

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 07-06-2022

Mødedato Tirsdag d. 07. juni 2022 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lukket: Byudviklingsprojekt.....	6
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg nr. 21 - Centerbebyggelse ved Tårnby	10
Endelig vedtagelse af Lokalplan 146 for Tårnby Eng.....	12
Endelig ophævelse af Lokalplan KKK 2009A i lufthavnens nordafsnit.....	14
Miljøscreening af Plejeplanen 2021-2025 for den kommunalt ejede del af Kalvebodkilen.....	16
Miljøscreening af kunstgræsaneanlæg Kastrup.....	18
Dispensation til opførelse af depotbygning, Bryggergården, Lokalplan 76 A Scanport.....	21
Dispensation fra lokalplan 142 Munkebjergvej 117 (Tømmerup Parken).....	23
Formandsbeslutning - Dispensation til midlertidige flygtningeboliger på Høgsbrovej 38.....	25
Opsætning af pyloner ved kommunens idrætsanlæg.....	27
Udvidelse af Aldi på Kongelundsvej 479, behandling af naboorientering.....	30
Peberholm - ansøgning om at etablere solceller.....	33
Dispensation fra Lokalplan 44 vedrørende hegn.....	36
Eventuelt.....	38
Underskriftsark.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-22-505364

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-22-505364

Resume

A)

Tårnby Kommune har modtaget et udkast til tidsplan for lov- og planproces for udbygning af Københavns Lufthavn i Kastrup fra Bolig- og Planstyrelsen. Tidsplanen er inddelt i 3 faser.

Fase 1: Revision af lov om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup

Fase 2: Revision af støjcirculære og Fingerplan samt én miljøvurdering af begge landsplandirektiver

Fase 3: Udarbejde kommuneplantillæg (KP-tillæg) og lokalplan (LP) samt én miljøvurdering af begge planer samt miljøvurdering af projektet

Revision af støjcirculære og Fingerplan forventes udstedt med revision i slutningen af 2023. På det tidspunkt har Tårnby Kommune mulighed for at se hvilke af kommunens ønskede udviklingsprojekter, der kan igangsættes indenfor det reviderede støjcirculære og Fingerplan.

Det samlede plangrundlag for udbygning af Københavns Lufthavn forventes endelig vedtaget omkring 3. kvartal 2025. Herefter følger klagefrist og en eventuel klagebehandling i nævnene vedr. LP, KP-tillæg, miljøvurdering og afgørelse om tilladelse (kan være miljøgodkendelse), som er sat til samlet 78 uger. Byggesagsbehandlingen kan dog godt igangsættes inden udløb af denne bufferperiode til klagebehandling.

Med denne model, hvor støjcirculære og fingerplan vedtages før kommuneplantillæg og lokalplan for lufthavnen, får Tårnby og Dragør Kommune så tidligt som muligt gavn af eventuelle nye byudviklingsmuligheder som følger af revision af støjrestriktionsområdets afgrænsning og af de bestemmelser, der følger den.

Der vil i processen løbende være møder i den statslige arbejdsgruppe og i følgegruppen med Tårnby og Dragør Kommune.

B)

Bygningsreglementet forventes fra nytår 2022/2023 at få tilføjet krav om Livscyklusanalyser (LCA) for byggeri. Kravene forventes initialt at vedrøre byggeri på over 1000 m². Byggeri under 1000 m² vil blive indfaset efterfølgende. Kravene forventes at være udformet, så bygherre i forbindelse med færdigmelding skal dokumentere, at byggeriets CO₂-aftryk er under et fastlagt niveau og med stigende krav frem mod 2029. Du kan læse mere om aftalen her: [Politisk aftale - National strategi for bæredygtigt](#).

C)

Svar fra Miljøminister Lea Wermelin om det fremadrettede klimatilpasningsarbejde og stormflodsbeskyttelse af hovedstadsområdet.

D)

Teknisk Forvaltning har modtaget fornyet ansøgningsmateriale for til- og ombygning af Vosborgvej 31 efter varsel om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 12. Det nye materiale overholder Kommuneplanens rammebestemmelser, og der er således ikke længere behov for nedlæggelse af et forbud efter planloven. Det ansøgte kræver hverken dispensation efter plan- eller byggelovgivningen.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

- A) Tidsplan for lov- og planproces ifm. udbygning af Københavns Lufthavn i Kastrup_Ekstern
- C) Brev fra miljøminister Lea Wermelin vedr. klimatilpasningsarbejde og stormflodsbeskyttelse
- D) Fornyet ansøgning fra Vosborgvej 31

Punkt 3: Lukket: Byudviklingsprojekt

00.22.04-I00-21-498474

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033

01.02.03-P15-14-20

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. december 2021 at offentliggøre forslag til Kommuneplan 2021. Planen har været i otte ugers offentlig høring i perioden den 12. januar 2022 til og med den 9. marts 2022, forlænget til den 18. marts 2022.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det skal anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at Kommuneplan 2021-2033 endeligt vedtages og offentliggøres med de ændringer, der er foreslået i 'Oversigt over forslag til ændringer i Kommuneplan 2021-2033'.

Uddybende bemærkninger

Kommuneplan 2021-2033 vil efter endelig vedtagelse og offentliggørelse erstatte den hidtil gældende Kommuneplan 2014-2026.

Tårnby Kommune har i alt modtaget 17 høringssvar samt fire indsendelser med bemærkninger, som er til orientering. Blandt høringssvarene er et høringssvar fra Bolig- og Planstyrelsen, som er udarbejdet på baggrund af dialog mellem Teknisk Forvaltning, Bolig- og Planstyrelsen, Kystdirektoratet og Miljøstyrelsen. Bolig- og Planstyrelsen skal sikre, at kommuneplanen er i overensstemmelse med de overordnede statslige interesser, og kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt, før der er opnået enighed med styrelsen om de statslige krav. Høringssvaret (høringssvar nr. 15) beskriver de aftalte suppleringer og ændringer til Kommuneplan 2021-2033 (se bilag 'Høringsnotat Kommuneplan 2021-2033').

På baggrund af høringssvar foreslår forvaltningen ændringer i Kommuneplan 2021-2033, der især drejer sig om:

- generel henvisning til planloven i retningslinjer
- tilføje afsnit om kommunens ønsker om flere almene boliger.
- Egense erhvervsområde udtages som perspektivområde i retningslinje men beskrives i redegørelse
- tilføje yderligere beskrivelse og retningslinjer for Grønt Danmarkskort
- tilføje yderligere beskrivelse af stationsnærhed
- tilføje yderligere beskrivelse og retningslinjer ifht. produktionserhverv
- konsekvensrettes med tilføjelse af 'særlige' foran naturinteresser i afsnittet om Det åbne land
- tilføje beskrivelse og retningslinjer for risici ved vandstigninger generelt
- ændring i retningslinjekort, så de er tilpasset ovenstående ændringsforslag

Alle ændringer er tilføjet på baggrund af dialog med de relevante styrelser.

RAMMER

- Der er i den endelige vedtagelse af kommuneplanen tilføjet to kommuneplantillæg til rammerne. Det er hhv. Tårnby Torv og Kirstinehøj III. Bilag med rammer er efter godkendelse af kommuneplanforslag indsat i selve kommuneplanen. Der indsættes oversigtskort over rammeområder.

Der skal gøres opmærksom på, at der ved fremtidige tiltag, som fx placering af energianlæg mv grundet den grønne omstilling, er mulighed for (med Kommunalbestyrelsens godkendelse) at udarbejde kommuneplantillæg.

BILAG

- Tårnby Gymnasium er ved en fejl udtaget og indsættes igen (se bilag, 'Oversigt over forslag til ændringer i Kommuneplan 2021-2033').
- Derudover er der foretaget redaktionelle rettelser, foreståelseskorrigektioner og ændringer, hvor landsplandirektivet er ændret for Kirstinehøj III.
- For at imødekomme Miljøstyrelsens bemærkninger er enkelte afsnit uddybet, og der er ændret i afsnittet om 'Udvikling af Grønt Danmarkskort'.

KORTMATERIALE

- En række kort er ændret (se bilag, 'Oversigt over forslag til ændringer i Kommuneplan 2021-2033').

De foreslåede ændringer er begrænsede og medfører ikke, at kommuneplanforslaget skal miljøvurderes eller udsendes i fornyet høring.

Høring

Udkast til kommuneplan har været i otte ugers offentlig høring i perioden den 12. januar 2022 til og med den 9. marts 2022, hvortil kom en forlængelse til den 18. marts 2022. Der kom 17 høringssvar.

Lovgrundlag

[planloven Forslag til Kommuneplan 2021-2033](#)

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

1. at Kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt med forvaltningens forslag til ændringer.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt, idet udvalget besluttede, at ordet "kumulative" på side 48 i forslag til Kommuneplan 2021-2033 ændres til "akkumulerede."

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Høringssvar fra Seniorrådet

Høringssvar fra Jørgen Clausen

Høringssvar fra Borger

Høringssvar fra Borger

Bemærkning G/F Pilely

Bemærkning fra beboer i Højgården

Supplerende fra Bevaringsforeningen, RETNINGSLINJE

Høringssvar fra Handicaprådet

Bemærkning Boligorganisationen Tårnbyhuse

Bemærkning fra Mangor & Nagel ifht. Plyssen

Movias høringssvar til forslag til kommuneplan for Tårnby Kommune-1330502_(1).pdf

Udtalelse fra Nationalmuseet

Høringssvar til kommunalplan Tårnby Kommune marts 2022.pdf

Bemærkninger Danmark Naturfredningsforening

Høringssvar fra Bolig- og Planstyrelsen

Høringssvar fra beboere til Tårnby Kommuneplan 2021

Kommentarer til kommuneplan

Bemærkninger Københavns Stift nr 1B

Bemærkninger Kroppedal Museum nr 3A

Bemærkninger Vejdirektoratet nr 4A

Bemærkninger Energistyrelsen nr 2A

Bemærkninger kirkeministeriet nr 1A

Bemærkning Energistyrelsen - undergrundsloven nr. 5A

Oversigt over forslag til ændringer i Komuneplan 2021-2033

Høringsnotat Kommuneplan 2021-2022

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg nr. 21 - Centerbebyggelse ved Tårnby Torv

01.02.05-P16-18-20291

Resume

Lokalplanforslag 143, Kommuneplantillæg nr. 21 og den tilknyttede miljørapport om Tårnby Torv var i offentlig høring i perioden 30.03.2022 til og med den 27.04.2022. I høringsperioden modtog Teknisk Forvaltning 7 høringsvar. Udvalg og Kommunalbestyrelse skal nu beslutte om planforslagene og miljøvurdering kan endeligt vedtages.

Uddybende bemærkninger

Planforslagene har været i høring i 4 uger. Af de 7 høringsvar har en række af dem medført, at der er foretaget ændringer i den redegørende del af lokalplanen. Høringsvarene har ikke medvirket til, at der er foretaget ændringer af lokalplanens bestemmelser. Der er bl.a. tilføjet et afsnit om støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn og et afsnit om Orthana, der er en produktionsvirksomhed af national interesse. Under afsnittet om museumsloven i lokalplanens redegørelse er der også tilføjet supplerende tekst om, at der vurderes at være fortidsminder i området ved skolegrunden.

På baggrund af dialog med byherre og Tårnby Forsyning er der foretaget en mindre ændring i § 10.1, hvor størrelsen på regnvandsledningen er forøget fra ø900 til ø1200. Ændringerne i redegørelsen og lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at være af væsentlig karakter, der forudsætter, at plangrundlagene skal i fornyet høring.

Teknisk Forvaltning indstiller, at planforslagene, miljørapport og udbygningsaftale kan endeligt vedtages.

Høring

Planforslagene var i offentlig høring i perioden 30.03.2022 til og med den 27.04.2022.

Lovgrundlag

Lokalplanen er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 13, stk. 1.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med hjemmel i Planlovens § 23c.

Af Planlovens § 21 b, stk. 5 fremgår, at udbygningsaftalen skal endeligt vedtages:

Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54 b. § 31, stk. 1, som finder tilsvarende anvendelse for udbygningsaftalen.

Link til [planloven](#)

Økonomi

Den til lokalplanen knyttede udbygningsaftale medfører kommunale udgifter til anlæggelse af infrastrukturanlæggene.

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

1. at vedtage Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg nr. 21 med tilknyttet miljørapport og bilag
2. at godkende den endelige udbygningsaftale

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg 21

Høringsnotat

Miljørapport

Bilag 2 - Miljøvurdering. Rambøll, 2022, Tårnby Torv Støjanalyse tillæg

Bilag 1 - Miljøvurdering. Rambøll, 2021, Tårnby Torv Støjanalyse

Udbygningsaftale

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 146 for Tårnby Eng

01.02.05-P00-18-20558

Resume

Forslag til Lokalplan 146 - Tårnby Eng har været i fire ugers offentlig høring.

Bygge- og Ejendomsudvalget og Økonomiudvalget skal tage stilling til, om den endelige lokalplan med foreslåede ændringer kan anbefales overfor Kommunalbestyrelsen, og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om lokalplanen kan vedtages endeligt med henblik på offentlig bekendtgørelse.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 146 dækker et område, som består af 33 kædehuse omkring Bolbrovej og Ladbyvej, og som skal give nye og opdaterede bebyggelsesregulerende bestemmelser for kædehusbebyggelsen.

Lokalplan 146 ændrer byggemulighederne, så der kan opføres en tilbygning på 40 m² i byggefelt A mod 20 i dag og uændret en tilbygning på 39 m² i byggefelt B, samt en ekstra tilbygning på 39 m² i et nyt byggefelt C på enkelte ejendomme, der har et større grundareal end de øvrige ejendomme.

Den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed er 40.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser har som et af sine vigtigste formål at sikre, at facaderne sammen med forhaverne fremstår med et ensartet udtryk på tværs af lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om facaders udformning og tilsvarende for døre og vinduer.

I forhold til de gamle lokalplaner er bygningshøjde, murstenstypen, farve og mønsteret blevet præciseret, da disse ikke fremgik entydigt.

Lokalplanen erstatter og ophæver efter vedtagelsen de to gældende lokalplaner for området: Lokalplan 51 fra marts 1984 og Lokalplantillæg 51.1 fra februar 1999.

Lokalplanforslaget har været udsendt i fire ugers offentlig høring. Der er indkommet et høringssvar, som har givet anledning til følgende forslag til rettelser og præciseringer i lokalplanen:

- Højden på solcelleanlæg foreslås ændret, så de bedre kan placeres på taget.
- Lokalplanens § 5.8 ændres for at sikre, at paraboler og antenner fortsat skal kunne sættes på taget og ikke kun på terræn som i lokalplanforslaget.
- En præcisering af, at der kan opføres beplantning på yderside af affaldsskjul.

Høringssvaret er også vedlagt i sin helhed, og forvaltningens behandling af alle dele af høringssvaret fremgår af vedlagte høringssnotat.

Høring

Lokalplanen har været i fire ugers offentlig høring. Der er indkommet 1 høringssvar.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

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

1. at Lokalplan 146 - Tårnby Eng vedtages endeligt med foreslåede ændringer.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 146 - Tårnby Eng - 6.1.22

Oversigt over ændringer i Lokalplan 146

Høringssvar fra Bolbrovej 20

Bemærkninger til høringssvar

Punkt 7: Endelig ophævelse af Lokalplan KLK 2009A i lufthavnens nordafsnit

01.02.05-P00-21-491382

Resume

Forslag til ophævelse af Lokalplan KLK2009A i lufthavnens nordafsnit har været i offentlig høring.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal nu tage stilling til, hvorvidt det over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal anbefales at ophæve Lokalplan KLK2009A endeligt.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan KLK2009A blev i sin tid udarbejdet for at give nye udvidelsesmuligheder for det daværende hotel Hilton (nu Clarion) samt for at sikre og fastlægge beliggenheden af fri- og opholdsarealer i forbindelse hermed. Udvidelsesmulighederne kunne ikke rummes inden for rammerne af lokalplan KLK98A, der blev udarbejdet i forbindelse med hotellets opførelse. Udvidelsesmulighederne i lokalplan KLK2009A er aldrig blevet udnyttet.

Lokalplan KLK2009A er ikke længere aktuell efter etableringen af Hotel Comfort, og den hindrer samtidig et aktuelt ønske om at lave en forbindelsesgang mellem hotellerne. Den hindrer også, at der ud fra en trafikmæssig betragtning kan laves bedre adgangsforhold for buspassagerer til og fra stoppestedet på Ellehammersvej ud for P7. Stoppestedet har mange rejsende med bagage i form af større eller mindre kufferter, hvilket på daglig basis giver problemer og farlige situationer ved krydsning eller ophold på den dobbeltrettede cykelsti.

Fordi placeringen af fri- og opholdsarealer er fastlagt i lokalplanens formålsbestemmelse, og dermed udgør en del af planens principper, kan der ikke dispenseres permanent fra bestemmelserne om placeringen af disse arealer. Dette også selvom ændringen i opholdsarealerne i forbindelse med etablering af en forbindelsesgang mellem hotellerne og en omlægning af cykelstien omkring busstoppestedet må synes at være mindre betydende.

Ophæves Lokalplan KLK2009A vil området fortsat være omfattet af den generelle lokalplan for lufthavnen (KLK97) samt delvist af lokalplan KLK98A. Tilsvarende vil lokalplan KLK2017, der blev udarbejdet forud for opførelsen af Hotel Comfort på naboarealet, fortsat være gældende.

Som bilag er vedlagt sagsfremstilling og beslutning fra behandlingen af forslaget til ophævelse i Kommunalbestyrelsen.

Høring

Der er i høringsperioden indkommet tre høringssvar. I vedlagte høringsnotat er høringssvarene gengivet og kommenteret af Forvaltningen. Høringssvarene giver ikke anledning til at fratage forslaget om ophævelse af lokalplan KLK2009A.

Lovgrundlag

Ophævelse af lokalplan KLK2009A sker med hjemmel i Planlovens § 33, stk. 1, pkt 2.

Link til [planloven](#)

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

1. at Lokalplan KLK2009A ophæves.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Høringsnotat vedr. ophævelse af Lokalplan KKK2009A i lufthavnens nordafsnit

Ophævelse af Lokalplan KKK2009A - forslag

Dagsordenspunkt Aflysning af Lokalplan KKK2009A i Lufthavnens Nordafsnit behandlet på mødet 29. marts 2022 i Kommunalbestyrelsen

Punkt 8: Miljøscreening af Plejeplanen 2021-2025 for den kommunalt ejede del af Kalvebodkilen

09.40.05-K08-21-490634

Resume

Tårnby Kommune har udarbejdet en plejeplan for den kommunalt ejede del af det fredede område af Koklapperne, matr. nr. 1B. Naturmyndigheden har søgt om miljøvurderings-screening af plejeplanen. Forvaltningen har vurderet, at plejeplanen ikke medfører væsentlige miljøgener og finder, at der skal træffes afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt for plejeplanen.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, at plejeplanen ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har udarbejdet en plejeplan for matr. nr. 1b Koklapperne, som er omfattet fredningen af Kalvebodkilen ved Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990. Udkast til plejeplanen har været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 28. april 2022. Plejeplanen er den 13. maj 2022 sendt i høring i 4 uger hos berørte parter og grundejerforeninger. Efter høringsprocessen er udløbet, skal plejeplanen i sin endelige form godkendes endeligt i Teknik- og Miljøudvalget.

Plejeplanen er omfattet af Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021, § 8, hvor myndigheden under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger skal gennemføre en miljøvurdering, når et internationalt naturbeskyttelsesområde involveres. Der henvises til vedlagte væsentlighedsvurdering og udkast til screeningsafgørelse.

Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af plejeplanen, men alene en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilknyttet tilladelse.

Høring

Plejeplanen har været i høring hos Naturstyrelsen som berørt myndighed. Naturstyrelsen havde ingen bemærkninger til plejeplanen og angiver, at "Naturstyrelsen ikke har

myndighedsbeføjelser over for Tårnby kommune i denne sag. Naturstyrelsen er alene tilsynsførende myndighed for egne arealer". Kommunens naturmyndighed har som relevante berørte myndighed allerede været involveret i arbejdet med Plejeplanen, og der er derfor ikke foretaget partshøring af kommunens naturmyndighed.

Afgørelsen kan påklages i op til 4 uger fra offentliggørelsesdatoen.

Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

[Naturbeskyttelsesloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkast til afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt godkendes.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Væsentlighedsvurdering

Miljøvurderings-screening af Plejeplan for Tårnbykilen

Udkast til afgørelse om ikke miljøvurderings-pligt

Punkt 9: Miljøscreening af kunstgræsbaneanlæg Kastrup

09.40.20-K08-22-499951

Resume

Tårnby Kommune har besluttet, at der skal etableres et nyt kunstgræsbaneanlæg på Kastrup Idrætsanlæg til boldspil. Rådgiver har den 23. november 2021 ansøgt om miljøvurderingsscreening af projektet på vegne af Kommunens Ejendomscenter.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om etableringen af kunstgræsbanen ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

Uddybende bemærkninger

Anlæggelsen af kunstgræsbanen blev besluttet i forbindelse med vedtagelse af budget 2021. Rådgiver har på vegne af Kommunens Ejendomscenter ansøgt om en screenings-afgørelse på etablering af en 8.621 m² kunstgræsbane på Blåklækkevej 10, 2770 Kastrup, syd for Kastrup Boldklubs klubhus. Rådgiverfirmaet har udarbejdet projektbeskrivelse og alt ansøgningsmateriale, jf vedlagte. En nærmere beskrivelse af kunstgræsbanen fremgår af ansøgningsmaterialet. Projektet er omfattet af gældende lokalplaner.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2:

- Pkt. 10 a: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.
- Pkt. 13 a: Ændringer eller udvidelse af projekter på bilag 1 eller nærværende bilag, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet (ændring eller udvidelse, der ikke er omfattet af bilag 1).

Vurdering af projektet

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse men alene en afgørelse af, om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for, at projektet kan etableres. Gennemførelsen af projektet kan derfor forudsætte en tilladelse, godkendelse og dispensation efter anden lovgivning.

I anlægsfasen vil der komme støj ved opførelsen af banen, men det vurderes at ligge inden for det acceptable niveau og udgør ikke en væsentlig gene. I driftsfasen kan der i vinterhalvåret være en påvirkning af lys fra lysmasterne fra banen. Men det vurderes ikke at udgøre en væsentlig gene, fordi lyspåvirkningen falder til under 1 lux få meter fra banen. Herudover vurderes det, at projektet ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder, fredede naturtyper og truede plante- og dyrearter. Der vurderes ikke at være væsentlige kulturhistoriske og arkæologiske interesser i området. I forhold til sikring af grundvand- og drikkevandsressourcen er der lavet § 19 nedsivningstilladelse, som er meddelt af Teknisk Forvaltning, og som ikke giver anledning til væsentlige påvirkninger.

Både på europæisk plan og på landsplan er der fokus på at forhindre forurening af miljøet med mikroplast. Tårnby Kommune har som miljøbevist kommune stor fokus på at forhindre forurening af naturen og biodiversiteten. Den væsentligste miljøpåvirkning fra projektet vurderes at være spredning af mikroplast på grund af gummigranulat fra banen, som består af gummikugler, som er lavet af gummi fra gamle bildæk. Der forventes en gennemsnitlig årlig påfyldning af gummigranulat på 2,2 tons. Kuglerne spredes f.eks. ved, at plastikmaterialet sætter sig fast under skoene på dem, som spiller fodbold på kunstgræsbanen. Herfra transporteres gummigranulatet hjem - ud i bilen, ud i indkørslen, i vasketøjet og ender i renseanlægget osv. I det ansøgte projekt fra rådgiveren er der indarbejdet afværgeforanstaltninger mod spredning af gummigranulat. Disse tiltag vil reducere spredningen, så kommunen lever op til Miljøstyrelsens bedste tilgængelige teknik i forhold til at begrænse spredning af gummigranulat/mikroplast. Men det kan ikke forhindre al spredning - kun afværge. Af høringsnotatet fremgår det, at for at afværgeforanstaltningerne skal være effektive, og

driftspersonale og brugere kan efterleve retningslinjer om snerydning og rengøring af tøj og sko, bør der etableres skiltning og anden oplysningsmateriale.

Derfor stilles der i nedsivningstilladelsen vilkår om skiltning om fjernelse af gummigranulat for at mindske gummigranulat i omklædningsrummene og for at forhindre, at der spredes gummigranulat til spildevandskloakken.

Derudover anbefaler Forvaltningen, at der bør være øget fokus på oplysning om mikroplast fra kunstgræsbaner, f.eks. en årlig oplysningskampagne til brugerne af anlægget om at fjerne gummigranulat fra tøj og sko. Dette bør også gælde kommunens andre kunstgræsaneanlæg. Som inspirationskilde til en oplysningskampagne kan der henvises til det materiale, som DBU har udarbejdet; "Lad granulatet blive på banen", se plakat under bilag samt dette [Link](#) til deres oplysningsfilm.

På baggrund af ovenstående er det Forvaltningens vurdering, at etableringen af kunstgræsbanen ikke udgør en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor projektet ikke er miljøvurderingspligtigt.

Høring

Jordmyndigheden har haft sagen i høring som berørt myndighed i perioden fra den 29.04.2022 til og med den 6.5.2022. Jordmyndighedens høringssvar fremgår af vedlagte høringsnotat.

Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

Økonomi

Færdigprojekteringen af kunstgræsbanerne i Kastrup afventer miljøscreeningen. Kommunens Ejendomscenter har gennemgået miljøscreeningen med rådgiveren, der vurderer, at miljøscreeningen ikke giver anledning til projektændringer eller meromkostninger. Projektet bliver nu færdigprojekteret og sendt i udbud. Rådgiver gør opmærksom på, at der ligesom alle andre projekter i øjeblikket er kraftigt stigende materialepriser, og den endelige pris først kendes efter udbudsperioden.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at udkast til afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt godkendes.
2. at der etableres tiltag, eksempelvis en årlig oplysningskampagne eller lignende, som skaber øget fokus på problematikken om spredning af gummigranulat fra kunstgræsbaner for derved at mindske spredning af mikroplast til miljøet.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om nedsivningstilladelse

Projektbeskrivelse

Screeningsafgørelse om etablering af ikke miljøvurderingspligtigt kunstgræsbane

Screeningsnotat

Høringsnotat - kunstgræsbane

VVM-screening bilag

Attest for 6 Permanente lysmaster, 18 meter høje - Røllikevej 5, 2770 Kastrup

DBU plakat-kunstgræs

Oversigtstegning

Punkt 10: Dispensation til opførelse af depotbygning, Bryggergården, Lokalplan 76 A Scanport

01.02.05-P25-22-507492

Resume

Der søges om dispensation for Lokalplan 76 A Scanport til opførelse af depotrum. Området indeholder fredede bygninger samt friareal.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til etablering af depotrum.

Uddybende bemærkninger

Bryggergården består bl.a. af to rækker af sammenhængende huse, tre portbygninger, forbindende mure, have, to brolagte gårdspladser med tilstødende portrum samt brolægning syd for anlægget. Alt sammen er fredet.

Området er omfattet af Lokalplan 76 A Scanport, delområde 4. Det ansøgte depotrum kræver dispensation fra områdets anvendelse til opførelse af ny bebyggelse.

Der søges om

- at lave et nyt depotrum på 67 m² i overgangen mellem gården og haven og ny belægning og beplantning af de fredede (og ikke fredede) omgivelser
- at nedrive en toiletbygning

Det samlede bruttoetageareal udvides med 47 m² i denne forbindelse. Slots- og Kulturstyrelsen har jf. regler om fredning givet tilladelse til at fjerne toiletbygning, etablere nyt depotrum samt reetablere brolægninger og tilføre ny rumdannende beplantning. Toiletbygning, der ønskes nedrevet, er ikke fredet og kræver ikke dispensation fra lokalplanen. Det er derudover vurderet, at ny beplantning og belægning heller ikke kræver dispensation fra lokalplanen.

Depotrummet ønskes opført med facader i ubehandlet lærk og tag med papdækning. Depotrummet skal bruges af bebyggelsens beboere og ejendommens driftspersonale.

I forbindelse med erhvervelsen af området fra Skanska A/S er det aftalt, at der på matrikelnummeret kan udnyttes op til 150 m² bruttoetageareal af lokalplanområdets samlede byggeret til yderligere bebyggelse.

I Kulturstyrelsens beskrivelse af fredningsværdierne i Bryggergården står der bl.a., at 'Den arkitektoniske værdi knytter sig for hele bebyggelsen til det komplekse udtryk med de mange sammensatte bygningsvolumener i skiftende farver og højder, med flere fritstående gavle og enkle bygningsdetaljer.' Dette fremgår ligeledes af Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse, der gives med begrundelse i, at 'Den viste placering af det nye skur langs den brolagte gård på overgangen til haven understreger gademotivet med det brolagte areal, der fører gennem anlægget og giver samtidigt haven en "væg". Skuret er opført i traditionelle materialer og i en enkel udformning, der underbygger skurets placering lavt i bygningshierakiet.'

Det vurderes, at bygningen er proportionsmæssigt tilpasset de eksisterende bygninger, idet beklædning i træ og tagpap fremstår sekundært i sit udtryk i forhold til de fredede bygninger. En dispensation er baseret på det fremsendte materiale, der ikke indeholder detailtegninger, men en visualisering af depotrummet og dets placering i gårdrummet. Det vurderes, at

depotrummet mangler en detaljeringsgrad i mødet mellem hhv. skurets facader og terræn og facade og tag, hvilket skal godkendes i forbindelse med byggetilladelse.

Høring

Ansøgning om dispensation til etablering af depotrum er sendt i to ugers naboorientering hos beboere og virksomheder i Bryggergården. Der er indkommet 1 høringssvar fra Skanska, der oplyser, at de ikke har bemærkninger til ansøgningen.

Lovgrundlag

[Lokalplan 76 A](#) §§ 3.5 og 6.6

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der dispenseres til etablering af et depotrum på 67 m² i Bryggergården med vilkår om, at facaders møde mellem hhv. terræn og tag godkendes i forbindelse med byggeansøgning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - Bygherre

Situationsplan - fremtidige forhold

Situationsplan - eksisterende forhold

Tilladelse fra Kulturministeriet

Oversigtskort Bryggergården

Høringssvar fra Skanska

Punkt 11: Dispensation fra lokalplan 142 Munkebjergvej 117 (Tømmerup Parken)

01.02.05-P25-22-507219

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 142 For boliger ved Tømmerup Haveby, § 6.4. Fælleshuset ønskes opført med facader med træbeklædning og beton med træstruktur. Projektet ligger på Munkebjergvej 117, 2770 Kastrup.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation til, at facader på fælleshus må være en kombination af træbeklædning og betonelementer med træstruktur.

Uddybende bemærkninger

Fælleshuset er en del af det igangværende boligprojekt på matr. 8d. Fælleshuset er to etager højt og bliver placeret centralt op mod den vestlige byggelinje. Der er tale om nybyggeri.

I stedet for træbeklædning på hele facaden ønskes der en kombination af træ og beton med træstruktur. Træbeklædningen vil være over/under vinduer ved indgange samt på udvalgte dele af facaden. De dele af facaden, som fremstår i beton, er støbt med 'træstruktur' i overfladen. Ydermere monteres en 'ekstra' facade bestående af store trælameller, som sidder vinkelret ud fra facaden. Facaden vil derefter fremstå med en variation af træ og beton med træstruktur, se bilag.

Forvaltningen vurderer, at det kræver dispensation fra Lokalplan 142, § 6.4.

§ 6.4: Fælleshuset skal opføres med facader med træbeklædning. Der må etableres solceller på taget.

Teknisk Forvaltning vurderer umiddelbart, at det ansøgte facademateriale vil harmonere med resten af facaden. Betonstrukturen vil ikke stå alene, men vil indgå som en blanding af træ og beton i rytmisk opbygning. Øvrige bebyggelser såsom etageboliger og rækkehuse i området må jf. lokalplanens § 6.1 opføres med varierende facadematerialer. Dermed vil fælleshuset med en blanding af beton og træ indgå fint med den øvrige bebyggelse.

§ 6.1 er udformet således: Den samlede boligbebyggelse skal fremstå varieret mht. højder, facadematerialer og facadelinjer.

Høring

Dispensation har været i naboorientering i 2 uger. Der indkom ikke nogen bemærkninger.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Lokalplan 142](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives dispensation fra § 6.4 i lokalplan 142 til ansøgte facademateriale på nyt fælleshus, Munkebjergvej 117.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dispensationsansøgning Fælleshus

Munkebjergvej 117 kort

TP-A-P-F-200 - Facader

Punkt 12: Formandsbeslutning - Dispensation til midlertidige flygtningeboliger på Høgsbrovej 38

01.02.05-P25-22-504098

Resume

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 2. marts 2022 at stille Birkegården til rådighed for indkvartering af migranter og asylansøgere fra Ukraine. For at muliggøre dette har Teknisk Forvaltning udarbejdet en tidsbegrænset dispensation. Grundet sagens hastende karakter har formanden godkendt, at der kan gives dispensation.

Udvalget anbefales at tage sagen til efterretning.

Uddybende bemærkninger

Birkegården er en bevaringsværdig gård, der ligger i Tømmerup Landsby. Ejendommen ligger i landzone og er tillige omfattet af Lokalplan 69. I henhold til lokalplanens § 3.1 må der ikke ske en ændret arealanvendelse til støjfølsomme formål såsom nye boliger. Bestemmelsen er indarbejdet på grundlag af støjcirculæret.

Skal det gøres muligt at bruge gården til indkvartering af migranter og asylansøgere kræves derfor en dispensation og tillige Bolig- og Indenrigsministerens samtykke.

Bolig- og Indenrigsministeren har den 6. maj 2022 (bilag) meddelt samtykke efter planlovens § 5u, stk. 5 til, at der kan dispenseres til indretning af midlertidige opholdssteder for flygtninge på ejendommen.

Fra 2016 til 2021 har ejendommen været omfattet af en tidsbegrænset dispensation til opholdsted for nyankomne flygtninge. I dele af perioden har ejendommen også været brugt til isolationsboliger i forbindelse med Covid-19.

Den tidsbegrænsede dispensation udløb den 21. september 2021. En fornyet anvendelse af ejendommen som opholdsted for nyankomne flygtninge forudsætter, at der dispenseres fra lokalplanen.

På baggrund af ovenstående har Teknisk Forvaltning udarbejdet en dispensation.

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Lovgrundlag

Planlovens § 5u, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder for nyankomne flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6. En sådan dispensation vil være tidsbegrænset og gælder i højst 5 år, dog med mulighed for forlængelse med op til 2 år, jf. planlovens § 5 u, stk. 7.

Yderligere fremgår det, at planlovens § 35, stk. 1 (vedr. landzonetilladelser) ikke finder anvendelse i forbindelse med dispensationer efter § 5 u, stk. 1.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 69, § 3.1 til indretning af 12 midlertidige flygtningeboliger på Høgsbrovej 38.
2. at dispensationen tidsbegrænses til 5 år fra meddelelsestidspunktet.

/BGR

På grund af sagens hastende karakter har udvalgsformanden tiltrådt sagen den 11. maj 2022.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Ministerafgørelse om tilladelse til at fravige støjcirculæret - Tårnby Kommune

Punkt 13: Opsætning af pyloner ved kommunens idrætsanlæg

04.00.00-A00-21-19

Resume

Økonomiudvalget har i dagsordenspunkt fra den 15. december 2021 "Tilladelse til permanente reklamer på kommunens idrætsanlæg" tiltrådt, at der kan opsættes pyloner på idrætsområderne, der skiltes med Tårnby Kommune, og hvilke idrætsklubber og foreninger, der har hjemmehørende på adressen. Se bilag.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal godkende placering af de enkelte pyloner samt design i overensstemmelse med kommunens skiltepolitik.

Sagsfremstillingen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning og Kultur- og Fritidssekretariatet.

Uddybende bemærkninger

Der er indhentet et forslag/tilbud, som der arbejdes videre med - se bilag. Forslaget er udfærdiget i henhold til Tårnby Kommunes Desigmanual med hensyn til farver og logo.

Der er tale om en pylon ved Kastrup Idrætsanlæg Røllikevej, Kastrup Idrætsanlæg Ved Diget, Amager- og Travbanehallen, Tårnby Stadion og Vestamager Idrætsanlæg.

Pylonerne foreslås opsat på følgende specifikke steder - se kortbilag - idet placeringen af pylonen på Tårnby Stadion afventer byggeriets færdiggørelse.

Hvad siger Skiltepolitikken

Tårnby Kommunes Skiltepolitik siger, at placeringen af fritstående skilte skal tilpasses områdets skala. Pylonerne må ikke være til gene for eksisterende skilte i området. Derudover skal der tages hensyn til områdets karakter. En pylon betragtes som et fritstående skilt, som er en selvstændig konstruktion. Af denne årsag kræver en pylon byggetilladelse. Skiltevejledningen tillader, at der kan etableres fritstående skilte i områder til fritidsformål. Der vil således efter godkendelse blive søgt byggetilladelse til skiltene eksklusiv det på Tårnby Stadion, der afventer byggeriets færdiggørelse.

Formålet med Tårnby Kommunes skiltepolitik er, at skiltning udformes, så der skabes en god helhed i de enkelte bygningers arkitektur og området som helhed. Skiltepolitikken er rettet imod virksomheder, der er etableret i områder, hvor der ikke er fastlagt specifikke krav i lokalplaner eller byplanvedtægter. Her adskiller den konkrete sag sig, da der er tale om skiltning af foreninger og organisationer, der ikke har et kommercielt formål, men et sportsligt og kulturelt formål.

Gældende plangrundlag for de forskellige idrætsanlæg

Plangrundlagene for idrætsanlæggene ved Røllikevej, Ved Diget og ved Travbaneparken forholder sig ikke til skiltning i form af pylon.

Jævnfør plangrundlaget ved Tårnby Stadion skal skiltning i forhold til placering, omfang, materialer og farver udføres i forhold til områdets karakter og bebyggelsens fremtræden, jf. § 6.10 i Lokalplan 145.

For Vestamager Idrætsanlæg henvises til § 9.2 i Lokalplan 126, der fastlægger, at der ved indkørsel til området kan opsættes én pylon på max. 5 meter med skiltning af området navn og aktiviteter. Bestemmelsen forholder sig ikke til bredde.

Kommunal praksis i forhold til opsætning af pyloner

Tårnby Kommunes praksis for bestemmelser om pyloner i lokalplaner varierer i forhold til områdets anvendelse og omgivelser. Pyloner tillades hovedsagligt ved områder med detailhandel, hoteller o.l. Her har skiltning i lokalplaner for detailhandel varieret i forhold til størrelsen på området, der må anvendes til detailhandel. For fritliggende butikker (den mindste form for detailhandel) er der i Lokalplan 141, Dagligvarebutik ved Amager Landevej, fastlagt krav om en pylons mål. Her må pylonen ikke overstige 5 meter i højden, 1,5 m i bredden og 0,5 m i dybden og må kun belyses indefra. Med udgangspunkt i disse mål, må en pylon have et skilteareal på 5 m² på hver side.

Forvaltningens anbefaling

Kultur- og Fritidssekretariatet søger om pyloner på 3 m i højden og 1,2 m i bredden, svarende til et skilteareal på 3,6 m² på hver side. Skiltet vil fremstå mindre og bredere, men vil have et mindre skilteareal end den nyeste praksis for pyloner ved detailhandel. Skiltene er belyst indefra og placeres i nærheden af overkørsler til de enkelte idrætsanlæg. Opmærksomhed henledes på, at lyset ikke må være til gene for omgivelserne. Pylonens dybde er ikke angivet, men qua pylonens andre mål og praksis forventes den ikke at være dybere end 0,5 meter.

På baggrund af ovenstående vurderer Teknisk Forvaltning, at etablering af pyloner af størrelsen 3 m i højde, 1,2 m i bredde og 0,5 m i dybde på de ansøgte placeringer er i overensstemmelse med principperne i skiltepolitikken og praksis for opsætning af pyloner i Tårnby Kommune.

Det skal i forbindelse med den praktiske opsætning sikres, at pylonerne ikke dækker for lys fra den eksisterende gadebelysning, og at pyloner og skiltning i området supplerer hinanden. Evt. vil der være skilte, der skal nedtages.

Endelig beslutning om placering af pyloner ved Tårnby Stadion afventer det nye byggeri og dets endelige udformning.

Borgerinddragelse

Fodboldklubberne har været inddraget i sagen fra begyndelsen. De øvrige klubber inddrages, når den specifikke skiltning skal udfærdiges.

Lovgrundlag

[Tårnby Kommunes Skiltepolitik](#)

Byggetilladelse meddeles med hjemmel i [byggelovens § 16](#)

Økonomi

Pylonerne finansieres over driften på de forskellige idrætsanlæg.

Børne- og Kulturforvaltningen og Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der opsættes pyloner ved idrætsanlæggene med størrelsen 3 m i højde, 1,2 m i bredde og 0,5 m i dybde, når der er opnået byggetilladelse hertil.
2. at pylonernes opsætning sker, så de ikke dækker for eksisterende gadebelysning.
3. at det sikres, at pyloner og skiltning supplerer hinanden, hvilket kan indebære, at der nedtages skilte.

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Skiltepylon med lys, idrætsområder

Placering, Idrætsanlæg Røllikevej

Placering, Amagerhallen, Travbanehallen

Placering , Vestamager Idrætsanlæg

Placering, Idrætsanlæg Ved Diget

Oversigt i forhold til placering af pyloner til idrætsområdet

Dagsordenspunkt Tilladelse til permanente reklamer på kommunens idrætsanlæg behandlet på mødet den 15. december 2021 i Økonomiudvalget

Punkt 14: Udvidelse af Aldi på Kongelundsvej 479, behandling af naboorientering

01.02.05-P25-21-497037

Resume

Sagen om udvidelse af Aldi på Kongelundsvej blev behandlet på Bygge- og Ejendomsudvalget i februar 2022 og blev efterfølgende sendt i naboorientering. Sagen bringes op til behandling igen, da Teknisk Forvaltning vurderer, at bemærkningerne samlet set har en karakter, så udvalget bør behandle sagen på ny.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om hørings svarene ændrer ved den beslutning, som udvalget allerede har truffet.

Uddybende bemærkninger

Sagen om udvidelse af Aldi blev indstillet på udvalgs mødet i februar uden en forudgående naboorientering i et forsøg på at fremme sagsbehandlingen, og fordi der var behov for en politisk stillingtagen i forhold til det konkrete forslag om at nedrive boliger.

Det blev aftalt, at hvis der i forbindelse med naboorientering fremkom væsentlige kommentarer, så skulle den forelægges på ny. Dagsordspunktet er vedhæftet som bilag.

Naboorientering

Sagen var i naboorientering i to uger, hvor Forvaltningen modtog 8 svar, hvoraf 6 af svarene har indvendinger. Indholdet af svarene gør, at Forvaltningen vurderer, at sagen bør behandles af udvalget på ny. Forvaltningens bemærkninger og bygherrerådgers bemærkninger er vedlagt i høringsnotatet. Derudover er svar nr. 7 og nr. 8 vedlagt separat, men bemærkninger til disse er i selve høringsnotatet. De temaer, som indvendingerne har fokus på, kan opsummeres som:

1. Udvidelse af butik og nedrivning af to boliger, hvor den ene er nyopført for ca. 5 år siden
2. Butiksstørrelse af ny Aldi sammenlignet med Rema 1000
3. Støj og støjhegn, hvor højt bliver hegnet
4. Gyde mellem støjhegn og nabo ved Kongelundsvej 485
5. Trafikafvikling i området og ved krydset til butikken
6. Skiltning

Nedenfor gengiver Forvaltningen en kortfattet besvarelse af punkterne. For en uddybning af svarene henvises til høringsnotatet.

1. Planloven giver mulighed for at etablere fritliggende butikker på op til 1.200 m². Lokalplan 43 giver ligeledes mulighed for, at der kan etableres butikker. Det er praksis, at nye fritliggende butikker kan bygges i en størrelse af 1.200 m². Det er en forudsætning, at hvis Aldi skal udvide til 1.200 m², skal nabogrunde inddrages, og boliger nedrives.
2. Rema 1000 er beliggende i et lokalcenter, hvor der må etableres 1.500 m² butik. Her er Rema 1000's størrelse fastholdt til 1.040 m², så der også kan etableres andre mindre butikker.
3. Bygherrerådgiver har sendt kommentarer til de indkomne svar. Støjhegnet forventes at blive opført i en højde på 3 - 3,5 m. Det afgørende er ikke hegnets højde, men at vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

4. Pga. den forventede højde på støjhegnet etableres hegnet inde på Aldi's matrikel, hvilket skaber en gyde mellem butikken og naboen syd for. Bygherrerådgiver indgår gerne i en dialog om en løsning vedr. gyden.

5. Bygherrerådgiver har været i dialog med Vejmyndigheden. Der skal udarbejdes et trafiknotat, som belyser trafikforholdene i krydset og på sidevejene for at finde ud af, om der er behov for lysregulering. Bygherre har tilkendegivet, at de jf. Vejlovens bestemmelser vil finansiere lysregulering, hvis et trafiknotat viser, at dette måtte være nødvendigt.

6. Lokalplan 43 fastlægger, at skiltning ikke må bryde områdets karakter af boligområde, jf. § 7.1. I det konkrete skøn af hvilken form for skiltning, der kan etableres, inddrager forvaltningen praksis for fritliggende butikker andre steder i kommunen samt kommunens skiltepolitik.

I forbindelse med naboorienteringen har Vejmyndigheden i Teknisk Forvaltning derudover gjort bygherre opmærksom på, at det ønskede projekt kræver tilladelse til at flytte to overkørsler. Dette skal behandles separat i Teknik- og Miljøudvalget.

Teknisk Forvaltnings vurdering

Der er to faktiske forhold, som høringssvarene anbefaler, at der skal ses på:

- Gyde mellem støjhegn og nabo ved Kongelundsvej 485
- Trafikafvikling i krydset

Teknisk Forvaltning er i dialog med bygherre vedr. gyde og trafikafvikling i krydset. Vejmyndigheden i Teknisk Forvaltning har stillet krav om, at der skal udarbejdes et trafiknotat ifm. med den videre sagsbehandling og byggesøgning, jf. høringssvar fra Vejmyndigheden, som omtalt i vedlagte høringssvar. Trafiknotat skal belyse, om der er behov for ændringer af trafikafvikling i krydset ved Kongelundsvej, hvis Aldi udvides.

Forvaltningen anbefaler, at den meddelte dispensation af den 8. februar 2022 fastholdes og ovennævnte indgår i det videre arbejde.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dispensationen til at udvide Aldi på Kongelundsvej 479 fastholdes
2. at Teknisk Forvaltning i forbindelse med den videre sagsbehandling går i dialog med bygherre om

2.1 at der udarbejdes et trafiknotat, som skal belyse, hvorvidt der er behov for ændringer i krydset ved Kongelundsvej

2.2 at gyden mellem butik og nabo skal undersøges nærmere, evt. aflåses.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Høringssvar

Høringssvar 7

Høringsvar 8

Projektforslag

Dagsordenspunkt Ansøgning om udvidelse af Aldi på Kongelundsvej 479 behandlet på mødet 8. februar 2022 kl. 1500 (Mødelokale 215) i Bygge- og Ejendomsudvalget (2022)

Punkt 15: Peberholm - ansøgning om at etablere solceller

01.03.00-P00-22-507229

Resume

Åresundsbro Konsortiet (ÅSB) har søgt om at etablere et solcelleanlæg på Peberholm. Det ansøgte kræver landzonetilladelse. Området er beliggende i et Natura 2000 og fuglebeskyttelsesområde og er også omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

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

Uddybende bemærkninger

ÅSB ønsker at etablere solceller på ca. 2,5 ha, beliggende i et fladt område på Peberholm mellem Åresundsmotorvejen og jernbanen. Projektet består af 2 etaper, hvor etape 1 forventes etableret i 2022, og etape 2 forventes igangsat i 2023. Solcelleanlægget vil forsyne ÅSBs anlæg og faciliteter med energi.

Samlet forventes anlægget at kunne producere op til 4 MW. Til anlægget etableres der et teknikhus mellem etape 1 og 2 med en størrelse på op til 50 m². Solcellerne vil være reflekserbehandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på maksimalt 7 procent. Anlægget vil være synligt fra motorvej og jernbane, men vil ikke medføre visuelle gener.

Vest for etape 1 etableres byggepladsen i forbindelse med opsætning af solcelleanlæggene. Byggepladsen vil have en størrelse på ca. 0,3 ha og indeholde maskiner, oplag, skurvogne o.l. Pladsen bliver ikke befæstet.

EF-Habitatdirektivets bilag IV arter og Natura 2000

Peberholm og det tilgrænsende vandområde indgår som en del af Natura 2000 område 142 "Saltholm og omliggende hav. Natura 2000 området består af habitatområde nr. 126 og fuglebeskyttelsesområde nr. 110.

ÅSB har som bilag til deres ansøgning udarbejdet en bilag IV artsvurdering og en Natura 2000 væsentlighedsvurdering.

Opsummeret konkluderer artsvurderingen og væsentlighedsvurderingen følgende:

- Etablering af solceller vurderes ikke at påvirke Peberholms artsdiversitet, idet området ikke rummer arter, der ikke findes andre steder på Åen.
- Der er ikke registreret bilag IV arter i projektområdet.
- Peberholm vurderes ikke at rumme ynglende bestande af flagermus.
- At projektområdet ikke vil påvirke den grønne broget tudse negativt i forbindelse med etablering og drift af solcelleanlæg.
- Projektområdet berører ikke vigtige yngle- eller rastelokationer for de ynglefugle, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
- At det ansøgte solcelleanlæg og byggeplads hverken under etablering eller drift vil påvirke Natura 2000-området N142 "Saltholm og omkringliggende hav", bestående af Habitatområde H126 og Fuglebeskyttelsesområde F110 væsentligt negativt.

Teknisk Forvaltning har gennemgået den fremsendte artsvurdering og vandskadevurdering og vurderer i tråd med ÅSB, at solcelleprojektet ikke vil berøre bilag IV arter eller påvirke Natura 2000, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet væsentligt negativt. Vurderingerne er yderligere baseret på rapporten "Naturen på Peberholm", der redegør for naturens udvikling på Peberholm de sidste 20 år, der er opstået uden regulering af dens rammer. Der har siden 2001 været foretaget registreringer af udviklingen på Åen. Rapporten er vedlagt som bilag.

Strandbeskyttelseslinjen

Hele Peberholm er beliggende i strandbeskyttelseslinjen. Etablering af konstruktioner, byggeri eller anlæg i strandbeskyttelseslinjen forudsætter, at Kystdirektoratet meddeler dispensation fra Å§ 15 i Naturbeskyttelsesloven.

ÅSB har fremsendt en separat ansøgning til Kystdirektoratet, der d. 18 maj 2022 har meddelt dispensation. Afgørelsen er vedlagt som bilag.

Kystnærhedszonen

Planloven tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabelig værdi. Kystnærhedszonen er i udgangspunktet en 3 km bred planlægningszone langs kysten i landzone og sommerhusområder. Af denne årsag er hele Peberholm beliggende i kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for projektets indvirkning på denne. I den konkrete sag vurderer Forvaltningen, at der er tale om særlige planmæssige omstændigheder i kystnærhedszonen. Peberholm er etableret som en kunstig Å, i årene 1995-2000 som en del af Åresundsforbindelsen. Peberholms primære formål er derfor et trafik/teknisk infrastruktur anlæg, hvor tunnel og jernbane forbindes til Åresundsbroen. Åen kan derfor betragtes som værende både en nyere menneskeskabt Å, og kyst, der ikke kan sidestilles med Danmarks naturlige og åbne kystlandskab. Derudover er Peberholm ikke offentlig tilgængelig og kan derfor ikke benyttes rekreativt som hovedparten af Danmarks kyst. Hertil placeres solcelleanlægget mellem motorvej og jernbane. Eftersom at Åen er en del af et allerede etableret større teknisk anlæg ved Åresundsforbindelsen, vurderes etablering af solceller i den konkrete sag ikke at påvirke kysten ved Peberholm væsentligt.

Vurdering af projektet

Da projektet ikke vurderes at påvirke Natura 2000, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet eller kystnærhedszonen og har en størrelse på 2,5 ha, vurderer Forvaltningen, at det ikke skal Miljøkonsekvensvurderes. Etablering af solceller på Peberholm vurderes at være et gavnligt tiltag for at forsyne ÅSB med bæredygtig energi.

HÅring

Ansøgningen er sendt i orientering i to uger til berørte myndigheder og parter frem til d. 19 maj 2022, jf. Å§ 35, stk. 4 i planloven. CPH Lufthavn har fremsendt bemærkninger, der er vedlagt som bilag. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, og derfor er der ikke udarbejdet et høringssnotat. Der er taget højde for de anførte forhold i projektilrettelæggelsen hos ÅSB:

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i planlovens Å§ 35.

Etablering af solcelleanlægget vil kræve byggetilladelse, såfremt teknikhuset er over 30 m² eller har en højde på over 3 m.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til at etablere 2,5 ha solceller på Peberholm, et teknikhus på op til 50 m² og en byggeplads på 0,3 ha vest for, hvor solcellerne etableres.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrÅ¥dt.

Bilag

Ansøgning, projektbeskrivelse og væsentlighedsvurdering

Naturen på Peberholm

Skråfoto af projektområde

Afgørelse fra Kystdirektoratet

Høringssvar fra CPH Lufthavn

Punkt 16: Dispensation fra Lokalplan 44 vedrørende hegn

01.02.05-P25-22-507035

Resume

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 44, § 9.2 vedr. hegn på Østbirk Allé 16 mod nabo i nr. 14.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation ifht. højden af hegnet.

Uddybende bemærkninger

Ejeren af ejendommen Østbirk Allé 16 har med fuldmagt fra ejeren af Østbirk Allé 14 søgt om dispensation fra Lokalplan 44 til, at der mellem de to naboejendomme kan opsættes et hegn i større højde end tilladt. Hegnet ønskes opført fra garage til vejskel (ca. 17 meter) i en højde på 2,1 m faldende til 1,95 m over eksisterende terræn - lavest mod vejen. Den varierende højde skyldes stigende terræn. Hegnet vil derfor fremstå vandret.

Ansøgningen begrundes i, at den i lokalplanen fastlagte maksimal højde på 1,8 meter vil give anledning til indbliksgener naboerne imellem.

Af hegnsloven § 10 stk 6 fremgår:

Fællesheggenes dimensioner fastsættes om fornødent af Hegnsynet. Ved boligbebyggelse bør højden af hegn mod naboejendommen, hvor ikke ganske særlige forhold taler derimod, fastsættes til 1,80 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m.

I denne sag er der enighed mellem naboerne om at søge et højere hegn for at mindske indbliksgener, hvorfor hegnsloven ikke er relevant.

I henhold til lokalplan 44, § 9.2 må hegn i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, plankeværk eller mur med en største højde på 1,8 meter.

Det ønskede hegn er et komposithegn (plastmateriale) med betonstolper.

Forvaltningen vurderer, at et komposithegn er et plankeværk, men at det har egenskaber, der kan/bør sammenlignes med en mur. Et komposithegn med betonstolper vil således ikke som hække eller plankeværk af træ kunne ændres i højden efter etablering.

Samtidig er det forvaltningens vurdering, at det er vigtigt, at højden på faste hegn og mure særligt mod vej, men også mellem naboer, ikke overstiger 1,8 m for ikke at virke for lukket og dominerende i forhold til omgivelserne. Yderligere kan en dispensation til det ansøgte skabe uheldig præcedens i forhold til evt. fremtidige sager.

Høring

Ansøgningen om dispensation har ikke været sendt i naboorientering, jf. Planlovens § 20 stk. 1.

Lovgrundlag

Dispensationer kan meddeles med hjemmel i Planlovens § 19.

Link til [Planloven](#)

Link til [lokalplan 44, Østergård](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke meddeles dispensation til etablering af et komposithegn i op til 2,1 meters højde.
2. at dispensationskompetencen i sager om hegning mellem naboer delegeres til Teknisk Forvaltning.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Fuldmagt Østbirk Alle 14

Eksempel på hegn

Luftfoto

Oversigtskort

Punkt 17: Eventuelt

00.22.04-P35-22-505364

Beslutning

Intet.

Punkt 18: Underskriftsark

00.22.04-P35-22-505364

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.