

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 21-02-2023

Mødedato Tirsdag d. 21. februar 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Tårnbyhuse, regnskaber 2021.....	5
Status på byggesagsområdet.....	8
Rammer for projekt omkring Vandtårnet og Tårnby Skole.....	10
Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere solceller, Frieslandsvej 67.....	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 153 Plyssen og Kommuneplantillæg 1.....	13
Ansøgning om dispensation fra beregningsregler i Lokalplan 43 på Gangstedvej 14.....	17
Ændret landzonetilladelse til søer på Tømmerupvej 289.....	19
Lovliggørelse af tilbygning på Hilversumvej 21.....	21
Høring af udbygningslov for lufthavnen.....	23
Eventuelt.....	26
Underskriftsark.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-22-523739

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

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt, idet punkterne 12, 13, 14 og 15 tages af dagsordenen.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-22-523739

Resume

A)

Center for By, Miljø og Klima (BMK), Kolonihaveteamet giver på mødet en mundtlig orientering om status på det igangværende arbejde med kolonihaveområdet og det planlagte videre forløb.

Med vedtagelsen af lokalplan 150 er alle kolonihaveområder lokalplanlagt. For at ensarte reglerne og smidiggøre den fremtidige håndhævelse samt tilpasse de forskellige forhold i henholdsvis land- og byzone optimalt bliver de nuværende fem lokalplaner erstattet af to lokalplaner - en for landzone og en for byzone.

Kolonihaveteamet vil fremlægge eksempler på forhold i strid med lokalplan 150 og landzonebestemmelser på baggrund af systematiseret data/statistik. Dette med Kolonihaveteamets forslag til de videre skridt i arbejdet med håndhævelse på kolonihaveområdet.

B)

Brev til Transportministeren om samarbejdet mellem København og Tårnby Kommuner om overdækning af Øresundsmotorvejen.

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

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

B) Brev til transportministeren om samarbejde med København og Tårnbys kommuner om overdækning af Ø

Punkt 3: Tårnbyhuse, regnskaber 2021

03.11.02-G00-21-494700

Resume

Boligorganisationen Tårnbyhuse har fremlagt regnskaber 2021 til gennemgang i kommunen.

Uddybende bemærkninger

Regnskaberne viser følgende:

Organisationen

Overskud 920.227 kr.
Overført til arbejdskapitalen.

Bredagergården

Underskud 63.946 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m² på balancetidspunkt: 834 kr.

Nordmarksgården

Overskud 186.937 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m² på balancetidspunkt: 764 kr.

Tårnbyparken

Overskud 618.263 kr. Overført til samlet resultat. Det samlede resultat udviser herefter et overskud på 3.544.939 kr.

Tårnbyhuse har i redegørelse oplyst, at årsagen til det høje kumulerede overskud har været, at der efter krav i henhold til aftale mellem ministeriet, KL og BL

har været foretaget besparelser på flere udgifter i afdelingen, bl.a. på personale, administration samt færre udgifter til forsikring.

Besparelserne har ikke været indeholdt i budgettet og derfor fremkommer de store overskud.

Det samlede overskud er planlagt til afvikling over 3 år, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger § 69, stk. 3.

Leje pr. m² på balancetidspunkt: 757 kr. Forhøjelse: 15 kr. pr. m².

Kastruphuse

Underskud 16.622 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1026 kr. Forhøjelse: 33 kr. pr. m2.

Vægterparken

Overskud 1.086.486 kr. Overført til samlet resultat. Det samlede resultat udviser herefter et overskud på 3.091.306 kr.

Årsagen til det høje kumulerede overskud er den samme som vedr. Tårnbyparken.

Det samlede overskud er planlagt til afvikling over 3 år.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1007 kr. Forhøjelse: 29 kr. pr. m2.

Randkløvehuse

Underskud 107.667 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 1080 kr. Forhøjelse: 9 kr. pr. m2.

Saltværkshuse

Overskud 200.384 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 513 kr.

Flyverbo

Underskud 16.336 kr. Overført til samlet resultat.

Leje pr. m2 på balancetidspunkt: 621 kr. Forhøjelse: 24 kr. pr. m2.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller bemærkninger, heller ikke hvad angår de store overskud i afdelingerne Tårnbyparken og Vægterparken.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 69, stk. 3.

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

1. at regnskaberne 2021 for Tårnbyhuse anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse med bemærkning om, at man har taget til efterretning, at boligorganisationen vil afvikle de samlede overskud i afdelingerne Tårnbyparken og Vægterparken over 3 år.

/jse

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Tårnbyhuse org 2021

Bredagergården 2021

Nordmarksgården 2021

Tårnbyparken 2021

Kastruphuse 2021

Vægterparken 2021

Randkløvehuse 2021

Saltværkshuse 2021

Flyverbo 2021

Redegørelse fra Tårnbyhuse

Dagsordenspunkt Tårnbyhuse, regnskaber 2020 behandlet på mødet 30. november 2021 kl. 1830 (Kommunalbestyrelsens mødesal) i Kommunalbestyrelsen (2021).docx

Punkt 4: Status på byggesagsområdet

85.00.00-A00-23-544126

Resume

Byggesagsområdet i Tårnby Kommune har i hele 2022 været i en positiv udvikling, hvor pukkel af nye byggesager er arbejdet godt ned. Ultimo 2022 kunne byggesagsteamet gå i gang med at behandle nye byggesager op til ca. en måned efter modtagelsen. Dette i tråd med ønsket om en styrket borgerservice, som blev efterspurgt i 'Servicetjekket', der blev gennemført primo 2022.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage orientering om status på byggesagsområdet til efterretning.

Uddybende bemærkninger

Byggesagsområdet modtager og behandler årligt et sted ml. 500-700 byggesager. Antallet af byggesager har været let stigende set over en længere årrække. Dog er der sket en mindre opbremsning sidste kvartal af 2022. Forventeligt grundet inflation og forsyningskriser på et usikkert verdensmarked. Ca. halvdelen af byggesagerne ligger indenfor KL' servicemål [Servicemålsstatistik for byggesager og miljøgodkendelser \(kl.dk\)](#). De øvrige byggesager udgør; lovliggørelsessager, nedrivningstilladelser, aktindsigter, klagesager og generelle forespørgsler. Den overvejende del af byggesagerne vedrører enfamiliehuse og tilbygninger til disse. De resterende udgør etagebyggeri, bolig og erhverv.

I 2022 har byggesagsområdet håndteret en stor pukkel af byggesager - både KL-servicemålssager og sager uden servicemål. Tilbage primo 2022 var der i udgangspunktet op til et halvt års ventetid førend en byggesag kunne igangsættes af en sagsbehandler og flere hundrede nye sager i pukkel. Ultimo 2022 lå der 15 - 20 nye sager og afventede sagsbehandling.

Byggesagsområdet har i 2022 også arbejdet på oprydning i en lang række gamle sager fra før 2022. Et større oprydningsarbejde i CPH-byggesager har bl.a. fundet sted, hvor over 200 sager er afsluttet.

Den positive udvikling er særligt lykkedes pga. en stabil bemanding og et effektivt arbejde. Afmatningen i nye sager, der er kommet ind ultimo 2022, har også betydet en øget mulighed for fokus på håndtering af sager i pukkel. Nedenstående tiltag har desuden haft betydning i 2022:

- ensretning af skabeloner med ønske om effektivt arbejde og ens praksis i dialog med borgerne
- en særlig indsats i samarbejdet med CPH om oprydning i gamle sager
- forbedringer i fagsystemer og indledende arbejde med automatisering

Byggesagsmedarbejderne har desuden arbejdet målrettet med styrket tilgængelighed. Byggesagsteamet har også på linie med øvrige borgerrettede funktioner i kommunen arbejdet med implementering af digital tidsbestilling til personlige henvendelser med ønsket om en så effektiv og målrettet sagsbehandling som mulig.

Byggesagsteamet vil i 2023 have fokus på;

- at behandle nye sager, der kommer ind i så høj grad som muligt indenfor KL's servicemål, for de byggesager, der falder under disse kategorier

- at rydde fortsat systematisk op i gamle sager fra før 2022 - både KL-servicemålssager og sager uden servicemål
- ensrette arbejdet med screening af nye sager med ønsket om yderligere optimering på nye sager
- udarbejdelse af statistik på området til brug for styring og kommunikation og generel styrket kommunikation på hjemmesiden
- arbejde på en forbedret kortløsning (GIS-kort) til brug for daglige effektive arbejdsgange
- arbejde målrettet på fortsat styrkelse af fagsystemer

Det er væsentligt at holde sig for øje, at den kontinuerlige oprydning i 2022 af eksempelvis 200 sager fra CPH betyder, at når disse gamle sager afgøres/annulleres, så tæller de ind i servicemålsstatistikkerne med det antal dage, der er gået siden forvaltningen modtog sagen. I praksis tæller en gammel sag hermed ind i den årlige KL-statistik gennemsnit på linie med nye sager. Således vil Tårnby Kommunes placering i den årlige KL-statistik på byggesagsområdet blive forbedret efter endt oprydning i de gamle sager. Af gamle sager er der ca. 100 servicemålssager fra før 2022 og 700 gamle sager uden servicemål.

Byggesagsteamet består pt. af syv byggesagsbehandlere og en seniorjobber. I 2021 blev der bevilget 400.000 til ekstern konsulentbistand over tre måneder, hvilket har fundet sted i 2022. Der er ved årsskiftet 2021/2022 sket en opnormering med et årsværk i forbindelse med generationsskifte på lufthavnsområdet. Pt. er der primo 2023 en vakant stilling og yderligere en på vej. Der er rift om kompetencerne og skarp konkurrence på området lokalt og på landsplan.

Den årlige KL-servicemålsstatistik for 2022 forventes ultimo februar/primus marts 2023.

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

1. at tage orientering på byggesagsområdet til efterretning.

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

Punkt 5: Rammer for projekt omkring Vandtårnet og Tårnby Skole

01.00.05-P00-23-545752

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på sit møde den 7. juni 2022 at indlede et samarbejde med Industriens Pension for at undersøge, om der kan etableres et byudviklingsprojekt omkring vandtårnet og Tårnby Skole-grunden baseret på en udviklingsaftale mellem parterne.

Arbejdet er nu nået dertil, hvor kommunalbestyrelsen er blevet præsenteret for et udkast til et volumenstudie og for et overslag over økonomien i et samlet projekt.

Som næste skridt i processen foreslås en drøftelse i Bygge- og Ejendomsudvalget af oplægget og af de vigtigste spørgsmål, det rejser. Formålet med denne drøftelse er at danne grundlaget for en hensigtserklæring for det fortsatte samarbejde med Industriens Pension.

Uddybende bemærkninger

Det konkrete samarbejde blev igangsat i august 2022. Der har været afholdt 3 møder af sonderende karakter, og i løbet af processen er der blevet arbejdet med at danne

- en oversigt over de nuværende aktiviteter i den tidligere Tårnby Skole med henblik på behov for genhusning
- et såkaldt "feasibility-studie" med inddragelse af volumenstudie og økonomi-simulering.

Resultaterne af de indledende undersøgelser har været forevist som oplæg til temadrøftelser i forbindelse med møderne i Bygge- og Ejendomsudvalget den 10. januar 2023 og i Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023.

Det næste skridt i processen kan være udarbejdelse af en hensigtserklæring – eller det, der på engelsk kaldes et "letter of intent". I hensigtserklæringen formuleres de vigtigste pejlemærker for et samarbejdsprojekt om udvikling af de grunde, der er i spil. Herefter kan hensigtserklæringen bruges til at udarbejde en egentlig udviklingsaftale, som er et dokument, der forpligter parterne til at gennemføre samarbejdsprojektet og fastlægger de juridisk forpligtende rammer for det, herunder fastlægges de ydelser, udvikleren (Industriens Pension) skal levere som betaling for forkøbsretter til de kommunale ejendomme.

Forud for formuleringen af en hensigtserklæring foreslås det, at Bygge- og Ejendomsudvalget drøfter rammerne for den ud fra de opmærksomhedspunkter, der fremkom ved temadrøftelserne i udvalget og i kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at udvalget drøfter følgende emner, samt andre emner, som udvalgets medlemmer måtte foreslå:

- Bebyggelsesprocenter
- Maksimale etagehøjder
- Sammensætning af boliger (lejer, almene, andel, ejer samt størrelse)
- Parkeringsforhold (parkering i terræn, konstruktion, kælder). Krav til udformningen af parkering
- Kan daginstitutionen indgå i projektet, eller vil man bevare den

- Ønsker til den samlede økonomi, herunder særligt hvor højt det skal prioriteres at skabe intern økonomi i projektet til:
 - Ombygning af rundkørsel til t-kryds
 - Genhusning af funktioner fra Tårnby Skole
 - Gangbro/cykelbro over Engelsvej
 - Aktivering af vandtårnet
- Krav til erhverv i området. Enten noget man ønsker eller ikke ønsker.

Som opsamling på de drøftede emner foreslås det, at der svares på følgende spørgsmål:

1. Er der et budskab til projektet, der skal kommunikeres ind i processen, så det bliver afspejlet i en efterfølgende hensigtserklæring?
2. Skal der fastlægges en bindende ramme for emnet forud for, at processen fortsætter?
3. Hvis ja til 2: Hvordan skal denne ramme formuleres?

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

1. at projektet omkring Vandtårnet og Tårnby Skole drøftes, og der formuleres input og eventuelle rammer for den videre formulering af en hensigtserklæring.

/hkr

Beslutning

1. Drøftet og input formuleret, der indgår i den videre proces.

Punkt 6: Landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68 til at etablere solceller, Frieslandsvej 67

01.03.00-P00-23-545372

Resume

Ejeren af Frieslandsvej 67 ønsker at etablere solceller på den sydlige del af tagfladen på deres lade. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 68. Udvalget skal beslutte, om de vil meddele tilladelse til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Ejer ønsker at etablere 34 m² solceller. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 68, Skovplantningsområde ved Kongelunden, der fastlægger, at tekniske anlæg, så som solceller, kræver dispensation, jf. § 9.1.

Området er derudover omfattet af skovbyggelinjen, hvis formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet. I den konkrete sag er der ikke tale om nybyggeri, men om at etablere solceller på eksisterende lade. Udsynet til skoven og skovbrynet påvirkes derfor ikke, hvorfor det ikke er nødvendigt at dispensere fra skovbyggelinjen, jf. § 17, stk. 2 nr. 5 i naturbeskyttelsesloven.

Høring

Sagen er sendt i naboorientering til CPH Lufthavn frem til d. 6 februar. Pga. den ønskede placering af solcellerne, vurderes det at være af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5. Lufthavnen er orienteret af fysikkerhedsmæssige årsager. CPH Lufthavn har ikke haft bemærkninger til den konkrete ansøgning.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19.

Link til [naturbeskyttelsesloven](#)

Link til [planloven](#)

Link til [Lokalplan 68](#)

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

1. at der kan meddeles landzonetilladelse til at etablere solceller på laden som ansøgt
2. at der kan meddeles dispensation fra § 9.1 i Lokalplan 68 til at etablere solceller på laden

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Kortbilag - Frieslandsvej 67

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Lokalplan 153 Plyssen og Kommuneplantillæg 1

01.02.05-P16-21-491530

Resume

Forslag til Lokalplan 153 Plyssen og Kommuneplantillæg 1 har været i høring i 8 uger, og der har i høringsperioden været afholdt borgermøde på Rådhuset, hvor forslaget blev præsenteret. Der indkom efterfølgende 18 høringsvar, som er behandlet i høringsnotatet.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales, at forslag til Lokalplan 153, Kommuneplantillæg 1 og Miljørapport godkendes endeligt og offentliggøres samt ændringsforslag med at sænke antal af mulige etager og højde i byggefelt J fra 7 til 6 etager og fra 24 meter til 21 meter.

Uddybende bemærkninger

Boligorganisationen Tårnbyhuse ønsker at opføre en blanding af familie- 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, ældreegnede- og handicapboliger, mindre erhverv med kontor, fælleslokaler, café og en dagligvarebutik. Lokalplanområdet er 17.403 m² og ligger mellem Saltværksvej, Bøjlevej og Amager Strandvej. Nord for området ligger villavejen Søvnøget.

Forslag til Lokalplan 153 Plyssen og Kommuneplantillæg 1 har været i høring i 8 uger, og der er på den baggrund indkommet 18 høringsvar, som kan fordeles i en række emner, som nævnes herunder, og som behandles i høringsnotatet:

Skyggestudier: Flere høringsvar angiver, at der ikke er lavet tilstrækkelige skyggestudier. På den baggrund har Tårnbyhuses konsulent Mangor & Nagel fremstillet nye skyggestudier, der løber i perioden januar, februar, marts, april, maj, juni, juli, august, september, november. Skyggediagrammerne er udført, så de viser skyggeforhold for alle naboer i området i tidsrummet mellem kl. 9.00 til kl. 18.00. De viser, at skygge på terræn og sollys vil opleves i længere tid over terrænniveau. Specielt i vintermånederne fra oktober-februar vil nogle af de matrikler, der grænser op til lokalplanområdet, få noget skygge om morgenen og hen over middag. På skyggediagrammerne er det dog primært i november-januar, hvor skyggerne rækker helt op til boligerne og ikke kun haverne.

Højde på byggeri - herunder indbliksgener: Der er lavet et landskabssnit igennem Kastrupvænge, Banevænget, Metro, Bøjlevang, lokalplanområdet og Amager Strandvej. Indbliksgener ved en bebyggelseshøjde svarende til 7 etager angiver, at beplantning og afstand på ca. 80 meter til byggeri på Plyssen mindsker indbliksgener for Banevænget. Forvaltningen vurderer, at afstand til Kastrupvænge og det foranliggende byggeri ved Banevænget vil betyde, at indbliksgener vil være mindskede væsentligt.

Beplantning langs Metroen kan i nogen grad også forhindre dette. Indbliksgener fra Søvnøget: Punkthuset med 7 etager, som er tættest til grundene på Søvnøget, ligger med en afstand på ca. 45 meter til Søvnøget. Parkeringspladserne skal jf. lokalplanen begrønnes, og det vil sammen med afstanden i nogen grad kunne skærme mod indblik ned mod Søvnøget.

Forvaltningen anbefaler, at der bliver taget én etagehøjde fra, så der max kan bygges i 6 etager og 21 meters højde i byggefelt J. Dette vil reducere både skygge- og indbliksgener for omkringliggende bebyggelser.

Miljøpåvirkninger: Støj i nedrivnings- og byggefasen og håndtering af jord vil blive en del af VVM screeningen for projektet og er derfor ikke indeholdt i miljøvurdering af planen.

Bevaringsværdi og kulturmiljø: Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bevaring af facade på garnlageret og forhuset. Bygningerne er en del af et kulturmiljø, som stadig kan aflæses med realisering af de muligheder lokalplanen giver. Slots- og Kulturstyrelsen er ikke interesseret i en fredning af Plyssen, da den ikke er blevet valgt blandt de 25 industriminder af national betydning eller 161 industriminder af regional betydning. Bygningerne og kulturmiljøets bevaring er dermed en kommunal opgave. Der er ikke nogen af bygningerne, der er registreret med en bevaringsværdi i kommuneplanen, og der er på den baggrund ikke foretaget yderligere justeringer af lokalplanen. Der er stadig mulighed for at nedrive Vestre Vævesal, Kedelhuset og Østre Vævesal, mens Garnlageret og Forhuset ikke må nedrives uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Facaderne skal bevares på begge, men der er mulighed for at opsætte altaner på Garnlageret.

Indkørselsforhold: Adgang til området vil fortsat være fra Bøjlevej, men varelevering fra en evt. dagligvarebutik vil skulle foregå fra Amager Strandvej. Det er tilføjet til lokalplanens § 8.11, at der skal etableres et støjhegn, som begrønnes mod parkeringspladserne i den nordlige ende af lokalplanområdet.

Detailhandel og parkering: Placering af mulighed for dagligvarebutik er i overensstemmelse med kommuneplanen. Den mulige placering af dagligvarebutik ligger omkring 400 meter fra nærmeste øvrige dagligvarebutik og centerområde. Etablering af dagligvarebutik vil betyde færre boliger, og dermed kan parkeringspladser, der ellers er indregnet til boliger, bruges til parkeringspladser til dagligvarebutik. Derudover er det muligt at etablere yderligere parkeringspladser mod Amager Strandvej end angivet på kortbilag c. Der er derfor ikke lavet justeringer i lokalplanen.

Kystnærhedszonen: Der er tilføjet redegørelse af den potentielle visuelle påvirkning af kystnærhedszonen. Det foreslås, at der er mulighed for at bygge op til 6 etagers højde. I dag findes der garnlageret, som er 4 etager. Kystzonen i det nærliggende område er bl.a. påvirket af byggeri nede ved havneområdet, og således er det vurderet, at oplevelsen af kysten ikke vil blive påvirket væsentligt ved opførelse af det byggeri, som lokalplanen muliggør.

Trafikforhold: Der er efterfølgende udarbejdet et supplerende trafiknotat af MOE, der konkluderer, at der i forbindelse med udvikling af området skal kigges på forholdene på Bøjlevej, så der kommer de nødvendige stier, krydsningspunkter mv. samt en evt. nedsættelse af hastigheden, som vil kunne imødekomme eventuelle trafiksikkerhedsmæssige problemer. Forholdene, der skal arbejdes med, ligger udenfor lokalplanens afgrænsning, og der er på den baggrund ikke foretaget justeringer i lokalplanen.

Træer: De to store popler i den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunes træpolitik og skal i projekteringsfasen enten bevares eller erstattes af samme slags. Der er ikke lavet justeringer i lokalplanens bestemmelser omkring bevaring af træerne.

Derudover er der tilføjet et mindre afsnit til redegørelsen vedrørende risikostyring der siger: Amager Strandvej er udpeget som Risikoområde 1 i Tårnby Kommunes risikostyringsplan. Af planen fremgår det, at der ved en 100 års hændelse fra nord i 2019 ikke ville være oversvømmelser på arealet. ,

Da projektområdet først oversvømmes ved ekstreme havvandsstigninger, er det vurderet, at hævnning af terrænet med en 0,5 meter i forhold til havvandstigninger ikke vil have en betydning, der skal belyses. Usikkerhederne ved beregningerne af havvandstanden vurderes at være større end de 0,5 m, der eventuelt lægges på projektarealet.

Ved ekstrem regn vil en hævnning af projektområdet kunne føre til, at vandet samles på et naboareal frem for projektarealet. Ønskes det at hæve projektområdet, er det væsentligt at sikre, at man ikke ændrer på vandets naturlige løb ved f.eks. at etablere en grøft mod det pågældende naboareal. Følgende er tilføjet til § 8.7 Naboer skal sikres, så regnvand

ikke løber ind over skel og skal udjævnes til nabomatriklens kote højde, min. 3 meter før skel. Hvis der terrænreguleres, skal der etableres en grøft mod relevante nabomatrikel, så det sikres, at vandet ikke løber over på nabomatrikler. Eksisterende blivende bygninger skal sikres, så regnvand ikke påvirker bygningerne.

By, Miljø og Klima vurderer, at 6 etager i byggefelt J vil imødekomme de problemer med skygge, som kan forekomme i vintermånederne. Øvrige tilføjelser er tilføjet lokalplanen for at imødekomme håndtering af regnvand, skyggeforhold og støj.

Borgerinddragelse

I høringsperioden har der været indkaldt til borgermøde den 21.09.2022.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Kommuneplan 2021-2033](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

1. at Lokalplan 153 Plyssen og Kommuneplantillæg 1 godkendes til endelig vedtagelse og offentliggøres.
2. at Miljørapporten godkendes og offentliggøres.
3. at etageantal og højde i byggefelt J sænkes fra 7 etager og 24 meter til 6 etager og 21 meter.

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt

(B) finder generelt projektet godt, men stemte imod, idet byggeriet er for højt

2. Indstillingen tiltrådt

3. Indstillingen tiltrådt

(B) finder generelt projektet godt, men stemte imod, idet byggeriet er for højt

Bilag

Slots og Kulturstyrelsens svar

Høringssvar

Høringsnotat

TrafikaleVurderinger

Miljørapport af lokalplan Plyssen og medfølgende kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 1

Lokalplan 153 Plyssen

Punkt 8: Ansøgning om dispensation fra beregningsregler i Lokalplan 43 på Gangstedvej 14

02.34.02-P19-21-481695

Resume

Den 8. marts 2021 har Teknisk Forvaltning modtaget en ansøgning fra ejer af adressen Gangstedvej 14 omhandlende et udhus på 50 m². Bebyggelsen på ejendommen er underlagt Lokalplan 43. Lokalplan 43 har en række ældre beregningsregler, som betyder en bebyggelsesprocent på 33,96 med det ansøgte. Ansøger søger om dispensation fra beregningsreglerne i Lokalplan 43, således at udhuset i stedet vurderes ifht. opdaterede beregningsregler i Bygningsreglementet 18 (BR18).

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

Uddybende bemærkninger

Ejer af Gangstedvej 14 har ansøgt om et udhus på 50 m². Bebyggelsen på ejendommen Gangstedvej 14 er omfattet af Lokalplan 43 fra 1984. Det betyder, at det er beregningsreglerne i det dagældende bygningsreglement (BR-S 85), som skal anvendes til et beregne bebyggelsesprocenten. Udhuset skal ifølge BR-S 85 medregnes i bebyggelsesprocenten. Dette medfører, at den samlede bebyggelsesprocent med det ansøgte udhus bliver 33,96.

Lokalplan 43 tillader en bebyggelsesprocent på 25.

En ny lokalplan for hele Lokalplan 43 er under udarbejdelse. Når denne er vedtaget, vil de nuværende beregningsregler i BR18 være gældende. Dette betyder, at der vil være et fradrag for samlet set 50 m² sekundær bebyggelse.

Hvis bebyggelsesprocenten beregnes ud fra BR18, så vil det svare til en bebyggelsesprocent på 26,9.

Det ansøgte udhus er placeret bag huset og er derfor ikke synlig fra vejen. Der er flere huse på Gangstedvej og Korningvej, som er bebygget med op til 30 % i Lokalplan 43.

Det ansøgte udhus vil derfor samlet set ligge indenfor rammerne af, hvad der forventes tilladt i en opdateret lokalplan. På denne baggrund anbefaler Center for By, Miljø og Klima, at der dispenseres til det ansøgte udhus.

Høring

Sagen har været sendt i naboorientering fra den 11. august 2021 til den 26. august 2021 med tegningsbilag uden, at der er indkommet bemærkninger.

Lovgrundlag

Lokalplan 43 og BR-S 85 - bilag A.

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

1. at der meddeles dispensation til opførelse af udhus på 50 m².

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt

Bilag

Situationsplan - Gangstedvej 14

Facader - Nord/Syd - Gangstedvej 14

Bilag - Oversigtskort - Gangstedvej 14

Punkt 9: Ændret landzonetilladelse til søer på Tømmerupvej 289

01.03.00-G01-17-36007

Resume

Tre søer på ejendommen Tømmerupvej 289 (beliggende på matr. 3i, Ullerup By, Tårnby) fik d. 22. februar 2021 efter Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning lovliggørende landzonetilladelse på forskellige vilkår. Vilkårene blev stillet på baggrund af en risikovurdering for bird strikes i forbindelse med flytrafikken på lufthavnen. En fjerde sø blev krævet nedlagt.

Ejer af ejendommen har ønsket at løse udfordringerne med søerne på en anden måde end den, der er fastsat ved vilkårene i landzonetilladelsen til to af søerne, men med samme mål og sikkerhed.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om de tidligere fastlagte vilkår kan ændres.

Uddybende bemærkninger

Med afgørelse fra Tårnby Kommune af 22. februar 2021 blev der foretaget en omfattende afvejning af de forskellige forhold og parametre, der kunne spille ind på, om hvorvidt der kunne gives landzonetilladelse til fire anlagte søer på ejendommen Tømmerupvej 289. Afgørelsen er vedlagt som bilag.

Afvejningen endte med, at der blev meddelt landzonetilladelse på vilkår for tre af søerne (nr. 1- 3), mens den fjerde (nr. 4) blev forlangt nedlagt. Planklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse d. 23. november 2021. Herefter blev der udsendt varsel og påbud om lovliggørelse i henhold til den truffe afgørelse.

Ved tilsyn på ejendommen d. 2. november 2022 kunne det konstateres, at kravet om at nedlægge sø nr. 4 var imødekommet, det samme gjaldt for anvendelsen af sø nr. 2 som bufferareal uden permanent vandspejl, mens sø nr. 3 var påbegyndt drænet i stedet for overdækket. Endelig var øen i sø 1 ikke fjernet, men derimod tilplantet/tilgroet med pil og lignende, der gør øen uattraktiv som rasteområde for vandfugle.

Tiltagene for sø 1 og 3 er ikke i overensstemmelse med de i landzonetilladelsen fastsatte vilkår, men opfylder samme formål: At forhindre at søerne kan fungere som rasteområder for fugle og dermed udgøre en risiko for bird strikes i forbindelse med afviklingen af flytrafikken.

De valgte løsninger vurderes at leve op til formålet med de stillede vilkår, selvom vilkårenes tekst ikke er fulgt. Administrationen vurderede på den baggrund, at såfremt lufthavnen kunne godkende den ændrede udformning af sø 1 og dræningen af sø 3, kunne en ændring af landzonetilladelsens vilkår forelægges til fornyet behandling.

Det anbefales på den baggrund, at vilkårene for landzonetilladelsen i forbindelse med sø 1 og 3 meddelt d. 22. februar 2021 ændres til:

- At øen i sø 1 fjernes eller til stadighed fastholdes bevokset med pil eller lignende, der gør øen uattraktiv som raste- og yngleområde for fugle.
- At sø 3 tildækkes med net eller lignende eller alternativt drænes og fremstår uden permanent vandspejl.

Og at der på den baggrund udstedes en ny landzonetilladelse med de ændrede vilkår for sø 1 og 3. Tidligere meddelte vilkår vedrørende sø 2 og 4 fastholdes uændret.

Høring

Lufthavnen er blevet partshørt om de påtænkte ændrede vilkår for landzonetilladelsen og har ikke haft bemærkninger hertil.

Udformningen af vilkår til landzonetilladelsen er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne iøvrigt. Ændringerne af vilkårene har derfor ikke været udsendt i naboorientering, jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse kan meddeles på vilkår med hjemmel i [planlovens](#) § 35

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

1. At der udstedes en ny landzonetilladelse for søerne på ejendommen Tømmerupvej 289 med følgende ændrede vilkår for sø 1 og 3:
 - a. At øen i sø 1 fjernes eller til stadighed fastholdes bevokset med pil eller lignende, der gør øen uattraktiv som raste- og yngleområde for fugle.
 - b. At sø 3 tildækkes med net eller lignende eller alternativt drænes og fremstår uden permanent vandspejl.

2. At landzonetilladelsen med ændrede vilkår tinglyses på ejendommen.

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dagsordenspunkt Landzonetilladelse til søer - Tømmerupvej 289 behandlet på mødet 9. februar 2021 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Afgørelse vedr. Landzonetilladelse til søer på ejendommen Tømmerupvej 289

Oversigtskort vedr. søer på Tømmerupvej 289

Punkt 10: Lovliggørelse af tilbygning på Hilversumvej 21

02.34.02-P19-22-503627

Resume

Bygningsmyndigheden er i forbindelse med færdigmelding af en verserende byggesag blevet gjort opmærksom på bebyggelse, der overskrider 5 meters bebyggelsesregulerende byggelinie med 51 cm. Byggelinien er reguleret i Lokalplan 43, § 5.3. Forholdet kan lovliggøres ved fysisk eller retlig lovliggørelse.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles retlig lovliggørelse i form af en dispensation til overskridelse af byggelinien med 51 cm.

Uddybende bemærkninger

Den 12.06.2020 er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på 24,5 m² på adressen Hilversumvej 21. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 og reguleret af en 5 meters bebyggelsesregulerende byggelinie. Det indebærer, at der ikke må opføres bebyggelse indenfor 5 meters afstand til vejskel, bortset fra sekundært byggeri som carport, garage mv. I byggetilladelsen er der stillet krav til, at der ved færdigmelding fremsendes IBS attest (identitets-, byggelinie- og servitutattest) udstedt af en landspektør. Her har man konstateret, at bebyggelsen overskrider byggelinie, som fastlagt i Lokalplan 43, § 5.3 med 51 cm.

Lokalplan 43, § 5.3

Langs veje, der ikke med hjemmel i vejlovgivningen er pålagt byggelinier (vejudvidelseslinier), pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som vist på kortbilag D. Bebyggelse, bortset fra carporte, lette garager og drivhuse m.v., skal normalt opføres mindst 5 m fra skel mod vej og sti.

Byggeriet kan enten lovliggøres fysisk eller ved retlig lovliggørelse.

Ved fysisk lovliggørelse skal byggeriet flyttes, det kan kræve, at byggeriet skal nedrives og opføres på ny.

Ved retlig lovliggørelse skal der dispenseres for det konkrete forhold.

Ejendommen er beliggende i et parcelshus kvarter med åben-lav bebyggelse i op til 1,5 etage og med maks. bebyggelsesprocent 25.

Ejendommens samlede etageareal er 158,5 m². Bebyggelsesprocenten udgør 21,7 ved at grundareal er på 730 m².

Matriklen er beliggende i et buet sving, og dens udformning vurderes at være af usædvanlig karakter og har ikke de samme forudsætninger som andre matrikler i området. En stor del af matriklen reguleres af byggelinien.

Tilbygningens karakter vurderes at være af sædvanligt omfang og i overensstemmelse med de planlagte rammer for området.

Bygningsmyndigheden vurderer, at forholdet er af mindre karakter og ikke vil være til væsentlig gene for områdets beboere.

Der vil normalt ikke kunne dispenseres til opførelse af faste konstruktioner og tilbygninger i en afstand 5 m fra vejskel.

I det konkrete tilfælde er det vurderingen, at der vil kunne dispenseres til en overskridelse, da der er tale om en hjørnegrund, som kan være svær at udnytte, og fordi der er tale om en mindre overskridelse af byggelinjen.

Høring

Sagen har været i naboorientering fra d. 12.01.2023 til d. 26.01.2023. Der er ikke kommet nogen høringssvar.

Lovgrundlag

Lokalplan 43, § 5.3

Langs veje, der ikke med hjemmel i vejlovgivningen er pålagt byggelinier (vejudvidelseslinier), pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som vist på kortbilag D. Bebyggelse, bortset fra carporte, lette garager og drivhuse m.v., skal normalt opføres mindst 5 m fra skel mod vej og sti.

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

1. at der meddeles retlig lovliggørelse i form af en dispensation til overskridelse af byggelinien med 51 cm.

/hkr

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt

Bilag

Bilag 1 - Kort

Bilag 2 - Bilag til byggetilladelse

Bilag 3 - Byggetilladelse

Bilag 4 - IBS attest

Punkt 11: Høring af udbygningslov for lufthavnen

01.00.00-P17-22-511172

Resume

Transportministeriet har den 25.1.2023 sendt forslag til Lov om rammerne for udviklingen Københavns Lufthavn, Kastrup i høring. Center for By, Miljø og Klima (BMK) har gennemlæst høringsmaterialet og orienterer på baggrund heraf om indhold og mulige konsekvenser.

Herudover fremlægges udkast til et muligt høringssvar.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om høringssvaret kan fremsendes til Transportministeriet.

Uddybende bemærkninger

Forslaget til Lov om rammerne for udviklingen Københavns Lufthavn, Kastrup indeholder følgende overordnede rammer for lufthavnens udvikling:

- Nye bygninger og anlæg må kun etableres indenfor den nuværende arealafgrænsning
- Lufthavnens arealer må ikke formindskes ved frasalgs eller langtidserhvervsudlejning
- Baneanlægget i lufthavnen skal som minimum omfatte et hovedbanesystem med to parallelle start og landingsbaner og en tværbane med mulighed for start i og landing fra sydøstlig retning
- Udover baneanlæggene inddeles lufthavnen i tre afsnit, nord, øst og syd
- Alle afsnit kan anvendes til anlæg, bygninger og faciliteter med tilknytning til lufthavnens aktiviteter. Dog skal passagerterminaler, standpladser og passagervendte funktioner fortrinsvist placeres i nordafsnittet, mens luftfragtfaciliteter med tilhørende standpladser og øvrige logistikrelaterede funktioner fortrinsvist skal placeres i østafsnittet.
- Arealer nord for Ellehammersvej og Lufthavnsboulevarden og arealer øst for Kystvejen begrænses ikke af lovforslaget til at være knyttet til lufthavnens aktiviteter.

I forhold til de gældende forhold åbner lovforslaget op for:

- En afkortning og forskydning af tværbanen mod sydøst
- Det eksisterende vestafsnit i lufthavnen opdeles og vil fremover henhøre til henholdsvis nord- og sydafsnittet
- En væsentlig udvidelse af virksomhedstyper, som kan placeres i lufthavnen - og som ikke nødvendigvis er lufthavnsrelaterede.

Lovforslaget medfører overordnet set ud fra BMK's vurdering:

- At arealerne på lufthavnens område kan udnyttes mere fleksibelt end i dag, hvor den gældende udbygningslov fastlægger hvilke aktiviteter, der kan placeres i hvilke af lufthavnens afsnit. Fremadrettet bliver arealanvendelsen derfor alene fastlagt i det kommende plangrundlag, hvor fleksibilitet og lufthavnens effektivitetsbetragtninger må forventes at blive tillagt stor betydning
- At tværbanen ikke kan fjernes eller tages ud af drift, men den kan afkortes og flyttes. Tværbanen vil, hvis den afkortes og rykkes længere mod sydøst, kun kunne anvendes til start mod og landing fra sydøst (ud over vandet). Ændring af banen forventes alt andet lige at få positiv betydning for støjkonsekvensområderne
- En væsentlig udvidelse af nordafsnittet som følge af nedlæggelsen af vestafsnittet. Da nordafsnittet samtidig er det område, hvor passagerterminaler og standpladser primært kan placeres, betyder ændringen, at der er mulighed for, at terminaler og standpladser (og dermed taxiende fly) kan komme væsentligt tættere på Amager Landevej, end tilfældet er i dag. Dette forventes alt andet lige at medføre øget støjpåvirkning fra fly på jorden i nærområderne
- At områderne nord for Ellehammersvej og Lufthavnsboulevarden og områderne øst for Kystvejen kan anvendes til generelle erhvervsformål uden tilknytning til lufthavnen. Det betyder, at udviklingen af østområdet risikerer at ske i direkte konkurrence med Kirstinehøj III, men også at lovforslaget ikke direkte er til hinder for en udbygning af CTR's anlæg i østområdet, jf. varmforsyningsstrategien. Dog betyder forbuddet mod frasalgs og langtidserhvervsudlejning, at udbygningen af anlægget kan blive besværliggjort, hvis der ikke kan opnås

dispensation fra Transportministeren. Samtidig betyder lovforslagets udformning, at det må forventes, at den kommende planlægning for lufthavnen tilsvarende vil åbne for en mere bred arealanvendelse på lufthavnens arealer, der kan blive problematisk, hvis ikke der samtidig sker en skattemæssig vurdering af disse arealer.

Lov om rammerne for udviklingen Københavns Lufthavn, Kastrup skal følges op med et fornyet plangrundlag (landsplandirektiv (fingerplan), kommuneplantillæg og lokalplan) for Lufthavnen, der forventes udarbejdet og sendt i høring i 2024/2025. Staten har foretaget call-in (dvs. overtaget kommunens planlægningskompetence) vedr. kommuneplantillæg og lokalplanlægningen. Kommunens høringssvar i forbindelse med lovforslaget kan derfor ses som et tidligt input til den kommende planlægning.

Forslaget til Lov om rammerne for udvikling af Københavns Lufthavn, Kastrup ledsages ikke af en miljøvurdering og vurderingen af lovforslaget forholder sig derfor ikke i sig selv nærmere til klimamæssige, miljø- og naturmæssige konsekvenser, men alene til nogle ret overordnede samfundsøkonomiske konsekvenser. På den positive side tæller lufthavnens fortsatte kapacitet til at sikre attraktive start og landingstidspunkter og dermed fortsat at være et knudepunkt for international luftfart. På den negative side tæller, at afkortningen af tværbanen kan medføre tab som følge af, at der kan forekomme reduceret drift ved særlige vejrforhold.

Trafikstyrelsen har i forlængelse af forslaget til Lov om rammerne for udviklingen Københavns Lufthavn, Kastrup fremsendt høring af Plan for udvikling af Københavns Lufthavn, Kastrup med tilhørende miljøvurdering. Denne høring vil blive forelagt udvalget på næste møde.

Borgerinddragelse

CPH har afholdt møder om deres udbygningsplaner for borgere/naboer d. 14.6.2022, hvor udbygningsplanerne blev præsenteret. Teknisk Forvaltning deltog ikke på mødet, men modtog efterfølgende en række bemærkninger fra borgere, der deltog i mødet med opfordring til, at Tårnby Kommune forholder sig kritisk til udbygningsplanerne og i særdeleshed til de miljømæssige konsekvenser som støj, lugt og luftforureningen i forbindelse med lufthavnens drift og udvikling.

Kommende planlægning efter planloven skal sendes i offentlig høring i overnesstemmelse med lovens regler.

Høring

Høringssvar vedr. lovforslaget skal fremsendes til Transportministeriet senest søndag d. 26.2.2023.

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

1. at udvalget godkender udkastet til høringssvar, og at det fremsendes til Transportministeriet senest d. 26.2.2023.

/hkr

Beslutning

1. Der blev udleveret et nyt udkast til høringssvar. Det nye udkast blev godkendt med en enkelt ændring, og det fremsendes hermed til Transportministeriet.

Bilag

Udkast til lovforslag om rammerne for udvikling af Københavns Lufthavn, Kastrup

Bilag til forslag til lov om rammerne for udvikling af Københavns Lufthavn

Kort over eksisterende indeling af CPH i afsnit

Punkt 16: Eventuelt

00.22.04-P35-22-523739

Beslutning

Intet

Punkt 17: Underskriftsark

00.22.04-P35-22-523739

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.