

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 25-08-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 25. august 2020 kl. 15:00

**Mødested**           211, Mødelokale

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lukket: Meddelelser (lukket punkt).....	6
PAB - årsregnskab 2019.....	7
Tårnbyhuse - årsregnskab 2019.....	9
Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021.....	12
Formandsbeslutning - Disp. fra lokalplan og landzonetilladelse til etablering af jobcenter i CPH.....	13
Formandsbeslutning - VVM-pligt til etablering af DHL's nye fragtcentral.....	16
Formandsbeslutning - Nedlæggelse af § 14 forbud efter Planloven - Otto Liebes Alle 4.....	18
§ 14 forbud efter Planloven - Knarreborgvej 13, 15 og 17.....	21
Placering af energicentral i forbindelse med fjernvarme.....	23
Lukket: Byudvikling omkring Vandtårnet.....	25
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1, Amager Strandvej 390.....	26
Lokalplan 132 - Plantecentret ved Tømmerup, endelig vedtagelse.....	29
Landzonetilladelse til ridebane - Tømmerupvej 90.....	31
Skiltning og farve på facade - Tømmerupvej 64.....	33
Etablering af erhvervsmæssig nødvendig bolig - Nøragersmindevej 73.....	37
Plads til autocamperparkering ved Kastrup Lystbådehavn.....	39
Midlertidig dispensation fra Lokalplan 112 til at etablere p-plads - Bøjlevej 24.....	42
Dispensation fra Byplanvedtægt 4 - Volmer Kjærs Alle 11.....	44
Anmodning om lokalplan for GF Villabyen Hindholmen.....	46
Eventuelt.....	48
Underskriftsark.....	49

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

20/17952

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Indstillingen tiltrådt, idet sag nr. 21 – Anmodning om lokalplan for GF Villabyen Hindholmen – tages af dagsordenen, da Grundejerforeningen har trukket ansøgningen tilbage.

## Punkt 2: Meddelelser

19/29687

### Resumé

A)

Københavns Kommune har ophævet Byplanvedtægt 86 for umatrikuleret opfyldningsareal ved Amagers østkyst syd for Kraftværksvej.

Forvaltningen vurderer, at ophævelsen ikke har betydning for Tårnby Kommune.

B)

Københavns Kommune har fremlagt Forslag til tillæg 3 til Lokalplan 398, Ørestad syd, i høring frem til d. 29 juni. Lokalplantillægget er beliggende i Ørestad, mellem Royal Arena og Ørestads Boulevard. Tillægget giver mulighed for at etablere skole, idrætshal, svømmehal, boliger og detailhandel samt serviceerhverv. Lokalplantillægget vurderes ikke at påvirke Tårnby Kommune.

C)

Københavns Kommune har fremsendt forslag til tillæg 1 til Lokalplan 384 – Artillerivej Øst. Tillægget giver mulighed for at etablere en ny daginstitution, plejehjem, skolehave og socialt værested.

Lokalplantillægget vurderes ikke at påvirke Tårnby Kommune.

D)

Planklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesagen om kommunens afslag på ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 50, Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn, til et fritidshus på ejendommen, Kongelundsvej 585, samt afslag på lovliggørende landzonetilladelse til en stald.

Kommunen fik medhold.

E)

Tilladelse til midlertidig opsætning af badmobiler.

### Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

- A) Københavns Kommune - Byplan 86
- A) Kortbilag - Københavns Kommune - Byplan 86
- B) Ørestad syd - forslag til tillæg 3 til Lokalplan 398
- B) Uddybende bemærkninger og kortbilag
- C) Københavns kommune - Forslag til tillæg 1 til Lokalplan 384
- D) Afgørelse fra Planklagenævnet
- E) Tilladelse til opsætning af 2 x 2 badmobiler

### **Punkt 3: Lukket: Meddelelser (lukket punkt)**

19/29687

## Punkt 4: PAB - årsregnskab 2019

20/16374

### Resumé

PAB har fremsendt regnskaber for året 2019.

### Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Boligforeningen: Overskud 10.118.689 kr.

Overskud henlægges til arbejdskapitalen

Postparken: Overskud 813.766 kr.

Anvendes til underfinansiering af forbedringer

Leje pr m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 799 kr.

Dato for forhøjelse 1.1.2019

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 42 kr.

Vinkelhuse: Overskud 803.503 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 801 kr.

Dato for forhøjelse 1.1.2019

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 14 kr.

Televang: Overskud 126.018 kr.

Anvendes til underfinansiering af forbedringer

Leje pr m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 914 kr.

Holdkærsparken: Overskud 618.430 kr.

Anvendes til underfinansiering af forbedringer

Leje pr m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 1.049 kr.

Dato for nedsættelse 1.1.2019

Nedsættelse pr. m<sup>2</sup> 10 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Lovgrundlag**

### **Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.**

## **Indstilling**

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at årsregnskaberne fra PAB 2019 anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

PAB - årsregnskab 2018

Postparken

Vinkelhuse

Televang

Boligforeningen

Holdkærparken

## Punkt 5: Tårnbyhuse - årsregnskab 2019

20/16373

### Resumé

Boligorganisationen Tårnbyhuse har fremlagt regnskaber 2019 til gennemgang i kommunen.

### Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Organisationen: Overskud 34.465 kr.

Overført til arbejdskapitalen

Bredagergården: Overskud 219.592 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 834 kr.

Nordmarksgården: Overskud 521.666 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 727 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 18,76 kr.

Tårnbyparken: Overskud 2.138.091 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 730,78 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 24,17 kr.

Kastruphuse: Overskud 77.180 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 940,63 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 20,40 kr.

Vægterparken: Overskud 797.205 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 968,74 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 15,26 kr.

Randkløvehuse: Overskud 583.351 kr.

Afvikling af underfinansiering af forbedringer 508.767 kr.

Resten overført til samlet resultat 74.584 kr.

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 1.050,76 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 35,34 kr.

Saltværkshuse: Overskud 612.351 kr.

Overført til samlet resultat

Flyverbo: Overskud 574.176 kr.

Overført til samlet resultat

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunkt 590,14 kr.

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> 32,78 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om drift af almene boliger §116.

## **Indstilling**

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at årsregnskaberne fra Tårnbyhuse 2019 anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Tårnbyhuse, regnskaber 2018

Bredagergården

Nordmarksgården

Tårnbyparken

Kastruphuse

Vægterparken

Randkløvehuse

Saltværkshuse

Flyverbo

Organisationen

## **Punkt 6: Mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021**

20/14566

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning fremlægger forslag til mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at mødeplan for Bygge- og Ejendomsudvalget for 2021 vedtages.

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Udvalget besluttede, at møderne afholdes som følger:

19/1, 9/2, 9/3, 13/4, 11/5, 8/6, 24/8, 21/9, 12/10, 16/11, 7/12, alle fra kl. 15.00.

Møderne afholdes så vidt muligt i Udvalgsværelse 215.

### **Bilag**

Mødeplan for B&E

## **Punkt 7: Formandsbeslutning - Disp. fra lokalplan og landzonetilladelse til etablering af jobcenter i CPH**

20/11519

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning har fra Tårnby Kommunes Jobcenter modtaget en ansøgning om tilladelse til etablering af et midlertidigt jobcenter i Københavns Lufthavns Terminal 3 i et år. Etablering af det ansøgte jobcenter kræver dispensation fra den gældende lokalplan.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der dispenseres fra lokalplanen til det ansøgte. Selvom ansøgningen fra Jobcenteret kun gælder frem til udgangen af 2021, indstilles det, at dispensationen gives for 3 år, så den fremskudte jobcenterindsats i forhold til planlovgivningen uden ekstra sagsbehandling kan forlænges, såfremt der skulle vise sig behov herfor.

### **Uddybende bemærkninger**

Der er søgt om tilladelse til etablering af følgende i forbindelse med Jobcenter CPH:

Sekretariat:

Størrelse: i alt ca. 100 m<sup>2</sup>:–

- 1 storrumskontor med plads op til 6 medarbejdere:
- 1 mindre mødelokale/telefonlokale
- 1 større mødelokale med plads til 15 personer om et mødebord
- Andre faciliteter:
  - o Adgang til printer/kopimaskine
  - o Adgang til køkkenfaciliteter
  - o Adgang til kantine
  - o Toiletter

Mødecenter:

- 10 lokaler a ca. 9 m<sup>2</sup> med plads til 3 stole
- Undervisningslokaler 3 stk.
- Toiletfaciliteter til borgere og leverandører

Øvrigt

- 16 parkeringspladser

Det fremskudte jobcenter vil være et partnerskab mellem CPH, Jobcenteret og SAS, og det er Jobcenterets vurdering, at der vil være behov for aktiviteter i Jobcenter CPH i resten af 2020 og til udgangen af 2021.

Terminal 3 er beliggende i delområde Nord A1 i Lokalplan KKK 97 – Københavns Lufthavn

Kastrup. Delområdet må, jf. lokalplanens § 4.2.1, anvendes til "...terminalkompleks for passagerer og andre med ærinde i lufthavnen med dertil hørende ekspeditions- og servicefaciliteter samt tekniske anlæg. I terminalkomplekset kan der indrettes lokaler til lufthavnens administration, andre lufthavnsrelaterede kontorer, indkøbs- og restaurationsfaciliteter, bage- og fragthåndtering, pas- og toldkontrol, politistation samt lignende funktioner af administrativ, sikkerhedsmæssig og serviceorienteret art."

Forvaltningen vurderer, at etablering af et jobcenter ikke er en af de umiddelbart lovlige anvendelsesmuligheder inden for delområdet, hvorfor det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 4.2.1.

Terminal 3 er ligeledes beliggende i landzone og principielt kræves der landzonetilladelse til enhver forandring i de bestående fysiske forhold, hvilket omfatter udstykninger, bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og arealer. Det afgørende er, om der er tale om en relevant forandring i forhold til de formål, som landzonebestemmelserne skal varetage. Formålet med det generelle krav om landzonetilladelse er at beskytte det åbne land mod spredt og uplanlagt bebyggelse og sikre, at byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Idet der er tale om ændret anvendelse af et mindre areal inde i en eksisterende bygningsmasse, som fortsat opretholder sin primære funktion, samt de marginale landskabsmæssige interesser i området, vurderes det, at etablering af et midlertidigt jobcenter i Terminal 3 i CPH er under bagatelgrænsen for kravet om landzonetilladelse. Det er således Teknisk Forvaltnings vurdering, at det ikke kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til etablering af det ansøgte jobcenter.

## Høring

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen har ikke været sendt i nabohearing jf. Planlovens § 20, stk. 2,

- da etableringen af et jobcenter i CPH vurderes at være af underordnet betydning for naboejendommene i forhold til CPH's normale drift,
- fordi der søges om tilladelse til en midlertidig aktivitet,
- pga. sagens hastende karakter i forhold til jobsituationen for lufthavnspersonalet, samt udløbet af diverse hjælpepakker fra staten i forbindelse med Corona-pandemien.

## Lovgrundlag

Planlovens § 19, stk.1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, såfremt det ikke strider mod planens principper eller, hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

I henhold til den gældende lokalplans § 9.3 og planlovens § 19, stk. 3 forudsætter en dispensation fra lufthavnslokalplanen samtykke fra Erhvervsministeren. Teknisk Forvaltning har indhentet samtykke for en 3 årig periode, og der kan nu dispenseres til det ansøgte.

Link til Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fkommunekoncept.dk#k7>

Link til Lokalplan KKK 97 – Københavns Lufthavn, Kastrup  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1041848\\_DRAFT\\_1202811628331.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1041848_DRAFT_1202811628331.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles en midlertidig (3 år) dispensation fra § 4.2.1 i Lokalplan KKK 97 – Københavns Lufthavn Kastrup til etablering af det ansøgte jobcenter i Terminal 3.

På grund af sagens hastende karakter har formanden tiltrådt sagen den 8.6.2020.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Udvalget tog formandens beslutning til efterretning.

### **Bilag**

Fuldmagt fra CPH

Ansøgning om etablering af en fremskudt jobcenterfunktion i Københavns Lufthavn

Samtykke til Tårnby efter PL § 19 stk. 3, afsendt den 3. juni 2020

Meddelelse af dispensation fra Lokalplan

Formandsbeslutning

## **Punkt 8: Formandsbeslutning - VVM-pligt til etablering af DHL's nye fragtcentral**

20/13578

### **Resumé**

Rambøll har på vegne af DHL fremsendt ansøgning om VVM-screening om etablering af deres nye fragtcentral på Kystvejen 18. Byggeriet er sat til at skulle påbegyndes den 15. august 2020. Hvis byggeriet ikke kan påbegyndes som planlagt, har det alvorlige økonomiske konsekvenser for DHL, som skal kompensere diverse entreprenører og lignende. Forvaltningen har screenet projektet og vurderet, at det ikke medfører nogen væsentlige miljøpåvirkninger. Forvaltningen har vurderet, at byggeprojektet ikke er omfattet af VVM-pligt.

### **Uddybende bemærkninger**

Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen og supplerende ansøgningsmateriale, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udarbejdes en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af projektet, men alene en afgørelse af, at projektet ikke skal gennem en VVM-proces.

Projektet kan etableres i overensstemmelse med lokalplanen.

DHL har aftalt med diverse entreprenører, at startdatoen for byggeriet er den 15. august 2020, og hvis denne dato ikke kan overholdes, skal DHL yde økonomisk kompensation til deres entreprenører. Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningsafgørelsen, det økonomiske aspekt og de arbejdspladser byggeprojektet medfører, at der bør træffes en formandsbeslutning, så projektet kan starte til tiden.

### **Borgerinddragelse**

Borgere skal ikke inddrages i screeningsansøgninger og afgørelser. Der er klagemulighed på afgørelsen efter offentliggørelsen, jf. miljøvurderingsloven.

### **Høring**

Ifølge miljøvurderingsloven skal kommunens vurdering sendes i høring til berørte myndigheder. Miljøafdelingen i Tårnby Kommune har derfor haft projektet i høring hos Tårnby Kommunes vej- og trafikafdeling, samt Trafikstyrelsen og Miljøstyrelsen fra den 2. juli 2020 til og med den 19. juli 2020.

Ingen af høringsparterne har fremsendt kommentarer til høringen.

### **Lovgrundlag**

LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at byggeprojektet ikke er omfattet af VVM pligt.

På grund af sagens hastende karakter har formanden tiltrådt sagen den 27. juli 2020.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Udvalget tog formandens beslutning til efterretning.

### **Bilag**

Afgørelse om ikke VVM-pligt - DHL

Notat med indkommende høringssvar

VVM ansøgning

Screeningsnotat

Formandsbeslutning - VVM

# Punkt 9: Formandsbeslutning - Nedlæggelse af § 14 forbud efter Planloven - Otto Liebes Alle 4

20/16473

## Resumé

Teknisk Forvaltning har fået en henvendelse fra ejer af Otto Liebes Alle 4 om udskiftning af vindue og teglfacade og isætning af dør. De ønskede bygningsændringer strider imod den lokalplan, som Forvaltningen er i gang med at udarbejde for området. Forvaltningen indstiller, at der nedlægges et § 14 forbud efter Planloven for at sikre, at boligen på Otto Liebes Alle 4 bevares i overensstemmelse med det kommende plangrundlag for området ved Tårnby Villaby.

## Uddybende bemærkninger

Igangværende forberedelse af bevarende lokalplan

Siden 2007 har det været intentionen, at Byplanvedtægt 4 skulle afløses af et nyt plangrundlag. Dette er af forskellige årsager blevet nedprioriteret, men den 14. januar 2020 besluttede Udvalget, at der skulle igangsættes et nyt plangrundlag for området. Den kommende lokalplan skal bl.a. bevare en stor andel af boligernes ydre fremtræden i området, jf. bilag.

Byplanvedtægt 4 regulerer ikke den ydre fremtræden for bebyggelsen i området, hvorfor Forvaltningen på nuværende tidspunkt ikke kan stille krav, når ejere ønsker at renovere deres bolig. Ved at udpege bevaringsværdige bygninger samt fastlægge krav til den ydre fremtræden i den kommende lokalplan er intentionen med lokalplanen at sikre boligens/bygningens byggestil og oprindelige fremtræden.

Henvendelse om bygningsændringer

Ejer af Otto Liebes Alle 4 ønsker at udskifte en del af eksisterende vindue og isætte en dør på husets facade ud mod forhaven, jf. bilag.

Relation til den kommende bevarende lokalplan

Det vil ikke være i overensstemmelse med intentionerne i den kommende bevarende lokalplan at gennemføre de ændringer, som ejeren har henvendt sig om, og det vil ændre på det miljø, som planen forsøger at bevare. I forbindelse med forarbejdet til den kommende lokalplan er områdets boliger blevet Save-vurderet. Otto Liebes Alle 4 blev registeret med værdien 3, der er en høj bevaringsvurdering. Save-vurdering baseres på en karakter fra 1-9, hvoraf 1-3 vurderes at være høj, 4-6 mellem, og 7-9 lav. Save-vurdering anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier, og den er et nyttigt redskab til at udarbejde lokalplaner med henblik på bygningsbevaring.

Boligerne ved Otto Liebes Alle 2-6 er opført fra starten af 1900 og har den samme fremtræden. De tre boliger fremstår i røde facadesten, med stik i gule facadesten, frontkvist og halvalmet tag.

Husene langs Otto Liebes Alle kendetegnes ved at have en minde forhave. Oprindeligt var indgangen placeret i gavlen på siden af huset, og ikke ud mod forhaven. På de fleste boliger er indgangen fastholdt på siden af huset. Skråfoto og billeder af Otto Liebes Alle er vedhæftet som bilag.

Handlemuligheder og forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke umiddelbart kræve, at den ydre facade bevares på Otto Liebes Alle 4, da det gældende plangrundlag ikke regulerer dette. Forvaltningen har først hjemmel til at regulere ud fra den kommende lokalplans indhold, når denne er offentliggjort som lokalplansforslag, og de midlertidige retsvirkninger efter Planlovens § 17 er trådt i kraft. Lokalplansforslaget forventes at blive præsenteret politisk i slutningen af 2020, hvorfor det indtil da ikke umiddelbart er muligt at regulere renovering af boligers ydre facade i området ved Tårnby Villaby. Boliger, der vurderes at have en bevaringsværdi, kan derfor lige nu ændres og renoveres, hvilket kan betyde, at deres bevaringsværdi forringes og kulturmiljøet ændres.

Den eneste måde at regulere og forhindre renovering af boliger i strid med den kommende lokalplan er at nedlægge et § 14 forbud efter Planloven. Forbuddet skal ske på den enkelte bolig, i dette tilfælde Otto Liebes Alle 4. Reglerne for et § 14 forbud indebærer, at der skal udarbejdes og offentliggøres et lokalplansforslag inden for et år, fra forbuddet er udstedt.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør nedlægges et § 14 Forbud efter Planloven for at forhindre, at boligen på Otto Liebes Alle 4 renoveres på en måde, der vil bryde med intentionerne i den kommende lokalplan for området.

## Høring

Forud for at Tårnby Kommune kan nedlægge et § 14 forbud i henhold til Planloven, skal der ske varsling og partshøring af samtlige ejere af den omfattede ejendom, jf. §§ 19 og 21 i Forvaltningsloven.

## Lovgrundlag

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Link til Byplanvedtægt 4: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1037805\\_APPROVED\\_1179144299843.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1037805_APPROVED_1179144299843.pdf)

Planlovens § 14: Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Der kan kun nedlægges forbud mod forhold, som vil kunne forhindres med en lokalplan, navnlig efter planlovens § 15, stk. 2 (Lokalplankataloget), og forbuddet skal således være planmæssigt begrundet. Forvaltningen vil nedlægge forbud efter Planlovens § 14 med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 17: Bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Endelig beslutning om nedlæggelse af § 14 forbud skal forelægges Kommunalbestyrelsen til endelig beslutning efter gennemførelse af partshøring.

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der nedlægges et § 14 forbud mod de ansøgte bygningsændringer på Otto Liebes Alle 4. Igangværende plangrundlag for området skal herefter udarbejdes senest et år efter, at forbuddet er udstedt.

På grund af sagens hastende karakter (for at undgå at der sker renovering, der strider imod hensigterne i den planlagte bevarende lokalplan for området) er indstillingen godkendt af Formanden den 27. juli 2020.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Udvalget tog formandens beslutning til efterretning.

### **Bilag**

Skråfoto og billeder af Otto Liebes Alle

Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4

Forespørgsel fra Otto Liebes Alle 4 vedr. udskiftning af vindue

Formandsbeslutning - § 14 forbud

# Punkt 10: § 14 forbud efter Planloven - Knarreborgvej 13, 15 og 17

20/4466

## Resumé

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede d. 19. maj 2020 at nedlægge et § 14 forbud efter Planloven for Knarreborgvej 13. Før der kan nedlægges et sådant forbud, skal den berørte ejendom partshøres. Da Knarreborgvej 13, 15 og 17 hører til samme delområde af lokalplanen, er alle 3 ejendomme blevet partshørt, og alle tre adresser har fremsendt et samlet partshøringsbrev.

Det er kommunalbestyrelsen, der endeligt træffer afgørelse om at nedlægge et § 14 forbud efter gennemført partshøring.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der nedlægges et efter Planloven § 14 forbud på Knarreborgvej 13, 15 og 17.

## Uddybende bemærkninger

Knarreborgvej 13 har søgt om en tilbygning på deres ejendom. Ansøgningen strider imod den gældende Rammelokalplan 85 for området, hvis hensigt er at udlægge området til etageboligbyggeri.

En rammelokalplan er en lokalplan, der kun fastlægger de overordnede rammer for et planområde, og er derfor kun retningslinjer, der ikke kan håndhæves.

Specifikke og juridisk bindende bestemmelser skal for at have retsvirkning fastlægges i en lokalplan for området.

Kommunen har på nuværende tidspunkt ikke hjemmel til at meddele afslag på ansøgning om at opføre en tilbygning ved Knarreborgvej 13. Et afslag kan kun meddeles, såfremt der nedlægges et § 14 forbud efter Planloven, og derefter udarbejdes en ny lokalplan.

På baggrund af Udvalgets beslutning d. 19. maj 2020, har Forvaltningen igangsat en partshøring for at lade synspunkter fra de involverede i rammelokalplanens delområde indgå i overvejelserne om den endelige afgørelse af, om der skal nedlægges et § 14 forbud. Høringen har været sendt til Knarreborgvej 13-17, og dermed til alle ejendomme, tilhørende delområdet i rammelokalplanen.

Forvaltningen har i vedlagt notat kommenteret høringssvaret fra de involverede. Forvaltningen finder ikke, at høringssvaret giver anledning til at ændre den oprindelige beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget om, at der skal nedlægges § 14-forbud på Knarreborgvej 13. Det er endvidere Forvaltningens anbefaling, at der også skal nedlægges § 14-forbud på Knarreborgvej 15 og Knarreborgvej 17, så alle ejendomme i delområdet får samme retsstatus.

## Høring

Forvaltningen har modtaget et høringsbrev på vegne af alle 3 ejendomme, jf. høringsnotat.

## Indstilling

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

1. at der nedlægges § 14 forbud efter Planloven på Knarreborgvej 13, 15 og 17.

Da Bygge- og Ejendomsudvalgsmødet og Kommunalbestyrelsesmødet er fastlagt på den samme dato i august 2020, og for hurtigst muligt at få afklaret retstilstanden for ejerne af de pågældende adresser, har sagen været forelagt formanden for Bygge- og Ejendomsudvalget til beslutning. Derved kan formandsbeslutningen forelægges for Bygge- og Ejendomsudvalget ved mødet kl. 15 (Orientering om en formandsbeslutning) og for Kommunalbestyrelsen efterfølgende samme dag kl. 18 (Til beslutning). Alternativt ville sagen først have kunnet blive behandlet i Kommunalbestyrelsen på mødet i september 2020.

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Udvalget tog formandens beslutning til efterretning.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

### **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-08-2020**

For stemte: A (8), F (1) og Ø (1).

Imod stemte: B (1), C (2), O (3), V (2) og løsgænger Liv Gam (1).

Undlod at stemme: Ingen.

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Dagsordenspunkt fra møde den 19-05-2020

Høringsnotat

Kortoversigt (Knarreborgvej 13 er markeret med rød stiplede linje, til venstre er Knarreborgvej 15 og 17)

Underskrift af formanden for Bygge- og Ejendomsudvalget

# Punkt 11: Placering af energicentral i forbindelse med fjernvarme

20/15370

## Resumé

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet d. 04-06-2020 at sende et projektforslag for etablering af et fjernvarmenet syd for motorvejen, ved området omkring Vestamager Svømmehal og Tømmerup Haveby, i høring.

Fjernvarmeforsyningen etableres som et lille selvstændigt net, der er uafhængigt af Tårnby Forsynings øvrige fjernvarmenet, og der skal derfor findes en egnet placering til en energicentral. Forsyningen har udpeget syv mulige placeringer. Forvaltningen har gennemgået placeringerne og anbefaler en alternativ ottende placering.

## Uddybende bemærkninger

Energicentralen består af en bygning med en størrelse på 20 x 15 x 6 meter og akkumuleringstanken på 12 - 15 meters højde med en diameter på 4 meter. I forbindelse med etableringen skal forsyningen bruge et samlet areal på 35 x 25 meter. Akkumuleringstanken giver Tårnby Forsyning mulighed for at opvarme og lagre vandet, mens elpriserne er lavest om natten, eller når vinden blæser rigtig meget. Der vil skulle reetableres beplantning omkring energicentralen efter anlæggelsen. Energianlægget beklædes med net og/eller strækmetal, så anlægget begrønnes og får en mindre synlighed i området. Forsyningen har fremsendt billeder af et lignende anlæg, som er etableret ved rensningsanlægget.

Forsyningen har foreslået syv mulige placeringer - fordelt med to på Skelgårdsskolens grønne områder og boldbaner, en i Ugandaskoven og fire på Vestamager Idrætsanlæg. Placeringerne er gennemgået i bilag. Forvaltningen har foreslået en 8. placeringsmulighed, ligeledes ved Vestamager Idrætsanlæg, som er den det indstilles, at der arbejdes videre med.

Placering 8 er udpeget af forvaltningen pga. et ønske om at begrænse energicentralens visuelle påvirkning af både Vestamager Svømmehal og Skelgårdskirken. Placeringen er beliggende i beplantningsbæltet imellem Vestamager Idrætsanlægs parkeringsplads og Ugandavej og er omfattet af Lokalplan 126. Placeringen i beplantningsbæltet, med begrønning af anlægget, burde reducere anlæggets visuelle påvirkning af området. Det vil være muligt at overholde lokalplanens bestemmelser vedr. mindste brede på beplantningsbæltet.

Samlet set, er det forvaltningens anbefaling, at energicentralen etableres på placering 8. Denne anbefaling er baseret på;

- At der ikke reduceres i antallet af baner eller grønt areal til fysisk udfoldelse i forbindelse med Skelgårdsskolen eller Vestamager Idrætsanlæg.
- At der ikke reduceres i Ugandaskovens størrelse.
- At energicentralen ikke visuelt kommer til at påvirke svømmehallen eller Skelgårdskirken.
- At beplantningsbæltet ud mod Ugandavej ikke reduceres til under den i lokalplanen fastlagte brede.
- At energicentralen ikke placeres i nærheden af boliger.

Det er forvaltningens anbefaling, at der arbejdes videre med placering 8 i forhold til de relevante dispensationer fra den gældende lokalplan. Dog vil der kun kunne gives en midlertidig dispensation, da der skal dispenseres fra lokalplanens principper (anvendelsesbestemmelserne). Efterfølgende vil der skulle udarbejdes et tillæg til lokalplanen, som muliggør etableringen af energicentralen. Det er af hensyn til tidsplanen for etablering af fjernvarmenettet, at der først gives en tidsbegrænset dispensation og efterfølgende udarbejdes et tillæg til lokalplanen, som muliggør dette.

## Lovgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, hvis det ikke strider mod planens principper eller, hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år. I dette tilfælde vil dispensationen skulle tidsbegrænses. Dog skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til lokalplanen, som muliggør etableringen af energicentralen permanent.

Link til Lokalplan 126 for idrætsområdet på Vestamager [https://dokument.plandata.dk/20\\_3185715\\_1490280877798.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3185715_1490280877798.pdf)

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller overfor Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der arbejdes videre med placering 8 af energicentralen.
2. at forvaltningen går i dialog med forsyningen vedr. den konkrete ansøgning om relevante dispensationer fra Lokalplan 126.
3. at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplanen, såfremt der ikke modtages væsentligt hørings svar imod etableringen af energicentralen.
4. at dispensationen gives på vilkår om, at energicentralen begrønnes mest muligt, og at der reetableres beplantning om anlægget.
5. at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 126, som muliggør etablering af energicentralen inden for de næste 3 år.
6. at udvalget prioriterer udarbejdelsen af tillægget til Lokalplan 126 i forhold til lokalplanlisten.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

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

## **Bilag**

Tårnby Forsyning - Energi central lokation

Billeder af energicentralen ved renseanlægget

Billeder af energicentralen ved renseanlægget

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Gennemgang af Forsyningens forslag til placeringer

Placering 8

Oversigtskort over placeringsmuligheder

## **Punkt 12: Lukket: Byudvikling omkring Vandtårnet**

18/29833

# Punkt 13: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1, Amager Strandvej 390

19/31069

## Resumé

Sophienberg Gruppen har på vegne af bygherre søgt om at begynde byggeriet af etape 1 på Amager Strandvej 390. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1, Erhvervsområde ved Kastrup Station. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

## Uddybende bemærkninger

I forbindelse med salg af Alléen 55, udarbejdede Tårnby Kommune en udviklingsaftale, der forudsatte, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for området, inkl. alle byggetaper af Amager Strandvej 390. Helhedsplanen skulle ligge inden for rammerne af områdets to lokalplaner, dog med mulighed for mindre dispensationer.

Bygge- og Ejendomsudvalget behandlede på mødet d. 14. januar 2020 helhedsplanen og

besluttede, at der administrativt kunne gives dispensation, såfremt der ved nabohøring af trafikanalysen mv. ikke fremkom væsentlige bemærkninger.

Da der ved nabohøringen indkom en række bemærkninger og det yderligere viste sig, at trafikanalysen ikke var fyldestgørende, blev sagen sat i bero, og der afventes en fyldestgørende trafikanalyse af hele projektet fra bygherren.

Projektet ved Amager Strandvej 390 består af 3 etaper. Etape 1 og 2 er to identiske bygninger til kontorerhverv, og etape 3 er et hotel. Ved udvikling af alle 3 etaper har projektet vejadgang fra Alléen og Skøjtevej. Ansøger har søgt om særskilt dispensation til opførelse af etape 1. Parallelt vil trafikanalysen for det samlede projekt, etape 1, 2 og 3, blive lavet.

### Etape 1

Etape 1 består af 10.481 m<sup>2</sup> kontorerhverv på 4 etager. På den 5. etage er 453,8 m<sup>2</sup> teknikrum. I stueetagen er der 1419,1 m<sup>2</sup> til 53 p-pladser. I terræn omkring kontorbyggeriet etableres yderligere 53 p-pladser. Etape 1 har vejadgang fra Skøjtevej og Hans Nissens Vej (uofficielt vejnavn, se vedlagte kort), der er en sidevej fra Amager Strandvej.

Pga. behovet for en revideret trafikanalyse og Corona-situationen er tidsplanen for projektet forskudt. Ansøger ønsker nu at igangsætte byggeriet af etape 1 parallelt med, at en ny trafikanalyse udarbejdes for det samlede projekt. En adskillelse af etape 1 fra det samlede projekt kræver, at etape 1 behandles i forhold til det gældende plangrundlag.

### Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1

Etape 1 kræver dispensation fra § 4.3 i Lokalplan 108. Bestemmelsen fastlægger, at der skal etableres parkering svarende til minimum 1 p-plads pr. 100 etagemeter bebyggelse i konstruktion. Det betyder, at der for etape 1 skal etableres 105 p-pladser i konstruktion.

Der søges om dispensation til 53 p-pladser i konstruktion og 53 på terræn, i alt 106 p-pladser.

Etape 1 kræver ligeledes dispensation fra § 4.6 Lokalplantillæg 108.1. Bestemmelsen fastlægger, at trafikafviklingen skal godkendes af Tårnby Kommune på baggrund af en samlet plan for området.

Forvaltningen har bedt om en redegørelse for, hvordan etape 1 vil påvirke trafikken i området. I den fremsendte trafikalscreening fremgår det, at trafikken fra etape 1 vil give en mindre trafikstigning i trafikkrødset ved Skøjtevej/Amager Strandvej 390, og at krydsets kapacitet bør vurderes mere detaljeret i den videre planlægning.

Forvaltningens vurdering af det ansøgte

Dispensation fra § 4.3 til at opføre 106 p-pladser vil være i overensstemmelse med den igangværende dispensation vedr. hele projektet, etape 1, 2 og 3, hvor der er stillet krav om 655 p-pladser. Etablering af 655 p-pladser svarer til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Dette krav vil ligeledes være opfyldt i etape 1, hvis der laves 106 p-pladser. Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres fra § 4.3 i Lokalplan 108 til etape 1, da antallet af p-pladser for området som helhed er i overensstemmelse med lokalplanens krav.

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres fra § 4.6 i Lokalplantillæg 108.1 til at igangsætte byggeriet af etape 1. Til denne dispensation kan der stilles vilkår om, at etape 1 ikke kan ibrugtages, før Tårnby Kommune har modtaget og godkendt en fyldestgørende trafikanalyse for hele projektet, etape 1, 2 og 3.

## Høring

Der blev den 15. juli 2020 udsendt en naboorientering om den påtænkte dispensation fra lokalplan nr. 108 og 108.1. Forvaltningen har modtaget 3 høringssvar, jf. høringsnotat.

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 4.3 i Lokalplan 108 til at udføre etape 1 med 53 p-pladser i terræn og 53 p-pladser i konstruktion
2. at der meddeles dispensation fra § 4.6 i Lokalplantillæg 108.1 til at udføre etape 1, dog på vilkår om, at etape 1 ikke kan ibrugtages, før Tårnby Kommune har godkendt en fyldestgørende trafikanalyse for projektet som helhed.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Facadetegninger

Situationsplan - Etape 1, som ses omgrænset med en rød linje nederst på tegningen

Situationsplan - midlertidige p-pladser

Tegninger af planlagt byggeri

Trafik Screening - etape 1

Matr.nr. 72 Kastrup - Servitut om Metro

Høringsnotat

Dispensation fra lokalplan - Amager Strandvej 390, Helhedsplan

Kortbilag med veje

# Punkt 14: Lokalplan 132 - Plantecentret ved Tømmerup, endelig vedtagelse

17/3929

## Resumé

Forslag til Lokalplan 132 Plantecentret ved Tømmerup med tilhørende Kommuneplantillæg

nr. 9 har været i offentlig høring og er nu klar til endelig vedtagelse. Forvaltningen indstiller, på baggrund af høringen, nogle mindre ændringer til planerne. Ændringerne kræver ikke fornyet høring.

## Uddybende bemærkninger

Formålet med lokalplanen er at modernisere og udvikle plantecentret ved at give mulighed for byggeri af nye tidssvarende bygninger til plantecenterformål, samt etablering af café i plantecentrets eksisterende gårdbygninger.

Samtidig er formålet at fastlægge bestemmelser, der regulerer den nye bebyggelses visuelle påvirkning af Tømmerup Landsby og at fastlægge bestemmelser for istandsættelse af plantecentrets eksisterende gårdbebyggelse, der bevares.

Derudover er formålet at sikre en tilfredsstillende afvikling af trafikken til og fra plantecentret, så Tømmerup Landsby spares for mest mulig uhensigtsmæssig trafik fra kunder og vareleveringer til plantecentret.

## Høring

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen har modtaget 8 høringssvar, som er gengivet og kommenteret i

høringsnotatet, samt et høringssvar som er modtaget efter høringsfristen udløb. Indkomne høringssvar har været i partshøring hos Plantoramas rådgivere.

Et høringssvar fra Erhvervsstyrelsen har givet anledning til en mindre ændring i den generelle anvendelse, som lokalplanen og kommuneplantillæg muliggør. Forvaltningen indstiller, at anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen og kommuneplantillægget opdateres i forhold til dialogen med Erhvervsstyrelsen. Den generelle anvendelse ændres til landområde. Den specifikke anvendelse fastholdes til butikker med særligt pladskrævende varer. Ændringer vurderes ikke at kræve fornyet høring.

## Lovgrundlag

Lokalplan og Kommuneplantillæg er udarbejdet med hjemmel i Planlovens §§ 13 og 23c.

Link til Forslag til Lokalplan 132 og Kommuneplantillæg nr. 9:  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_9721249\\_1585914965574.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_9721249_1585914965574.pdf)

## Indstilling

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

Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at den generelle anvendelse i lokalplan 132 og kommuneplantillæg nr. 9 ændres til landområde.

2. at lokalplan 132 og kommuneplantillæg nr. 9 vedtages endeligt.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelse.

### **Bilag**

Høringsnotat - Lokalplan 132

Partshørings svar fra Plantorama

Høringssvar modtaget efter høringsfrist - Tømmerupstræde 6

Høringssvar - Ugandavej 5

Høringssvar - Tømmerupstræde 1

Høringssvar - Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune

Høringssvar - Erhvervsstyrelsen

Høringssvar - Tømmerup Bylaug

Høringssvar - Jørgen Clausen

Høringssvar - Tømmerupstræde 12

Høringssvar - Banedanmark

## **Punkt 15: Landzonetilladelse til ridebane - Tømmerupvej 90**

20/12276

### **Resumé**

Der ansøges på vegne af ejer af ejendommen om etablering af en kombineret ridebane og luftefold. En ændret anvendelse kræver landzonetilladelse.

Der er hesteklinik på ejendommen.

### **Uddybende bemærkninger**

Den kombinerede ridebane og luftefold skal anvendes til træning af heste og udføres så den også kan benyttes som luftefold. Arealets omfang er 30x42 m, med en belægning af lys fibersand, hegnet med et træhegn.

Ansøgning om etablering af belysning er udtaget denne ansøgning. Hvis der ønskes belysning, vil der blive fremsendt en særskilt ansøgning herom.

Ansøger vurderer, at der ikke vil være større terrænregulering end lokalplanens krav på +/- 0,5 m. Hvis det ikke kan overholdes, vil der blive fremsendt en ansøgning.

Ejendommen er en landbrugsejendom.

Ejendommen ligger inden for Lokalplan 69 – Tømmerup Landsby, hvis formål bl.a. er at sikre områdets fortsatte anvendelse til ridesportsanlæg. På "Kortbilag 1" er der markeret en byggelinje.

I henhold til Planlovens § 35 må der ikke i landzone uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Etablering af ridebane vil ændre anvendelsen af de ubebyggede arealer og kræver derfor en landzonetilladelse.

Den ønskede placering gennemskærer byggelinje udlagt omkring kloakledning. Tårnby Forsyning har påpeget, at:

- de fortsat skal have adgang til spildevandsbrønd. Se vedhæftet kort (Brønd 624502)
- der ikke må bygges hen over kloakledninger
- der skal udvises stor forsigtighed, når hegnspæle sættes/bankes i jorden ved spildevandsledninger.
- ejer selv skal finansiere retablering af anlægget, hvis Tårnby Forsyning skal tilgå ledningerne eller brønden.

### **Høring**

Ansøgningen om landzonetilladelse har været i 14 dages nabohøring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Nabohøring involverede omkringliggende naboer og de ejendomme, der har kig til ridebanen.

I høringsperioden er der ikke indkommet nogle høringssvar udover ovennævnte bemærkninger fra Tårnby Forsyning, som også fremgår af vedlagte bilag.

## **Lovgrundlag**

Etablering af ridebane i landzone medfører ændret anvendelse og kræver en landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2015/1529>

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af ridebane/luftefold
2. at tilladelse gives med vilkår om, at ejer selv finansierer retablering af anlægget, hvis Tårnby Forsyning skal tilgå ledningerne eller brønden, og at dette tinglyses på ejendommen for ejers regning.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Ansøgning Tømmerupvej 90 - ridebane-luftefold

Ansøgning - Situationsplan - Tømmerupvej 90

Kortbilag 1- Lokalplan 69 - Tømmerupvej 90

Byggelinje - Tømmerupvej 90

Oversigtskort - Tømmerupvej 90

Høringsvar og dialog med Tårnby Forsyning

# Punkt 16: Skiltning og farve på facade - Tømmerupvej 64

20/1680

## Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning på Tømmerupvej 64, Majgården, vedr. skiltning og maling af tilbygnings facade til sort. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 103A, Erhverv og handel, ved krydset Englandsvej/Tømmerupvej.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til den ansøgte etablering af skiltning, og at der kan meddeles dispensation til at male tilbygningen sort.

## Uddybende bemærkninger

Majgården er en 3-længet gård, hvor der på den vestlige længe er opført en tilbygning. Det er ikke muligt for Forvaltningen at fastlægge præcist hvornår, at denne tilbygning er opført. I BBR er tilbygningen registeret som opført i 1920, og tilbygningen fremgår på det tidligst tilgængelige luftfoto fra 1938. Majgården er SAVE-vurderet med en bevaringsværdi på 3. Den eksisterende tilbygning, som er genstand for denne sag, er dog ikke bevaringsværdig.

### Træfacade, farve

Ejer ønsker at etablere en antikvitetsforretning på ejendommen i tilbygningen, der tidligere har huset et tilsvarende erhverv. I forbindelse hermed er tilbygningen blevet renoveret, hvor dele af træfacaden er blevet udskiftet. Den tidligere træfacade var rød. Den nye træfacade fremstår i naturligt træ, men ønskes at blive malet sort. Det kræver dispensation, idet farver på facader i delområde B skal fremstå ensartede, pudsede i svenskrød, hvid eller gul (guldokker), jf. § 6.2.5 i Lokalplan 103A. Dermed er tilbygningen underlagt bestemmelse for farve og overfladebehandling, og det ansøgte kræver en dispensation fra § 6.2.5 til at male facaden sort og for ikke at skulle pudse facaden. Tilbygningen, der ønskes malet sort, kan ses i vedhæftede bilag.

### Skilt på gavlen

Endvidere har ejer opført et skilt på gavlen af tilbygningen ud mod Tømmerupvej. Lokalplan 103A fastlægger, at der ikke må skiltes inden for delområderne A2, B1 og B2, jf. § 7.2. Ejendommen er beliggende i delområde B1. Ejer søger derfor om lovliggende dispensation fra § 7.2. Skiltet er på 150 cm x 100 cm (bredde x højde), jf. bilag. Det opsatte skilt på facaden kræver lovliggende dispensation fra lokalplanens § 7.2.

Lokalplanen giver mulighed for, at ejendommen kan etablere butik til salg af udvalgsvarer. Den eksisterende tilbygning er registeret som udhus. Bygningsændring til butik, herunder udvalgsvarer, kræver normalt landzonetilladelse, men er undtaget herfor, jf. §§ 2.3 og 3.2 i Lokalplan 103A. Den ændrede anvendelse til butikformål kræver dog byggetilladelse.

### Teknisk Forvaltnings vurdering af ændret farve til sort

Den bevaringsværdige del af Majgården, herunder dens længer, fremstår i tegl i pudset gul, dens hovedhus har tegltag, dens længer stråtag.

Den ikke bevaringsværdige tilbygning har metal/stålpladetag og træfacade, der i en længere årrække og op til den nuværende renovering har fremstået i rød.

Tilbygningen og gården har i mange år fremstået i forskellige farver. Det har medvirket til, at det bevaringsværdige hhv. det ikke bevaringsværdige har været visuelt adskilt som kontraster, der yderligere har tydeliggjort, at bygningernes materiale og proportioner er vidt forskellige.

Lokalplan 103A fastlægger, at facader skal fremstå ensartede, pudsede i svenskrød, hvid eller gul (guldokker), jf. § 6.2.5. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at ejendommen kan fremstå i en af disse 3 farver.

Forvaltningen lægger afgørende vægt på, at der i lokalplanens redegørelse på s. 5-6 er fremhævet, at ombygning og istandsættelse af Majgården, herunder farvevalg, bør være i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udtryk. Der er tale om en bevarende lokalplan, hvorfor man må lægge til grund, at bevarelse er det afgørende.

§ 6.2.5 er modstridende med redegørelsesdelen, da § 6.2.5 fastlægger, at bygningerne skal være ensartede (det er de ikke i det oprindelige udtryk) og væggene pudsede (udbygningen er ikke pudset) samtidig med, at bygningerne skal have det oprindelige udtryk.

Det skal nævnes, at det ikke er normal praksis, at man pudser træ op.

Forvaltningen vurderer ikke modstrid mellem § 6.2.5 og redegørelsesdelen for så vidt angår farvevalg, da de nævnte farver (rød, hvid eller gul (guldokker)) alle har været almindeligt anvendte for gårde i området, og da de forskellige dele af Majgården jo netop har været gule og røde.

Teknisk Forvaltning vurderer, at hvis der ikke meddeles dispensation til at male tilbygningens facade sort, kan ejer vælge at male tilbygningen i enten rød, hvid eller gul, jf. § 6.2.5. Hvis tilbygningen males gul, vil det være i strid med ejendommens oprindelige udtryk og miljø, hvor tilbygningen ikke vil fremstå som en kontrast til den 3-længede gård, men der vil ikke være noget til hinder herfor. Såfremt det ikke kan tiltrædes at male tilbygningen sort, vurderer Forvaltningen, at ejer uden dispensation kan male facaden svenskrød.

Forvaltningen vurderer, at sort i lighed med den tidligere røde farve også vil skabe en kontrast og visuel adskillelse mellem den ikke bevaringsværdige tilbygning og Majgårdens øvrige længer samt hovedhuset.

Med baggrund i ovennævnte, indstiller Teknisk Forvaltning, at der meddeles dispensation fra § 6.2.5 til at male facaden i sort (oxsort), jf. den klassiske jordfarveskala.

Forvaltningen vurderer endvidere i forlængelse af ovennævnte, at der for den ikke bevaringsværdige tilbygning skal dispenseres fra ensartet farvevalg og pudsede overflader.

Yderligere bemærkninger til tilbygningens facade og farvevalg er vedhæftet som bilag.

Skråfoto af området, der giver et indtryk af farven på bebyggelsen i nærheden af Tømmerupvej 64, er vedhæftet som bilag.

Forvaltningens vurdering af skiltning på facaden

Skiltning er ikke tilladt på ejendommen, idet området er beliggende i B1, jf. § 7.2. Lokalplanområdet må som helhed anvendes til forskellige former for blandet bolig og erhverv, herunder udvalgsvarer, liberalt erhverv, håndværksvirksomhed og gårdbutikker, der producerer lokale fødevarer, jf. § 3. Områdets brede anvendelse medvirker til, at det opleves som et handels- og butiksområde, hvor skiltning af butik eller virksomhed vurderes at være en norm.

Det ønskede skilts ramme er sort. Skiltets indhold: Majgården – Antik & Loppemarked – Københavns Loppemarked – informerer om virksomhedens navn, funktion. Hertil vurderes skiltets størrelse på 150 cm \* 100 cm at være fornuftig i forhold til placeringen på tilbygningens facade. Skiltet er ikke udformet som enkeltbogstaver, men skiltets størrelse på 1.5 m<sup>2</sup> vurderes ikke at være dominerende på gavlen af tilbygningen.

Disse specifikationer er, efter Forvaltningens vurdering, i overensstemmelse med kommunens Skiltepolitik. Såfremt der dispenseres til at male facaden på tilbygningen sort, vurderes skiltets sorte baggrund at blende ind med facaden og på den måde fremstå mindre tydeligt.

Forvaltningen vurderer, at et enkelt skilt på facaden af tilbygningen ikke ændrer væsentligt på ejendommens karakter og miljø, eller på det omkringliggende miljø, der har karakter af et blandet erhvervsområde. Derfor indstiller Forvaltningen, at der meddeles lovliggørende dispensation fra Lokalplan 103A til at opføre skiltet på 150 \* 100 cm, som vist i ansøgningsmaterialet. En forudsætning for at meddele dispensation er, at der ikke må være nogen anden form for skiltning på ejendommen, således at ejendommens karakter af gård og bolig bibeholdes.

## Høring

Teknisk Forvaltning har modtaget et høringssvar under høringsperioden. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af sagens indhold. Høringssvaret er vedhæftet og kommenteret i vedlagte høringsnotat.

## Lovgrundlag

Dispensation meddeles efter Planlovens § 19

Link til planloven: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=200614>

Tårnby Kommunes Skiltepolitik: <https://www.taarnby.dk/borger/bolig-byggeri-og-plan/byggeri/skiltepolitik>

Link til lokalplan 103A: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1745025\\_APPROVED\\_1366636480742.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1745025_APPROVED_1366636480742.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der for den ikke bevaringsværdige tilbygning meddeles dispensation fra § 6.2.5 i Lokalplan 103A til at male tilbygningens facade sort (oxysort), jf. den klassiske jordfarveskala
2. at facaden for den ikke bevaringsværdige tilbygning ikke nødvendigvis skal fremstå ensartet eller pudset
3. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 7.2 i Lokalplan 103A til at opføre et skilt på 150 \* 100 cm som anvist i ansøgningen.

/BGR

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

1. Indstillingen tiltrædes ikke, idet udvalget anbefaler, at ejeren vælger farven gul for at få den bevaringsværdige, henholdsvis ikke bevaringsværdige bebyggelse til at fremstå ensartet.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Billeder af tilbygning og skilt - Tømmerupvej 64

Den Klassiske Jordfarveskala

Mail med ansøgning

Skråfoto af området ved Tømmerupvej 64

Høringssvar fra Bevaringsforeningen for Tårnby Kommune

Høringsnotat

Notat - uddybende bemærkninger til farvevalg

# Punkt 17: Etablering af erhvervmæssig nødvendig bolig - Nøragersmindevej 73

20/8061

## Resumé

HusCompagniet har, på vegne af ejeren af ejendommen, Nøragersmindevej 73, søgt om tilladelse til etablering af en bolig på ejendommen. Den ansøgte bolig kræver dispensation fra den gældende lokalplan, samt landzonetilladelse. Ansøgningen har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives tilladelse til etablering af den ansøgte bolig.

## Uddybende bemærkninger

Ejendommen er ikke bebygget og har aldrig været det. I øjeblikket er det en græsmark, som er bortforpagtet til Amagerlands Rideskole. Der er landbrugspligt på ejendommen, og Landbrugsstyrelsen har i denne sag vurderet, ”at en beboelse er erhvervmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom”.

Ansøger anmoder om tilladelse til etablering af en bolig på 150 m<sup>2</sup>. Taget på boligen bliver beklædt med røde ubehandlede lertegl-tagsten, og ydervæggene bliver hvid filtsede. Vinduerne bliver sidehængte med sprosser. Tegninger af huset samt placering på grunden fremgår af ansøgningsmaterialet, som er vedlagt som bilag. Driftsbygningen, som fremgår på bilaget, forventes der søgt om separat.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 56 – Landdistriktet omkring Tømmerupvej, og etablering af den ansøgte bolig kræver dispensation fra Lokalplanens § 6.3. Bestemmelsen fastlægger, at bygninger skal opføres som længehuse og må ikke gives en større husdybde end 8,0 m. Der søges om dispensation til en husdybde på 8,33 m, en overskridelse på 33 cm.

Etablering af den ansøgte bolig kræver ligeledes landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1. Bestemmelsen fastlægger, at der i landzone ikke må opføres ny bebyggelse, eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer, uden landzonetilladelse. Sædvanligvis er driftsmæssige nødvendige bygninger undtaget fra kravet om landzonetilladelse, men da nybyggeriet ikke ligger i forbindelse med eksisterende byggeri, er der fortsat krav om landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 36, stk. 2.

Boligen er placeret i støjzonen rundt om Københavns Lufthavn, Kastrup, som er fastlagt i Støjcirkulæret (CIR nr. 56 af 30/04/1997). Inden for støjzone må der principielt ikke gives tilladelse til etablering af nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse jf. cirkulærets § 18.

Dog er dette et særligt tilfælde jf. cirkulærets § 18, stk. 2, da ejendommen er en landbrugsejendom som, jf. Landbrugsstyrelsen vurdering, skal have en bolig på ejendommen til at sikre den landbrugsmæssige drift. Cirkulæret fastlægger i § 18, stk. 2, nr. 1 et vilkår om, at boligen støjisoleres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove - og opholdsrum. En evt. dispensation og landzonetilladelse gives med dette vilkår.

## Høring

Ansøgningen har været i nabohøring i overensstemmelse med Planlovens § 20 vedr. dispensation fra lokalplanen og § 35 stk. 4 vedr. landzonetilladelse. I forbindelse med høringen har forvaltningen ikke modtaget høringssvar.

## Lovgrundlag

Link til Lokalplan 56 – Landdistriktet omkring Tømmerupvej:  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1039915\\_1515002613838.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1039915_1515002613838.pdf)

Link til Støjcirculæret: <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1997/56>

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/287>

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 6.4 i Lokalplan 56 til en husdybde på 8.33 m.
2. at der meddeles landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til etablering af den ansøgte bolig med den ansøgte placering.
3. at tilladelsen gives på vilkår om, at boligen støjisoleres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Sagen udsættes.

### **Bilag**

Fuldmagt

Ansøgningsmateriale

Udtalelse fra Landbrugsstyrelsen

Luftfoto og skråfoto af ejendommen

# Punkt 18: Plads til autocamperparkering ved Kastrup Lystbådehavn

17/21541

## Resumé

Det er et politisk ønske, jf. målsætning nr. 3 på serviceområdet Havne, at etablere en plads til parkering for autocampere på vinteropbevaringsplads nr. 8.

Forslaget fremsendes hermed til Bygge- og Ejendomsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget (møde den 17. august) og i Økonomiudvalget.

Nærværende sag er udarbejdet af Kultur- og Fritidsafdelingen i samarbejde med Teknisk Forvaltning.

## Uddybende bemærkninger

I de senere år er der kommet flere og flere autocampere på området. Det kulminerede i sommeren 2019, hvor den yderste del af p-området mod Kastrup Søbad periodisk var helt optaget af autocampere til gene for de almindelige strandgæster.

Flere autocampere parkerede i mere end 24 timer – dette har resulteret i en parkeringsbegrænsning i dette område på 6 timer, hvilket har afhjulpet problemet.

Det har siden 2018 været en politisk målsætning at etablere et sted på havnen dedikeret til autocampere. En indfrielse af dette ønske har afventet implementeringen af den nye stativløsning med stabelbare stativer. Stativløsningen er nu etableret i et omfang, der muliggør en plads til parkering for autocampere på vinteropbevaringsplads nr. 8. Her vil der i perioden fra den 15. juni til den 30. september være mulighed for, at op til 24 campere kan parkere. Se kort/illustration på bilag 1.

I perioden fra den 1. oktober til den 15. juni foreslås reserveret 6 pladser overfor Havnekontoret til autocampere.

Etableringen af en P-plads for autocampere vil være et turistmæssigt aktiv for Tårnby Kommune og samtidig skabe ordnede forhold for autocamperne på havnen.

I forbindelse med projektet skal der etableres strøm på vinteropbevaringsplads nr. 8 og over for havnekontoret.

Dette vil koste 364.856,75 kr. for vinterplads nr. 8, se bilag 2. Over for havnekontoret forventes etableringsomkostninger på ca. 100.000 kr.

Parkering på pladserne vil være ensbetydende med adgang til strøm, der afregnes efter forbrug. Det vil endvidere være muligt at benytte havnens faciliteter, bad, toiletter, tømning af campertoiletter, m.v.

Det skal præciseres, at der ikke etableres en campingplads. Der vil således ikke være mulighed for at opsætte fortelte, borde og stole. Der er tale om en parkeringsplads med mulighed for at raste og evt. overnatte i op til 24 timer. Der betales en afgift til Havnen for muligheden for at anvende havnens faciliteter, der i øvrigt afregnes efter forbrug. Afgiften pr. 24 timer foreslås sat til 160 kr., samme pris som gæsteleje af bådplads.

De enkelte parkeringsbåse markeres.

Muligheden for at campere som beskrevet tilføjes Havnereglement ved næste revision – og der udarbejdes umiddelbart information til taarnby.dk m.v.

For yderligere information kan henvises til Autocampergruppens publikation ”Manual for autocamperpladser”, se bilag 3.

Der er mange andre havne i Danmark, der har indført et lignende koncept.

## **Borgerinddragelse**

Der har i tidens løb været flere henvendelser om muligheden for autocampere i Havnen, og SAMKAS er positive i forhold til nærværende forslag, idet det vil være ensbetydende med en indtægt til havnen. Det er Kultur- og Fritidsafdelingens vurdering, at tiltaget generelt vil være positivt med henblik på mere liv og aktivitet på havnen. Der er et turistperspektiv.

## **Høring**

Nærværende sagsfremstilling har været forelagt SAMKAS, der ikke har bemærkninger.

## **Lovgrundlag**

Plan, Byg og Miljø udtaler i mail af 23. juni 2020: ”Kastrup Lystbådehavn kan godt etablere P-plads til autocamper i henhold til færdselsloven, således at autocamperne anvender pladserne til at raste. Der sondres i lovgivningen mellem at ”campere” og at ”raste”. At raste betyder, at man parkerer for at hvile sig – f.eks. hvis man sover, slapper af eller indtager mad med henblik på at kunne fortsætte sin kørsel forsvarligt. Hvis man derimod indtager et område for en periode med et andet formål end blot at raste, fx ved at opholde sig på pladsen i en længere periode, slå lejr, have opslåede fortelte eller gøre lignende større indrettelser på parkeringsarealet, betragtes opholdet som camping og kan alene ske på en campingplads.”

Politiet skal ansøges om skiltning og opmærkning af pladserne.

Der kan henvises til ”Regler for færdsel, parkering og camping med autocampere” – et notat af 1. april 2019 udarbejdet af Erhvervsstyrelsen. Se bilag 4.

## **Økonomi**

Såvel udgiften til etablering af en p-plads for autocampere som den efterfølgende indtægt er en del af havnens budget.

Der er som anført en estimeret udgift til anlæg af pladser på i alt ca. 464.000 kr., herudover foreslås afsat 86.000 kr. til skiltning og opmærkning af pladser. Der foreslås således frigivet 550.000 kr. fra havnens henlæggelseskonto.

Herudover foreslås der fastsat en takst for anvendelse af en autocamper-p-plads i 24 timer på 160 kr.

Med en belægningsprocent på 50 vil indtægten i 2021 blive ca. 323.000 kr.

Indtægten såvel som udgiften budgetteres på Havnens budget.

## **Indstilling**

Børne- og Kulturforvaltningen indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, at udvalgene over for Økonomiudvalget anbefaler,

1. at placering og indretning af en autocamperplads på vinteropbevaringsplads nr. 8 godkendes som beskrevet
2. at der ansøges om frigivelse af 500.000 kr. fra Havnens henlæggelseskonto til anlæg af pladsen som beskrevet

3. at der fastsættes en takst for benyttelse af en autocamperplads på 160 kr. pr. påbegyndt døgn og

4. at politiet ansøges om skiltning og opmærkning af pladsen.

/HKR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

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

Indstillingen er godkendt af Kultur- og Fritidsudvalget den 17. august 2020.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

### **Bilag**

Kort - Autocamperparkering i Kastrup Lystbådehavn

Strøm autocamper

Manual for autocamperpladser - Autocampergruppen

Notat fra Erhvervsstyrelsen

# **Punkt 19: Midlertidig dispensation fra Lokalplan 112 til at etablere p-plads - Bøjlevej 24**

20/15100

## **Resumé**

Tårnby Kommune har, på vegne af PFA, modtaget en ansøgning om at etablere en midlertidig p-plads i 2 år ved Bøjlevej 24 på matr. nr. 1 ago. Ansøgningen kræver dispensation fra Lokalplan 112, Øresundsparken. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan meddeles midlertidig dispensation til det ansøgte.

## **Uddybende bemærkninger**

Parkeringspladsen forventes at have et areal på ca. 4.415 m<sup>2</sup>, hvor der planlægges at kunne etableres 177 p-pladser, der bliver indhegnet.

PFA ønsker, i samarbejde med Københavns Kommune, at udvikle den eksisterende p-plads nord for Bøjlevej, til kollegie. Området, hvor der påtænkes etableret kollegie, anvendes i dag til p-plads til kontordomicilerne øst for Hedegårdsvej 88. En omdannelse af dette område til kollegie vil medvirke, at eksisterende parkering fjernes i byggeperioden. I forbindelse med omdannelse af grunden til et kollegie, vil der blive anlagt en p-kælder, men denne kan ikke benyttes, før byggeprojektet er udført. P-pladsen belægges med grus.

Kommunen ejer ejendommen, og Økonomiudvalget har den 24. juni 2020 truffet principbeslutning om at tilbyde PFA Ejendomme at kunne leje et areal på ca.

5.000 m<sup>2</sup> på ovennævnte overordnede vilkår, suppleret med almindelige standardvilkår

og specielle vilkår, som fastsættes/aftales, når der foreligger et mere konkret projekt for

etableringen af den midlertidige parkeringsplads.

Området er beliggende i Lokalplan 112 og kræver dispensation fra denne, da lokalplanens formål og anvendelse fastlægger, at det skal benyttes til boligformål.

En af årsagerne til, at Lokalplan 112 ikke endnu har ført til, at området er blevet udviklet til boliger er, at dele af lokalplanområdet er forurenede pga. områdets tidligere industrielle anvendelse. Udvikling til boliger vil indledningsvist kræve en nærmere undersøgelse af forureningsforholdene i lokalplanområdet.

Forureningsforholdene gør, at det forudsættes, at etablering af parkeringspladsen, herunder opsætning af hegn, sker uden, at der graves i jorden.

Lokalplan 112, Øresundsparken

Eftersom ansøgningen strider imod Lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser i Lokalplan 112, §§ 1 og 3, kan der kun meddeles en midlertidig dispensation på maks. 3 år, jf. Planlovens § 19, stk. 1. Da der ansøges om en midlertidig p-plads i 2 år, er det muligt at meddelede midlertidig dispensation.

Lokalplan 112 tager udgangspunkt i, at området udvikles til boliger, hvorfor der supplerende kræves dispensation fra § 9.1 vedr. vejadgangs placering og § 9.2.1 vedr. vejens omfang, placering og udformning.

Anden lovgivning

Ifølge § 49 i Love om offentlige veje må der ikke etableres nye vejadgange uden vejmyndighedens tilladelse. Nærværende sag om dispensation vil ikke kunne udnyttes, før der er givet særskilt tilladelse efter ovennævnte lov. Kommunen har modtaget en ansøgning om at etablere vejadgang på Bøjlevej, hvilket kræver Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

## Høring

Sagen har været i nabohøring i 2 uger, hvor der er kommet et høringssvar fra Metroselskabet I/S, der gør opmærksom på et 30 m bredt servitutbælte langs deres togspor. P-pladsen påtænkes anlagt uden for servitutbæltet.

## Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19, stk. 1, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Link til Planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/287>

Link til Lokalplan 112: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1360760\\_APPROVED\\_1299574353474.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1360760_APPROVED_1299574353474.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives dispensation fra §§ 1 og 3 i Lokalplan 112 til at etablere en midlertidig p-plads i 2 år under forudsætning af, at der ikke graves i jorden.
2. at der gives dispensation fra § 9.1 i Lokalplan 112 til at ændre vejadgangs placering.
3. at der gives dispensation fra 9.2.1 i Lokalplan 112 om vejens omfang, placering og udformning.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020

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

## Bilag

Kort/tegninger og beskrivelse af projekt

Ansøgning

Metroselskabets bemærkninger til naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 112

Metroselskabets sikkerhedsservitut

Metroselskabets høringssvar

## **Punkt 20: Dispensation fra Byplanvedtægt 4 - Volmer Kjærs Alle 11**

20/11104

### **Resumé**

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Volmer Kjærs Alle 11, om opførelse af 26,88 m<sup>2</sup> tilbygning til eksisterende enfamiliehus. Ejer søger om dispensation til at overskride det bebyggede areal med 10,64 m<sup>2</sup>. Området er omfattet af reglerne i Byplanvedtægt 4.

### **Uddybende bemærkninger**

Byplanvedtægt 4 fastsætter, at enfamiliehuse på grunde under 600 m<sup>2</sup> maksimalt må bebygges med 100 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har et grundareal på 491 m<sup>2</sup>, hvilket giver en byggeret (fodaftryk) på 100 m<sup>2</sup> iht. Byplanvedtægt 4, § 1.4.

Der søges om dispensation til opførelse af 26,88 m<sup>2</sup> tilbygning, der overskrider den fastsatte maksimale grænse for bebygget areal (byggeret) med 10,64 m<sup>2</sup>. Ejendommens bebyggede areal vil med opførelse af den ansøgte tilbygning være på 110,64 m<sup>2</sup>.

Der er tidligere søgt om opførelse af en 24,28 m<sup>2</sup> tilbygning og administrativt meddelt afslag på en ansøgning den 24-04-2020 på en tilbygning med samme placering. Begrundelsen for afslaget var, at kommunen ønsker at fastholde områdets åbne præg, som maksimumsgrænsen for det bebyggede areal netop fastsætter, jf. i øvrigt sag forelagt udvalget den 14-01-2020 med overskriften "Kommende planarbejde inden for Byplanvedtægt 4".

Planloven hindrer ikke, at der kan gives dispensation til det ansøgte. Byplanvedtægt 4, § 5 siger, at Kommunen kan indrømme mindre betydende lempelser til vedtægten, såfremt disse ikke er i strid med det bygningsudtryk, som byplanen søger at skabe.

Ansøger henviser til adresserne Latyrus Alle 19, Otto Liebes Alle 14 og 21, Volmer Kjærs Alle 8, 23 og 29, der også er omfattet af Byplanvedtægt 4, hvor ansøger påpeger, at der er givet dispensation.

De førnævnte ejendomme er gennemgået, og der er meddelt dispensation i 2 gange til at opføre bebyggelse med et fodaftryk på mere end 1/6 af grundens nettoareal dog mindst 100 m<sup>2</sup>, men hvor den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 25 (se vedlagte notat).

Udvalget har den 14-01-2020 besluttet, at Forvaltningen ikke (længere) er bemyndiget til at give dispensation til Byplanvedtægt 4, samt at byplanvedtægten skal erstattes af en ny lokalplan.

Forvaltningen indstiller, at afgørelsen i denne sag skal følge indstillingens beslutning om Byplanvedtægt 4's område, der er behandlet af udvalget den 14-01-2020. Forvaltningen vurderer, at der ikke er tale om mindre betydende overskridelser.

### **Høring**

Ansøgningen har ikke været sendt i nabohøring.

## **Lovgrundlag**

Der kan dispenseres fra bestemmelser i byplanvedtægter (opretholdt efter Planlovens § 68) på samme måde, som der kan gives dispensation fra lokalplaner i henhold til Planlovens § 19 og efter forudgående naboorientering jf. Planlovens § 20.

Link til Byplanvedtægt 4: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1037805\\_APPROVED\\_1179144299843.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1037805_APPROVED_1179144299843.pdf)

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives afslag på dispensation til det ansøgte byggeri.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

1. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Ansøgning af 17-06-2020

Afslag Volmer Kjærs Alle 11 af 24-04-2020

Otto Liebes Alle 14

Otto Liebes Alle 21

Volmer Kjærs Alle 8

Volmer Kjærs Alle 23

Volmer Kjærs Alle 29

Latyrus Alle 19

Dagsordenspunkt - Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4

Notat vedr. eksisterende ejendomme

# Punkt 21: Anmodning om lokalplan for GF Villabyen Hindholmen

20/12363

## Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra Grundejerforeningen Villabyen Hindholmen om udarbejdelse af en lokalplan med mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 for hele området. Dermed ønskes gældende byggedeklaration 209 frafaldet. Deklarationen gælder for størstedelen af ejendommene på Vosborgvej. For øvrige ejendomme gælder BR 18 med en bebyggelsesprocent på 30.

## Uddybende bemærkninger

Grundejerforeningen ønsker at få udarbejdet en lokalplan, der kan give mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 for alle parceller på grundejerforeningens område. Lokalplanen skal erstatte gældende deklarationsbestemmelse, der siger, at det bebyggede areal højst må udgøre 1/6 af parcellens nettoareal og højst må være i to etager.

Løjtegårdsvej 83 og 85 i grundejerforeningen er omfattet af Lokalplan 9, der fastlægger, at der ikke må indrettes butikker og værksteder på ejendommene. Øvrige grunde i grundejerforeningen er ikke omfattet af en lokalplan.

Deklaration 209 gælder for

- Vosborgvejs lige numre 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40,
- Vosborgvejs ulige numre: 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47
- Børkop Allé 67.

Grundejerforeningen omfatter desuden Hindholm Allé og Vosborgvej 13, 15, 17, 19 og 21, som ifølge gældende Bygningsreglement BR 18 har lov til en bebyggelsesprocent på 30.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at afløse bestemmelsen vedrørende udnyttelsesgraden i deklARATIONEN. Hvis der igangsættes arbejde med en lokalplan for grundejerforeningens område, bør det overvejes, om flere dele af Deklaration 209 skal afløses.

Det er forvaltningens vurdering, at afløsning af deklARATIONEN vil mindske bebyggelsesprocenten fra 33 til 30 %, hvilket vil begrænse grundejernes byggemuligheder.

Bygge- og Ejendomsudvalget har tidligere truffet beslutning om proces og muligheder for dispensation for forhøjelse af bebyggelsesprocenten op til 30.

Afløsning af deklARATIONEN vil medføre, at der kan bygges på knap 1/3 af grunden i ét plan i stedet for som i dag 1/6, hvilket efter forvaltningens vurdering bør undgås af hensyn til det grønne præg (se billede). En ny lokalplan vil kunne indeholde bestemmelser, der regulerer forholdet mellem udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent.

Forvaltningen vurderer, at et evt. lokalplanarbejde skal indeholde bestemmelser for bygningers ydre fremtræden, der fastholder områdets eksisterende kvaliteter og fysiske miljø, bl.a krav til bebyggelsens ydre fremtræden samt en regulering af befæstelsesgraden, så området fortsat vil fremstå med et grønt præg, og regnvand kan håndteres på egen grund.

Teknisk Forvaltning kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere, hvornår planarbejdet kan igangsættes, da forvaltningen har en længere prioriteringsliste med lokalplaner, der skal udarbejdes. Forvaltningen vil rette henvendelse til grundejerforeningen, når planarbejdet kan påbegyndes.

Planarbejdet er prioriteret i henhold til liste – Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse, jf.

bilag.

## **Lovgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13, når Kommunalbestyrelsen ønsker det (lokalplan-ret).

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at planarbejde med henblik på forhøjelse af bebyggelsesprocenten for GF Villabyen Hindholm kan igangsættes, jf. prioriteringslisten
2. at der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan vurderes, om andre dele i deklARATIONEN skal aflyses
3. at lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der regulerer forholdet mellem udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent
4. at der indarbejdes krav til bebyggelsens ydre fremtræden og befæstelsesgraden i lokalplanen.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Sagen er taget af dagsordenen, da Grundejerforeningen har trukket ansøgningen tilbage.

## **Bilag**

2020-Generalforsamlingsreferat

Grundejerforeningen Villabyen Hindholm - dekl. 209

Oversigtskort - Grundejerforeningen Villabyen Hindholm

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Deklaration 209

Billede

## **Punkt 22: Eventuelt**

20/17952

**Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Intet.

## **Punkt 23: Underskriftsark**

20/17952

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 25-08-2020**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.