

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 16-08-2022

Mødedato Tirsdag d. 16. august 2022 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Forslag Lokalplan 153 Plyssen, Forslag til Kommuneplantillæg 1.....	5
Dispensation for bebyggelsesprocent - Lokalplan 147, Tårnby Villaby, Volmer Kjærs Alle 11.....	8
Dispensation og landzonetilladelse - Lokalplan 56, Tømmerupvej 174.....	11
Dispensation til bredere husdybde, Vestre Bygade 26, Lokalplan 79.....	14
Fornyset høring af forslag til Lokalplan 152 - Erhvervsområde Kirstinehøj III, Forslag til Tillæg 2....	16
Dispensation til at etablere kulturel forening - Lokalplan 74a, Englandsvej 382.....	19
Anmodning om ophævelse af deklaration vedr. beplantning i Olufgården.....	21
Lovliggørelse af hegn - Kirstinehøj 28.....	23
Miljøscreening af to undersøgelsesboringer for Tårnby Forsyning.....	25
Omfordeling af skolerenoveringsprojekter 2022.....	27
Eventuelt.....	29
Underskriftsark.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-22-508044

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-22-508044

Resume

A)

Regeringen har den 15. juni 2022 indgået en aftale om at ændre planloven for at skabe gode rammer for grøn omstilling og udvikling af levende byer med varieret boligudbud og udvikling af landdistrikter og kystområder.

B)

Miljøministeriet havde i perioden fra den 16. juni til den 30. juni 2022 afgrænsningsnotat for miljøvurdering af tillæg til Miljøstyrelsens vejledning om støj fra flyvepladser i høring. Tårnby Kommunes høringssvar er vedhæftet.

C)

Byudviklingsønsker indsendes til Bolig- og Planstyrelsen med frist den 22. august.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Regeringsaftale om ændringer af Planloven

B) Høringssvar fra Tårnby Kommune til Miljøministeriet vedr. afgrænsningsnotat for vejledning om støj fra flyvepladser

Punkt 3: Forslag Lokalplan 153 Plyssen, Forslag til Kommuneplantillæg 1

01.02.05-P16-21-491530

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede den 07.05.2019 på baggrund af henvendelse fra Boligorganisationen Tårnbyhuse at igangsætte planarbejde for at lave boliger i og omkring Plyssen. Arbejdet skulle sikre, at områdets karaktergivende bygninger (Garnlageret, Østre Vævesal og Forhuset) bevares helt eller delvist. De almennyttige boliger skal ligge ved den gamle Plydsfabriksgrund, i krydset ved Saltværksvej og Amager Strandvej.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse kan anbefales, at forslag til Lokalplan 153 og Kommuneplantillæg 1 sendes i høring i 8 uger, og at Miljøscreening med afgørelse og afgrænsning og Miljørapport godkendes og offentliggøres.

Uddybende bemærkninger

Teknisk Forvaltning har i samarbejde med eksterne konsulenter fra Mangor & Nagel og MOE udarbejdet Forslag til Lokalplan 153 - Plyssen med tilhørende Kommuneplantillæg 1.

Der er på baggrund af en miljøscreening og tilknyttede afgrænsningsnotat vurderet, at der skulle laves en miljørapport, der undersøger landskabelig værdi, jordforurening, overfladevand, støj og trafik, klimatiske faktorer, kulturarv, ressourcer og affald og visuelt effekt.

Boligorganisationen Tårnbyhuse ønsker at opføre en blanding af familieboliger og ældreegnede boliger. Lokalplanen omfatter den tidligere fabriksgrund for Plydsfabrikken, også kaldet Plyssen, og giver mulighed for en samlet udvikling af området til et nyt boligområde med almennyttige boliger, mindre erhverv med kontor, fælleslokaler, café og en dagligvarebutik. Området er 17.403 m² og ligger mellem Saltværksvej, Bøjlevej og Amager Strandvej. Nord for området støder grunden op til villavejen Søværnet.

Lokalplanområdet består i dag af et erhvervsområde med flere forskellige bygningstyper, der primært stammer fra industrialiseringen. Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger og tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse. Der bliver mulighed for at opføre 6 punkthuse med forskellige antal etager fra 4-7 etager og en max bygningshøjde på 24 meter i byggefelt J. Tæt-lav bebyggelse giver mulighed for rækkehuse i 1 etage. Derudover er der mulighed for boliger i den gamle garnlagerbygning C, som må være i 5 etager, hvilket svarer til det nuværende etageantal med en ekstra etage lagt ovenpå. I bygning A, benævnt forhuset, bliver der mulighed for 3 etager, hvilket svarer til nuværende etageantal med en ekstra etage lagt ovenpå.

Lokalplanen stiller krav om, at forhuset og garnlageret bevares, dog med mulighed for en ekstra etage ovenpå forhuset og garnlageret. De to bygninger skal bevares, da de er et vidnesbyrd om den industrielle historie i området og fordi garnlageret er et vartegn for området, som folk genkender. Bebyggelsen i området er ikke registreret med en bevaringsværdi, og lokalplanen giver mulighed for at nedrive Kedelhuset, Vestre Vævesal og Østre Vævesal.

Adgang til området sker fra Bøjlevej, men med mulighed for varelevering til dagligvarebutik fra Amager Strandvej. Der er mulighed for at etablere en dagligvarebutik på max. 1.200 m². Bebyggelsesprocenten for området ligger på 90 %, og opholds- og friarealer skal være minimum 40 % af bruttoetagearealet. Der er anvist plads til renovation og cykelparkering i bilag C. 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket, og alle pladser skal være inddækket med hæk eller et mindre hegn. Nye bygninger skal fremstå i muret facade i lyse, gule blødstrøgne teglsten, som harmonerer med eksisterende facader i området. Forbandt og vinduesstik fra eksisterende byggeri skal føres videre i arkitekturen i det nye byggeri, og der kan indenfor området også etableres grønne tage.

Der bliver mulighed for at hæve terræn 0,5 m på dele af området bl.a. for at sikre niveaufri adgang til stueplansboliger og derudover også sikring mod stormflod.

Kommuneplantillæg 1 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 90 % og op til 7 etagers byggehøjde.

Miljørapporten har bl.a. undersøgt for jordforurening. På baggrund af gennemført undersøgelse er det vurderet, at grunden er forurenet moderat, og at afværgeforanstaltninger kan gennemføres ved sikring af boligerne mod afdampning i indeklimaet og ved jordpåfyldning. Derudover er der gennem skyggediagrammer undersøgt, hvordan nabomatrikler påvirkes. Det er vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil medvirke til generende skyggeforhold, ligesom udblik fra omkringliggende matrikler heller ikke forstyrres væsentligt.

Borgerinddragelse

I høringsperioden indkaldes der til borgermøde 21.09.2022, hvor forslag til lokalplan 153 og forslag til kommuneplantillæg 1 præsenteres.

Høring

Forslag til Lokalplan 153 og Kommuneplantillæg 1 med tilhørende miljørapport sendes i høring i 8 uger.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Kommuneplan 2021-2033](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at forslag til Lokalplan 153 og Kommuneplantillæg 1 godkendes og sendes i offentlig høring.
2. at Miljøscreening med afgørelse og afgrænsning og Miljørapport godkendes og offentliggøres.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt. (B) stemte imod, idet der ikke bør bygges 7 etager på ejendommen.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

B&E beslutning 07 05 2019

Oversigtskort

Plyssen Friarealer

Miljøscreening Plyssen

Høringsversion - kommuneplantillæg 1

Miljørapport af lokalplan Plyssen og medfølgende kommuneplantillæg

Lokalplan 153 Plyssen

Punkt 4: Dispensation for bebyggelsesprocent - Lokalplan 147, Tårnby Villaby, Volmer Kjærs Alle 11

01.02.05-P16-22-505467

Resume

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning på ejendommen Volmer Kjærs Allé 11. Tilbygningen kræver dispensation for det bebyggede areal i forhold til gældende plangrundlag og bygningens udtryk.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation, og hvorvidt der ønskes uddelegering af kompetencen til forvaltningen for visse bestemmelser (kompetencenormer).

Uddybende bemærkninger

Ejendommen er 491 m² med et bebygget areal på 86,55 m², i alt 145 m² i 1½ plan og en bebyggelsesprocent på 29,53 samt sekundært byggeri på 34,24 m². Bygningen er et af de byggeforeningshuse, som er udpeget som bevaringsværdige i gældende plangrundlag. Huset er vurderet med en bevaringsværdi 4. Bevaringsværdi er bedømt ud fra SAVE registreringsmetoden med en skala 1-9, hvor 1 er med størst bevaringsværdi.

Der søges om dispensation til at opføre en tilbygning på 16,24 m². Tilbygningen ønskes opført langs facaden mod baghave, opført i glas med fladt tag med lyskasser.

Det er Lokalplan 147 Tårnby Villaby, der er gældende for ejendommen, som ligger inden for den afgrænsning, der i lokalplanen er udlagt som Delområde A1. Her tillades det, at grunde, der er mindre end 500 m², må bebygges med max 100 m² af nettoarealet samt op til 35 m² sekundær bebyggelse, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30. Med tilbygningen vil det tilladte bebyggede areal overskrides med 2,79 m², og bebyggelsesprocenten overskrides med 2,8 %. I følge lokalplanen skal tilbygninger opføres i samme udtryk, materialer og farver som hovedhuset eller i træ, hvilket opførelse i glas ikke opfylder.

Formålet med Lokalplan 147 er bl.a. at fastholde områdets struktur og karakteristika samt at bevare villabyens åbne og grønne præg. Samtidig giver lokalplanen mulighed for, at det bebyggede areal kan øges fra 1/6 til 1/5 i forhold til tidligere gældende plangrundlag (Byplanvedtægt 4), og at der derudover kan opføres 35 m² sekundær bebyggelse.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der ikke bør dispenseres til overskridelse af bebyggelsesprocenten, da lokalplanen er nyligt udarbejdet, og at en af intentionerne har været at sikre, at der ikke bebygges mere end 1/5 del af ejendommen - dels for at bevare det åbne og grønne præg og dels for at sikre, at der fortsat er areal med mulighed for nedsivning af regnvand. Desuden vurderes det, at den ansøgte tilbygnings udtryk ikke opfylder kravene om tilbygningens udtryk.

Generelt om kompetencenormer

Når en lokalplan er ny, bør der ikke være behov for dispensationer i umiddelbar forlængelse heraf. For ville man noget andet politisk, så skulle det have været ind i lokalplanen fra start. Ansøges der om dispensationer alligevel, forelægges disse ansøgninger for udvalget til behandling - men ofte med et nej til dispensationen til følge.

For visse bestemmelser om bygningsudtryk i bevarende lokalplaner er det noget andet, for her er det ikke muligt at lave en udtømmende beskrivelse af alle acceptable udfaldsrum for ændringer i de ofte meget forskellige bygningsudtryk i lokalplanområdet.

Derfor gøres som ofte i bevarende lokalplaner brug af bestemmelser skrevet som kompetencenormer, som forudsætter Kommunalbestyrelsens beslutning. Kompetencenormer i en bevarende lokalplan giver mulighed for en konkret fravigelse, hvis bestemte bygningsdispositioner er tilpasset bygningen/kulturmiljøet. Kompetencenormer skal efter Planloven behandles som dispensationer, dvs. at der skal gennemføres naboorientering og i tilfælde, hvor der ikke er givet delegation til forvaltningen, skal de enkelte sager forelægges politisk. Spørgsmålet er herefter om denne type godkendelser eller afslag, der baserer sig på faglige vurderinger (og som lokalplanen giver mulighed for), skal forelægges udvalget eller kan håndteres administrativt i forvaltningen i henhold til delegationsplanen.

Med udgangspunkt i forvaltningens faglige kompetence i forhold til kulturmiljøer er en sådan uddelegering oplagt. Kompetencenormen er udtrykkelig hjemlet i planlovens § 15, stk. 2.18 bevaring af eksisterende bebyggelse, så bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

I forbindelse med behandling af sager inden for rammerne af den bevarende lokalplan 147 for Tårnby Villaby, anmoder Teknisk Forvaltning om at få uddelegeret dispensationskompetencen for bestemmelser om bygningsudtryk - indeholdende kompetencenormer.

Det gælder hhv. §§:

5.10 (...at fremspring, såsom frontkviste og karnapper kan opføres med et max udspring på 0,5 meter med Kommunalbestyrelsens tilladelse),

6.1.1 (...Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade tagsten, hvori solceller er indarbejdet, forudsat at de er tilpasset de bevaringsværdige bygninger og svarer til tagsten i udtryk, som beskrevet i §§ 6.2.11, 6.3.8, 6.4.5 og 6.5.1)

6.2 (...For byggeforeningshuse, der inkluderer oprindelige tilbygninger såsom vaskehuse og garager, inden for Delområde A1, vist på Kortbilag 2 og udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø gælder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse).

6.2.1 (...Byggeforeningshusenes bygningskrop, der inkluderer oprindelige tilbygninger såsom vaskehuse og garager og tagform, skal bevares og må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse).

6.2.11 (...Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til tagsten med integreret solceller, der svarer til nævnte tagstenstyper i udtryk).

6.3.1 (...For bygninger inden for Delområde A2, vist på Kortbilag 2, og som er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse gælder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse).

Høring

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 147 har været i naboorientering fra 07.04.2022 til den 27.04.2022, jf. planlovens § 20. Der er indkommet tre høringssvar (se bilag med forvaltningens bemærkninger).

Lovgrundlag

[Lokalplan 147](#) §§ 1.1, 5.1 og 6.2.17

Dispensation kan meddeles med hjemmel i planlovens § 19 [planloven](#)

Kompetencenorm i [planloven § 15, stk 2, nr. 18](#)

Dispensationsansøgninger for byggeri i lokalplanområdet er pt. ikke uddelegeret til administrativ behandling i forvaltningen.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten,

2. at der ikke meddeles dispensation til opførelse af en tilbygning, der overskrider det bebyggede areal,
3. at der ikke meddeles dispensation til en tilbygning opført i glas,
4. at Teknisk Forvaltning får delegeret dispensationskompetancen for bestemmelser indeholdende kompetancenormer. Det gælder hhv. §§ 5.10, 6.1.1, 6.2, 6.2.1, 6.2.11 og 6.3.1.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.
4. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - redegørelse - Volmer Kjærs Alle 11

Indsendelse 1, Situationsplan_Fremtidig

Indsendelse 1, Situationsplan_Eksisterende

oversigtskort Volmer Kjærs Alle 11 disp for lokalplan 147

Opstalter Volmer Kjærs Alle 11

SAVE Skema 2_Tårnby Villaby_Volmer Kjærs Alle

Tilsynsnotat

Naboorientering vedr ansøgning om dispensation fra Lokalplan 147 for ejendommen Volmer Kjærs Alle 11

Bemærkninger ifm. nabohearing - ansøgning om disp. VKA 11 april 2022

Bemærkninger til Naboorientering vedr. Volmer Kjærs Alle 11

høringsnotat med forvaltningens bemærkninger - Volmer Kjærs Alle 11

Punkt 5: Dispensation og landzonetilladelse - Lokalplan 56, Tømmerupvej 174

01.02.05-G00-5-20

Resume

Ejer af Tømmerupvej 174 søger om hhv. dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse til at drive VVS-virksomhed fra ejendommen, landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til læskure og landzonetilladelse til ridebane med nuværende omfang.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om ansøgningen med vilkår skal imødekommes.

Uddybende bemærkninger

Tømmerupvej 174 er en landbrugsejendom i landzone, beliggende i Lokalplan 56 - Landdistriktet omkring Tømmerupvej. Der drives i dag VVS- og blikkenslagerforretning fra ejendommen, og derudover er der hestepension og husdyrbrug/hesteavl.

LANDBRUGSDRIFT

Ejendommen er i følge lokalplanen forbeholdt jordbrugsformål, hvilket kan være landbrugsmæssig drift med dyreopdræt eller erhvervmæssigt hold af dyr, eksempelvis hestestutteri (se definition i bilag).

Status er, at der er 12 heste i alt: to avlshopper og 10 pensionær-hestene. Hestene er opstaldet i en af ejendommens eksisterende bygninger. Der er, uden tilladelse, etableret læskure og en ridebane på 20x60 m.

Der er særskilt søgt om byggetilladelse til læskur og anmeldt husdyrhold, hvor afgørelse afventer behandling af nærværende sag.

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom, og dermed er der bopælspligt. Det betyder, at ejer eller en anden person skal have fast ophold på ejendommen og være registreret i folkeregistret med adresse på ejendommen.

VVS- OG BLIKKENSLAGERFORRETNING

Udover avl af heste på ejendommen driver ejer virksomhed fra matriklen. Virksomheden består af et hjemmekontor og opbevaring af materiel, grej og biler i to af de eksisterende bygninger. Med ansøgning om dispensation til indretning af VVS-virksomhed søges der desuden om tilladelse til parkering af arbejdsbiler på ejendommen ved fyraften. Der er i januar 2022 registreret otte ansatte på ejendommen, som ikke arbejder på ejendommen, da det er en servicevirksomhed, der yder service hos kunden. Det er oplyst, at de ansatte har biler parkeret ved egen bolig.

Ejer henviser til, at der tidligere er givet tilladelse til snedkerværksted på ejendommen. En dispensationsansøgning er en konkret vurdering i hver enkelt tilfælde, og tilladelse, der er udstedt til tidligere ejer, kan ikke overføres til en anden virksomhed eller ny ejer.

Ansøger begrundet en tilladelse til at drive VVS-virksomhed med, at der tidligere har været snedkerværksted på ejendommen. Tårnby Kommune har den 31. august 1992 meddelt tilladelse til indretning af snedkerværksted under forudsætning af, at ejeren bebor ejendommen, og at der fortsat drives landbrug fra ejendommen. Snedkerværkstedet havde én ansat.

LOKALPLAN 56 - LANDDISTRIKTET OMKRING TØMMERUPVEJ

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan 56, hvis formål er at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til fortsat jordbrugsformål og skal forblive landzone. Indenfor Lokalplan 56 må ejendomme kun anvendes til jordbrugsformål. Dette er svært at leve op til for de enkelte grundejere, da matriklerne er små i forhold til nutidigt landbrug. Forvaltningen vurderer, at hesteavl, også i mindre omfang, er landbrugsdrift. Hesteavl som stutteri kan betragtes som landbrugsformål, når den lever op til forskellige krav. Hesteavl i form af stutteri kan anses som jordbrugsvirksomhed, hvis antallet af heste muliggør en rationel drift.

Læskurene skal i følge lokalplanen have kommunalbestyrelsens særlige godkendelse til at anvende andet facademateriale end teglsten i blank mur i hvid farve.

Dispensationansøgningen er vurderet i forhold til Kommuneplan, Lokalplan og i forhold til Landzonebestemmelserne i vedlagte bilag.

VURDERING

Det vurderes, at hesteholdet på baggrund af det fremsendte budget kan anses som hestestutteri, som betragtes som en landbrugsmæssig drift, og at ejendommen derfor lever op til lokalplanens formål om at sikre, at området fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Teknisk Forvaltning har været på besigtigelse på ejendommen og kunne konstatere, at VVS- og blikkenslagerforretningen har et mindre oplag i form af to containere, materiel og to biler (max 3.500 kg) og en rendegraver. Derudover er foldene med grønt græsdekke, mens ridebanen fremstår kontrastfuld til det øvrige landskab pga. belægningens udtryk. Læskurene er placeret i et større åbent stræk, der er friholdt for øvrigt byggeri. Trods læskurenes beliggenhed væk fra eksisterende byggeri, anses placeringen at være acceptabel, da læskurene er placeret op ad eksisterende bevoksning og kan godkendes ift. landzonebestemmelser og husdyrbrugsloven. Derudover er de anvendte materialer og udformning tilpasset anvendelsen og kan tillades ift. lokalplanen.

VVS- og blikkenslagerforretning betragtes planmæssigt som en håndværks- og industrivirksomhed (se definition i bilag), som kræver en landzonetilladelse, da den er beliggende i støjkonsekvensområde. Der bør dog stilles vilkår om, at oplag i form af containere og yderligere køretøjer end de besigtigede (svarende til 3 biler), der vedrører virksomheden, ikke er på grunden, da det vurderes at være mere end 'et mindre skæmmende oplag'. De to bygninger, der anvendes til virksomheden i dag, kan fortsat anvendes til VVS- og blikkenslagerforretning.

En ridebane på 20x60 m kan ikke betragtes som en erhvervmæssig nødvendighed for et stutteri og kræver derfor landzonetilladelse. Da ridebanen med sin belægning opleves kontrastfuld til det eksisterende landskab, vurderes det, at den bør lovliggøres ved at mindskes i omfang til 20x40 m, så den ikke syner så voldsom. Der bør stilles vilkår om, at der ikke etableres lys på ridebanen. Ligeledes anbefales det, at der, i lighed med tidligere, stilles vilkår om, at ejer af virksomheden bebor ejendommen.

Høring

Ansøgning har været i naboorientering, jf. planloven. Der er indkommet 1 høringssvar, som er en kommentar fra Højt Grej i Københavns Lufthavn vedr. højde på max 25 m. Kommentar er vedhæftet som bilag.

Lovgrundlag

[Planloven](#) §§ 12, 35 og 37 og [Lokalplan 56](#) §§ 1.1, 3.2 og 7.4

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der dispenseres og gives landzonetilladelse til VVS- og blikkenslagerforretning med vilkår om, at oplag i form af containere fjernes, og at der max parkeres 3 arbejdsviler (max 3.500 kg) på ejendommen.

2. at der gives landzonetilladelse og dispensation til læskurene ift. placering og ydre fremtræden.

3. at ridebane tillades i forbindelse med hestestutteri, med vilkår om at,

a. banen mindskes til 20x40 m

b. der ikke etableres belysning på ridebanen

c. ejer af virksomheden bebor ejendommen.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Oversigtskort - Tømmerupvej 174

Revideret redegørelse - 120121

Produktionsareal, hestestald - 110221

Supplerende redegørelse 24.01.2022

Møde med ejer og konsulent på ejendommen Tømmerupvej 174 vedr. forholdene på ejendommen

Notat - definitioner og uddybende beskrivelse Tømmerupvej 174

Uddybende bemærkninger ift kommuneplan og landzonetilladelse

Høringssvar - Lokalplan 56, Tømmerupvej 174

Punkt 6: Dispensation til bredere husdybde, Vestre Bygade 26, Lokalplan 79

01.02.05-P25-22-509615

Resume

Vestre Bygade 26 har søgt om byggetilladelse til nyopførelse af en bolig. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 79, Tårnby Landsby, til en større husdybde.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til den ansøgte bolig. Derudover skal udvalget beslutte, om de er positivt stillet overfor dispensation til en større husdybde end lokalplanen giver mulighed for, og om kompetencen kan delegeres til Teknisk Forvaltning.

Vestre Bygade 26 er beliggende i området, hvor Bygge- og Ejendomsudvalget den 3. maj i år besluttede, at der skulle nedlægges et § 14 forbud i Lokalplan 79, og at der skal udarbejdes et nyt lokalplantillæg vedr. byggeriets ydre fremtræden.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 79 for Tårnby Landsby blev vedtaget i 1994. Det er hensigten med lokalplanen at bevare bevaringsværdige bygninger, at det eksisterende landsbymiljø som helhed bevares, og at ny bebyggelse indpasses med hensyntagen til landsbyens bevaringsværdige del, jf. § 1. Dog er flere af bestemmelserne i lokalplanen utidssvarende eller formuleret på en upræcis måde, så de ikke kan håndhæves til fulde.

Lokalplan 79 indeholder flere bestemmelser, som regulerer, hvordan opførelse af nye boliger skal have en specifik ydre fremtræden, samt omfang og placering. Derfor er der i redegørelsen på side 9 en tegning af et længehus, der er tegnet efter flere af bestemmelserne i lokalplanen. Tegningen navngivet bygningsproportioner henviser bl.a. til redegørelsen, og at det er intentionen, at bygningsproportioner på nyt byggeri tilpasses de bevaringsværdige bebyggelser. Tegningen er bl.a. en henvisning til § 8.6 i lokalplanen, der fastlægger, at huse ikke må gives en større husdybde end 7 m. Derudover refererer tegningen også til taghældning, max facadehøjde og max højde på bolig, der også er fastholdt som bestemmelser i lokalplanen. Tegningen er også en reference til § 9.2, der fastlægger, at ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsværdige landsbypræg, med hensyn til bygningsproportioner, tagudformning, facadekonstruktioner, materialer og farver.

Den ansøgte bolig er udformet som et "h-hus", hvor der er to nord-sydgående længer forbundet med en tværgående øst-vestgående længe. Husets udformning betragtes som 3 bygningskroppe, der er sammensat til en, og afviger stilmæssigt fra det længehus, som er fremhævet i redegørelsen på side 9 og fra de længehuse, der er udpeget som bevaringsværdige bygninger i lokalplanen. Pga. husets udformning betragtes husdybden at være 18,89 m, der er hele facaden, som vender ud mod Hans Jægers Vænge, hvoraf hovedparten er udformet som to galvfacader. Det ansøgte strider derfor mod § 8.6 og strider yderligere imod lokalplanens formålsbestemmelser i § 1 samt § 9.2 i forhold til bygningens proportioner. Teknisk Forvaltning anbefaler derfor, at der meddeles afslag til den ansøgte bolig.

Ansøger har tilkendegivet, at de er villige til at fjerne den overdækkede terrasse på den nordøstlige del af boligen, såfremt dette ville bidrage til en anden vurdering af sagen. Teknisk Forvaltning vurderer, at bygningen fortsat vil have en udformning, der er i strid med § 8.6 og 9.2, hvis terrassen undlades at blive opført, og kan derfor ikke anbefale dette. Den overdækkede terrasse kan ses på bilaget stueplan.

Skærpede krav til bygninger

Der er sket en del ændringer til bygningskrav siden 1994, og i det gældende bygningsreglement kan man forvente, at der er krav om isolering på 90-100 cm af boliger, fordelt på begge sider. Dette betyder, at nyopførelse eller udvidelse af boliger vil forventes at få indvendig bredde på maks. 6.1 m i Lokalplan 79. Dette vurderes ikke at være tidssvarende for, hvordan moderne huse indrettes og viser sig at være en udfordring ifm. boligbyggeri. Siden lokalplanens vedtagelse har der været flere sager, hvor der er ansøgt om dispensation til en husdybde bredere end 7 m.

Teknisk Forvaltning vurderer, at en udvidelse af husdybden mellem 8-9 m vil give mulighed for at kunne bygge og indrette et moderne længehus. Bredden på husdybden vil bl.a. bero på et konkret skøn i den pågældende sag og bl.a. afhænge af grundens udformning, og hvor langt længehuset kan blive. Forvaltningen vurderer, at længens bredde som

minimum bør være dobbelt så lang som selve husdybden for at få en udformning, der karakteriserer længehuse, og som samtidig vil bidrage til Tårnby Landsbys helhed.

Forvaltningen er i gang med at udarbejde et lokalplantillæg til Tårnby Landsby vedr. den ydre fremtræden af bygninger i området. Forvaltningen anbefalder, at der i lokalplantillægget også ses på bestemmelser om byggeriets omfang og placering. Her kan en bestemmelse formuleret som en kompetencenorm fastholde facadedybden på 7 m, men give mulighed for, at der kan dispenseres til en bredere husdybde på mellem 7-9 m. På denne måde tydeligøres det, at der kan gives dispensation til en bredere husdybe i lokalplanområdet. I redegørelsen af lokalplantillægget kan der fastlægges retningslinjer, som beskriver hvilke kriterier, der inddrages i en ansøgning om dispensation til en bredere husdybde.

Forvaltningen har undersøgt størrelser på længehuse, der tilbydes af byggefirmaer, hvor husdybden varierer mellem 8-9 meter. Eksempler er vedlagt som bilag. Dog er der i mange tegninger for længehuse indbygget integrerede carporte. Integrerede carporte og garager vurderes at bryde med den historiske og konventionelle udformning af længehuse i Tårnby Landsby. Af denne årsag anbefalder Forvaltningen, at der ses på flere af bestemmelserne vedrørende omfang og placering af byggeri i lokalplantillægget, hvor der muligvis skal ses på at regulere boliger med integrerede carporte og garager.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag til dispensation fra § 8.6 til den ansøgte bolig,
 2. at dispensationskompetencen for § 8.6 vedr. husdybde i Lokalplan 79 delegeres til Teknisk Forvaltning,
 3. at der i det kommende lokalplantillæg til lokalplan 79 skal ses nærmere på forhold om byggeriets omfang og placering, herunder
- a. en kompetencenorm om dispensation til en bredere husdybde på mellem 7-9 meter
- b. bestemmelser, som skal regulere integrerede carporte og garager i boliger.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kort af Lokalplan 79

Eksempler på længehuse

Facade mod Hans Jærgers Vænge

Beliggenhedsplan

Facade mod nord

Stueplan

Punkt 7: Fornyset høring af forslag til Lokalplan 152 - Erhvervsområde Kirstinehøj III, Forslag til Tillæg 2

01.02.05-P00-21-428941

Resume

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19.05.2022 blev det besluttet, at ny vejføring i området omkring Kirstinehøj III skal gå fra Englandsvej, igennem det nye erhvervsområde og tilsluttes krydset Tømmerupvej mod det eksisterende Kirstinehøj erhvervsområde, løsning B. Tømmerupvej lukkes i denne forbindelse, og der føres ikke en vej nord om Tømmerupvej.

På baggrund af denne beslutning skal forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i en fornyet høring i 4 uger, og miljørapporten skal offentliggøres på ny. De reviderede planer tager højde for beslutning om en anden vejføring, og derudover har forvaltningen også indarbejdet de ændringer, som den første høringsperiode har givet anledning til. De foretagne ændringer fremgår med rød markering i dokumenter i bilag.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om revideret Lokalplan og Kommuneplantillæg kan sendes i fornyet høring, om høringsnotat kan tiltrædes, og om miljørapporten kan offentliggøres.

Uddybende bemærkninger

Forslag til Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for et nyt erhvervsområde Kirstinehøj III. Området rummer idag en blanding af landområde, erhverv og enkelte boliger langs Tømmerupvej og i den sydligste del af Amager Landevej. Området dækker et areal på ca. 40 ha.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er ændret på baggrund af indkomne høringssvar fra høringsperioden. Høringssvarene er behandlet i høringsnotat. Miljørapporten har fået tilføjet afsnit fra den seneste trafikanalyse i forbindelse med beslutning i Teknik- og Miljøudvalget om ny vejføring.

Da Kommuneplan 2021-2033 blev godkendt i juni 2022 er navn på Kommuneplantillæg ændret fra nr. 25 til nr. 2. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 muliggør etablering af det nye erhvervsområde under hensyn til, at arealerne kun anvendes til erhverv, der ikke vil påvirke lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder. Der muliggøres for ikke- støjfølsomt erhverv - industri, produktionserhverv, lager- og logistikvirksomheder og tekniske anlæg. Arealerne kan derimod ikke udlægges til andre mere støjfølsomme erhverv såsom kontorer, institutioner, liberale erhverv, hotel, restauration mv.

I det efterfølgende kommenteres de væsentligste gennemførte ændringer:

Adgangsvej

Adgangsvej til det nye område sker efter fornyet revision af lokalplanen fra Englandsvej og Tømmerupvej. Der er i den forbindelse gennemført 3 trafikanalyser for at fastlægge trafikbelastningen på omkringliggende vejnet ved et fuldt udbygget erhvervsområde. Den nye løsning B giver mulighed for tilslutning fra Englandsvej igennem erhvervsområdet og op til Tømmerupvej.

Arealstørrelse for lager- og logistikvirksomheder

Da der er en begrænset kapacitet i det overordnede vejnet, er der i lokalplanen begrænsning på rene lager- og logistikvirksomheder på max. 3.000 m² per matrikel i delområde Ia, IVa, IVb, Va og Vb. I høringsperioden er der imidlertid indkommet høringssvar vedrørende størrelse på lager- og logistik virksomhed, som ofte er større virksomheder end 3.000 m². Derfor er der i delområde Ib mulighed for, at der i alt max kan etableres 10.000 m² i delområde Ib samlet.

Delområder

Lokalplanen inddeler området i 8 delområder, med hver deres regulering. Der er tilføjet et nyt delområde, så delområde IV hedder IVa og IVb. Dette er af hensyn til miljøzoner, så der i IVb er mulighed for virksomheder i miljøklasse 2-4, hvor den i IVa er 2-3. Tættest på Tømmerupvej og Tømmerup Landsby gives der i delområde Ia mulighed for en byggehøjde på 8,5 meter, mens der i delområde Ib gives mulighed for en øget byggehøjde fra 12,5 meter til 15 meter byggehøjde.

Mod Tømmerup Landsby er der afsat plads til en forlænget grøn zone, som skaber afstand mellem erhvervsområdet og landsbyen. Den grønne zone forlænges på baggrund af høringssvar og vil fremstå med enggræs og lavt krat i hjemmehørende arter. Øvrige ubebyggede arealer skal fremstå uklippede med enggræsser, vilde markurter eller blomstereng af hensyn til øget biodiversitet. Der kan etableres ridesti i den grønne bufferzone.

Regnvandshåndtering

Regnvandshåndtering skal ske gennem seperatkloakering, idet CPH er indkommet med høringssvar, der modsætter sig åbne afvandsingsanlæg eller nye grøfter. Seperatkloakering i området planlægges gennem spildevandstillæg. Derudover er der mulighed for udvidelse af eksisterende regnvandsbassin, som i dag anvendes til afvanding af nuværende Kirstinehøj. Det skal dog være overdækket og tilplantes med hjemmehørende arter. Muligheden for et afvandsingsbassin mod Englandsvej tages ud af lokalplanforslaget.

Mulighed for placering af en udvalgsbutik

Forvaltningen har under lokalplanprocessen modtaget en forespørgsel om placering af en udvalgsbutik i området. Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt, idet området vil skulle udlægges som lokalcenter, hvilket ikke er muligt med det nye Landsplandirektiv, som retter sig mod erhverv. Derfor kan der heller ikke oprettes en enkeltstående forretning. Eksisterende lovlig anvendelse i området kan fortsætte, som det ligger i dag.

Borgerinddragelse

Kirstinehøj III er forelagt i Planstrategi 2019 under "Byudvikling Erhverv". Arbejdet med lokalplanen har undervejs været præsenteret 2 gange for et udvalg nedsat i medfør af [Styrelseslovens](#) § 17, stk. 4 Opgaveudvalg for erhvervsudvikling efter COVID-19.

Lokalplanforslaget har været i høring fra 17.12.2022 til 25.02.2022, og der er indkommet 17 høringssvar.

Høring

Forslag til Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 2 med tilhørende Miljørapport sendes i fornyet høring i 4 uger.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Kommuneplan 2021-2033](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

Økonomi

Udvikling af det nye erhvervsområde Kirstinehøj III vil medføre udgifter til anlæggelse af veje, nedrivninger, arkæologisk undersøgelse, opkøb af grunde og generel byggemodning. Jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 19.05.2022 vil omkostning til etablering af vej være 20,3 mio. kr.

De nye erhvervsgrunde vil give en indtægt ved salg af byggegrunde.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at det reviderede forslag til Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 2 godkendes og sendes i fornyet offentlig høring.
2. at høringsnotatet tiltrædes.
3. at Miljørapport godkendes og offentliggøres.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Samlede bilag høringssvar

Væsentlighedsvurdering

Trafikanalyse - revision 2

Dagsordenpunkt 19 maj 2022 Teknik og Miljøudvalget

Dagsorden punkt 14 maj 2021 Kommunalbestyrelsen

Miljørapport

Høringssvar - forvaltningens vurdering

Forslag Lokalplan 152 Erhvervsområde Kirstinehøj_III

Forslag kommuneplantillæg 2

Punkt 8: Dispensation til at etablere kulturel forening - Lokalplan 74a, Englandsvej 382

01.02.05-P25-22-509668

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning fra Amager Kulturforening, der ønsker at benytte lokalerne på Englandsvej 382a. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 74a.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 74a, Erhvervsområde ved Bjørnbaksvej giver mulighed for, at der på matrikler ud mod Englandsvej kan dispenseres til, at der etableres aktiviteter inden for kultur og fritid, jf. § 3.3.

Englandsvej 382a er en koteletgrund på 2.006 m², som er placeret midt i erhvervsområdet Bjørnbaksvej, og er omgivet af forskelligt erhverv, samt Børnehaven Løjtegårdsvej 167 og Ung Tårnby mod nordvest. Erhvervsbygningen har et areal på ca. 979 m², fordelt på en stueetage og 1. sal på 326 m² og en kælder på 323 m². På ejendommen er der på nuværende tidspunkt registeret 3 virksomheder. Lokalplanen stiller krav om, skal der være 1 p-plads pr. 50 m², svarende til 19,5 pladser, jf. § 6.1.

Amager Kulturforening er stiftet tilbage i 2015. Formålet med foreningen er at skabe en platform som møde- og samlingssted for danskere med anden etnisk baggrund end dansk, og give mulighed for at blive en større del af det danske foreningsliv. Foreningen har mere end 200 medlemmer og tilbyder forskellige aktiviteter for både børn, unge, voksne og ældre. Det er f.eks. aktiviteter så som lektiehjælp, foredrag, kurser, fællesspisning og fredagsbøn. Derudover afholdes flere aktiviteter også eksternt. Detaljeret beskrivelse af Amager Kulturforening og deres aktiviteter kan findes i den vedlagte ansøgning.

Ud fra en planmæssig vurdering ligger ejendommen på trods af adresse og direkte adgang til Englandsvej ikke i erhvervsområdets randzone, men centralt i området. Hensigten med bestemmelsen i lokalplanens § 3.3, som muliggør, at der kan dispenseres (kompetencenorm) til formål inden for kultur og fritid, var bl.a. at fastholde og styrke erhvervsområdets randzone til mere publikumsorienterede aktiviteter og derved styrke byrummet langs især Englandsvej, hvilket den ansøgte ændring ikke vil bidrage til. Yderligere vurderes det, at i forhold til at der ikke er ønsker og planer om generelt at nedrosle erhvervsaktiviteterne i området, og området i kommuneplanen fastholdes til erhverv, er de ansøgte aktiviteter ikke det mest oplagte at dispensere til på en central beliggende ejendom i området, selvom den er af begrænset størrelse. De ansøgte aktiviteter må tillige forventes at skabe en del færdsel af gående - både børn og ældre, hvilket kan være uhensigtsmæssigt i forhold til den erhvervsmæssige anvendelse af naboejendommene, særligt da adgangsvejen er delt mellem flere ejendomme.

Yderligere er ejendommen registeret som jordforurenede V1-niveau. Af denne årsag vil ændret anvendelse af udearealerne til rekreative formål kræve en særskilt ansøgning til Teknisk Forvaltnings Miljømyndighed, jf. jordforureningsloven. Ansøger er orienteret om dette.

Høring

Sagen er sendt i naboorientering i to uger frem til d. 29 juni 2022. Forvaltningen har modtaget to høringssvar, der udtrykker bekymring vedr. trafik. Høringssvarene er klippet ind i høringsnotatet.

Lovgrundlag

Dispensation gives med hjemmel i planlovens § 19.

Link til [planloven](#)

Link til [Lokalplan 74a](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles afslag på dispensation fra § 3.3 i Lokalplan 74a til, at Amager Kulturforening kan etableres på Engelsvej 382a.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Fuldmagt

Beskrivelse fra Amager Kulturforening

Kortbilag - Engelsvej 382a

Ansøgning - Engelsvej 382a

Høringsnotat

Punkt 9: Anmodning om ophævelse af deklaration vedr. beplantning i Olufgården

01.02.27-G01-22-507532

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om ophævelse af deklaration vedr. beplantning tinglyst d. 1/12 1952. Ansøgningen er modtaget i forlængelse af ansøgning om afkobling af regnvand og nedsivningstilladelse til regnvand på friarealerne ved Olufgården (Sirgræsvej, Mosrosevej og Terosevej).

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om deklarationen kan ophæves og evt. på hvilke vilkår.

Uddybende bemærkninger

De ubebyggede arealer omkring Olufgård 2., afdeling A er i dag omfattet af en deklaration, der ret detaljeret fastlægger områdets udtryk gennem en anlægs- og beplantningsplan. Deklarationen fastlægger, at de ubebyggede arealer ikke kan ændres før Kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, ligesom deklarationen ikke kan ophæves uden Kommunalbestyrelsens samtykke.

Deklarationens overordnede principper vedrørende placering af buske og træer synes opretholdt frem til i dag, selvom beplantningen over årene er justeret.

Boligselskabet ønsker at frakoble og nedsive regnvand på grunden, hvilket vil indebære en væsentlig ændring af områdets ubebyggede arealer, idet der skal etableres regnbede og regnvandsbassiner. Projektet om frakobling og nedsivning af regnvand kan derfor ikke gennemføres uden en ændring eller ophævelse af deklarationen. Der er meddelt nedsivningstilladelse til projektet efter Miljøbeskyttelseslovens § 19, ligesom at Tårnby Forsyning er meget positiv overfor projektet, der giver en væsentlig forbedring af kapaciteten i deres ledninger i området.

Med det foreslåede projekt bibeholdes størstedelen af de eksisterende store træer umiddelbart, men enkelte træer fjernes for at skabe plads til regnvandsbassiner. Træerne, der fjernes, fremgår af rydningsplanen, der er vedlagt som bilag.

I forbindelse med udgravning til regnbede mv. opgraves jord, der herefter placeres på terræn i form af mindre jordvolde. Yderligere indeholder projektet, at der etableres 26 ekstra p-pladser i forlængelse af eksisterende p-arealer langs boligvejene, Sirgræsvej 32-118 svarende til 4-8 ekstra pladser pr. vej. Nogle af p-pladserne etableres på allerede befæstede arealer ved yderligere opstribning. Begrundelse for udvidelse af parkeringen fremgår ikke af ansøgningen, men da der er tale om ret begrænsede arealer, der inddrages i forhold til det samlede friareal, må det betragtes som uproblematisk i forhold til områdets størrelse. Jordvolde og nye p-pladser fremgår på bilag over fremtidige forhold.

Friarealerne bliver med projektet en anelse mindre og ændrer samtidig karakter og bliver mere varierede både i form, funktion og udtryk.

Ifølge det foreliggende projektforslag ønskes en del af de nuværende klippede græsarealer omlagt til regnbede og regnvandsbassiner med naturengræs, hvilket vil øge biodiversiteten i området. Samtidig vil nogle af de eksisterende buskbeplantninger dog blive erstattet med klippet græs, hvilket mindsker biodiversiteten i området. Samlet set vil projektforslaget dog antageligt betyde mindre forbedringer for biodiversiteten. Yderligere variation og forbedring af biodiversiteten kan dog opnås ved at etablere en mere varieret beplantning med naturengsarter f.eks. i form af en blanding af blomster og forskellige græsser.

Ændringerne vil påvirke oplevelsen af de store, flade og åbne friarealer negativt, som ellers er så karakteristiske for boligselskaberne i Tårnby Kommune.

Ophæves den nuværende deklaration - som ansøgt, uden et samtidigt krav om udarbejdelse af en ny deklaration, kan kommunen ikke sikre og/eller påvirke udformningen af områdets friarealer, herunder fx. fastholdelse af områdets større træer.

Borgerinddragelse

Beboerne har ikke direkte været involveret i ansøgningen om ophævelse af deklarationen, men har i forbindelse med godkendelsen af regnvandsprojektet indirekte godkendt de foreslåede ændringer.

Lovgrundlag

Deklarationen er tinglyst på ejendommen.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at deklaration vedr. beplantning på matr. 4æ Kastrup By, Korsvejen (Olufgård 2. afd. A) tinglyst d. 1/12 1952 kan ophæves på følgende vilkår:
 - a. at der udarbejdes en ny deklaration om friarealernes indretning baseret på projekt om etablering af regnvandshåndtering (LAR-projekt) fra 2021.
 - b. at denne deklaration om friarealernes indretning og beplantning justeres i forhold til det fremsendte projekt i samarbejde med Teknisk Forvaltning med henblik på, at området kan bidrage til en forøgelse af biodiversiteten og for at skabe spredningskorridorer for insekter på tværs af kommunen, sikring af områdets større træer samt sikring af, at nye p-pladser på hidtil ubefæstede arealer begrønnes.
 - c. at Tårnby Kommune indsættes som påtaleberettiget på den nye deklaration.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om ophævelse af servitut vedrørende Olufsgaard2A_maj2022

Servitut vedr anlægs- og beplantningsplan Olufgården

Rydningssplan for Olufgården ifbm LAR projekt

Fremtidige forhold Olufgården ifbm LAR projekt

fuldmagt_servitut_underskrevet

Oversigtskort Olufgård 2. afdeling A

Punkt 10: Lovliggørelse af hegn - Kirstinehøj 28

01.02.05-P25-63-20

Resume

Ejer af Kirstinehøj 28 har søgt om lovliggørende dispensation af deres panelhegn, der er etableret på den vestlige side af beplantningsbæltet - ud imod boligområdet - men på indersiden af beplantningsbæltet.

Alle former for hegn kræver dispensation i Lokalplan 47 b i Kirstinehøj Erhvervsområde. Behandling af fletvævet hegn er blevet uddelegeret, men udvalget har ikke uddelegeret for så vidt angår sager om panelhegn.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation til det ansøgte, og om alle afgørelser om hegn i Lokalplan 47 B skal uddelegeres til Teknisk Forvaltning.

Uddybende bemærkninger

Denne sag handler om to forskellige typer af hegn - panelhegn og fletvævet hegn. Begge hegnstyper kan være tætte eller mere åbne. Fletvævet er - som ordet siger det, et (metal)hegn, der er flettet. For et panelhegn gælder, at der går metaltråde vertikalt og horisontalt. Fletvævet trådhegn har typisk en fremtoning, der er mindre markant og vurderes derfor i mindre grad end panelhegn at være skæmmende i forhold til naboer.

På udvalgs mødet den 19. januar 2021 besluttede Bygge- og Ejendomsudvalget at meddele dispensation til fletvævet hegn på Kirstinehøj 30 og 34. Dagsordenen er vedhæftet som bilag. Ønsker udvalget at tilgå bilagene i sagen, kan det findes under punkt 7 på følgende [link](#). I forbindelse med behandling af den oprindelige sag, blev Teknisk Forvaltning gjort opmærksom på andre ejendomme, som havde lavet hegn ved beplantningsbæltet langs Kirstinehøj uden af de havde tilladelse til dette. Derfor besluttede udvalget at uddelegere sager om fletvævet hegn i skel til Teknisk Forvaltning, så sager herom kunne sagsbehandles med henblik på at blive lovliggjort.

I sagen fra den 19. januar 2021 var fokus i særlig grad på visuelle gener for omkringliggende boligkvarterer, hvorfor der i sagsfremstillingen blev lagt til grund, at det ikke blev fundet nødvendigt at udskifte panelhegn i skel mod naboer i industrikvarteret.

Nærværende sag handler om panelhegn bag ved beplantningsbæltet, mod boligkvarteret, og at dispensationsbehandling af den type hegn ikke er uddelegeret til Forvaltningen.

Den 19. januar 2021 besluttede udvalget, at panelhegn på den nordlige og sydlige del af Kirstinehøj 30 kunne bevares, eftersom disse strækninger ikke lå ud til boligområdet og ikke tydeligt kunne ses gennem beplantningsbæltet. Det var derfor kun panelhegnet på den østlige side, som lå direkte ud mod boligområdet, der skulle fjernes og reetableres som trådhegn.

Teknisk Forvaltnings vurdering

Hvis man overfører denne betragtning til nærværende sag og samtidig lægger til grund, at fokus er det visuelle for omkringliggende boligkvarterer, vurderer Forvaltningen, at der kan meddeles lovliggørende dispensation til panelhegnet på Kirstinehøj 28, da det ligger bagved beplantningsbæltet og derfor kan ses i meget begrænset omfang.

Det kan også ses på de vedlagte billeder, at det er svært at se hegnet, der ligger bagved beplantningsbæltet i modsætning til det fletvævede hegn, der er nabohegnet ved Kirstinehøj 24.

For at undgå at flere tilsvarende sager skal udvalgsbehandles, anbefales det at uddelegere § 8.4 i Lokalplan 47 b som helhed, idet den videre sagsbehandling og dispensationspraksis skal fokusere på det visuelle udtryk for de omkringliggende boligkvarterer.

Høring

Lovliggørelse af panelhegn bag beplantningsbæltet vurderes at være af underordnet betydning, hvorfor sagen ikke har været fremsendt i naboorientering, jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19.

Link til [Lokalplan 47b](#)

Link til [planloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation fra § 8.4 i Lokalplan 47b til at etablere panelhegn bag beplantningsbæltet på Kirstinehøj 28
2. at dispensationskompetencen vedr. § 8.4 i Lokalplan 47b uddelegeres til Teknisk Forvaltning, idet den videre sagsbehandling fokuserer på det visuelle udtryk for de omkringliggende boligkvarterer.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kort - Kirstinehøj 28

Dagsordenspunkt Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 47b til opførelse af fletvævet hegn, Kirstinehøj 30 og 34 behandlet på mødet 19. januar 2021

Kirstinehøj 28, billeder

Punkt 11: Miljøscreening af to undersøgelsesboringer for Tårnby Forsyning

13.02.01-P19-21-483111

Resume

Tårnby Kommune har fået en ansøgning fra Tårnby Forsyning A/S om etablering af to prøveboringer for at undersøge mulighederne for fremtidig indvinding af drikkevand til Tårnby Forsyning på nye lokaliteter.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om det ansøgte projekt for to prøveboringer skal VVM-vurderes. Økonomiudvalget skal beslutte, om der kan gives accept af etablering af prøveboringer på kommunalt areal.

Uddybende bemærkninger

De to boringer påtænkes etableret på henholdsvis Ugandavej 73, 2770 Kastrup, matr.nr. 151 Skelgårde, Tårnby og på Ugandavej 34, matr.nr. 30, Tømmerup By, Tårnby.

Begge ejendomme er ejet af Tårnby Kommune, og Tårnby Kommune skal derfor som grundejer give tilladelse til, at projektet kan gennemføres.

Tårnby Kommune har vurderet, at anlægget er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 2 diii, vandforsyningsboringer, i miljøvurderingsloven. Derfor skal anlægget vurderes i forhold til væsentlig indvirkning på miljøet, før projektet kan påbegyndes, jf. § 16 i miljøvurderingsloven.

Tårnby Kommune har screenet projektet efter kriterierne i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Screeningen er gennemført på baggrund af det vedlagte dokumentationsmateriale, som ansøger har beskrevet for Tårnby Kommune på screeningstidspunktet.

Tårnby Kommune har på det foreliggende grundlag vurderet, at etablering af dybdeboringerne ikke er miljøvurderingspligtigt og derfor kan gennemføres på det foreliggende grundlag. Baggrundsmaterialet for Kommunens vurdering er vedlagt som bilag.

Projektet vurderes i øvrigt ikke at påvirke andre planer i et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Selve etableringen af boringerne kræver særskilt tilladelse efter blandt andet lov om vandindvinding og vandforsyning, bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af boringer og brønde på land, samt eventuelt anden lovgivning. Denne tilladelse påtænkes meddelt af Teknisk Forvaltning, jf. delegationsreglerne.

Da arealet på Ugandavej 73 er et fredsskovareal, vil ansøger hos Miljøstyrelsen Sjælland søge om dispensation fra skovloven.

Konsekvenser ved etablering af en drikkevandsboring

Når der laves en prøveboring, er det for at undersøge, om vandet i undergrunden har en kvalitet, så det kan bruges til drikkevand. Hvis drikkevandskvaliteten i prøveboringen er god nok, og der etableres en boring, vil boringen medføre

følgende restriktionszoner omkring boringen:

- 25 meters dyrknings- og pesticidfri zone
- en Boringsnær beskyttelseszone, der kan betyde, at der i denne zone kan på komme på tale, at der skal indgås aftaler med erhvervsmæssige brugere af arealet om ikke at bruge pesticider

Derudover vil indvindingsoplandet blive udvidet, hvilket kan påvirke andre afgørelse, fx. nedsivningsanlæg for husspildevand, etablering af jordvarmeanlæg mv.

Lovgrundlag

Screeningen er udført efter [Miljøvurderingsbekendtgørelsen](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at afgørelsen om, at der ikke er miljøvurderingspligt, godkendes.

Bygge- og Ejendomsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget,

2. at der meddeles tilladelse til, at projektet/prøveboringer kan gennemføres på kommunens arealer.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt. Sagen sendes frem til Økonomiudvalget.

Bilag

Tårnby Forsyning - Ansøgning om nye boringer - Tårnbylund og Ugandaskoven

Tårnby Forsyning - VVM ansøgningskema

Punkt 12: Omfordeling af skolerenoveringsprojekter 2022

82.00.00-G01-21-496019

Resume

Der er på anlægsbudgettet afsat 16.000.000 kr til skolerenovering 2022. Fordelingen af projekterne er tidligere blevet godkendt af Bygge- og Ejendomsudvalget d. 08.03.2022.

Et af projekterne er etablering af et nyt klasselokale, tilbygning på Pilegårdsskolen. Der er afsat et budget på 1.700.000 kr. På grund af verdenssituationen har priserne ændret sig, og projektet viser sig at blive noget dyrere at gennemføre. Der skal bruges yderligere 2.500.000 kr. til projektet.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte en ny fordeling af midlerne i 2022. De projekter, der således ikke kan gennemføres i 2022, flyttes til udførelse i 2023.

Uddybende bemærkninger

Projektet med etablering af en ny pavillontilbygning med et nyt klasselokale på Pilegårdsskolen har været i udbud. I første udbudsrunde var der ingen af de 7 firmaer, der blev spurgt, der kunne afgive tilbud. Efterfølgende er det lykkedes at indhente 2 tilbud. Priserne er grundet verdenssituationen steget, og der skal bruges yderligere 2.500.000 kr. for og kunne gennemføre projektet. Det vil sige et samlet budget på 4.200.000 kr.

Af projekterne på skolerenoverings puljen 2022 er følgende projekter ikke bestilt endnu:

Renovering af port/hovedindgang, reparation af murværk, Korsvejens skole: 100.000 kr.

Renovering af elevtoiletter ved festsal, Pilegårdsskolen: 500.000 kr.

Maling af diverse udvalgte lokaler, Pilegårdsskolen: 50.000 kr.

Ombygning og optimering af varme anlæg, Tårnbygårdsskolen: 200.000 kr.

Renovering af toilet i SFO, Tårnbygårdsskolen: 100.000 kr.

Renovering af tag, Nordregårdsskolen: 400.000 kr.

Renovering af stern på tag, Nordregårdsskolen: 300.000 kr.

Reparation af facade, Nordregårdsskolen: 600.000 kr.

Udskiftning af vinduer, Skottegårdsskolen: 200.000 kr.

Samlet sum: 2.450.000 kr.

I 2023 er der på anlægsbudgettet afsat 15.000.000 kr. til skolerenovering.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at de projekter, der ikke er bestilt endnu, på skolerenovering 2022 svarende til 2.450.000 kr., flyttes og udføres på skolerenovering 2023.
2. at de 2.450.000 kr. bruges til finansiering af projektet med etablering af et nyt klasselokale, tilbygning på Pilegårdsskolen i 2022.

3. at beslutningen sendes til orientering i Børne- og Skoleudvalget.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.
3. Indstillingen tiltrådt.

(B) undlod at stemme.

Bilag

Dagsordenspunkt Skolerenoveringsprojekter 2022 behandlet på mødet 7. april 2022

Dagsordenspunkt Skolerenoveringsprojekter 2022 behandlet på mødet 8. marts 2022

Dagsordenspunkt Frigivelse af skolerenoveringspulje 2022 behandlet på mødet 19. januar 2022

02.02.2022, Oversigt - Skolerenovering 2022

24.01.2022, Groft overslag - forslag til arbejder på folkeskolerne

Punkt 13: Eventuelt

00.22.04-P35-22-508044

Beslutning

Intet.

Punkt 14: Underskriftsark

00.22.04-P35-22-508044

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.