

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 10-12-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 10. december 2024 kl. 15:00

**Mødested**           Mødelokale 215 - 17 personer

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning; Godkendelse af ny Naturpark Plan 2025-2030.....	5
Beslutning; Dispensation til en ekstra mindre bolig ved Præstekilen.....	7
Beslutning; Lovliggørende dispensation til ombygning af bygninger, Tømmerupvej 96.....	9
Orientering; Implementering af ejendomsstrategi og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser.....	12
Eventuelt.....	14
Underskriftsark.....	15

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-24-587690

## **Indstilling**

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

1. at godkende dagsorden.

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

00.22.04-P35-24-587690

### **Resume**

1. Prioritering af lokalplaner til udarbejdelse.

### **Indstilling**

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

1. at tage meddelelsen til efterretning.

/HKR

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Oktober 2024 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

# Punkt 3: Beslutning; Godkendelse af ny Naturpark Plan 2025-2030

01.00.00-A00-8-20

## Resume

Center for Kultur og Fritid fremsender ny Naturparkplan for årene 2025-2030 til godkendelse i Tårnby Kommune. Naturparkplanen skal efter godkendelse i de samarbejdende kommuner godkendes af Friluftsrådet.

Naturparkplanen fremsendes til godkendelse i Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget i Tårnby Kommune. Naturparkplanen fremsendes parallelt i de tre kommuner i partnerskabet.

## Uddybende bemærkninger

Naturpark Amager er et partnerskab mellem Naturstyrelsen, Københavns Kommune, Tårnby Kommune, Dragør Kommune og By & Havn, der har eksisteret siden 2014. I 2015 blev Naturpark Amager certificeret naturpark gennem Friluftsrådets mærkningsordning, hvorved også den første Naturparkplan 2015-2020 blev godkendt. Denne Naturparkplan 2025-2030 er den tredje Naturparkplan i partnerskabet. Planen viderefører mange af de tidligere planers indsatser.

Den overordnede målsætning er fortsat at styrke området som én sammenhængende naturpark, med et højt og varieret naturindhold og rig mulighed for rekreative aktiviteter og oplevelser på tværs af hele Naturpark Amager

Naturpark Amager er et 3.500 ha sammenhængende landskab, med en storslået natur, store vidder med højt til himlen og en fantastisk kyststrækning. Naturparken udgør en tredjedel af Amagers areal og er dermed et fantastisk rekreativt område, ikke bare for de 230.000 borgere på Amager, men for hele hovedstadsregionen. Der er årligt mere end én million besøgende i Naturpark Amager, samtidig med at der er set en positiv udvikling i biodiversitet i parken gennem den seneste periode.

Naturparkbetegnelsen er et kvalitetsstempel, som bl.a. opnås ved at arbejde med seks temaer: Natur, kulturarv, fritidsliv, erhverv, formidling og turisme. Partnerskabet bag Naturparkplan Amager ønsker desuden at arbejde med sundhed som fælles tema.

Naturen og landskabet i Naturpark Amager består i store træk af delområderne Amager Fælled, Kalvebod Fælled, Kongelunden og Sydamagers kystlandskab. Naturparken rummer naturtyper som strandenge, strandoverdrev, rørskov, søer, mose, skovområder, strande og dynamiske kystlandskaber ud mod lavbundede havområder. Naturparken har til formål at styrke naturværdierne og naturplejen.

Kulturhistorisk rummer naturparken mange spændende kulturspor, som f.eks. Søndre Pumpe, som i løbet af 2025 åbnes for offentligheden, områdets mange kanaler, der fortæller om landindvinding, militær anvendelse og om friluftslivets begyndelse og frem til i dag. Endvidere fortæller de nye robuste diger om klimaændringer, og Friluftslivet i naturparken omfatter en bred vifte af naturoplevelser, naturformidling, leg og sport. Området bruges til hundeluftning, picnicking, fiskeri, rollespil, sport og motion, badning, indsamling af spiselige urter, fuglekiggeri og blomster, og mere pladskrævende aktiviteter som modelflyvning, motionscykling, golf, skydning og kitesurfing.

Turisme og erhverv spiller en vigtig rolle. Med Naturpark Amagers placering centralt i hovedstadsområdet har naturparken en vigtig betydning både som turistattraktion og i forhold til nærområdets erhvervsmæssige muligheder. Naturpark Amager skal være med til at styrke hovedstadsområdets tiltrækningssevne i forhold til brugere, borgere, turister, og kan understøtte København, Dragør og Tårnby Kommuner som dele af et grønt hovedstadsområde med bæredygtigt erhverv.

Formidlingen i Naturpark Amager omfatter i dag mange former og dækker såvel natur, friluftsliv og kultur. Der er både den direkte formidling, hvor naturvejledere og andre står ansigt til ansigt med deltagere, og den indirekte formidling gennem hjemmeside, sociale medier, foldere, plancher og udstillinger.

Sundhed for brugerne af naturparken er en stor værdi. Det handler både om den mentale sundhed og fysisk sundhed.

Inddragelse af borgere, interessenter, foreninger og frivillige er noget, der lægges stor vægt på i Naturpark Amager. I den foregående planperiode er der mange eksempler på hvordan dette er blevet gjort i praksis, særligt i forhold til de nye faciliteter knyttet til projektprogrammet. Derudover har Naturpark Amager også et naturparkråd, som mødes to gange årligt og bliver hørt og inddraget i forskellige aspekter af naturparkens udvikling

Udover arbejdet med temaer skal der opfyldes 10 kriterier opsat af Friluftsrådet. Kriterierne kan ses i bilag 2.

## **Borgerinddragelse**

Foreninger og interessenter er inddraget i arbejdet med den nye Naturpark Plan via Grønt Råd i henholdsvis Københavns Kommune og i Tårnby og Dragør, samt via Naturparkrådet. Der er kommet mange gode og faglige bidrag til den færdige plan, som partnerskabet har forholdt sig til i arbejdet med den nye Naturparkplan.

## **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.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

## **Indstilling**

Center for Kultur og Fritid indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget, at det anbefales overfor Kommunalbestyrelsen,

1. at Naturparkplan 2025-2030 godkendes.

/HKR

## **Tidligere politisk behandling**

**Beslutning fra Kultur og Fritidsudvalget, den 11. november 2024, punkt 5:**

Indstilling tiltrådt.

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Kriterier for Danske Naturparker

221024\_Naturparkplan25-30\_v2024\_22.10

# Punkt 4: Beslutning; Dispensation til en ekstra mindre bolig ved Præstekilen

02.34.02-P19-24-577972

## Resume

Friis Andersen Arkitekter er rådgiver for Tårnbyhuse, som har overtaget projektet med færdiggørelse af en seniorbebyggelse på Præstekilen. Tidligere Præstefælledvej 3. De har ansøgt om en bedre udnyttelse af lokalplan 101's rummelighed og ønsker at tilbygge 3 yderligere boliger i en samlet rækkehusstang op mod fælleshuset. En af boligerne i den nye rækkehusstang kræver dispensation til en mindre boligstørrelse end lokalplan 101's fastsatte minimumsboligstørrelse.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

## Uddybende bemærkninger

Ejendommen Præstekilen 2 m.f. er omfattet af Lokalplan 101, der udlægger området til seniorboliger med fælleshus og fællesarealer.

Skala Arkitekter har tegnet den bebyggelse, som er under opførelse på grunden, og færdiggøres af Tårnbyhuse. Projektet rummer 7 boliger med en boligstørrelse på ca. 62 m<sup>2</sup>, som der den 8. juni 2021 blev meddelt dispensation til i Bygge- og Ejendomsudvalget, da denne boligstørrelse er mindre end lokalplan 101's fastsatte minimumsboligstørrelse. Det ansøgte begrundes med behovet for en varieret boligstørrelse, der tilgodeser behovet for mindre og dermed billigere boligtyper.

Der søges om dispensation fra § 5.6, der fastlægger krav om, at boliger skal opføres mellem 75 og 120 m<sup>2</sup> til opførelse af en 8. bolig med et boligareal på ca. 62 m<sup>2</sup>.

Projektet vil sammenlagt indeholde 8 boliger på ca. 62 m<sup>2</sup> ud af de 31 boliger, som vil udgøre bebyggelsens samlede boligantal. Den nye 8. bolig på ca. 62 m<sup>2</sup> kræver dispensation, da den tidligere dispensation kun er for 7 boliger med et areal under 75 m<sup>2</sup>.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at der kan meddeles dispensation til en 8. bolig med en størrelse på 62 m<sup>2</sup>. Tilføjelse af en 8. bolig med en boligstørrelse på 62 m<sup>2</sup>, der rummer 2 værelser, har ikke væsentlig indflydelse på bebyggelsens fremtræden eller den samlede bebyggelses indpasning i området. Den ansøgte rækkehusstang vil ikke påvirke nabobebyggelser med lys eller skygge, da rækkehusstangen er placeret midt på grunden og omkranses af den allerede godkendte rækkehusbebyggelse. Boligrækken har samme arkitektonisk ydre fremtræden, som de øvrige boligblokke, og den er placeret inde i området og afpasset i forhold til det interne stiforløb, der binder bebyggelsen sammen. Lokalplanens krav til parkering og udearealer er også imødekommet i det reviderede projekt.

Center for By, Miljø og Klima har vurderet, at den ansøgte dispensation fra lokalplan 101 § 5.6 er af underordnet betydning. Sagen har derfor ikke været udsendt i høring til naboer.

## Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse tilknyttet denne sag.

## Lovgrundlag

Planlovens § 19

Lokalplan 101

## Økonomi

Der er tidligere betalt kapitalt grundtilskud. Denne sag betyder ingen yderligere kapitaltilskud fra Tårnby Kommune.

## Indstilling

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

1. at der dispenseres fra § 5.6 i Lokalplan 101 til at opføre én ekstra bolig på 62 m<sup>2</sup>.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Bygge og Ejendomsudvalget 8. juni 2021

Ansoegning.pdf

Bygning 7, stueplan.pdf

Bygning 7, facader.pdf

Landskabsplan.pdf

Kort over Præstekilen

Præstekilen skråfoto 2023

# Punkt 5: Beslutning; Lovliggørende dispensation til ombygning af bygninger, Tømmerupvej 96

01.02.05-P25-24-573823

## Resume

Ejer af ejendommene Tømmerupvej 96 og 98 har udført ombygning af ejendommen, der er i modstrid med den for området gældende lokalplan. Ejer har søgt en lovliggørende dispensation til i alt 10 Veluxtagvinduer, fjernelse af skorsten, fjernelse af to porte og en låge i gavlen. Ovenstående ændringer er dels udarbejdet udført på hovedbygningen dels på den tilhørende staldbygning.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives lovliggørende dispensation til ovenstående forhold. Meddeles afslag, skal ejer lovliggøre forholdene fysisk ved at reetablere de forhenværende forhold.

## Uddybende bemærkninger

Center for By, Miljø og Klima har fremsendt en partshøring, hvor ejer er blevet bedt om redegøre for de ændringer, som er blevet udført på ejendommen. Ejer er blevet gjort opmærksom på, at ejendommen er omfattet af Lokalplan 69, der regulerer, at bygninger ikke må ombygges uden tilladelse.

Rådgivende virksomhed Agrovi har på vegne af ejendommens ejer fremsendt to individuelle redegørelser for de ændringer, der er lavet på ejendommen, som omfatter:

Ændringer på Hovedbygning/boligbygning:

- 3 ovenlysvinduer i taget
- Skorstenen er blevet fjernet

Ændringer på staldbygning:

- Der er isat 7 ovenlysvinduer i taget
- Porten imod gårdspladsen er blevet fjernet og muret op
- Skorstenen er fjernet og erstattet
- De gamle smedejernsvinduer med 9 fag er blevet udskiftet med 4 fags ruder.

Ovenstående bygningsændringer vurderes at være i strid med Lokalplan 69. Lokalplanen har blandt andet til formål at bevare landsbyens oprindelige præg for hvad angår omgivelserne og bygningernes arkitektur og særpræg. For at sikre det, bestemmer lokalplanen, at bebyggelse kun må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt Kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil, jf. lokalplanens § 8.2

En sådan type bestemmelse håndteres som en dispensation i henhold til planlovens § 19. Ejer har derfor søgt en dispensation fra ovenstående bestemmelse til de før oplyste forhold.

Derudover har ejer af ejendommen søgt tilladelse til at etablere bolig, og/eller kontor i staldbygningen.

## VURDERING

Center for By, Miljø og Klimas vurdering tager udgangspunkt i lokalplanens § 9.1-9.3, der beskriver de arkitektoniske krav, som skal overholdes ved renovering af beboelsesbygninger. Derudover tager vurderingen højde for bygningens SAVE-registrering, hvor hovedhuset er registreret med arkitektoniskværdi på 5, svarende til en middelværdi.

Vurderingen er opdelt, hvor ændringer på hovedhuset og staldbygningen er vurderet individuelt.

Hovedhuset:

De tre ovenlysvinduer vender mod bygningens gårdrum og er derfor mindre synlige fra vejen. Derudover er vinduerne etableret i symmetri men med en afstand mellem hinanden, så de ikke fremstår dominerende eller skæmmende i forhold til det samlede udtryk af taget.

Center for By, Miljø og Klima vurderer derfor, at placeringen af de 3 ovenlysvinduer er udført i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser vedr. bevaring. Dog indstiller centret, at der ved meddelelsen af dispensationen til

ovenlysvinduer stilles vilkår om, at vinduerne udskiftes med Velux ovenlysvinduer med midtersprosse, da denne vinduestype egner sig til isætning i bevaringsværdige bygninger. Ved en tilsvarende sag på Tømmerupvej 84 har der tidligere været sat vilkår om, at ovenlysvinduerne skulle udføres som Veluxvinduer med midtersprosse.

Centret vurderer, at der kan meddeles dispensation til fjernelsen af skorstenen, da det vurderes, at dette er i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser om bevaring.

**Staldbygningen:**

Center for By, Miljø og Klima har vurderet, at ændringerne foretaget på staldbygningen er af et væsentligt omfang, der samlet har medført, at de særlige karakteristika, der definerer den gamle staldbygning, er blevet fjernet. I stedet har bygningen fået karakter svarende til det eksisterende hovedhus. Særligt er der lagt vægt på, at bygningens særpræg, såsom porten og lågen, er blevet fjernet. De 7-Velux vinduer er orienteret imod vejen og er derfor meget synlige herfra. Derudover er de gamle 9-fags smedevinduer udskiftet med 4-fagsvinduer, der ikke har samme arkitektoniske udtryk.

Derfor indstiller Center for By, Miljø og Klima, at der gives afslag på ændringerne, der er foretaget på staldbygningen. Meddeles der afslag til dispensation skal ejer tilbageføre forholdene.

Med hensyn til kontorlejemålet beskriver Planlovens § 37 stk. 1, at der må etableres kontorformål under forudsætning af, at forholdene kan etableres uden, at der ombygges i et væsentligt omfang. Tilsvarende tillader Lokalplanen, at der kan etableres kontor i eksisterende bygninger, hvis forholdene kan etableres uden at ændre områdets karakter. Muligheden for at etablere kontor i staldbygningen skal på den baggrund vurderes i forhold til, om kontoret er afhængigt af de udførte bygningsændringer.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at der ikke er lovhjemmel til at meddele dispensation til at etablere bolig i ejendommen jf. Lokalplanens § 3.1, da anvendelsesændringen til boligformål vurderes at være i strid med principperne i lokalplanen. I henhold til Planlovens § 19 kan der ikke meddeles dispensation til forhold, der er i strid med Lokalplanens principper. Derved vil ejer modtage et afslag på ansøgningen om at etablere bolig.

## **Høring**

Ifølge planlovens § 20, stk. 2, nr. 1 kan naboorientering undlades, hvis det ansøgte vurderes som værende af underordnet betydning. De tre ovenlysvinduer vender mod bygningens gårdrum og er derfor mindre synlige fra vejen. Desuden afviger de ikke fra, hvad der tidligere er tilladt på andre ejendomme i området. Center for By, Miljø og Klima har derfor vurderet denne del af sagen som værende af underordnet betydning.

Ønskes der at give dispensation til de gennemførte bygningsændringer på staldbygning, skal der gennemføres en naboorientering.

## **Lovgrundlag**

Planloven - LBK nr. 572 af 29/05/2024

§ 8.2 er en kompetencenorm, der skal behandles i henhold til planlovens dispensationsregler i § 19

Lokalplan 69 – Tømmerup Landsby

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

## **Indstilling**

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

1. at der meddeles dispensation til fjernelse af skorstenen
2. at der meddeles dispensation til de 3 ovenlysvinduer i stuehuset med vilkår om:
  1. at vinduerne udskiftes til typen Veluxvinduer med midtersprosse.
3. at der meddeles afslag til dispensation til de bygningsændringer, der er foretaget på staldbygningen, som omfatter:
  - a. etablering af 7 ovenlysvinduer i taget
  - b. at porten er blevet fjernet
  - c. at lågen i toppen af gavlen er blevet fjernet
  - d. at der er isat nye 4-fagsvinduer med sprosser.

/HKR

## **Beslutning**

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Tømmerupvej 96 - oversigtskort

Tømmerupvej 96 Illustrationer over bygningsændringer

Svar på partshøring vedr. hovedhuset

Redegørelse for ændringer på staldbygningen

Sammenligning mellem Tømmerupvej 96 og 84

Tømmerupvej 84 - ansøgning om dispensation fra Lokalplan 69 3

# Punkt 6: Orientering; Implementering af ejendomsstrategi og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser

02.00.00-A00-23-544765

## Resume

Center for By, Miljø og Klima er ved at implementere ejendomsstrategien for den kommunale ejendomsportefølje og arbejder for nuværende med udarbejdelse af bygningsscoreanalyser for alle Tårnby Kommunes ejendomme.

I tidsplanen, som udvalget fik forelagt på mødet d. 11. juni 2024, var planen, at alle bygningsscoreanalyser skulle være færdiggjort ved udgangen af 2024. Arbejdet med udarbejdelse af bygningsscoreanalyser er forsinket med cirka 3 måneder.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage status om ejendomsstrategi til efterretning.

## Uddybende bemærkninger

Center for By, Miljø og Klima har siden Økonomiudvalgets møde d. 6. marts 2024 arbejdet med at udfylde bygningsscoreanalyser for de kommunale ejendomme.

Ved udgangen af oktober 2024 har Center for By, Miljø og Klima færdiggjort 113 bygningsscoreanalyser fordelt på 86 ejendomme. Der mangler færdiggørelse af 132 bygningsscoreanalyser. Status for de gennemgåede bygninger er vedlagt (bilag)

En endelig opstilling af alle bygningsscoreanalyser forventes fremsendt til udvalgets behandling i 1. kvartal 2025.

Bygningsscoreanalyserne kan anvendes som afsæt til en drøftelse af den samlede prioritering af Tårnby Kommunes ejendomsportefølje.

## Borgerinddragelse

Ikke relevant.

## Lovgrundlag

Ikke relevant.

## Økonomi

Ingen ændring i økonomi.

## Indstilling

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

1. at tage orientering om status på ejendomsstrategien til efterretning.

/HKR

## Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Oversigt bygningsscoreanalyser liste pr. 1. november 2024

Proces - og tidsplan ejendomsstrategi vinter 2024

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

Dagsordenspunkt Opfølgning behandlet på mødet 11. juni 2024 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Oversigt bygningsscorer pr. 1. november 2024

## **Punkt 7: Eventuelt**

00.22.04-P35-24-587690

### **Beslutning**

Intet.

## **Punkt 8: Underskriftsark**

00.22.04-P35-24-587690

### **Beslutning**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.