikke i den maksimale bygningshøjde.”.

Til:

”Inden for byggefeltet må ny bebyggelse opføres i maks. 12 meters højde fordelt på op til 3 etager. Tekniske anlæg på tage medregnes ikke i den maksimale bygningshøjde.”

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 21.9.2021 og i Økonomiudvalget den 22.9.2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 28.9.2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 22.9.2021 om beslutning i B&E den 21.9.2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 22.9.2021 vil blive eftersendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 28.9.2021.

Høring

Lokalplanforslaget har været i fire ugers offentlig høring fra den 9. december 2020 til den 6. januar 2021.

Der er indkommet fem høringssvar. Alle høringssvar er gengivet og kommenteret i vedlagte høringsnotat.

Lovgrundlag

Lokalplanen er udarbejdet med hjemmel i planloven.

Link til [planloven](#)

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

1. at den i § 5.2 i lokalplanen tilladte bygningshøjde ændres fra 15 til 12 m.
2. at Lokalplan 148 med ændringer vedtages endeligt.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 148 - Etageboliger på Knarreborgvej 13-17

Høringsnotat - Lokalplan 148 - Etageboliger på Knarreborgvej 13-17

Forslag til Lokalplan 148 - Etageboliger på Knarreborgvej 13-17

Punkt 8: Dispensation fra Lokalplan 140 - ændring af ridehaller i forbindelse med Amagerland Rideskole

01.02.05-P25-21-430658

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 140 for Amagerland Rideskole. Ansøgningen vedrører en ændring af arealfordelingen mellem to ridehaller og kræver dispensation fra lokalplanens § 5.5. Forvaltningen indstiller til dispensation.

Uddybende bemærkninger

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. januar 2020 Lokalplan 140 - Amagerland Rideskole, som skal muliggøre byggeri af to ridehaller og en lade samt anlæg af ridebane og jordfolde på Nøragersmindevej 3. Referat fra kommunalbestyrelsens behandling af sagen den 28. januar 2020 er vedlagt som bilag.

Siden lokalplanens vedtagelse er der, som der fremgår af vedlagte dispensationsansøgning, opstået et ønske hos rideskolen om at ændre arealfordelingen mellem de to ridehaller. Dispensationsansøgningen begrundes med lavere bygningsomkostninger og en erkendelse af, at det ud fra et sundhedshensyn (for hestene) er bedre at adskille egne heste fra heste, der kommer til i forbindelse med stævner i størst mulig omfang.

I henhold til lokalplan 140 må der jf. § 5.5 etableres to ridehaller i byggefelt B; én på 42x82 meter incl. paddoks (en lille indhegning til heste) og én på 22x82 meter. Den gældende lokalplans byggemuligheder fremgår af bilaget Situationsplan - Gældende lokalplan. Dette ønskes ændret til, at der opføres to haller, der begge har en dimension på 32x82 meter, hvoraf den ene fortsat vil indeholde stald/paddoks. Den ønskede ændring, som der søges om dispensation til, fremgår af bilaget Situationsplan - Dispensationsansøgning.

Der sker ikke ændringer i forhold til hallernes placering i forhold til naboskel.

Ved ændringen kommer der ikke mere bygningsareal, og bygningernes samlede højde vil blive lavere.

Teknisk Forvaltning vurderer, at det ansøgte ikke indebærer nogen negative konsekvenser for omgivelserne og alene vedrører rideskolens egne forhold, hvorfor der ikke er nogen planmæssig begrundelse for at afslå en dispensation.

Høring

Ansøgningen har ikke været udsendt i naboorientering jf. Planlovens § 20 stk. 1, idet det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, hvorefter orientering kan udelades, jf. § 20 stk. 2.

Lovgrundlag

Dispensationen kan gives med hjemmel i Planlovens § 19 stk. 1.

Link til lokalplan 140: https://dokument.plandata.dk/20_9691688_1581328677879.pdf

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 140 § 5.5 til den ansøgte ændring af arealfordelingen mellem de to ridehaller.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Situationsplan - Gældende lokalplan

Situationsplan - Dispensationsansøgning

Tværsnit

Lokalplan 140 Amagerland Rideskole - endelig vedtagelse

Punkt 9: Ansøgning om landzonetilladelse til at etablere bioraffineringsanlæg

01.03.03-P00-21-482010

Resume

Eco Drying A/S søger på vegne af Nøragersmindevej 95 om tilladelse til at etablere et bioraffineringsanlæg til at opvarme ejendommen. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte med vilkår om, at beplantningsbæltet omkring anlægget retableres.

Uddybende bemærkninger

Nøragersmindevej 95, kendt som Strandgården, driver en større hestepension. Hestene genererer en større mængde hestemøg, der kan omdannes til varmeproduktion ved bioraffinering og afbrændning. Af denne årsag søges der om at etablere et bioraffineringsanlæg. Anlægget etableres i en container på 2,5 m * 24 m, svarende til 65 m², og har en højde på 2,9 m. Containeren vil være flytbar, men der ansøges ikke om, at den skal være flytbar. Teknisk Forvaltning vurderer, at der bør stilles vilkår om, at den ikke må flyttes. Såfremt anlægget ønskes flyttes, skal der søges om fornyet landzonetilladelse.

Anlægget forventes ikke at danne støj- eller lugtgener men grundet sit volumen kan det være synligt for omgivelserne. Anlægget placeres i et beplantningsbælte med en afstand på ca. 30 m til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Den ønskede placering forventes ikke at være synlig fra Nøragersmindevej, men vil eventuelt kunne ses fra Kongelundsvej. Nærmeste bolig, Kongelundsvej 535, er placeret med en afstand på ca. 154 m.

Teknisk Forvaltning vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med landzonebestemmelserne i Planloven, og at projektet derudover er et bæredygtigt tiltag for Strandgården til at genanvende hestemøg til varmeproduktion.

I forbindelse med etablering af anlægget vil en del af beplantningen blive fjernet. Denne bør efter etablering af anlægget genoprettes, så raffinaderiet ikke er synligt.

Anlægget skal ligeledes behandles i Teknik- og Miljøudvalget, da der skal gives en miljøgodkendelse til bioraffineringsanlægget.

Høring

Eftersom at anlægget placeres i et beplantningsbælte, hvor det ved retablering af beplantningsbæltet ikke vil være synligt for naboer, og der ikke forventes nogle gener herfra, vurderer Teknisk Forvaltning, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer. Derfor har sagen ikke været i nabohøring, jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i [Planlovens § 35](#).

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til at etablere et bioraffineringsanlæg på Nøragersmindevej 95 som ansøgt.
2. at der stilles vilkår om, at placeringen af containeren ikke må flyttes.
3. at der stilles vilkår om, at beplantning omkring raffinaderiet retableres, så anlægget ikke er synligt fra vej.

Beslutning

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

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse

Kortbilag

Punkt 10: Ansøgning om etablering af hestepension og udvidelse af stald, Kongelundsvej 609a

01.03.00-P25-21-489307

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om at etablere hestepension og udvide staldbygning på Kongelundsvej 609a. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 68, Skov beplantningsområde ved Kongelunden, og vil kræve dispensation og landzonetilladelse. Kongelundsvej 609a er registreret som en landbrugsejendom, hvor der blev dyrket wrap, indtil Ullerup Digets etablering på tværs af ejendommen. Forvaltningen indstiller, at der meddeles tilladelse forbundet med vilkår.

Uddybende bemærkninger

Bygge- og Ejendomsudvalget meddelte den 15.09.2020 landzonetilladelse og dispensation til, at der kunne etableres en ridebane på ejendommen. I forbindelse med dette ansøger ejer nu om, at eksisterende staldbygning udvides. Midterdelen af staldbygningen bibeholdes, hvor fløjene på siderne skal erstattes af ny bebyggelse. Sammenlagt ønskes 2 x 222 m² etableret på hver side af staldbygningen, fordelt over etaper. De nye bygninger vil blive anvendt til maskinhus og stald.

Lokalplan 68 udlægger ejendommen til skovrejsning. Den ønskede anvendelse strider imod lokalplanens principper, der er lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, §§ 1 og 3, og kræver dispensation fra §§ 1.1, stk. 1 og 3.1. Af denne årsag, kan der kun meddeles midlertidig dispensation til det ansøgte. Derudover kræves der dispensation fra §§ 7.1 og 7.2, der regulerer bebyggelse, samt tilladelse fra eksterne myndigheder, jf. § 10.3 vedr. transportkorridoren, der går igennem lokalplanområdet.

Ifølge Lokalplanens § 10.3 er der udlagt en transportkorridor i Lokalplan 68, hvilket betyder, at ansøgningen skal forelægges Energistyrelsen og skal administreres efter "Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet". Påtaleretten er overført til Energinet, og Teknisk Forvaltning har fremsendt ansøgningen til deres vurdering. Energistyrelsen havde ingen bemærkninger til det ansøgte. Deres svar er vedhæftet i høringsnotatet.

Eftersom at den ønskede bygning er beliggende i transportkorridoren og ikke er en midlertidig bebyggelse, skal der ifølge vejledningen tilføjes vilkår om fjernelsesvilkår i Landzonetilladelsen. Fjernelsesvilkår skal tinglyses på ejendommen og betyder, at staldbygningen skal fjernes uden tilgift for det offentlige, såfremt transportkorridoren på et senere tidspunkt skal udnyttes.

Naturstyrelsen er ligeledes blevet hørt i sagen, eftersom Lokalplan 68 udlægger området til skovrejsning. Naturstyrelsen gennemfører ikke skovrejsning i området, fordi det er dyrt at erhverve sig arealer og omdanne dem til skov. Naturstyrelsen har ikke haft bemærkninger til det ansøgte.

Kroppedal Museum er også blevet hørt i sagen, da der er begrundet formodning om fortidsminder i området. Museet har ingen indvendinger mod det ansøgte byggeri.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der kan meddeles midlertidig tilladelse til det ansøgte, eftersom at formålet med Lokalplan 68 ikke udnyttes i området, og derfor begrænser muligheden for at anvende ejendommen til andre formål, der efter gældende landzonepraksis, ville være tilladt.

Høring

Sagen har været i nabohearing jf. Planlovens §§ 20 og 35, stk. 4. Under høringsperioden har Teknisk Forvaltning modtaget to høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændring af sagen.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i [Planlovens § 35](#).

Midlertidig dispensation meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til [Lokalplan 68](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives landzonetilladelse til at etablere staldbygning som ansøgt
2. at der som vilkår til landzonetilladelsen stilles krav om, at der tinglyses fjernelsesvilkår på staldbygningen, forud for etablering af byggeriet
3. at der meddeles midlertidig dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere staldbygning som ansøgt

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere ridebane, Kongelundsvej 609a

Ansøgning

Situationsplan af fremtidigt byggeri

Kortbilag

Situationsplan af fremtidigt byggeri zoomet ind

Punkt 11: Udvikling af området omkring Tårnby Vandtårn

00.22.04-I00-21-423156

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet den 14.4.2021, at der skulle forberedes en borgerinddragende proces for området ved Tårnby Vandtårn. En proces med udarbejdelse af et debatoplæg, med afholdelse af debatmøder, med udarbejde af konkurrenceprogram og med senere afholdelse af selve idékonkurrencen.

Konsulenten, som forvaltningen har hyret til opgaven, har foretaget en række indledende analyser for at danne et grundlag for borgerinddragelsesprocessen. Forvaltningen fremlægger hermed konsulentens resultat. Forvaltningen anbefaler, at borgerinddragelsen udskydes til starten af 2022 for at give plads til at udarbejde og politisk behandle et nyt oplæg.

Uddybende bemærkninger

Rasultatet af konsulentens analyser peger på 3 forhold:

1. At der er brug for at se på sammenhængen mellem det udpegede område og de tilgrænsende omgivelser, herunder den nærmere afgrænsning af, hvilket område der helt præcis kan inddrages i borgerprocessen
2. At en plan for området, der alene inddrager vandtårnet og de allernærmeste omgivelser, ikke vil kunne generere en økonomi, hvor et projekt kan blive økonomisk selv bærende
3. At en borgerinddragelsesproces, der gennemføres uden at de ovennævnte forhold er behandlet politisk forud herfor, har en stor risiko for at generere et resultat, der efterfølgende ikke kan blive/ønskes realiseret

Anbefalingen er derfor, at processen lige nu udskydes til starten af 2022 for at give plads til at udarbejde og politisk behandle et nyt oplæg. I mellemtiden udarbejdes et kvalificerende oplæg, der kan bruges til at drøfte sagen på ny politisk, for at få taget en solid funderet beslutning om det videre forløb.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at byudviklingsprocessen udskydes til starten af 2022 for at give plads til at udarbejde og politisk behandle et nyt oplæg
2. at der i mellemtiden udarbejdes et kvalificerende oplæg mhp. at drøfte sagen på ny politisk

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dagsordenspunkt Udvikling af området ved Tårnby vandtårn behandlet på mødet 21. april 2021 kl. 1300 (Virtuelt) i Økonomiudvalget (2021).docx

Punkt 12: Eventuelt

00.22.04-P35-21-428425

Beslutning

I forlængelse af udvalgsrådet blev der holdt fællesmøde med Teknik- og Miljøudvalget om Tårnby Kommunes indsats for at løfte det lokale klimaarbejde via DK2020-samarbejdet.

Punkt 13: Underskriftsark

00.22.04-P35-21-428425

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.