

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 08-04-2025

Mødedato Tirsdag d. 08. april 2025 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Mødedeltagere Allan S. Andersen, Ingelise Andersen, Klaus Bach, Lars Hein, Liv
Gam, Patrick Lehto, Vibeke Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning; Olufsgaard, regnskaber 2023.....	5
Beslutning; Tårnbyhuse, regnskaber 2023.....	7
Beslutning; Dispensation til skiltning på Kirstinehøj 39.....	10
Beslutning; Godkendelse af procesplan for fortsat udrulning af ejendomsstrategi.....	12
Eventuelt.....	15
Underskriftsark.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-25-594301

Indstilling

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-25-594301

Resume

1. Afgørelse fra Byggeklageenheden om byggesagsgebyr

Kommunen har den 16. december 2022 opkrævet et byggesagsgebyr for behandling af ansøgning om lovliggørelse af en hævet terrasse. Byggeklageenheden finder ikke, at kommunens udspecificering af tidsforbruget tilstrækkeligt oplyser klageren om kommunens faktiske tidsforbrug og ophæver dermed kommunens beslutning.

2. Afgørelse fra Byggeklageenheden om kommunens afvisning af ansøgning

Klager ansøgte den 15. juli 2013 om byggetilladelse til opførelse af åben overdækning samt et udhus. Kommunen anmodede om yderligere materiale den 7. august 2013. Da der ikke var fremsendt yderligere i sagen, betragtede kommunen den for forældet og annullerede sagen den 14. april 2023. Byggeklageenheden giver ikke medhold i klagen over kommunens annullering af sagen og finder ej heller, at klager kan have berettiget forventning om byggetilladelse. Lovliggørelsesproces er påbegyndt efter nævnsafgørelse.

Indstilling

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at tage meddelelserne til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 3: Beslutning; Olufsgaard, regnskaber 2023

03.11.02-G00-21-424052

Resume

Regnskaberne 2023 for DSI Olufsgaard fremlægges for Bygge- og Ejendomsudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Institutionen

Underskud 70.003 kr.

Underskud er overført til arbejdskapitalen.

Afdeling A

Underskud 1.426.403 kr.

Underskud er overført til samlet resultat, som herefter udviser et overskud på 1.302.000 kr. Afdelingen er således ved at afvikle det samlede overskud, som var på 2022 regnskabet.

Leje pr. m2 på balancetidspunktet 977 kr./m2.

Administrator har ved brev af 27.6.2024 redegjort for det hidtidige overskud i afdelingen, som primært skyldes, at man har indtægtsført tilbagebetaling af tilslutningsafgift fra Tårnby Forsyning på 3.215.682 kr.

Der henvises i øvrigt til brev af 27.6.2024, som er vedlagt som bilag.

Afdeling B

Overskud 29.341 kr.

Overskud er overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunktet 949 kr./m2. Forhøjelse med 20 kr. pr. m2.

Afdeling C

Underskud 19.959 kr.

Underskud er overført til samlet resultat, som herefter udviser et underskud på 2.928.883 kr. i forhold til et underskud på 3.433.923 kr. på 2022 regnskabet.

Leje pr. m2 på balancetidspunktet 776 kr./m2. Lejeforhøjelse på 39 kr./m2.

Administrator har ved brev af 27.6.2024 redegjort for det samlede underskud i afdelingen for 2022, som skyldes indeksregulering af indskud fra beboerne, som er blevet udgiftsført.

Desuden er en årsag til underskuddet 2022, at udgiften til el har været mere end fordoblet.

Der henvises i øvrigt til brev af 27.6.2024, som er vedlagt som bilag.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Borgerinddragelse

Regnskaberne er godkendt på afdelingsmødet og af organisationsbestyrelsen.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at godkende, at regnskaberne 2023 for DSI Olufsgaard forelægges uden bemærkninger.

/JSE

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Tårnby Kom. bemærkninger til regnskaber år 2022 - afd. A og C, 27-06-2024

Oluf 2023 afd. A

Oluf 2023 afd. B

Oluf 2023 afd. C

Oluf 2023 inst.

Dagsordenspunkt behandlet 28.5.2024 i KMB

Punkt 4: Beslutning; Tårnbyhuse, regnskaber 2023

03.11.02-G00-21-494700

Resume

Tårnbyhuse har fremlagt regnskaber 2023 til gennemgang i kommunen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Organisationen:

Overskud 142.532 kr.

Overført til arbejdskapitalen.

Bredagergården

Overskud 265.697 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 866 kr. Forhøjelse: 15 kr. pr. m2.

Nordmarksgården

Overskud 462.748 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 796 kr. Forhøjelse: 19 kr. pr. m2.

Tårnbyparken

Overskud 4.344.113 kr.

Anvendt med 1.028.000 kr. til afvikling af underfinansiering og med 3.316.113 kr. til samlet resultat. Det samlede overskud på konto 407 fremstår herefter med et beløb på 4.827.350 kr.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 817 kr. Forhøjelse: 32 kr. pr. m2.

Kastruphuse

Overskud 435.346 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1082 kr. Forhøjelse 17 kr. pr. m2.

Vægterparken

Overskud 1.074.454 kr.

Overført til samlet resultat. Det samlede overskud på konto 407 fremstår herefter med et beløb 3.627.144 kr.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1045 kr. Forhøjelse 26 kr. pr.m2.

Randkløvehuse

Overskud 770.860 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1108 kr. Forhøjelse 11 kr. pr. m2.

Saltværkshuse

Overskud 1.214.434 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 492 kr.

Flyverbo

Overskud 855.117 kr.

Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 645 kr. Forhøjelse 13 kr. pr. m2.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Administrationen anbefaler, at der anmodes om en redegørelse fra Tårnbyhuse vedrørende det store overskud, som er i afdelingerne Tårnbyparken og Vægterparken. Redegørelsen vil efterfølgende blive fremlagt for Bygge- og Ejendomsudvalget.

Borgerinddragelse

Regnskaberne er godkendt på afdelingsmødet og af organisationsbestyrelsen.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

Center for Politik og Kommunikation indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at godkende, at regnskaberne 2023 for Tårnbyhuse forelægges med bemærkning om, at Tårnbyhuse anmodes om en redegørelse for det store overskud i afdelingerne Tårnbyparken og Vægterparken.

/JSE

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Flyverbo 2023

Saltværkshuse 2023

Randkløvehuse 2023

Vægterparken 2023

Kastruphuse 2023

Tårnbyparken 2023

Nordmarksgården 2023

Bredagergården 2023

Tårnbyhuse ins 2023

Dagsordenspunkt 30. april 2024 i KMB

Punkt 5: Beslutning; Dispensation til skiltning på Kirstinehøj 39

01.02.05-P25-25-593851

Resume

Der er søgt om tilladelse til opsætning af skiltning på Kirstinehøj 39.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har den 25. maj 2024 modtaget en ansøgning om opsætning af et skilt med facadebogstaver med lys ud af front samt udskiftning af materiale på eksisterende pylon på Kirstinehøj 39.

Der foreligger ikke en godkendelse eller dispensation til ejendommens nuværende skiltning (ej heller for naboejendommene).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 94 - Erhvervsområde ved Engelsvej. Ifølge lokalplanens § 9.1 kan skilte, pyloner, flag og belysning opsættes på de enkelte ejendomme efter godkendelse af Tårnby Kommunalbestyrelse. Bestemmelsen er en kompetencenorm og indebærer, at der er forbud mod at sætte skilte op med mindre, der dispenseres fra lokalplanen efter planlovens § 19.

I den konkrete sag har Center for By, Miljø og Klima vurderet, at der bør dispenseres til opsætningen af skiltet på facaden såvel som udskiftningen af materialet på pylonen, da de vurderes at være tilpasset områdets karakter og svarer til det, som er opsat på andre ejendomme inden for lokalplanområdet og i øvrigt er i overensstemmelse med de vejledende retningslinjer, som fremgår af skiltepolitikken.

De relevante afsnit i Tårnby Kommunes skiltepolitik fremgår nedenfor:

”Facadeskilte bør placeres umiddelbart over stueetagens vinduer.”

”Som udgangspunkt skal facadeskilte udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, hvor dette er muligt.”

”Skiltet skal tilpasses områdets skala og må ikke være til gene for eksisterende skilte i området. Der skal tages hensyn til områdets karakter.”

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Høring

Forholdet skønnes at være af underordnet betydning for de orienteringsberettigede, således at der ikke sker en høring.

Lovgrundlag

Lokalplan 94 - Erhvervsområde ved Engelsvej

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation til opsætning af skiltning som vist i ansøgningen.

/HKR

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Visualiseringer af skilte

Punkt 6: Beslutning; Godkendelse af procesplan for fortsat udrulning af ejendomsstrategi

02.00.00-A00-23-544765

Resume

Center for By, Miljø og Klima har som led i implementering af ejendomsstrategien for den kommunale ejendomsportefølje udarbejdet bygningsscoreanalyser for kommunens bygninger. Den samlede oplistning af bygningsscoreanalyser giver et ensartet billede af bygningsmassen i Tårnby Kommune og giver et godt sammenligningsgrundlag baseret på data.

Center for By, Miljø og Klima har nu udarbejdet oplæg til et videre proces for Tårnby Kommunes ejendomsportefølje, så der med afsæt i de givne data kan træffes politiske beslutninger om prioritering af ejendomsporteføljen.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal godkende oplæg til procesplan for det videre arbejde med ejendomsstrategien.

Uddybende bemærkninger

Bygningsscoreanalysen giver et ensartet og et samlet overblik af bygningsmassen, og hvor der er potentiale for udvikling.

De syv parametre bygningerne er blevet scoret ud fra er; strategisk betydning, arealudnyttelse, anvendelse, kvalitet, tilstand, TCO (driftsudgifter) og klima/bæredygtighed (energimærke på bygningen).

Udarbejdelse af bygningsscorer - status

I bygningsscoreanalysen indgår 221 bygninger fordelt på cirka 270.000 kvm. Bygningsscoreanalysen for den pågældende bygning kan bestå af flere bygninger, typisk sekundære mindre bygninger. Derudover er der 18 bygninger fordelt på omkring 17.000 kvm, som ikke er medtaget i analysen, da de er blevet solgt, lejemaal opsagt, er nedrevet eller nedrives i 2025. Antallet af kvm nedbringes således fra 6,98 kvm pr. borger, som var udgangspunktet inden ejendomsstrategien blev vedtaget i 2024 og til 6,28 kvm pr. borger. Det oplyste landsgennemsnit er på 5,32 kvm pr. borger.

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet en top-20 og en bund-20 oplistning af bygningerne (bilag). Top-20 illustrerer de bygninger, som har scoret bedst. Bund-20 illustrerer de bygninger, som har scoret dårligst og derfor har det største udviklingspotentiale. Det kræver yderligere analyse af bygningsscorens syv parametre for at kunne vurdere hvad bygningerne vil være egnede til fremadrettet. Der er brug for en optælling og registrering over den tid, hvor lokaler og bygninger reelt anvendes, og hvornår de ikke er i brug, så det kan vurderes om bygninger indretningsmæssigt kan bruges af flere typer af brugere.

I top-20 over de bedst scorende bygninger. Det er blandt andet Vestamager Svømmehal, Brandstationen, tandplejen og klubfaciliteter Tårnby Stadion. Det er bygninger der er opført til den funktion de bruges til.

I bund-20 er det især ældre bygninger, som oprindeligt var opført med en anden funktion og formål. Derfor skal bygningsscoreanalysen også kun ses som et vigtigt redskab til den videre analyse og kvalitetssikring af informationer og data. Bygningsscoreanalysen bør opdateres med jævne mellemrum.

Procesplan for arbejdet med strategiske indsatser i ejendomsstrategi

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet et oplæg til procesplan for 2025 og 2026 (se nedenfor) for det fortsatte arbejde med ejendomsstrategien. Procesplanen lægger op til at der udarbejdes konkrete planer for at nedbringe vedligeholdelseefterslæb og for at optimere den kommunale ejendomsportefølje, blandt andet ved at se på salg eller samdrift for bedre at anvende kommunens ejendomme.

Center for By, Miljø og Klima anbefaler en jævnlig fokus på ejendomsstrategiens indsatser, herunder opfølgning på vedligeholdelsen.

Der kommer et EU-direktiv om at energirenovere den offentlige bygningsmasse ved hjælp af energimærkeordningen. EU-direktivet er ved at blive omsat til dansk lovgivning og forventes besluttet i Folketinget senere i 2025 og udrullet umiddelbart efter. Et krav vil være at den offentlige bygningsmasse energirenoveres hvert år, således at en bygning opnår energiklasse B. Derover vil der forventeligt blive stillet krav om vedligehold af de mindst energivenlige bygninger.

Procesplan

Tidspunkt	Opgave
April 2025	Samlet opstilling af bygningsscoreanalyser og behandlings af procesplan for alle ejendomme til behandling på Bygge- og Ejendomsudvalget.
Juni - December 2025	Gennemgang af bygningsscoreanalyse med fagcentre og vurdering af udviklings- og optimeringsmulighed pr. ejendom
1. kvartal 2026	Fremlæggelse af analyse med forslag til optimering af ejendomsporteføljen i forhold til vedligeholdelsesrækkefølge, økonomi og anvendelsesmuligheder.

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

Center for By, miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at tage undersøgelsen og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser til efterretning.
2. at godkende procesplan for det fortsatte strategiske arbejde med ejendomsstrategien.

/HKR

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Ejendomsstrategi

Oversigt bygningsscorer pr. marts 2025

Top-20 over bygninger, som scorer højest

Bund-20 over bygninger, som scorer dårligst

Kategorisering af bygningers vedligeholdelsesstand i perioden 2019 - 2033

Dagsordenspunkt Ejendomsstrategi - Endelig version behandlet på mødet 6. marts 2024 i Økonomiudvalget

Dagsordenspunkt Orientering; Implementering af ejendomsstrategi og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser

Dagsordenspunkt Oplæg til det videre arbejde med en ejendomsstrategi behandlet på mødet 11. april 2023

Punkt 7: Eventuelt

00.22.04-P35-25-594301

Beslutning

Intet.

Punkt 8: Underskriftsark

00.22.04-P35-25-594301

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.