

REFERAT By-, Erhvervs- og Planudvalget - Historisk d. 02-06-2020

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2020 kl. 17:00

Mødested Havnestuen

Mødedeltagere Ebbe Kyrø (T), Helle Barth (V), Morten Dreyer (O), Anne Funk
(O), Annette Nyvang (T), Kenneth Gøtterup (C), Ole Hansen (A)

Indholdsfortegnelse

Revideret projekt vedrørende Søvej 21.....	3
Frigivelse - Dragør Skole - Nyt tag.....	6
Udeservering Dragør Vinhandel Kongevejen 20.....	8
Udeservering Neels Torv / Kongevejen Café Halloy.....	10

Punkt 1: Revideret projekt vedrørende Søvej 21

19/4370

RESUMÉ:

Plan og Teknik har efter dagsorden er udsendt konstateret, at der er modtaget et revideret projekt, hvor ansøgning vedrørende om- og tilbygning af eksisterende enfamiliehus på ejendommen Søvej 21 er yderligere reduceret vedrørende facadehøjden ud mod Øresund.

Den ansøgte facadehøjden ud mod Øresund er reduceret til 7,65 m, og byggeriet påtænkes fastholdt udført partielt i 2 fulde etager i facaden ud mod Øresund.

Som tidligere oplyst udfordrer det ansøgte byggeri præcedensvirkning og vil medføre, at kommunen ikke fremtidigt i samme omfang vil kunne håndhæve bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt 4 for byggeri i første række til Øresund, hvad angår højde og etageantal.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. **at** ansøgningen om dispensation sendes i naboorientering og partshøring, før der tages beslutning om eventuel meddelelse af dispensation fra byplanvedtægt 4 med hensyn til facadehøjde mod Øresund og delvis opførelse i 2 fulde etager. Hvis der ikke modtages væsentlige indsigelser under naboorienteringen og partshøring, bemyndiges forvaltningen til at meddele dispensation
2. **at** såfremt ansøgningen skal sendes i naboorientering og partshøring, bemyndiges forvaltningen til at træffe beslutninger i kommende, lignende sager i første række til Øresund i Søvang

Eller

3. **at** der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt 4 om overskridelse af den maksimale facadehøjde samt at byggeri partielt i 2 fulde etager. Afslaget meddeles da skønnes at være en væsentlig overskridelse af den maksimale facadehøjde sammenholdt med, at byggeriet udføres i hele bygningens facadelængden mod Øresund.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 02-06-2020

Godkendt, at ansøgningen sendes i naboorientering og partshøring til grundejerforeningen og naboer samt at sagen forlægges for udvalget igen efter høring.

SAGSFREMSTILLING:

Sagen har tidligere været behandlet på BEPU den 31. marts 2020, og der er fremsendt et revideret projekt med en reduktion af facadehøjden fra 8,5 m til 7,65 m for facaden mod Øresund

Opsummering fra sidst:

Ejendommene er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 4 - Søvang.

Herudover er ejendommene i første række i Søvang omfattet af delområde 7.01 kommuneplanen, og i dette område er etageantallet ikke reguleret i kommuneplanen. Det vil derfor ikke være i strid med kommuneplanen, at der gives tilladelse til byggeri i 2 fulde etager i området.

Partiel Byplanvedtægt 4 fastsætter i § 5. stk. c, at ingen bygning må udføres i mere end én etage med udnyttet tagetage samt i stk. d, at bygningshøjden (facadehøjde) ikke må overstige 3,70 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat

niveauplan til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra ovennævnte bestemmelser i Partiel Byplanvedtægt 4.

I forbindelse med det fremsendte skitseprojekt er der foretaget en samlet gennemgang af de byggetilladelser, som er meddelt, for de ejendomme som er beliggende i forreste række på henholdsvis Søvej, Poppelvej og Parkvej i Søvang.

Det er konstateret, at der på disse ejendomme i 8 tilfælde er meddelt dispensation, enten til en facadehøjde eller til at byggeriet er helt eller delvist i 2 fulde etager. Herudover er der på 12 ejendomme godkendt byggeri, som ligeledes udfordre Partiel Byplanvedtægt 4 vedrørende etage antal og facadehøjder.

Relation til øvrige projekter på Parkvej, Poppelvej og Søvej ud mod Øresund

I forhold til tidligere praksis, er de to mest markante projekter på henholdsvis Søvej 25a samt Poppelvej 136b i forhold til godkendelse af facadehøjder ud mod Øresund. Begge projekter er vedlagt i reduceret udgave som bilag til nærværende sag som bilag nr. 3 og 4. Hvis de konkrete projekter ønskes gennemset i deres helhed, kan disse ses på Kommunens digitale arkiv - Filarkiv.

Poppelvej 136b

Ejendommen er godkendt partielt i 2 fulde etager ud mod Øresund. Facadehøjden udgør 8 m, på ca. 65 – 70 procent af den samlede facadelængde, og byggeriet har fået meddelt byggetilladelse i 2015.

Søvej 25a

Denne ejendomme er ligeledes godkendt partielt i 2 fulde etager ud mod Øresund. Facadehøjden på denne ejendom udgør 6,527 m på ca. 60 – 70 procent af den samlede facadelængde. Dette byggeri har fået meddelt byggetilladelse i 2006.

Det aktuelle projektet på Søvej 21

Projektet på Søvej 21 har en facadehøjde på 7,65 m svarende til 35 cm mindre end Poppelvej 136b, men ved godkendelse af projektet på Søvej 21, vil der dog blive accepteret en væsentlig større facadebredde ud mod Øresund end tidligere godkendt, da det konkrete projekt, bortset fra en mindre tilbagetrukket sidebygning, vil fremstå i 2 fulde etager i hele bygningens bredde ud mod Øresund.

Det reviderede projekt med reduktion af facadehøjden:

Det tidligere fremsendte projekt er revideret, så facadehøjden ud mod Øresund udføres i 7,65 m. (Tidligere projekt havde en facadehøjde på 8,5 m)

Ved den aktuelle sag på Søvej 21 er der ansøgt om en samlet facadehøjde på 7,65 m, hvilket er en overskridelse af den maksimale facadehøjde med 3,95 m samt byggeriet partielt ansøges i 2 fulde etager ud mod Øresund.

Dragør Kommune har ved godkendelse af de øvrige ejendomme, når lighedsprincippet tages i betragtning, givet ejere af ejendomme i forreste række ud mod Øresund i Søvang en forventning om, at der vil kunne opnås tilladelse/dispensation til et byggeri, som er større end det som Partiel Byplanvedtægt 4 åbner mulighed for.

Hvis det konkrete ansøgte projekt godkendes, og der meddeles dispensation, vil sagen få præcedens for kommende lignende byggerier i første række mod Øresund. Præcedensvirkningen vil bestå i, at Dragør Kommune fremadrettet vil få sværere ved at håndhæve bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt 4 for byggeri i første række til Øresund, grundet byggeriet nærmest udføres i 2 fulde etager i hele bygningsbredden med en facadehøjde på 7,65 m ud mod Øresund.

Hvis det besluttes, at der kan arbejdes videre med det konkrete projekt, og hvis der kan opnås dispensation, skal opmærksomheden henledes på ligeretsprincippet, som vil medføre at Dragør Kommune på sigt vil blive udfordret på at regulere etageantallet og facadehøjder for de øvrige byggerier i første række i Søvang.

Bebyggelsesprocent

Herudover kræver det ansøgte projekt dispensation fra Partiel Byplanvedtægt nr. 4 § 5 stk. a. da udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række-, kæde- eller gårdhuse. Udnyttelige tagrum skal medregnes som bruttoetageareal, og tillægsarealet maksimeres til 100 m².

Dragør Kommune har bl.a. i det konkrete område praksis for at meddele dispensation op til en bebyggelsesprocent på 30 %, jf. gældende bygningsreglement. Det konkrete projekt har en bebyggelsesprocent på 24,7 %.

LOVE/REGLER:

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 4

Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra nedenstående 2 bestemmelser:

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M. V.

a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række-, kæde- eller gårdhuse. Udnyttelige tagrum skal medregnes som bruttoetageareal, og tillægsarealet maksimeres til 100 m².

d. Bygningshøjden må ikke overstige 3,70 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter)

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Hvis punkt 1 i indstillingen vedtages, skal sagen sendes i naboorientering til de omkringboende samt eventuelt sendes i partshøring til de berørte parter, inden der træffes afgørelse i sagen.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 2. juni 2020.

Bilag

Søvej 21 - begrundelse.pdf

Revideret tegninger med facadehøjde på 7,65 m

Poppelvej 136b.pdf

Søvej 25A.pdf

Punkt 2: Frigivelse - Dragør Skole - Nyt tag

20/1743

RESUMÉ:

Der skal tages stilling til frigivelse af 2.6 mio. kr. til udskiftning af taget på den ældre røde bygning ud mod Vestgrønningen.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der gives anlægsbevilling på 2.6 mio. kr. til udskiftning af tag på den ældre røde bygning ud mod Vestgrønningen og at rådighedsbeløbet frigives.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 02-06-2020

For stemte: 6 (A+O+T+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (C)

Anbefales overfor ØU/KB.

SAGSFREMSTILLING:

Kommunalbestyrelsen besluttede på deres møde den 30. april 2020, at der skulle afsættes 10 mio. kr. over en årrække til renovering af Dragør Skole. Kommunalbestyrelsen besluttede endvidere, at 2.6 mio. kr. af de i alt 10. mio. kr. skulle afsættes i 2020.

På Dragør Skole arbejdes der på nuværende tidspunkt på 2 projekter.
Det ene projekt omhandler udearealerne (skolegården) som forventes at blive udført i sommerferien.

Det andet projekt er en læringstrappe ved den grå skole herunder renovering af toiletter i bygningen, som forventes at blive udført umiddelbart efter sommerferien.

I 2019 har der været problemer med taget på den ældre røde bygning ud mod Vestgrønningen. Taget er mere end 100 år gammelt og fremstår nedslidt. Det er utæt, og der forekommer skimmel i bygningen som følge heraf.

Administrationen har fået udarbejdet overslag på udskiftning af taget samt skimmelsanering af de to berørte klasselokaler.

I henhold til overslaget, vil det stort set være muligt at udskifte taget inden for rammen på de 2.6 mio. kr. Overslag er vedhæftet som bilag.

Administrationen anbefaler, at taget på den ældre røde bygning udskiftes. Dermed sikres det, at der ikke sker yderligere skade på bygningen grundet det utætte tag samt at de to berørte klasselokaler igen kan anvendes. På baggrund af dialog med skolen vurderes det, at undervisningen kan gennemføres imens udskiftningen finder sted.

Projektet udbydes i henhold til udbudsloven til 3 bydende.

Tidsplan for projektet ser således ud, forudsat at pengene frigives i juni:

Udarbejdelse af udbudsmateriale samt udbud - juli
Besigtigelse med de bydende - medio august
Udførelse fra primo september til ultimo november

Administrationen vil efter sommerferien udarbejde forslag til hvordan de resterende 7.4 mio. kr. kan prioriteres over en årrække til renovering af Dragør Skole.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs – og planudvalget den 2. juni 2020.

Økonomiudvalgt den 18. juni 2020.

Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2020.

Bilag

Overslags specifikation Dragør Skole .xlsx

Punkt 3: Udeservering Dragør Vinhandel Kongevejen 20

20/633

RESUMÉ:

Dragør Vinhandel, Kongevejen 20 har ansøgt om udeservering på Kongevejen ud for egen forretning.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. at der meddeles tilladelse til udeservering langs facade på Kongevejen,
2. at inventarets materiale- og farvevalg godkendes,
3. at udvalget drøfter om vilkår om fjernelse af inventar uden for åbningstid generelt skal fastholdes fremadrettet.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 02-06-2020

Ad 1 og ad 2)

Godkendt.

Ad 3)

Ændringsforslag fra O:

Borde og stole fjernes uden for åbningstiden.

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING:

Ansøgningen om udeservering ud for forretningen Kongevejen 20 er modtaget efter fristen for sager til juni-mødet. Administrationen har fremmet sagen på grund af BEPU sag Udeservering over covid-19 situationen (sag nr. 12) samt det faktum, at der er tale om udvalgets sidste møde inden sommerferien.

Dragør Vinhandel, Kongevejen 20 ansøger om udeservering på Kongevejen ud for egen forretning og uden for det primære gangareal på gågaden. Ansøgningen har omfattet følgende: Stole og borde langs facaden på Kongevejen (Bilag 1).

Administrationen vurderer, at det er muligt at have udeservering med opstillingen af borde og stole på Kongevejen bag ganglinjen. Det vil sige uden for stålskinnerne i Kongevejens belægning, der markerer afgrænsningen af det primære gangareal i gågaden.

I henhold til Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune § 20 stk. 2 er det kommunalbestyrelsen, der godkender inventarets materialer og farver. Og i henhold til § 20, stk. 4 giver tilladelse til fx plantekasser mv. Bestemmelserne er vedlagt som bilag 2.

I de seneste mange år har det ikke været kotume at diktere inventarets materiale- og farvevalg.

I henhold til Bestemmelserne, der i øvrigt afspejler den gældende lokalplan for området, så tilsiger § 20, stk. 3, at borde, stole og eventuelle parasoller skal fjernes uden for åbningstiden. Dette vilkår påtænker administrationen også her at lade indgå i tilladelse til udeservering i lighed med tidligere givne tilladelser til udeservering i Kongevejsområdet.

Det skal også nævnes, at Beboerforeningen for Dragør gamle by for nyligt har henvendt sig til administrationen om netop det forhold, at mange restauranter og nogle butikker i dag ikke overholder vilkåret om at fjerne inventaret fra det offentlige vejareal uden for butikkernes åbningstid. Et tilsyn har bekræftet dette forhold. Noget af det opstillede inventar lader sig ikke let fjerne grundet vægt (fx vintønderne i gågaden). Andet inventar har bare et omfang, så det muligvis kan være svært at skaffe plads til det inden for eget butiksareal (fx ved Badstuevælen og på Strandlinien). Vilkåret har ikke været håndhævet, da det ikke hidtil har været anset som værende et problem, der skulle reageres på. Det er et forhold, der har været løst ad frivillighedens vej i civilsamfundet, hvor der er fundet praktiske løsninger at indrette sig på.

Administrationen skal jf. sag om Udeservering Kongevejen 2A foreslå, at det drøftes, om dette vilkår fremadrettet skal fastholdes og dermed sanktioneres over for restauranter og butikker. Såfremt vilkåret skal fravælges, vil det medføre ændring i Bestemmelserne for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune foruden behov for håndtering af fravigelsen i forhold til lokalplanens bestemmelser.

LOVE/REGLER:

Udeservering på offentligt vejareal er omfattet af vejloven. I medfør af denne har Dragør Kommune vedtaget Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune (bilag 2).

Restaurantens udeserveringsareal er endvidere beliggende i området for lokalplan 3. Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune dækker lokalplanens bestemmelser i forhold til vareudstillinger og inventar.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 2. juni 2020.

Bilag

Ansøgning Udeservering Kongevejen 20 Dragør Vinhandel

Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune juli08.pdf - Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune juli08.pdf

Punkt 4: Udeservering Neels Torv / Kongevejen Café Halloy

20/1739

RESUMÉ:

Café Halloy, Kongevejen 11 ansøger om udeservering på Neels Torv.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. at der meddeles tilladelse til udeservering på Neels Torv,
2. at inventarets materiale- og farvevalg samt spande med oliventræer godkendes,
3. at udvalget drøfter om vilkår om fjernelse af inventar uden for åbningstid skal fastholdes fremadrettet.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 02-06-2020

Ad 1 og ad 2)

Godkendt.

Ad 3)

Ændringsforslag fra O:

Borde og stole fjernes uden for åbningstiden. Udvalget ønsker ikke, at Neels torv skal anvendes til udeservering, men ønsker en offentlig plads. Der gives dog midlertidig tilladelse til udeservering på Neels Torv frem til 31. oktober 2020 pga covid 19 jf. punkt 12 på ordinær dagsorden. Der gives plads til det ansøgte antal borde og stole.

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING:

Ansøgningen om udeserveringen på Neels Torv er modtaget efter fristen for sager til juni-mødet. Administrationen har fremmet sagen på grund af BEPU sag om Udeservering under covid-19 situationen (sag nr. 12) samt det faktum, at der er tale om udvalgets sidste møde inden sommerferien.

Café Halloy, Kongevejen 11 ansøger om udeservering på Neels Torv. Ansøgningen har omfattet følgende: Stole og borde ude langs Kongevejens kørebane på Neels Torv, samt oliventræer i spande (Bilag 1).

Administrationen vurderer, at det er muligt at have udeservering på Neels Torv inden for det i ansøgningen angivne område uden for kørselsarealet på Neels Torv.

I henhold til Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune § 20 stk. 2 er det kommunalbestyrelsen, der godkender inventarets materialer og farver. Og i henhold til § 20, stk. 4 giver tilladelse til fx plantekasser mv. Bestemmelserne er vedlagt som bilag 2.

I de seneste mange år har det ikke været kotume at diktere inventarets materiale- og farvevalg.

I henhold til Bestemmelserne, der i øvrigt afspejler den gældende lokalplan for området, så tilsiger § 20, stk. 3, at borde, stole og eventuelle parasoller skal fjernes uden for åbningstiden. Ansøger oplyser også at kunne leve op til dette vilkår og tage inventar ind efter lukketid. Administrationen påtænker at lade vilkåret indgå i tilladelse til udeservering i lighed med tidligere givne tilladelser til udeservering i Kongevejsområdet. Jf. i øvrigt sag om Udeservering Kongevejen 2, hvor spørgsmålet anbefales drøftet generelt.

LOVE/REGLER:

Udeservering på offentligt vejareal er omfattet af vejloven. I medfør af denne har Dragør Kommune vedtaget Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune (bilag 2).

Restaurantens udeserveringsareal er endvidere beliggende i området for lokalplan 3. Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune dækker lokalplanens bestemmelser i forhold til vareudstillinger og inventar.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 2. juni 2020

Bilag

Ansøgning om udeservering på Neels Torv, Hallöy Café - Ansøgning om udeservering.pdf

Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune juli08.pdf - Bestemmelser for brug af vej- og parkareal i Dragør Kommune juli08.pdf