

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 14-01-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 14. januar 2020 kl. 15:00

**Mødested**           215, Mødelokale

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lukket: Meddelelser (lukket punkt).....	6
Hyben Alle 40, ansøgning om sammenlægning af boliger.....	7
Skolerenoveringsprojekter 2020.....	9
Naturparkplan 2020-2025.....	10
Lokalplan 124A, Englandsvej 349 - endelig vedtagelse.....	12
Lokalplan 140 Amagerland Rideskole - endelig vedtagelse.....	14
Tømmerup Haveby - Forslag til Lokalplan 142 og Kommuneplantillæg nr. 22.....	17
Bevaring af kolonihaverne januar 2020.....	19
Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4.....	22
Dispensation - Cypres Allé 54.....	24
Nyt enfamiliehus - Cypres Alle 56.....	26
Opførelse af skur - Ny Skelgårdsvej 11.....	28
Ansøgning om etablering af rødt eternittag - Tømmerupstræde 12.....	30
Dispensation fra lokalplan - Amager Strandvej 390, Helhedsplan.....	32
Eventuelt.....	35

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

20/585

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt.

## Punkt 2: Meddelelser

19/29687

### Resumé

A)

Københavns Kommune har sendt et revideret lokalplanforslag for Amager Strandpark i høring. Lokalplanforslaget har blandt andet til formål at udvide byggemulighederne til rekreative faciliteter i fredningens udpegede byggefelter, fra 3.500 til 5.800 m<sup>2</sup> på strandøen. Byggeønskerne overskrider den gældende lokalplan.

Forslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019 og orientering fra Planklagenævnet om, at kommuner efter planloven kun kan planlægge for søterritoriet i byudviklingsområder (Amager Strandpark er ikke byudviklingsområde).

Lokalplanen muliggør etablering af rekreative anlæg på den oprindelige strand og i den sydlige del af strandøen og muliggør mindre byggerier nord for Kastrup Strandpark.

B)

Advokat Torben Høholt Jensen har, på vegne af Poppi Zoo og K/S Kirstinehøj, stævnet Planklagenævnet i relation til Nævnets afgørelse af 22. maj 2019.

Sagsøgerne tager forbehold for at medinddrage Tårnby Kommune i sagen.

Sagen behandles ved retten i Viborg.

C)

Planklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesagen om, at etablering af fire søer på ejendommen Tømmerupvej 289 ikke kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i Kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

D)

Miljø- og Fødeklagenævnet har fremsendt afgørelse i klagesagen om, at Kommunen ikke har truffet afgørelse efter Miljøvurderingsloven i forbindelse med dispensation efter Lufthavnslokalplanen samt landzonetilladelse til udvidelse af Terminal 3 i Københavns Lufthavn.

Nævnet har afvist at realitetsbehandle klagen under henvisning til, at ansøgning om screening eller miljøvurdering for projektet forventes samtidig med indgivelse af byggeansøgning, hvor Kommunen vil vurdere projektet i sin endelige form.

### Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

A) Forslag til lokalplan Amager Strandpark

B) Stævning 14. november 2019

C) Planklagenævnet - afgørelse

C) Oversigtskort

D) Afgørelse - klage afvises

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

19/29687

## **Punkt 4: Hyben Alle 40, ansøgning om sammenlægning af boliger**

19/31718

### **Resumé**

Ejeren af boligerne, Hyben Alle 40, stuen og 1. sal, har fremsendt ansøgning til kommunen om sammenlægning af de 2 boliger i ejendommen.

### **Uddybende bemærkninger**

Ejeren af ejendommen ønsker at sammenlægge boligerne på ejendommen, som i dag er et 2-familieshus, så det kan sælges som et 1-familieshus.

Der er tale om en ejendom fra 1932. Boligerne er begge på 80 m<sup>2</sup>. Efter en sammenlægning vil arealet således udgøre 160 m<sup>2</sup>.

Kommunen skal godkende sammenlægninger, hvis det sammenlagte areal udgør mere end 130 m<sup>2</sup>.

Bygge- og Ejendomsudvalget har tidligere godkendt sammenlægninger i ejendommene Ved Diget 29, Klitrose Alle 36, Amager Landevej 224 og Hindholm Alle 16. De sammenlagte arealer udgjorde her henholdsvis 142 m<sup>2</sup>, 176 m<sup>2</sup>, 162 m<sup>2</sup> og 166 m<sup>2</sup>.

Bygge- og Ejendomsudvalget har desuden den 9.12.2014 godkendt sammenlægning af boligerne på naboejendommen Hyben Alle 38, et hus der er stort set identisk med Hyben Alle 40.

Boligen i stueetagen består af 3 værelser. Der er køkken og et toilet med håndvask. Derudover er der et egentligt badeværelse i kælderen.

Boligen på 1. sal har samme indretning. Der er fælles entre for de 2 etager. Adgangen til 1. salen består af en trappe, som man typisk finder som adgangsvej til 1. salen i et 1-familehus, således er den ret stejl og smal.

Det er sekretariatets opfattelse, at boligen på 1. salen ikke forekommer tidssvarende for børnefamilier, da der ikke er selvstændigt badeværelse, men kun et lille toilet med håndvask. Desuden er adgangsforholdene til lejligheden ikke praktiske. Kommunen har tidligere godkendt sammenlægninger i lignende tilfælde, jf. ovenfor.

### **Lovgrundlag**

Boligreguleringslovens § 46

### **Indstilling**

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1) at godkende sammenlægning af boligerne i ejendommen Hyben Alle 40 med forbehold for eventuelle nødvendige tilladelser i henhold til byggelovgivningen.

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Ansøgning og materiale

## **Punkt 5: Skolerenoveringsprojekter 2020**

19/26372

### **Resumé**

Der er på anlægsbudgettet afsat 17,0 mill. kr. til skolerenovering 2020. Teknisk Forvaltning indstiller, at fordelingen af arbejderne godkendes.

### **Uddybende bemærkninger**

Opgaverne er fordelt til alle folkeskolerne og Ungdomsskolen efter behov, dog således at alle skoler tilgodeses.

Fordeling af opgaverne fremgår af bilaget.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at listen over fordeling af arbejder på folkeskolerne og Ungdomsskolen 2020 godkendes

/BGR

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Groft overslag inkl. udførte arbejder, skolerenovering

Oversigt skolerenovering 2020

## **Punkt 6: Naturparkplan 2020-2025**

17/28632

### **Resumé**

Naturparkplan 2020-2025 for Naturpark Amager fremlægges til godkendelse. Sagen forelægges parallelt i Kultur- og Fritidsudvalget.

### **Uddybende bemærkninger**

Naturparkplan 2020-2025 er en revision af Naturparkplan 2015-2020, som er en forudsætning for at fortsætte som Naturpark i Friluftsrådets regi.

I de kommende fem år vil nye tiltag, der er arbejdet på i den foregående planperiode, blive realiseret. Et hovedfokus er fortsat at sikre en balance mellem områdets brug og bæreevne og mellem naturbeskyttelse, åbne vidder og rekreative oplevelser. Hovedstadsområdet befolkning, men også danskerne generelt, skal kende til Naturpark Amager og hvilke oplevelser, de kan finde her.

Naturpark Amager er et partnerskab mellem Naturstyrelsen, Københavns Kommune, Tårnby

Kommune, Dragør Kommune og By & Havn. Naturparken skal udvikles over mange år og med en bred inddragelse af borgere og interessenter. Det vi ser som målet i dag, kan måske være et andet om 10, 20 og 30 år. Den dynamik, der ligger i samfundet og nye generationer, skal der også være plads til.

Nærværende Naturparkplan 2020-2025 er sendt til godkendelse i de tre kommuner parallelt.

### **Høring**

Naturparkrådet gives mulighed for kommentere Naturparkplanen.

### **Lovgrundlag**

Naturparkplanen har ingen retsvirkning for hverken kommuner, lodsejere, region eller stat. Udvikling af Naturpark Amager bygger på frivillighed og samarbejder og vil ske på et bæredygtigt grundlag.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at Naturparkplan 2020-2025 godkendes.

/BGR

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt med følgende bemærkninger:

Med henblik på at reflektere alle kommunernes interesser i naturparkplanen vil det være formålstjenligt en række steder, at erstatte "hovedstaden" eller "København" med "hovedstadsområdet" alternativt "kommunerne i partnerskabet",

alternativt ”Dragør Kommune, Københavns Kommune og Tårnby Kommune”.

Projektprogrammet vil resultere i en række nye anlæg. Det vil være vigtigt, at partnerskabet inden de enkelte nye anlæg sættes i gang, får udviklet en enkel og præcis model for fordelingen af driftsudgifterne.

Det skal noteres, at der i løbet af det næste par år etableres tre nye hovedindgange fra Københavns-siden. Det må forventes, at disse nye indgange, sammen med øvrige initiativer, vil øge tilstrømningen til Naturparken betragteligt. Det vil være interessant på et tidspunkt at lave en brugeranalyse: Hvor kommer folk fra, hvad er godt og hvad kan forbedres? Med videre.

Endvidere skal det noteres, at det er en del af Naturparkplanen at arbejde videre med muligheden for en hovedindgang fra Tårnby-siden. Dette er umiddelbart positivt i forhold til formidlingen af Naturparken til Tårnby Kommunes borgere, men det vil være vigtigt lokalt i Tårnby Kommune at iagttage og forholde sig til de trafikale udfordringer, herunder parkering, i forbindelse med en kommende hovedindgang.

## **Bilag**

Naturparkplan 2020-2025

# Punkt 7: Lokalplan 124A, Englandsvej 349 - endelig vedtagelse

18/24607

## Resumé

Kommunalbestyrelsen har på mødet d. 24. september 2019 besluttet at offentliggøre Forslag til Lokalplan 124A, Englandsvej 349 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 14. Planerne har nu været i offentlig høring og er klar til endelig vedtagelse.

## Uddybende bemærkninger

Planerne muliggør, at der kan opføres en villa i tilknytning til fem ældrebyggede etageboliger. Lokalplanen fastlægger, at boligerne opføres inden for fastlagte byggefelter, men at de to boligtyper skal sammenbygges. For at give en vis margin i forhold til den endelige projektering overlapper de to byggefelter. Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, parkering og opholdsarealer er de samme som i den gældende lokalplan, dog gives der mulighed for etablering af parkeringskælder.

## Høring

Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser. I høringsperioden har forvaltningen modtaget tre høringssvar, som er kommenteret i et høringsnotat. Der er også modtaget et høringssvar fire dage efter høringsfristens udløb.

Et høringssvar fra Erhvervsstyrelsen har givet anledning til, at det indstilles, at der tilføjes et afsnit i lokalplanens redegørelse vedr. påvirkning af produktionsvirksomheden Orthana Kemisk Fabrik A/S drifts- og udviklingsmuligheder. Erhvervsstyrelsen bad i deres høringssvar Tårnby Kommune om at fremsende den ønskede redegørelse. Redegørelsen er fremsendt, og Erhvervsstyrelsen har ikke efterfølgende haft nogen bemærkninger.

Det er aftalt med Erhvervsstyrelsen, at lokalplanen tilføjes et afsnit i redegørelsesdelen vedr. Orthana.

## Lovgrundlag

Lokalplaner og kommuneplantillæg udarbejdes og vedtages med hjemmel i Planlovens §§ 13 og 23C. Link til Planloven: <http://teknik.lovportaler.dk/showdoc.aspx?docId=lov19910388-full&activesolution=http%3a%2f%2fkommunekoncept.dk>

## Indstilling

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

1. at redegørelsen i Lokalplan 124A – For ældrebyggede boliger ved Englandsvej tilføjes de afsnit, der i sagsfremstillingen er forfattet med udgangspunkt i vurderingen fremsendt til Erhvervsstyrelsen,
2. at Lokalplan 124A – For ældrebyggede boliger ved Englandsvej med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 14 vedtages endeligt.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Hørings svar - Erhvervsstyrelsen

Høringsnotat - Lokalplan 124A

Hørings svar Ved Gærdet 10.1

Hørings svar Underskrift indsamling

Vurdering af planernes påvirkning af Orthana

Forslag til Lokalplan 124A og Kommuneplantillæg 14

Hørings svar modtaget efter høringsfristen

## **Punkt 8: Lokalplan 140 Amagerland Rideskole - endelig vedtagelse**

17/16036

### **Resumé**

Forslag til Lokalplan 140 for Amagerland Rideskole med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 18 har været udsendt i offentlig høring og er nu klar til endelig vedtagelse.

### **Uddybende bemærkninger**

Forslag til lokalplan for Amagerland Rideskole muliggør byggeri af to ridehaller og en lade samt anlæg af ridebane og jordfolde på matr. 2alt. Herudover gives der mulighed for mindre udvidelser på matrikel 15h.

Lokalplanen giver bonusvirkning, således at kommende byggerier, der er indeholdt i lokalplanen, kan opføres uden landzonetilladelser.

Rideskolen er i henhold til Landbrugsloven en landbrugsejendom, og husdyrholdet på ejendommen skal godkendes i henhold til Husdyrbrugslovens § 16b. Denne godkendelse udgør tillige en godkendelse efter Planloven i forhold til lovliggørelse af de eksisterende bygninger, der ikke tidligere er meddelt landzonetilladelse til og til anvendelsesændringer af lovligt opført byggeri fra f.eks. lade til stald.

Planarbejdet for Amagerland Rideskole skal således dels sikre rideskolen lovlige og ordnede forhold gennem lovliggørelse af den del af den eksisterende bygningsmasse, der er opført eller har ændret anvendelse uden de nødvendige tilladelser, dels sikre rideskolens fremadrettede drift gennem et nyt plangrundlag, der muliggør en udvidelse af rideskolens aktiviteter.

Miljøtilladelse efter Husdyrbrugslovens §16b gives af Teknik- og Miljøudvalget og behandles parallelt med lokalplansagen. Tilladelsen stiller krav til indretningen af området produktionsarealer (stalde, møddinger mv.) og behandler dispensationer fra afstandskrav til vandløb i forhold til såvel den eksisterende som kommende bebyggelse, som den er placeret i henhold til lokalplanforslaget.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 140 og Kommuneplantillæg 18 bør således kun ske, såfremt der tillige er opnået miljøtilladelse.

### **Høring**

Forslaget til Lokalplan 140 for Amagerland Rideskole har sammen med et tilknyttet udkast til miljøgodkendelse efter husdyrbrugslovens § 16b og tilhørende kommuneplantillæg nr. 18 været udsendt i høring i perioden 6. november til 4. december 2019. Flere af høringsvarene vedrører delvist miljøforholdene og delvist planforholdene. Forvaltningen har på den baggrund valgt at lave et samlet høringsnotat, der vedlægges såvel sagen til Teknik- og Miljøudvalget vedr. Miljøgodkendelsen og til Bygge- og Ejendomsudvalget i forbindelse med lokalplansagen.

Det er i høringsperioden i alt indkommet ti høringsvar.

De indkomne høringsvar i forhold til lokalplanprocessen har givet anledning til, at det præciseres i lokalplanens § 12, at tinglyst vilkår om at matr. 2alt ikke må bebygges bortfalder i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Herudover giver Museum Kroppedals bemærkninger anledning til, at det i lokalplanens redegørelsesafsnit indføjes et afsnit om, at der er formodning om, at der kan være væsentlige fortidsminder i området.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan og Kommuneplantillæg er udarbejdet med hjemmel i Planlovens §§ 13 og 23c. Endelig vedtagelse af planforslagene kan i henhold til Planlovens § 27 tidligst ske 4 uger efter udløbet af høringsperioden, dvs. d. 1.1.2020.

## **Indstilling**

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

1. at vedtage Lokalplan 140 for Amagerland Rideskole med følgende ændringer:
  - a) en præcisering i § 12 om, at tinglyst vilkår om at matr. 2 alt ikke må bebygges bortfalder i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.
  - b) tilføjelse af et afsnit om formodning om tilstedeværelsen af væsentlige fortidsminder i lokalplanens redegørelsesafsnit.
2. at vedtage Kommuneplantillæg 18 uden ændringer.
3. at endelig vedtagelse af Lokalplan 140 og Kommuneplantillæg 18 kun sker såfremt, der tillige i Teknik- og Miljøudvalget er opnået Miljøtilladelse efter Husdyrbrugslovens § 16b.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

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

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 140 Amagerland rideskole

Høringsnotat

Hørings svar Banedanmark

Hørings svar Agrovi på vegne af ejer

Hørings svar Fægårdsvej 20

Hørings svar fra naboer indkommet via e-boks mv.

Hørings svar fra Ullerup By- og pumpelaug

Hørings svar Fægårdsvej 20

Høringssvar Agrovi konsulent for ansøger

Høringssvar G/F Nøragersminde

Høringssvar Kroppedal

# **Punkt 9: Tømmerup Haveby - Forslag til Lokalplan 142 og Kommuneplantillæg nr. 22**

19/25734

## **Resumé**

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på mødet d. 04-06-2019, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for Tømmeruphaveby delområde 3 med udgangspunkt i NREP's Plushusene koncept. Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg er nu klar til at blive sendt i offentlig høring.

## **Uddybende bemærkninger**

På udvalgsrådet blev det desuden besluttet, at:

1. De almennyttige boliger skal udgøre 40 %.
2. Planarbejdet prioriteres højt.
3. Der arbejdes videre med option 2.

Planloven giver kun hjemmel til at kræve 25 % almene boliger, hvorfor det er det, der er skrevet ind i lokalplanen og ikke udvalgets beslutning om 40 %. Dog er der i udbudsvilkårene i forbindelse med grundsalget stillet krav om 40 % almene boliger.

Planarbejdet har været prioriteret højt, hvilket blandt andet har betydet, at bebyggelse skal placeres inden for meget rummelige byggefelt, eftersom at den endelige projektering ikke er på plads. Derudover er de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedr. bebyggelsens ydre fremtræden meget rummelige. Lokalplanen giver således vide rammer for opførelse og placering af byggeri, så hvis det projekt, som lokalplanen skal muliggøre, ikke bliver gennemført, kan det være nødvendigt at udarbejde et nyt plangrundlag for området for at sikre den ønskede bygnings- og visuelle kvalitet i området forud for et evt. andet projekt.

NREP og deres rådgivere arbejdede videre med en bebyggelsesplan for området med udgangspunkt i option 2. Efterfølgende fremsendte de ønsker til mindre ændringer i forhold til de angivne rammer for den kommende lokalplan. Ønskerne blev behandlet på udvalgsrådet d. 12-11-2019, hvor det blev besluttet, at:

1. Der arbejdes videre med den fremsendte bebyggelsesplan/klyngestruktur.
2. Der gives alene mulighed for punkthuse i op til 3 etager

Det er lokalplanens formål at give mulighed for boligbyggeri i form af rækkehuse og etageboliger i op til 3 etagers højde, fastholde eksisterende institutioner og sikre sammenhængende grønne friarealer og klimatilpasningsløsninger i området.

Inden for lokalplanens område kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger med tilhørende fælles faciliteter og fælleshus, samt institutionsbyggeri.

Lokalplanen tager højde for, at TÅRNBYFORSYNING VAND ønsker at anlægge en hovedledning for drikkevand igennem området i indeværende år.

I forbindelse med planprocessen er der udarbejdet en screening for miljøvurdering. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planerne.

## Borgerinddragelse

Det planlægges at afholde et borgermøde i forbindelse med at planerne er i offentlig høring.

## Høring

Planerne skal i offentlig høring i 8 uger, jf. Planlovens § 24, stk. 4 og stk. 5 samt [§ 12, stk. 2](#) og [3](#).

## Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13 og i overensstemmelse med Planlovens kapitel 6.

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 9 giver hjemmel til krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

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

## Indstilling

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

Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at forslag til Lokalplan 142 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 22 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. at Miljøscreeningen og afgørelsen om ikke at gennemføre en egentlig miljøvurdering godkendes, og at afgørelsen offentliggøres.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## Bilag

Miljøscreening

Lokalplan 142 - Tømmerup Haveby

Dagsordenspunkt fra møde den 12-11-2019 - Tømmeruphaveby - Opdateret bebyggelsesplan

Dagsordenspunkt fra møde den 04-06-2019 - Byudvikling Tømmerup Haveby, delområde 3

## **Punkt 10: Bevaring af kolonihaverne januar 2020**

18/17661

### **Resumé**

Udvalget er den 17-09-2019 blevet forelagt en sag om bevaring af kolonihaverne i Tårnby Kommune som rekreative områder. Udvalget besluttede, at sagen skulle sendes retur. I denne sag gives forslag til det videre arbejde med bevaring af kolonihaverne i kommunen.

### **Uddybende bemærkninger**

I Tårnby Kommune er der 14 kolonihaveforeninger, hvor de 12 henhører under Kolonihaveloven.

Økonomiudvalget har i forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2020 besluttet, at der skal ansættes 2 yderligere byggesagsbehandlere i Teknisk Forvaltning i 3-årige projektstillinger. De 2 nye byggesagsbehandlere skal varetage håndhævelse af lokalplaner på kolonihaveområdet og medvirke til, at der sikres grundlag for at udarbejde lokalplaner for de kolonihaveområder, hvor der endnu ikke er en lokalplan.

De 2 nye byggesagsbehandlere skal starte en lovliggørelsesproces i de haveforeninger, hvor der allerede er udarbejdet lokalplaner, dvs.: Ny Nordre Eng, Hf. Ved Pilegården og Hf. Sommervirke. Efterfølgende skal arbejdet med lovliggørelse bredes ud i de haveforeninger, hvor nye lokalplaner i mellemtiden er blevet vedtaget.

Det må forventes, i forbindelse med håndhævelse af lokalplanerne, at nogle af sagerne vil ende som klage- og retssager, der har et flerårigt tidsperspektiv.

Som opfølgning på de udarbejdede lokalplaner for Hf. Ved Pilegården og Hf. Sommervirke har Forvaltningen i sommeren 2018 været på tilsyn i 2 haveforeninger. Notat vedlagt.

Bygningsmyndigheden har den 12-12-2018 modtaget en samlet ansøgning fra Hf. Ved Pilegården om lovliggørelse/dispensation vedrørende 120 havelodder ud af 142 havelodder. Ansøgningen er et resultat af den lokalplan, som Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. oktober 2016 vedrørende Hf. Ved Pilegården.

Lokalplan 125 for Hf. Ved Pilegården fastsætter følgende i § 5.5:

”For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m<sup>2</sup> gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m<sup>2</sup> for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Havelodden må stadig maksimalt bebygges med 80 m<sup>2</sup> al bebyggelse medregnet jf. § 5.1.”

Det betyder, at Kommunalbestyrelsen har givet de enkelte havelodsejere mulighed for at søge om lovliggørelse af eksisterende ulovlige forhold.

Eventuelle dispensationssager for kolonihaverne skal behandles individuelt, og, jf. kompetencedelegationsplanen, også politisk.

Mængden af sager taget i betragtning indstiller Forvaltningen at få overdraget kompetencen til lovliggørende dispensationer i ikke komplicerede sager om overførsel af disponibelt areal fra småbygninger. De enkelte sager skal behandles efter en konkret helhedsvurdering og et arkitektonisk skøn. Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat er behov for politisk behandling, når der i de enkelte sager vil være væsentlige indsigelser/bemærkninger i forbindelse med høringen.

## Høring

Lovliggørelsessagerne skal sendes i nabohøring i henhold til Planlovens § 20.

## Lovgrundlag

I henhold til Planlovens § 51 skal Kommunalbestyrelsen påse overholdelse af godkendte lokalplaner.

Kommunalbestyrelsen har juridisk mulighed for at give fri adgang til delegation med hensyn til enkeltsager efter Planloven – herunder eksempelvis dispensationer fra lokalplaner.

I henhold til Kolonihavelovens §§ 1 og 2 skal kommunen som myndighed sikre, at haveforeningerne fortsat vil være et rekreativt område, der ikke benyttes til helårsbeboelse, og at der kun opføres bebyggelse til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=13142>

Kolonihavehuse, hvis størrelse og placering, der er fastlagt i en lokalplan, kan ombygges og tilbygges uden ansøgning om byggetilladelse jf. BR-18, § 5. Kolonihavehusene skal overholde de fastsatte tekniske bestemmelser Bygningsreglementet, jf. BR-18, § 6, stk. 1, pkt. 4).

<http://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/Krav>

## Indstilling

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

1. at Forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensationer i forhold til vedtagne kolonihavelokalplaner for så vidt angår:

- A) Lovliggørende dispensationer i henhold til lokalplanernes kompetencenormer, herunder i ikke komplicerede sager dispensationer til at overføre areal fra småbygninger til kolonihavehuset
- B) Lovliggørende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der opføres brandvægge.
- C) Lovliggørende dispensationer til bibeholdelse af byggeri placeret tættere på lodgrænsen end angivet i Lokalplanerne, under forudsætning af, at der etableres en byggeretlig lodgrænse/"skel".

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Notat, Lovliggørelse

Oversigt over haveforeningerV2

# Punkt 11: Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4

18/2845

## Resumé

Det blev tilbage i 2007 besluttet, at der skulle igangsættes et udredningsarbejde med henblik på, at Byplanvedtægt 4 skulle afløses af tidssvarende lokalplanlægning. Dette arbejde er af forskellige årsager løbende blevet nedprioriteret, men har alle årene stået på planteamets liste over lokalplaner, der skal udarbejdes.

## Uddybende bemærkninger

Byplanvedtægt 4 omfatter store dele af det nordlige Kastrup – primært området omkring Amager Landevej og nord for Saltværksvej – se kort.

Bevæggrundene for udarbejdelsen af et fornyet plangrund var flere.

For det første er der gennem årene givet mange dispensationer fra den gældende byplanvedtægt. Det er således blevet mere reglen end undtagelsen, at nybyggeri opføres på baggrund af dispensationer end på baggrund af det gældende plangrundlag.

For det andet gemmer der sig i Villabyerne flere ikke-beskyttede bevaringsværdige bebyggelser (jf. Kommuneplan 2014-2026 s. 51 og 117).

For det tredje giver formuleringerne i byplanvedtægten usikkerhed i forhold til, hvad der kan tillades af sekundær bebyggelse (skure, carporte, overdækninger mm.)

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der er et aktuelt og væsentligt behov for et fornyet plangrundlag, der kan sikre et godt og ensartet administrationsgrundlag for området.

Det er yderligere forvaltningens vurdering, at området i forbindelse med udarbejdelsen af et nyt plangrundlag bør opdeles i tre eller fire selvstændige lokalplaner evt. med yderligere delområder. Der bør endvidere evt. ske mindre justeringer af det samlede område med inddragelse af mindre områder, der i dag ikke er omfattet af byplanvedtægten eller andre lokalplaner, men som stilmæssigt relaterer sig til bebyggelsen inden for Byplanvedtægt 4. Evt. kan der tilsvarende ske en udtagelse af de nordligste matrikler øst for Amager Landevej, der ikke væsentligt relaterer sig den øvrige bebyggelse.

Opdelingen af området i lokalplanområder bør afspejle dels den eksisterende opdeling i grundejerforeninger, dels den eksisterende bebyggelsesstruktur og de arkitektoniske fællesskaber. Opdelingen i flere lokalplaner og delområder vil gøre, at bestemmelserne kan blive mere konkrete i forhold de enkelte områders karakteristika.

## Borgerinddragelse

Borgerinddragelsen bør fastlægges i forbindelse med de enkelte lokalplaner.

## Lovgrundlag

Lokalplaner kan udarbejdes med hjemmel i Planlovens § 13. Da den gældende kommuneplans rammebestemmelser for størstedelen af området fastlægger en bebyggelsesprocent på 25, kan der blive tale om at udarbejde tillæg til

kommuneplanen i forbindelse med lokalplanarbejdet.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at Byplanvedtægt 4 erstattes af flere lokalplaner snarest muligt
2. at de kommende lokalplaner udarbejdes for at:
  - a. fastlægge bebyggelsens omfang – herunder det bebyggede areal
  - b. udpege bevaringsværdig bebyggelse og evt. strukturer, der skal fastholdes
  - c. fastlægge retningslinjer for udformning af ny bebyggelse
  - d. fastlægge omfanget og evt. placeringen af sekundær bebyggelse
  - e. regulere befæstelsesgraden.
3. at forvaltningens bemyndigelser til dispensationer fra Byplanvedtægt 4 til bebyggelse af mere end 1/6 af grundens areal tilbagekaldes.
4. at sekundært byggeri reguleres efter det gældende bygningsreglement indtil et fornyet plangrundlag foreligger.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

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

## **Bilag**

Oversigtskort - Byplanvedtægt 4

Eksempler på tilladt sekundært byggeri med forskellige beregningsmodeller

Notat i forbindelse med planarbejde inden for Byplanvedtægt 4

Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse

Foto - Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4 - ombyggede bygninger

Foto - Kommende planarbejde indenfor Byplanvedtægt 4 - bevaringsværdige bygninger

Beslutning B&E 1977

Beslutning B&E 2005

Dagsordenspunkt om bl.a. igangsætning af planarbejde i Byplanvedtægt 4

## Punkt 12: Dispensation - Cypres Allé 54

19/24315

### Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra Cypres Allé 54 om dispensation fra Byplanvedtægt 4 til at bebygge en større del af grunden end det umiddelbart er tilladt.

### Uddybende bemærkninger

I henhold til Byplanvedtægt 4 må 1/6 af grundens areal bebygges i to plan. Ansøgningen er ikke indsendt som en byggeansøgning, men alene som en ansøgning om mulighed for at fravige reglerne i Byplanvedtægt 4.

Ejendommen Cypres Allé 54 har et grundareal på 627 m<sup>2</sup>, hvilket giver en byggeret på ca. 104 m<sup>2</sup> i grundplan og en samlet byggeret på 209 m<sup>2</sup> (bebyggelsesprocent ca. 33).

Der søges om tilladelse til at bebygge grunden med et grundplan på ca. 110 m<sup>2</sup> i 1,5 plan med et samlet areal på 181 m<sup>2</sup> (bebyggelsesprocent 29). Da der er tale om en overskridelse af byplanvedtægt 4's regler om maksimalt fodaftryk på 1/6 af grunden, skal sagen behandles som en dispensationsansøgning.

Der er tidligere ansøgt og administrativt meddelt afslag på en ansøgning på det samme byggeri. Begrundelsen for afslaget var dengang, at det ansøgte lå uden for rammen for forvaltningens bemyndigelse.

Planloven hindrer imidlertid ikke, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte. Ansøger rejser nu sagen igen – dels fordi Bygningsreglement 18 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 % - dels at Bygge- og Ejendomsudvalget den 12.3.2019 gav mulighed for, at grundejerforeninger, der på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning, ansøgte om en ny lokalplan med en bebyggelsesprocent på 30 %, kunne få adgang hertil, hvis Bygge- og Ejendomsudvalget gav accept heraf.

Grundejerforeningen for Kristian d. II's villaby, hvor Cypres Allé 54 hører til, har søgt om at få udarbejdet en lokalplan, hvor grundene i området generelt kan bebygges med 30 % svarende til det gældende bygningsreglements bestemmelser.

Forvaltningen har administrativt over for Grundejerforeningen for Kristian d. II's villaby kvitteret for deres ansøgning og svaret, at deres anmodning bliver behandlet i forbindelse med de planlagte opdateringer af plangrundlaget inden for Byplanvedtægt 4 – se særskilt sag herom.

Forvaltningen har i forhold til den konkrete ansøgning fra bygherre svaret, at det i området allerede er tilladt at udnytte grundene med en bebyggelsesprocent på op til ca. 33 % ved byggeri i 2 plan, jf. Byplanvedtægt 4, § 1, nr. 4, dels at den truffne beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget, efter forvaltningens vurdering, ikke vedrører områder, der allerede kan udnyttes over 30 %.

Der er tidligere meddelt dispensationer inden for Byplanvedtægt 4 til at opføre bebyggelse med et fodaftryk på mere end 1/6 af grundens areal, men hvor den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 25.

Den sag, der her ansøges om, vedrører et byggeri i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på knap 30 og kan derfor ikke sammenlignes eller sidestilles med tidligere sager.

Forvaltningens indstilling i denne sag følger indstilling om Byplanvedtægt 4's område, der er behandlet på nærværende udvalgs møde.

## **Høring**

Ansøgningen om dispensation har været sendt i nabohøring i hele G/F Kristian d. II's Villaby. Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar. Høringssvarene er gengivet og kommenteret i vedlagte høringsnotat.

## **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.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på dispensation til det ansøgte byggeri, idet det skal sikres, at der ikke gives tilladelse til byggeri med en bebyggelsesprocent på op til 30 uden en samtidig regulering af det bebyggede areal.
2. at udarbejdelse af en ny lokalplan for Kristian d. II's Villaby sker i forbindelse med en generel opdatering af plangrundlaget inden for Byplanvedtægt 4.

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Ansøgning om dispensation m. bilag

Høringsnotat

Ansøgning om ny lokalplan med bebyggelsesprocent på 30

Kr.II ekstraordinær generalforsamling 2018

Dagsordenspunkt fra 2007 om bl.a. igangsætning af planarbejde i Byplanvedtægt 4

## Punkt 13: Nyt enfamiliehus - Cypres Alle 56

19/20689

### Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en byggeansøgning fra Cypres Allé 56 om dispensation fra Byplanvedtægt 4 til at bebygge en større del af grunden end det umiddelbart er tilladt.

### Uddybende bemærkninger

I henhold til Byplanvedtægt 4 må 1/6 af grundens areal bebygges i to plan.

Ejendommen, Cypres Allé 56, har et grundareal på 712 m<sup>2</sup>, hvilket giver en byggeret på ca. 118 m<sup>2</sup> bebygget areal, og en samlet byggeret på ca. 236 m<sup>2</sup> ved to plan (bebyggelsesprocent ca. 33).

Der søges om tilladelse til at bygge et enfamiliehus på 178,21 m<sup>2</sup> beboelse i et plan samt 48,0 m<sup>2</sup> integreret garage, svarende til et samlet bebygget areal på ca. 226 m<sup>2</sup>. Godkendes denne ansøgning vil det svare til, at knapt 1/3 af grunden er bebygget (i fodaftryk).

Ved brug af beregningsregler fra BR-18, som er det gældende reglement, vil ejendommen have en bebyggelsesprocent på 25 (178,21 m<sup>2</sup> beboelse + 48,0 m<sup>2</sup> garage – 48,0 fradrag for sekundære bygninger iht. BR-18 = 178,21 m<sup>2</sup> etageareal ~ 25 % = 178,21 m<sup>2</sup>/712 m<sup>2</sup> × 100).

Uanset at bebyggelsesprocenten ikke overstiger de 25 %, der tidligere - og i forlængelse af tidligere Bygge- og Ejendomsudvalgs beslutninger herom - har været meddelt dispensation til, vurderer Teknisk Forvaltning, at bebyggelsens samlede omfang ikke er sædvanlig for området, eller det der tilstræbes i området med Byplanvedtægt 4.

Det ansøgte afviger herfra på følgende måder:

-Ved dispensationer med ansøgning fremsendt inden 1. juli 2018 har der ved anvendelse af Bygningsreglementets beregningsregler kunne fratrækkes 35m<sup>2</sup> sekundære bygninger i forhold til bebyggelsesprocenten. Ved ansøgninger fremsendt inden 1. juli 2018 ville projektet altså have udgjort 28,23 % af grundens areal.

-Det ansøgte byggeri i 1 etage med integreret garage, der i udtryk, materialer, facadeflugt, vinduestyper, tagform og højde fremstår og opfattes visuelt som værende en del af enfamiliehuset, uanset anvendelsen, udgør et stort volumen på grunden i forhold til det sædvanlige i området.

-Det er ydermere Teknisk Forvaltningens vurdering, at den integrerede garage ikke kan sammenlignes med de i Byplanvedtægt 4 nævnte udhuse.

Planloven hindrer ikke, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Forvaltningens indstilling i denne sag følger indstilling om Byplanvedtægt 4's område, der er behandlet på nærværende udvalgsmøde.

## **Lovgrundlag**

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

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.

## **Indstilling**

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

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

/BGR

## **Bilag**

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

BOM - 2019-11-08 - Cypres Alle 56

Konkret Helhedsvurdering - 02-12-2019 - Cypres Alle 56

# Punkt 14: Opførelse af skur - Ny Skelgårdsvej 11

19/20649

## Resumé

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Ny Skelgårdsvej 11, om opførelse af 11,48 m<sup>2</sup> skur, der umiddelbart ikke er tilladt i henhold til Byplanvedtægt 4.

## Uddybende bemærkninger

Byplanvedtægt 4 fastsætter, at der må opføres udhuse, der knytter sig til hovedbygningens anvendelse, samt at maksimalt en 1/6 (16,66 %) af grundens nettoareal må bebygges.

Ejendommen har et grundareal på 788 m<sup>2</sup>, hvilket giver en byggeret (fodaftryk) på 131,3 m<sup>2</sup> iht. Byplanvedtægt 4, § 1.4.

Der søges om tilladelse til at opføre et 11,48 m<sup>2</sup> uisoleret skur.

Ejendommens bebyggede areal, uden fradrag for sekundære bygninger, vil efter opførelsen af skuret andrage 182,65 m<sup>2</sup>. Hvis det tillades, betyder det en overskridelse af fodaftryksreglerne i Byplanvedtægt 4 med 51,35 m<sup>2</sup> (182,65 m<sup>2</sup> - 131,3 m<sup>2</sup>).

Ved fradrag for sekundære bygninger i henhold til det gældende Bygningsreglement 2018 vil ejendommen være bebygget med 132,65 m<sup>2</sup>, hvilket er en overskridelse med 1,35 m<sup>2</sup> i forhold til forvaltningens indstilling om dispensationsadgang inden for Byplanvedtægt 4's område, der er behandlet på nærværende udvalgsmøde.

Planloven og Byggeloven/Bygningsreglement 2018 hindrer ikke, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Det, der ansøges om, er en mindre overskridelse af Byplanvedtægt 4, § 1.4, nemlig 1,35 m<sup>2</sup>.

Det er muligt at henvise til, at 1,35 m<sup>2</sup> er af underordnet betydning. En mulighed er også at bede ansøger om at ændre projektet, så det overholder Byplanvedtægt 4.

## 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.

Byggelovens § 22 giver Kommunalbestyrelsen hjemmel til at dispensere fra byggelovgivningens bestemmelser, såfremt bygherren ansøger herom i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Der kan alene gives dispensation, hvis dispensationen ikke tilsidesætter de hensyn, som den pågældende bestemmelse skal varetage.

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 ikke meddeles dispensation til det ansøgte skur på 11,48 m<sup>2</sup>..

/BGR

## **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Indstillingen tiltrådt

### **Bilag**

Ansøgning fra BOM

Notat: Arealberegning

BR-18 Konkrethhedsvurdering

# Punkt 15: Ansøgning om etablering af rødt eternittag - Tømmerupstræde 12

19/25119

## Resumé

Tårnby Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af rødt eternittag på staldbygning på ovenævnte adresse. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 69, Tømmerup Landsby, og for at kunne give lov til rødt eternittag kræves i givet fald dispensation.

## Uddybende bemærkninger

Ejerne har tidligere søgt om ændring af tagbeklædning fra stråtag til rødt stålpladetag med teglprofil, samt opførelse af kvist og udvidelse af dør. Her fik ejerne afslag til ændring af tagbeklædning, men tilladelse til at opføre kvist og udvide dør, så indgangen var stor nok til heste. Afgørelsen er vedhæftet som bilag.

Forvaltningen har modtaget en ny ansøgning, hvor ejerne ønsker at udskifte stråtaget med rødt eternittag.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 69, § 8.2, der er en kompetencenorm. Hertil skal det ansøgte vurderes ud fra §§ 1.1, stk. 3 og 9.4.

Teknisk Forvaltning har som led i sagen foretaget registrering via luftfoto af ejendomme med rødt tag i Lokalplanområdet. Heri vurderede Forvaltningen indledningsvist, at der ikke var ejendomme med udlænger eller udhuse, hvorpå der var etableret rødt eternittag.

Forvaltningen har derefter foretaget tilsyn med ansøger i Tømmerup Landsby. Ved tilsyn kunne det konstateres, at der nær Tømmerupstræde 12 findes 6 ejendomme med rødt eternittag. Disse ejendomme blev ikke registreret på luftfoto under Forvaltningens indledende undersøgelse, idet tagenes belægning var tildækket med snavs, mos og alger, således at overfladen ikke fremstod rød. Det har generelt ikke været muligt at vurdere, hvornår tagene på de 6 ejendomme er blevet udskiftet til rødt eternittag. Dog vurderes tagene at være udskiftet til rødt eternittag før vedtagelsen af lokalplan 69, muligvis helt tilbage fra 1940. Billeder og redegørelse af tilsynet er vedhæftet som bilag (Tilsyn ved Tømmerup Landsby).

På baggrund af tilsynet i Tømmerup Landsby kan Teknisk Forvaltning konstatere, at rødt eternittag er en tagbeklædning, der anvendes i nærområdet ved Tømmerupstræde 12, og det er derfor en tagbeklædning, som indgår i kulturmiljøet omkring Tømmerup Landsby. Af denne årsag vurderer Teknisk Forvaltning, at der kan dispenseres til rødt eternittag på staldbygningen.

I forbindelse med sagen og det udførte tilsyn, har Teknisk Forvaltning kunne konstatere, at staldbygningen på Tømmerupstræde 12 har fået blændet en dør, og der er fjernet en mindre tilbygning på den ene længe. Tilbygningen havde ikke stråtag og fremstod ikke som en oprindelig del af staldbygningens længe. Bygningsarbejderne kan ses på bilag (Billeder af Staldbygning).

Teknisk Forvaltning vurderer, at der er tale om mindre bygningsdele, der ikke har betydning for kulturmiljøet og staldbygningens fremtræden som helhed. Derfor vurderer forvaltningen, at der kan meddeles lovliggørende dispensation, jf. § 8.2 i Lokalplan 69 til nedrivning af tilbygning og blænding af dør.

## Høring

Forvaltningen har modtaget 2 høringssvar, hvoraf den ene er en underskriftindsamling med signaturer fra 38 adresser. Høringssvarene og Teknisk Forvaltnings bemærkninger er vedlagt i høringsnotatet. Underskriftindsamlingen er vedhæftet som separat bilag.

## Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19, stk. 1, såfremt det ikke strider mod planens principper.

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

Link til Lokalplan 69: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1040819\\_APPROVED\\_1374131287794.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1040819_APPROVED_1374131287794.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 8.2 i Lokalplan 69 til at etablere rødt eternittag på staldbygningen, jf. § 19 i Planloven,
2. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 8.2 i Lokalplan 69 til blænding af dør på staldbygningen, jf. § 19 i Planloven,
3. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 8.2 i Lokalplan 69 til nedrivning af tilbygning på staldbygning.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020

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

## Bilag

Ansøgning

Dagsordenspunkt - Afgørelse d. 28-08-2019

Oversigtskort

Høringsnotat

Underskriftindsamling

Billeder af Staldbygning

Tilsyn ved Tømmerup Landsby

# Punkt 16: Dispensation fra lokalplan - Amager Strandvej 390, Helhedsplan

19/9764

## Resumé

I forbindelse med salg af matr. 72 Kastrup by, Kastrup, beliggende ved Alléen 55, har Tårnby Kommune udarbejdet en udviklingsaftale, der er tiltrådt af Økonomiudvalget den 9. oktober 2019.

I aftalen er det et krav, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området ved Amager Strandvej 390. Videre er det et krav, at helhedsplanen skal overholde rammevilkår for den gældende Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1. Teknisk Forvaltning har gennemgået helhedsplanen og vurderer, at det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 108.

Forud for forelæggelse af helhedsplanen og Økonomiudvalgets videre arbejde med udviklingsaftalen og salg af matr. 72, forelægges sagen for Bygge- og Ejendomsudvalget. Da helhedsplanen ikke overholder gældende rammevilkår om parkering, ansøges der om dispensation.

## Uddybende bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at projektet generelt er tilpasset lokalplanens bestemmelser, dog med nogle få undtagelser.

Området er omfattet af Lokalplan 108 og Lokalplantillæg 108.1, begge navngivet Erhvervsområde ved Kastrup Station. Der kræves dispensation fra §§ 4.1 og 4.3 i lokalplan 108 om parkering. Hertil kræves der dispensation fra § 4.6 i Lokalplantillæg 108.1 til at godkende den endelige udformning af trafikafviklingen for området.

Lokalplantillæg 108.1 giver mulighed for, at området derudover kan udlægges til uddannelsesformål. Det ansøgte kræver ikke dispensation for tillæggets bestemmelser.

Lokalplan 108 er endeligt vedtaget i 2008 og er baseret på en række ældre tegninger for udviklingen af området. Det nye projekt er baseret på en række nye tegninger i en helhedsplan, og afviger i forhold til lokalplanens krav om adgangsforhold og parkering.

Der kræves dispensation til at etablere mere end 10 p-pladser via Alléen, jf. §§ 4.1 og 4.2. Endvidere kræves der dispensation til at etablere 336 p-pladser i konstruktion (kravet er 624), jf. § 4.3 – resterende 319 p-pladser placeres i terræn. De 319 p-pladser i terræn virker ikke umiddelbart dominerende i forhold til områdets helhed. Hertil har forvaltningen også taget i betragtning, at Lokalplanen fastlægger krav om, at mindst 10 % af etagearealet skal udlægges til friareal. Ifølge Helhedsplanen udlægges mindst 26 %.

Der etableres fortsat 2 vejadgange til lokalplanområdet og ikke flere end lokalplanen fastlægger, men adgangen via Amager Strandvej erstattes af vejadgang via Alléen. Den anden vejadgang fastholdes via Skøjtevej. Ændring af vejadgang vurderes at være i overensstemmelse med § 4.6 Lokalplantillæg 108.1, men da bestemmelsen er en kompetencenorm, kræves der dispensation.

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til at etablere færre p-pladser i konstruktion, end lokalplanen fastlægger. Sammenlagt i planområdet etableres der 655 p-pladser, hvilket opfylder lokalplanens minimumskrav for p-pladser. En forøgelse af antallet af p-pladser i terræn virker ikke dominerende for området, idet der også er udlagt et større

område til friareal end lokalplanens krav. En stor andel af friarealet er anlagt langs Alléen og vil virke som en naturlig buffer mellem lokalplanområdet og boligbebyggelsen mod nord. Derudover udlægges friarealer centralt i lokalplanen, der danner et fælles opholdsareal for hele området med forbindelse til metro, Amager Strandvej, Skøjtevej og friarealet mod nord langs Alléen.

Sammenfattet vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres til de ønskede ændringer i helhedsplanen, og at disse ændringer kan rummes i nuværende Lokalplan 108 og 108.1. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er behov for at udarbejde et nyt plangrundlag for området.

## Høring

Før der kan gives dispensation skal sagen sendes i offentlig høring i to uger.

## Lovgrundlag

Dispensationer fra lokalplaner gives med hjemmel i Planlovens § 19. Dispensation kan ikke gives, før sagen har været i offentlig høring, jf. Planlovens § 20.

Link til Planloven:

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

Link til Lokalplan 108 og 108.1:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1061117\\_APPROVED\\_1210747368207.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1061117_APPROVED_1210747368207.pdf)

[https://dokument.plandata.dk/20\\_3809056\\_1515002154424.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3809056_1515002154424.pdf)

## Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 4.1 til at etablere mere end 10 p-pladser med vejadgang via Alléen, jf. Planlovens § 19.
2. at der meddeles dispensation fra § 4.3 til at udlægge færre p-pladser i konstruktion end påkrævet, jf. Planlovens § 19. Dispensation gives under forudsætning af, at der etableres minimum 655 p-pladser i lokalplanområdet.
3. at der meddeles dispensation fra § 4.6 i Lokalplantillæg 108.1 til at godkende trafikafviklingen for området som helhed, jf. Planlovens § 19.
4. at Forvaltningen bemyndiges til administrativt at meddele dispensation efter endt høringsperiode, under forudsætning af, at der ikke indkommer høringssvar af væsentlig karakter.

/BGR

## Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020

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

## **Bilag**

Helhedsplan - Amager Strandvej 390 m.fl.

Ansøgning

## **Punkt 17: Eventuelt**

20/585

### **Resumé**

### **Beslutning i Bygge- og Ejendomsudvalget den 14-01-2020**

Intet.