

TÅRNBY KOMMUNE

Åbent referat

til

Bygge- og Ejendomsudvalget

Mødedato: Tirsdag den 12. november 2013

Mødetidspunkt: 14:00

Mødelokale: 215, Mødelokale

Medlemmer: Henrik Zimino, Jannie Meiltoft, Jytte Boller, Lars Brandstrup Nielsen, Mathias Grøning, Ole Holm Petersen, Sonja Lykkegaard

Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Meddelelser	2
2. Tårnby Kastrup Boligselskab regnskaber 2011-2012	3
3. Hestelæskur - Frieslandsvej - dispensation	5
4. Bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser - dispensation	8
5. Nedrivning af sommerhus - Egmondvej 10.....	11
6. Indretning af engrosvirksomhed - Kirstinehøj 28 - dispensation.....	14
7. Forslag til Lokalplan for P15 og P17 i Lufthavnen	16
8. Opsætning af solcelle- og solfangeranlæg - udarbejdelse af tillæg til lokalplan 73	18
9. Opsætning af solcelleanlæg - dispensation fra lokalplan 73	20
10. Ældre-boliger ved Ugandavej - endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 121 og kommuneplantillæg nr. 15.....	23

1. Meddelelser

Åben sag
Sagsnr.: 13/5515
Sagsansvarlig: hmy.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

A)

Natur- og Miljøklagenævnet har fremsendt afgørelse i sagen om afslag på tilladelse til at anvende sommerhus til helårsbeboelse på ejendom på Egmondvej. Kommunen fik medhold.

B)

Invitation til besigtigelse af området omkring Egmondvej, Goudavej, Westland Alle og Kongelundsvej.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at meddelelserne tages til efterretning.

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben Afgørelse fra NMKN.pdf	1956154/13
2	Åben Invitation	1971627/13
3	Åben Svar på henvendelse om besøg i Kongelunden	1973881/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

2. Tårnby Kastrup Boligselskab regnskaber 2011-2012

Åben sag
Sagsnr.: 13/30744
Sagsansvarlig: bmi.of
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

KAB har på vegne af Tårnby Kastrup Boligselskab fremsendt regnskaber 2011-2012 til gennemgang i Kommunalbestyrelsen.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Regnskaberne viser følgende:

Boligselskabetoverskud 1.069.845 kr.
Overskuddet er henlagt til arbejdskapitalen.

De enkelte afdelinger

Afdeling Thyges Gård overskud 373.251 kr.
Overskuddet er overført til henlæggelser til vedligeholdelse, mm.
Huslejen var på balancetidspunktet 673,44 kr./m².

Afdeling Allegården overskud 1.718.235 kr.
Overskuddet er overført til henlæggelser til vedligeholdelse, mm.
Huslejen var på balancetidspunktet 597,51 kr. /m². Der har været forhøjelse pr.
1.6.2011 med 10,91 kr./m².

Afdeling Kastrupvænge overskud 56.080 kr.
Overskuddet er overført til henlæggelser til vedligeholdelse, mm
Huslejen var på balancetidspunktet 528,48 kr./m². Der har været forhøjelse pr.
1.6.2011 med 5,89 kr./m².

LOVGRUNDLAG

Lov om almene boliger § 164

INDSTILLING

Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at udvalget overfor Kommunalbestyrelsen anbefaler at godkende regnskaberne 2011-2012 for Tårnby Kastrup Boligselskab.

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben TK organisation 2012.pdf	1970313/13
2	Åben Revisionsprotokolat	1970422/13
3	Åben Thyges Gård 2012.pdf	1970429/13
4	Åben Allegården 2012.pdf	1970435/13
5	Åben Kastrupvænge 2012	1970471/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

Oversendes til Kommunalbestyrelsen.

3. Hestelæskur - Frieslandsvej - dispensation

Åben sag
Sagsnr.: 11/14337
Sagsansvarlig: jkn.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Teknisk Forvaltning har modtaget dispensationsansøgning til et allerede opført hestelæskur på matr. 39h, Ullerup, Tårnby overfor Frieslandvej 67 i forbindelse med en lovliggørelse. Ansøgningen gælder en anden placering end skurets aktuelle. Læskuret blev observeret i forbindelse med almindeligt, regelmæssigt landbrugstilsyn.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Bygge- og Ejendomsudvalget har tidligere meddelt afslag til ansøgning om lovliggørelse af hestelæskuret på dets nuværende placering. Ansøgeren påklagede afslaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der ikke kunne give medhold i klagen.

Den aktuelle ansøgning gælder det samme skur, dog med en placering i kanten af marken, delvist skjult af hegn og ny afskærmende beplantning. Hestelæskuret er en rundbuehal på 6 x 4 m med en højde på 3,5 m, opført i grønne metalplader.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at læskuret er lovpligtigt efter Lov om hold af heste i forbindelse med løsdrift. Loven blev vedtaget i 2008.

Der søges dispensation fra Lokalplan 68 "Skovplantningsområde ved Kongelunden" og naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, og der søges om landzonetilladelse og byggetilladelse.

Teknisk Forvaltning vurderer, at hesteholdet ikke er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift, men derimod er et hobbybrug. Læskuret er dermed ikke erhvervsmæssigt nødvendigt og forudsætter landzonetilladelse. Læskuret er placeret uden tilknytning til den nærmeste bebyggelse på den modsatte side af Frieslandsvej. Efter Planloven og almindelig praksis bør nye bygninger opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Selv erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri forudsætter landzonetilladelse mht. udformning og placering, når det etableres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Efter den gældende Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen's retningslinje 4.3.6 for landzoneadministrationen kan der i området ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg og andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides. Hesteholdet og markens brug til græsning er efter ansøgerens oplysninger ikke ny, men har eksisteret længe i fortsættelse af en tidligere landbrugsmæssig sammenhæng.

Læskuret forudsætter dispensation fra Lokalplan 68 "Skovplantningsområde ved Kongelunden". Bygningen strider i mod Lokalplanens §§ 7.1, og 8.1, hvorefter ny

bebyggelse kun må opføres til brug for anvendelsen som skov med mere, og hvorefter ny bebyggelse ikke må virke skæmmende.

Læskuret er placeret indenfor Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje fra skoven på naboejendommen mod vest, hvor der ikke må placeres bygninger og lignende.

Det hører under både Planlovens og Naturbeskyttelseslovens formål at beskytte og bevare de eksisterende landskabelige værdier.

Det er forvaltningen vurdering, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen, da skurets delvist skjulte placering i hegnet ikke væsentligt forstyrrer oplevelsen af skovbrynet.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplanen, da det ikke er i strid med lokalplanens principper.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til skuret, da skurets delvist skjulte placering ikke væsentligt forringer de landskabelige værdier.

HØRING

Teknisk Forvaltning har sendt ansøgningen til orientering i perioden 30. september til 16. oktober 2013 hos naboer, skovejere og Danmarks Naturfredningsforening. Forvaltningen har ikke modtaget hørings svar.

LOVGRUNDLAG

Lokalplan 68 "Skovplantningsområde ved Kongelunden", § 7.1 og 8.1:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1039907_APPROVED_1180521003860.pdf

Planlovens §§ 19 og 20 om dispensation og naboorientering:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=144425#Kap5>

Planlovens § 35 om landzoneadministration:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=144425#Kap7>

Naturbeskyttelseslovens §§ 17 og 65 om skovbyggelinjer og dispensation:

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=155609#Kap2>

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=155609#Kap10>

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller overfor Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at der meddeles dispensation fra Lokalplan 68 og skovbyggelinje samt landzonetilladelse til hestelæskuret på den ansøgte placering, samt
- at tilladelsen meddeles på vilkår om,
 - o at der etableres afskærmende beplantning i overensstemmelse med ansøgningen, og

- at skuret fjernes efter endt brug, eller når de to tilstødende marker ikke anvendes til græsning af heste.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben Kortbilag til ansøgning visende placering af læskur og afskærmning	1946342/13
2	Åben Dispensationsansøgning til læskur placeret et nyt sted	1930178/13
3	Åben Afgørelse fra NMKN	1909421/13
4	Åben Tilsynsbillede af hestelæskur	1140175/13
5	Åben Tilsynsbillede af hestelæskur	1140172/13
6	Åben Tidligere dagsordenspunkt om dispensationsansøgning til hestelæskur på Frieslandsvej	1140162/13
7	Åben Naboorientering om ansøgning til læskur til heste	1952066/13
8	Åben Luftfoto af ansøgt placering ifht omgivelser	1969558/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

4. Bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser - dispensation

Åben sag
Sagsnr.: 13/25107
Sagsansvarlig: jmj.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Amagerlands Agility og Lydighedscenter har ved kasserer Sven Andersen søgt om byggetilladelse til at opføre et klubhus på 48m² til klubbens medlemmer, trænere og ledere.

Der søges om dispensation fra bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Foreningen har købt en brugt pavillon, der ønskes anvendt som klubhus på ejendommen, Gemmes Alle 94. Pavillonen har formentligt tidligere været anvendt som et mindre fritidshus.

Bygningens facade er beklædt med vandret træbeklædning, og saddeltaget med tagpap, og indeholder en gang med et lille køkken, et lille toilet og 3 opholdsrum.

Teknisk Forvaltning har den 15.08.2013 fremsendt afslag på ansøgningen, begrundet i, at bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser ikke overholdes.

Efter forvaltningens afgørelse skrev foreningen til kommunen og anmodede om at få dispensation fra bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser.

Der er 5 forhold, hvor bygningen ikke opfylder bygningsreglements krav (BR10, kap. 3).

1. Der er ikke niveaufri adgang til bygningen.
2. Døren til toilettet har ikke en fri åbning på min. 0,77m.
3. Toilettet er ikke indrettet med et frit manøvreareal på 1,5m til kørestol foran wc'et og fri af dørens opslagsareal.
4. Der skal være en fri afstand på mindst 0,9 m ved den side af wc, der vender bort fra håndvask. Væggen ved siden af wc'et, der vender bort fra håndvasken, skal friholdes fra fastmonteret inventar.
5. Der skal være opklappelige armstøtter i højde 0,8 m på begge sider af wc.

Byggelovens § 1, lovens formål og anvendelsesområde beskriver, at loven har til formål at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse.

Energistyrelsen (Erhvervs og Byggestyrelsen) har udarbejdet en vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelserne.

I vejledningsteksten under nybyggeri er der beskrevet, at "tilgængelighedskravene skal altid overholdes ved opførelse og indretning af ny bebyggelse".

I vejledningens beskrivelse af kommunens hjemmel til at dispensere understreges det, "at der kun helt undtagelsesvist kan meddeles dispensation fra tilgængelighedsbestemmelserne".

"En økonomisk begrundelse alene er ikke tilstrækkeligt grundlag for en dispensation. Det samme gælder henvisning til, at der aldrig kommer personer med handicap i bebyggelsen".

Kommunen kan dispensere i henhold til Byggelovens § 22, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Handicaprådet er blevet hørt i sagen og har fremført deres bemærkninger: Handicaprådets første holdning var, at der bør dispenseres, men har efterfølgende fremsendt en mail, hvori de oplyser, at Handicaprådet alligevel ikke vil anbefale en dispensation til agility- klubben.

Teknisk Forvaltning har modtaget endnu en ansøgning om at opføre et klubhus. Ansøgningen er fremsendt af Hundeforeningen af 1970 Amager Agility ved Elin Pedersen. De to klubhuse bliver placeret ved siden af hinanden, er lige store og facaden på denne bygning er beklædt med træplade som lodret beklædning, og det flade tag belagt med tagpap.

Klubhuset, som Hundeforeningen af 1970 Amager Agility søger om, overholder heller ikke bygningsreglements krav til tilgængelighedsbestemmelserne.

HØRING

Tårnby Handicapråd er blevet hørt i sagen.

Rådet er fremkommet med følgende bemærkninger:

På mødet i Handicaprådet besluttede man, at man ikke vil anbefale en dispensation til agility-klubben

Underskrevet Johnny Fredslund, formand.

LOVGRUNDLAG

Byggelov nr. 1185 af 14. oktober 2012

Bygningsreglement af 2010

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at der meddeles afslag på den fremsendte ansøgning om dispensation fra bygningsreglements tilgængelighedsbestemmelser.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben Ansøgning om byggetilladelse.pdf	1966887/13
2	Åben Afslag på klubhus	1966886/13
3	Åben Klage fra Amagerlands Agility og Lydighedscenter	1938620/13
4	Åben Mail om at Handicaprådet ikke anbefaler en dispensation	1975401/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Der meddeles dispensation fra Bygningsreglementets tilgængelighedsbestemmelser til opsætning af klubhus.

5. Nedrivning af sommerhus - Egmondvej 10

Åben sag
Sagsnr.: 12/7936
Sagsansvarlig: jmj.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Ejere af ejendommen Egmondvej 10 har den 06.10.2013 klaget over kommunens sagsbehandling i forbindelse med kommunens afgørelse om nedrivning af sommerhus på adressen, Egmondvej 10.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Teknisk Forvaltning har behandlet en ansøgning om lovliggørelse af et sommerhus på ca. 87m², en udhusbygning på ca. 52m² samt 8 mindre bygninger, der anvendes til bl.a. udhus.

Forvaltningen har givet afslag på lovliggørelse af sommerhus og udhusbygning på 52m², men godkendt de 8 mindre bygninger, da de overholder bygge- og planloven.

Afgørelsen om, at sommerhuset ikke kan godkendes, medfører, at sommerhuset skal nedrives.

Ejer har købt ejendommen med sommerhuset og de andre bygningerne opført. Ejer har haft advokat til at bistå sig i forbindelse med handlen.

Ejer har den opfattelse, at hun uforvarende er havnet i en speciel situation. Hun mener derfor, at kommunen bør dispensere og give tilladelse til det sommerhus, der ulovligt er opført.

En nedrivning af sommerhuset vil have store økonomiske konsekvenser for ejer.

Forvaltningens vurdering er, at ejer har haft rådgivning via sin advokat, og at de derfor er bekendt med oplysningerne vedrørende ejendommens forhold.

Et køb af en ejendom uden at undersøge om bebyggelsen er lovlig ændrer ikke ved muligheden for at opnå dispensation. Uvidenhed er ikke et "særligt tilfælde" eller giver ret til en dispensation.

En dispensation må ikke stride imod lokalplanens intentioner (formål og anvendelsesbestemmelser). Lokalplan 50 (støjzone omkring Kastrup Lufthavn) er gældende for ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation vil være i strid med Lokalplanens § 1 formål og § 3 anvendelse.

En dispensation vil ligeledes være i strid med § 18 i cirkulære om udbygningen af Københavns Lufthavn

Kommunens afgørelse om sommerhuset blev påklaget til Natur og Miljø Klagenævnet (NMKM), der gav Tårnby Kommune medhold i sin afgørelse.

Forvaltningen har på Egmondvej behandlet en del sager, som alle har været påklaget til NMKN, der har givet Tårnby Kommune medhold i alle sagerne.

En dispensation til Egmondvej 10 kan medføre, at der for de øvrige ejendomme på Egmondvej skabes præcedens for en dispensationspraksis og bevirke, at det bliver umuligt for forvaltningen fremover at lovliggøre forholdene i området.

LOVGRUNDLAG

Lokalplan 50 Støjzone omkring Kastrup Lufthavn

Cirkulære om udbygning af Kastrup Lufthavn

Lov om planlægning nr. 388 af 6. juni 1991 - planloven

Planlovens § 19 - lokalplan

Planlovens § 36 - landzoneadministration

Planlovens § 43 - deklaration

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at sagen drøftes.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben	Oversigt sagsforløb	1965837/13
2	Åben	Notat i forbindelse med henvendelse til borgmester og bygge- og Ejendomsudvalget	1952735/13
3	Åben	Notat om nyt i sagen	1964774/13
4	Åben	Notat rådgiver.doc	1960701/13
5	Åben	Nye bemærkninger til Egmondvej 10.docx	1960698/13
6	Åben	Afgørelse fra NMKN.pdf	1956187/13
7	Åben	Klage til borgmester og udvalg.pdf	1952964/13
8	Åben	Afslag på ansøgning	1091640/13
9	Åben	Mødenotat	1924432/13
10	Åben	Mail med bemærkninger til klage	1091723/13
11	Åben	Billeder af bygninger	1091690/13
12	Åben	Kommunens bemærkninger til NMKN	1091684/13
13	Åben	Deklaration 09.01.1991	1091679/13
14	Åben	Anmeldelsesgodkendelse	1091660/13
15	Åben	Kortbilag 1, 2012.pdf	1091642/13
16	Åben	ansøgning	1091636/13
17	Åben	Klage over Tårnby Kommunes afgørelse af 14.08.2012.pdf	1975097/13
18	Åben	Klage til Natur- og Miljøklagenævnet, Egmondvej 10.pdf	1975094/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Efter drøftelse blev sagen taget til efterretning.

6. Indretning af engrosvirksomhed - Kirstinehøj 28 - dispensation

Åben sag
Sagsnr.: 13/30071
Sagsansvarlig: jkn.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 47B til at indrette engrosvirksomhed på ejendommen, Kirstinehøj 28.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Ansøger er advokat for SLH Ejendomme ApS, som ønsker at købe ejendommen Kirstinehøj 28. Køber ønsker at udleje ejendommen til FTZ Værktøj & Autodele A/S, der er grossist med salg af autodele og værktøj til autobranschen. Der vil ikke være salg til private.

Bygge- og Ejendomsudvalget har i 2010 meddelt dispensation til transportvirksomhed til ejendommens nuværende lejer. Den nuværende ejer oplyser, at der tidligere har været flere engrosvirksomheder på ejendommen, herunder ejers egen.

Anvendelsen til engrosvirksomhed forudsætter dispensation efter Planlovens § 19 i overensstemmelse med lokalplanens *kompetencenorm*, hvor Kommunalbestyrelsen har mulighed for at give sin særlige tilladelse til engros-, transport- og fragtmandsvirksomheder udover de umiddelbart tilladte anvendelser som industri- og værkstedsvirksomheder med flere.

Anvendelsen er ikke fortsat lovlig anvendelse, da anvendelsen er forskellig fra den eksisterende lovlige anvendelse til fragtmandsvirksomhed, og fordi der har været en afbrydelse i forhold til den tidligere anvendelse til engrosvirksomhed.

Forvaltningen vurderer på baggrund af det oplyste, at den ansøgte anvendelse ikke vil give væsentlige miljøgener i forhold til de virksomhedstyper, som er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

HØRING

Ansøgningen har ikke været sendt til orientering til naboer m.fl. efter planlovens § 20, stk. 1, da forvaltningen vurderer, at forholdet er af underordnet betydning for naboer og andre indenfor Lokalplanens område, jf. Planlovens § 20, stk. 2, pkt. 1.

LOVGRUNDLAG

Lokalplan 47B "Kirstinehøj Erhvervsområde" § 3.1 om områdets anvendelse og Kommunalbestyrelsens mulighed for at meddele tilladelse til engros-, transport- og fragtmandsvirksomhed.

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1040654_PROPOSAL_1180949312678.pdf

Planlovens § 19 om dispensationskompetence:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=144425#Kap5>

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller over Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at der meddeles dispensation til engrosvirksomhed som ansøgt.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben fuldmagt	1965145/13
2	Åben Mail med ansøgning og beskrivelse af virksomhed	1965214/13
3	Åben Kort over Kirstinehøj 28	1973264/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

7. Forslag til Lokalplan for P15 og P17 i Lufthavnen

Åben sag

Sagsnr.: 13/24154

Sagsansvarlig: HMJ.TF

Fraværende:

Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Teknisk Forvaltning har på baggrund af udvalgets tidligere beslutninger udarbejdet forslag til lokalplan for parkeringsanlæggene P15 og P17 på Kystvejen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at gøre parkeringsanlæggene permanente, og at der i forbindelse med anlæggene muliggøres enkelte servicefunktioner i tilknytning til den primære drift.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Formålet med lokalplanforslaget er at muliggøre, at den eksisterende parkering på P15 og P17 til lufthavnens passagerer og ansatte kan fastholdes og derigennem medvirke til at sikre den fornødne parkeringskapacitet i området.

Parkeringsanlæggene er i dag placeret på baggrund af dels en midlertidig dispensation fra den gældende lokalplan og dels midlertidige landzonetilladelser. De midlertidige tilladelser udløber 31. december 2013.

Anvendelsen af arealerne til parkering er ikke i fuld overensstemmelse med den gældende lokalplan. Den fremadrettede anvendelse til parkering forudsætter derfor, at plangrundlaget ændres. Lokalplanforslaget indeholder en såkaldt bonusbestemmelse, som gør, at de tilladte anlæg ikke kræver yderligere landzonetilladelser

Lokalplanforslaget giver udover parkeringsanlæggene mulighed for, at der i tilknytning hertil kan placeres enkelte servicefunktioner som biludlejning og ventefaciliteter. Yderligere åbnes der mulighed for, i begrænset omfang, at udføre serviceydelser overfor parkanterne på parkeringsarealerne som f.eks. dækskifte, rudereparationer og lign.

I forbindelse med parkeringsanlæggene giver lokalplanen herudover mulighed for, at der kan opsættes portaler, der har til formål at hjælpe parkanterne til at kunne orientere sig indenfor områderne.

Lokalplanforslaget ledsages af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet det ikke på forhånd kunne udelukkes, at lokalplanforslaget ville kunne påvirke den Grønbrogede Tudses tilstedeværelse i nærområdet. Den Grønbrogede Tudse er en fredet, særligt beskyttet art, i henhold til habitatdirektivets bilag IV.

LOVGRUNDLAG

Lokalplanforslaget er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 13.

Lokalplanforslaget udvider områdets anvendelser og er et supplement til den gældende lokalplan for lufthavnen. Den gældende lufthavnslokalplan er vedtaget af Miljø- og Energiministeren i 1997 i henhold til planlovens § 3.

Vedtagelsen af lokalplanforslaget forudsætter Miljøministerens samtykke, idet kommunen ikke kan tilvejebringe lokalplaner, der strider mod beslutninger truffet i henhold til Planlovens § 3.

Ministerens samtykke foreligger endnu ikke.

Trafikstyrelsen, der er sektor myndighed i forhold til sikkerheden omkring lufthavnen, har tilsvarende mulighed for at nedlægge veto (jf. Planlovens § 29 stk. 3) mod planens endelige vedtagelse, hvis det vurderes, at afstanden fra parkeringsanlæggene til de operative arealer er for kort jf. den nationale sikkerhedsplan for civilluftfart (uddrag vedlægges som bilag).

Trafikstyrelsen har telefonisk overfor forvaltningen meddelt, at den ikke ønsker at gøre brug af vetomuligheden.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at det anbefales over for Kommunalbestyrelsen,

- at Lokalplanforslaget godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger, når samtykke fra Miljøministeren foreligger.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben Forslag til LP for P15 og P17	1969756/13
2	Åben Uddrag af Nationalt sikkerhedsprogram	1969818/13
3	Åben Miljørapport - Lokalplanforslag Parkering i østområdet.docx	1973292/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

8. Opsætning af solcelle- og solfangeranlæg - udarbejdelse af tillæg til lokalplan 73

Åben sag

Sagsnr.: 13/6253

Sagsansvarlig: jco.tf

Fraværende:

Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Grundejerforening Kløvergården har ansøgt om at få udarbejdet et tillæg til Lokalplan 73, der tillader og regulerer opsætningen af solcelle- og solfangeranlæg på taget af rækkehusene i grundejerforeningens/lokalplanens område.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Grundejerforeningen Kløvergården ønsker, at der bliver udarbejdet et tillæg til Lokalplan 73 med følgende tekst:

Solcellerne/solfangerne på taget

- *skal følge tagets hældning*
- *må kun etableres på tagflader over 1. sal*
- *må maksimalt have en længde på 6 meter*
- *må maksimalt have en bredde på 4 meter (fra tagryg ned til tagrende)*
- *skal være centreret på taget*
- *må kun udføres med sorte eller mørkeblå solceller/solfangere med sorte/mørke rammer*
- *skal overholde alle myndighedskrav (ejer er ansvarlig for overholdelsen)*
- *skal overholde de konstruktionsmæssige regler (ejer er ansvarlig for overholdelsen)*
- *skal anmeldes til kommunens Tekniske Forvaltning og til Bygnings- og Boligregistret (BBR)*

Nye tagvinduer må kun etableres som erstatning for/udskiftning af eksisterende tagvindue og skal udføres i samme størrelse, samme antal, og med samme placering som de eksisterende fra byggeriets opførelse.

Ansøgningen begrundes i grundejerforeningens ønsker om energibesparelse og bevaring af rækkehusbebyggelsens helhedspræg.

En del af formålet med Lokalplan 73, som primært forholder sig til om- og tilbygninger, er "at bevare helhedspræget i den eksisterende rækkehusbebyggelse".

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser, der specifikt regulerer opsætningen af denne type anlæg, men opsætning af solcelle- og/eller solfangeranlæg kræver dispensation fra § 7.2 der bestemmer, at "Til tagbeklædning må kun anvendes skifer, røde teglsten eller rødbrune betontagsten eller andre materialer, der ikke afviger fra det traditionelle tagmateriale inden for området".

Forvaltningen kan efter Planlovens § 13, stk. 3 forlange, at grundejerforeningen yder kommunen teknisk bistand ved udarbejdelse af lokalplanen.

LOVGRUNDLAG

Planlovens § 13, stk. 5

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at

- at der igangsættes udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 73.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben	Bestyrelsens forslag til tillæg for solcelle- og solfangeranlæg	1964985/13
2	Åben	Skitse over solceller	1964985/13
3	Åben	Bestyrelsens forslag til tillæg for tagvindue	1964985/13
4	Åben	Kopi af afgørelse i byggesag 11932b - Borrelyngen 16	1118624/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

9. Opsætning af solcelleanlæg - dispensation fra lokalplan 73

Åben sag
Sagsnr.: 12/8952
Sagsansvarlig: jco.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 73, § 7.2, til opsætning af et 14 m² sort solcelleanlæg på den sydvendte tagflade af et rækkehus, beliggende Randkløve Allé 40.

Da Bygge- og Ejendomsudvalget tidligere har givet en tilsvarende dispensation, har udvalget den 15. januar 2013 meddelt, at det er indstillet på at give en dispensation til opsætning af et 6 m² solcelleanlæg efter en forudgående høring af grundejerforeningen.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Ansøger har oplyst, at der i lokalplanområdet i forvejen findes 2 solfangere, på Borrelyngen 16 og 27, samt et solcelleanlæg på Borrelyngen 13.

Bygge- og Ejendomsudvalget har på mødet den 6. december 1995 meddelt tilladelse til montering af et 6 m² solvarmeanlæg på Borrelyngen 16, bl.a. under forudsætning af, at solfangere monteres, så de følger tagets hældning. Efter forvaltningens oplysninger er der ikke givet tilladelse til opsætning af solfanger- og solcelleanlæg på Borrelyngen 27 og Borrelyngen 13.

Nogle af naboerne har som en del af deres svar på nabohøringen udtrykt bekymring for genskinsgener ved opsætning af solcelleanlæg.

Eventuelle genskinsgener afhænger af flere faktorer, f. eks.: højden hvor den generede person opholder sig i forhold til den reflekterende flade, den reflekterende flades udformning, dens vinkling i forhold til solen, materialefarve- og overfladekarakter (herunder hvordan overfladen reflekterer lyset), samt om taget er vådt/tørt/rent/støvet. Det er forvaltningens vurdering, at det, med de metoder vi har til rådighed, ikke på forhånd er muligt at definere, om en tagflade vil fremkalde genskinsgener for omboende. Det må bero på en skønsmæssig vurdering foretaget ud fra alle ovenstående forhold.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at

- et mindre sydvendt, mat solcelleanlæg, monteret så det følger tagets hældning, med stor sandsynlighed ikke vil fremkalde genskinsgener for omboende
- opsætning af et solcelleanlæg på taget af Randkløve Allé 40 kan betragtes som en afvigelse fra det traditionelle tagmateriale inden for området, der påvirker den eksisterende rækkehusbebyggelses helhedspræg væsentligt

HØRING

Forvaltningen har foretaget en skriftlig orientering af naboerne d. 19.3.2013 og modtaget:

- 2 svar (ansøger og grundejerforeningens formand), hvor der ønskes tilladelse til opsætning af anlæg større end 6 m²;
- 2 svar uden bemærkninger;
- 1 bemærkning om at en eventuel dispensation bør betinges af anvendelse af et ikke reflekterende solcelleanlæg;
- 1 indsigelse med ønske om generelle retningslinjer for opsætningen af solcelleanlæg i grundejerforeningens område;
- 2 indsigelser, der henviser til ansøgningens konflikt med lokalplanens principper, forringelse af områdets ensartethed/helhedsindtryk, evt. genskinsgener, skæmmende effekt for bebyggelsens arkitektoniske udtryk og risiko for præcedens virkning.

LOVGRUNDLAG

Planlovens § 19 om dispensationer fra lokalplaner.

Ansøgningen kræver dispensation fra Lokalplan 73 § 7.2, hvorefter der *"Til tagbeklædning må kun anvendes skifer, røde teglsten, eller rødbrune betontagsten eller andre materialer, der ikke afviger fra det traditionelle tagmateriale inden for området"*.

Lokalplan 73 kan læses på

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1039305_APPROVED_1179911324048.pdf

Ifølge Planlovens § 19 kan der ikke dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen er i strid med principperne i planen. En del af lokalplanens formålsparagraf sigter på at *"bevare helhedspræget i den eksisterende rækkehusbebyggelse"*. Derfor bør en dispensation fra lokalplan 73 § 7.2 begrundes med, at anlægget ikke skønnes at påvirke væsentligt rækkehusbebyggelses helhedspræg.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

- at der ikke dispenseres fra Lokalplan 73, § 7.2, begrundet i, at anlægget vil påvirke rækkehusbebyggelses helhedspræg væsentligt.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben	Ansøgning om dispensation fra lokalplan 73	1118574/13
2	Åben	LP73_foto3	1118591/13
3	Åben	Kopi af byggesag Borrelyngen 16	1118624/13
4	Åben	Nabohøring i forbindelse med dispensation fra Lokalplan 73	1845793/13

- | | | |
|---|--|------------|
| 5 | Åben Adresseliste til Nabohøring i forbindelse med dispensation fra Lokalplan 73 | 1846876/13 |
| 6 | Åben Høringssvar samlet | 1965138/13 |

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Der meddeles ikke dispensation, idet der udarbejdes en Lokalplan.

10. Ældre-boliger ved Ugandavej - endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 121 og kommuneplantillæg nr. 15

Åben sag
Sagsnr.: 13/23820
Sagsansvarlig: jco.tf
Fraværende:
Afbud: Lars Brandstrup Nielsen

RESUMÉ

Forslag til Lokalplan 121 og tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2006-2015 for Ældreboliger ved Ugandavej fremlægges til endelig vedtagelse.

Forslaget har været i offentlig høring i 11 uger, hvor forvaltningen har modtaget et hørings svar.

HØRING

Hørings svaret er en bemærkning fra en borger på Ugandavej, som ønsker at kommunen sikrer parkeringspladser til besøgende til Kalvebodkilen, som benytter Ugandavej-indgangen. Borgeren peger på, at besøgende til naturområdet i dag parkerer langs Ugandavej, men at dette kan blive vanskeliggjort, hvis der bygges efter lokalplanen, da mulighederne for kantparkering på syd-siden af Ugandavej begrænses, og parkeringen på nord-siden af Ugandavej kan genere beboerne i området. Borgeren foreslår, at et ubebygget areal for enden af Ugandavej bruges til parkering for de besøgende til naturområdet.

Det er forvaltningens vurdering, at bemærkningen er relevant, men at Udviklingsstrategi for Naturpark Amager (s. 24) allerede udpeger en ny hovedindgang til naturområdet for enden af Ugandavej/Hilversumvej og beskriver, at *"Der (skal) igangsættes et udviklingsarbejde omkring udformningen, indholdet og finansieringen af de nye hovedindgange"*.

En eventuel parkeringsløsning for besøgende til naturområdet for enden af Ugandavej bør derfor ses i lyset af Naturpark Vestamager-projektet, hvor der tages stilling til Kalvebodkilens parkeringsbehov som helhed.

På baggrund af det indkomne hørings svar vurderer forvaltningen, at der ikke er grundlag for at ændre det fremlagte lokalplanforslag.

LOVGRUNDLAG

Planlovens § 27 stk. 1.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at det anbefales over for Kommunalbestyrelsen,

- at forslag til Lokalplan 121 og tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2006-2015 for Ældre-boliger ved Ugandavej vedtages endeligt.

/BGR

BILAGSFORTEGNELSE:

1	Åben Forslag til lokalplan 121- og kommuneplantillæg nr. 15	1967958/13
2	Åben Høringssvar ang. parkering på nordsiden af Ugandavej	1968172/13
3	Åben Udviklingsstrategi for Naturpark Amager	1968210/13

BESLUTNING I BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET DEN 12-11-2013

Indstillingen tiltrådt.

Oversendes til Kommunalbestyrelsen.