

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 28-04-2022

Mødedato Torsdag d. 28. april 2022 kl. 19:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Peter Læssøe (T), Trine Søe (C), Ole Hansen (A), Nicolaj Bertel Riber (A), Theis Guldbech (C), Martin Wood Pedersen (C) (Fravær), Lisbeth Dam Larsen (A), Mia Tang (C), Kenneth Gøtterup (C), Jan Madsen (C), Helle Barth (V), Henrik L. Kjærsvold-Niclasen (V), Annette Nyvang (T), Flemming Blønd (L), Ann Harnek (T) (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Fælledvej 132 - Ansøgning om landzonetilladelse til indretning af midlertidige flygtningeboliger...	3
---	---

Punkt 1: Fælledvej 132 - Ansøgning om landzonetilladelse til indretning af midlertidige flygtningeboliger

22/3111

RESUMÉ:

I forbindelse med den nuværende situation i Ukraine, kan Dragør Kommune forvente at skulle huse op til 100 ukrainske flygtninge. Kommunen ønsker at benytte Baggersmindelejren til midlertidige flygtningeboliger, som flygtningene kan indkvarteres i. Dette kræver en landzonetilladelse, og udvalget skal tage stilling til, om administrationen får delegation til at meddele landzonetilladelsen, medmindre der fremkommer væsentlige indsigelser mod ansøgningen i forbindelse med naboorienteringen.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at det delegeres til administrationen, at meddele tidsbegrænset landzonetilladelse med vilkår, til etablering af midlertidige flygtningeboliger op til 100 personer på Fælledvej 132, Baggersmindelejren, såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser mod indretning af midlertidige flygtningeboliger.

BESLUTNING: Økonomiudvalget den 28-04-2022

Anbefales over for KB.

BESLUTNING: Kommunalbestyrelsen den 28-04-2022

Godkendt.

Jerrick Walløe (C) deltog i stedet for Martin Wood Pedersen (C) og Ebbe Kyrø (T) deltog i stedet for Ann Harnek (T).

BESLUTNING: Klima-, By- og Erhvervsudvalget den 28-04-2022

Anbefales over for ØU/KB.

Kenneth Gøtterup (C) deltog i stedet for Martin Wood Pedersen (C) og Nicolaj Bertel Riber (A) deltog i stedet for Henrik Kjærsvold-Niclasen (V).

SAGSFREMSTILLING:

Ansøgning

Dragør Kommune kan med udmeldingerne fra Udlændingestyrelsen forvente at skulle finde boliger til mere end 100 ukrainske flygtninge i nærmeste fremtid. Det endelige antal afhænger af den samlede mængde ukrainske flygtninge, der søger om ophold i Danmark.

Flere ejendomme i kommunen har i den forbindelse været undersøgt som mulige lokaliteter, men grundet antallet af personer, der kan forventes at skulle huses relativt hurtigt, har kommunen som førsteprioritet at indkvartere flygtningene i Baggersmindelejren, på Fælledvej 132, se placering i bilag 1. På ejendommen findes allerede eksisterende bygninger, bygningerne er rummelige, med store udenomsarealer og ejendommen er beliggende i tilknytning til offentlig transport, se bilag 2. Ud over indkvartering i Bachersmindelejren er en mindre rokering af nuværende flygtningeboliger undervejs, med henblik på, at de eksisterende pavilloner (14 stk.) på Halvejen også forventes at kunne huse ukrainere fremover, på baggrund af en ny dispensation. Dette vil blive behandlet særskilt i en senere sag.

Da der vil blive tale om en anvendelsesændring af bebyggelsen på Baggersmindelejren, skal der meddeles en landzonetilladelse, fordi ejendommen ligger i landzone. Den ønskede nye anvendelse og tildeling af en landzonetilladelse bliver under forudsætning af, at der forelægger en fuldmagt og aftale fra grundejer, Frelsens Hær. Kommunen har igangsat forhandling med Frelsens Hær om vilkår for aftalen.

Kommunen ansøger om at indrette boliger op til 100 personer i eksisterende bebyggelse på grunden. Kommunen som ansøger vurderer, at den nye anvendelse ikke vil give behov for ekstra parkeringsareal på grunden, da de ukrainske flygtninge formodes hovedsageligt at ville anvende offentlig transport.

Ejendommen ligger inden for støjrestriktionsområdet udpeget i støjcirculæret for Københavns Lufthavn. Som udgangspunkt må der ifølge cirkulæret ikke meddeles tilladelse til ændret anvendelse i landzonen, der omfatter støjfølsom anvendelse. Dog giver støjcirculæret mulighed for, at der i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til støjfølsom anvendelse. Dette på vilkår om, at det i boliger til helårsbeboelse sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

Kommunen som ansøger argumenterer for, at der her er tale om en sådan særlig situation, fordi der er tale om tidsbegrænset brug til indkvartering af op til 100 ukrainere og dette kan skulle gå hurtigt, hvorfor der er valgt en lokalitet med eksisterende bebyggelse, der kan anvendes til formålet uden større ombygninger.

Kommunen som ansøger har fået foretaget en beregning af det indendørs støjniveau i bebyggelsen. Konklusionen på støjberegningen er, at kravet til det indendørs støjniveau kan forventes overholdt med de eksisterende vinduer. Dog med den forudsætning, at alle de vinduer som har skader eller som på anden vis ikke kan lukke tæt, bliver repareret eller udskiftet. Se støjberegning i bilag 3.

Landzonetilladelsen søges tidsbegrænses til 2 år, svarende til, hvor længe særlovgivningen ”Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine” er gældende.

Vurdering af ansøgning

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 9.22, der fastlægger anvendelsen til fritidsformål i form af camping og feriecenter. Som udgangspunkt skal kommunens kommunalbestyrelse, jf. planloven, virke for kommuneplanens gennemførelse. Den kan dog vælge at fravige eksempelvis rammers fastlagte anvendelser i særlige og velbegrundede tilfælde.

I dette tilfælde, hvor der netop er tale om en helt særlig situation grundet krigen i Ukraine og der er der skabt en flygtningestrøm, som landets kommuner er blevet pålagt at finde boliger til, vurderer administrationen, at der er tale om en helt ekstraordinær situation. På denne baggrund og fordi der er tale om en tidsbegrænset anvendelse, vil der efter administrationens vurdering kunne meddeles landzonetilladelse til støjfølsom anvendelse på nærmere fastsatte vilkår. Ofte vil boligprojekter i denne størrelsesorden kræve en ny lokalplan. Men da boligerne udelukkende skal bruges i en begrænset periode og da en landzonetilladelse vil kunne tage hånd om de nødvendige planmæssige forhold, vurderer administrationen, at kravet om lokalplanlægning kan fraviges i dette tilfælde. Den samme særlige situation er baggrund for at administrationen vurderer, at den fastlagte anvendelse i kommuneplanramme 9.22 kan fraviges midlertidigt i en landzonetilladelse med vilkår. Kommunen har ikke praksis for at bruge § 18 stk. 2 om at der skal være tale om et særligt tilfælde og der kan derfor være en risiko for at planklagenævnet vurderer anderledes end kommunen.

Det er et krav i støjcirculæret, at man kun i særlige tilfælde må meddele landzonetilladelse til boliger i landzone, og kun hvis boligerne kan overholde et krav om maksimalt 30dB(A) i sove- og opholdsrum. Ovenfor er det beskrevet, hvorfor administrationen vurderer, at der i dette tilfælde er tale om et særligt tilfælde, og det vil desuden fremgå som et vilkår i landzonetilladelsen, at dette krav overholdes, hvilket støjberegningen også viser kan lade sig gøre, såfremt vinduerne reparerer.

Baggersmindelejren har tidligere rummet plads til 80 overnattende personer. Senest har der været udflytterbørnehave i nogle af bygningerne derude og der kan forventes udgifter til indretning af boliger, der er anvendelige til flygtningeboliger.

Særlovgivningen for ukrainske flygtninge gør, at byggeloven ikke finder anvendelse på eksisterende bygninger, der tages midlertidigt i brug til indkvartering af fordrevne fra Ukraine. Det er derfor ikke nødvendigt med en efterfølgende byggetilladelse efter landzonetilladelsen er givet. Dog skal bygningen være tilfredsstillende tryk i brand- og konstruktionsmæssig henseende, hvilket administrationen vil tage hånd om. Her vil det også blive vurderet af administrationen, om der er stillet tilfredsstillende køkken-, bade- og toiletfaciliteter til rådighed for boligerne.

Det antages af ansøger, at de flygtninge som kommer til Danmark, hovedsageligt vil benytte sig af offentlig transport. Bus 33 har et stop ved Bachersmindelejren og buslinjen forbinder ejendommen med Rådhuspladsen i København og institutioner og butikker i St. Magleby og Dragør by, ca. hver halve time i myldretiden. Administrationen vurderer på den baggrund, at der ikke er behov for yderligere parkeringsareal på området, og foreslår at det stilles som vilkår, at parkeringsbehov skal kunne afvikles på eksisterende parkeringsarealer.

På baggrund af ovenstående foreslår administrationen, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte som minimum på følgende vilkår;

- at tilladelsen tidsbegrænses til 2 år
- at der ikke indrettes yderligere parkering
- at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum

Der kan komme yderligere vilkår til tilladelsen i løbet af den endelige sagsbehandling af ansøgningen, blandt andet i forhold til resultatet af naboorienteringen.

Det foreslås, at det delegeres til administrationen, at meddele landzonetilladelse med vilkår efter en naboorientering, såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser mod etablering af flygtningeboliger.

LOVE/REGLER:

Planloven § 35 stk. 1.

Støjcirculæret § 18.

Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine § 31

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Der vil være udgifter til indretning af boliger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Der vil ske naboorientering i forbindelse med sagsbehandlingen af landzonetilladelse til anvendelsesændring til boligformål.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

Klima-, By- og Erhvervsudvalget den 28. april 2022.

Økonomiudvalget den 28. april 2022.

Kommunalbestyrelsen den 28. april 2022.

Bilag

Bilag 1 - Ejendommens placering Fælledvej 132.pdf

Bilag 2 - Skråfoto af Fælledvej 132.pdf

Bilag 3 - Notat om flystøj