

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 18-02-2025

Mødedato Tirsdag d. 18. februar 2025 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning; Godkendelse af Lokalplan 109 Haveforeningen Uganda.....	5
Beslutning; Landzonetilladelse på Tømmerupvej 262 - opførelse af maskinhal.....	7
Beslutning; Arealer i Vandtårnsbyen.....	9
Beslutning; Endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 for Tårnby Kommune.....	12
Eventuelt.....	14
Underskriftsark.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-24-590172

Indstilling

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

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-24-590172

Resume

Koncept for udviklingen af Kongelundsvej, Pilegårdscentret

Der har været dialog med Coop og kommunen om at udarbejde en ny lokalplan for delområde 1 i Pilegårdscentret på baggrund af Coops indledende henvendelse. En lokalplan, som kan indeholde boliger og dagligvareforretning. Kommunen har i sommeren 2024 givet Coop besked om, at kommunen ønsker at fastholde en bebyggelsesprocent på 60 %, som er de eksisterende kommuneplanrammer for området. Coop har svaret tilbage, at de ikke kan opnå en positiv business case med en bebyggelsesprocent på 60 %.

Indstilling

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

1. at tage meddelelsen til efterretning.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 3: Beslutning; Godkendelse af Lokalplan 109 Haveforeningen Uganda

01.02.05-G00-21-497315

Resume

Lokalplanforslaget for Haveforeningen Uganda har til formål at ændre områdets anvendelse fra kolonihaveområde til helårsbeboelse.

Den offentlige høring er overstået og har givet anledning til enkelte ændringsforslag vedrørende overdækninger og befæstning.

Inden lokalplanen kan endeligt vedtages af Kommunalbestyrelsen, skal der være gennemført en matrikulær udstykning.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om lokalplanen kan godkendes, således at den sendes videre til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsens godkendelse, når udstykningen er gennemført.

Uddybende bemærkninger

Haveforeningen har udarbejdet en 'Proces for lovgivning af bebyggelse i Hf. Uganda', og bestyrelsen er med til at sikre, at denne proces overholdes.

Der skal ske en matrikulær udstykning for, at de enkelte lodder kan blive til reelle matrikler, og bygningerne herpå kan overgå til boliger med helårsstatus.

For at udstykningen kan gennemføres, har Center for By, Miljø og Klima stillet krav om, at de enkelte beboere tager stilling til, hvorvidt de vil søge om helårsgodkendelse af eksisterende hus (eller sælge), bygge nyt eller bevare kolonihavebrug og herudfra sikre, at:

- afstand til skel er opretholdt
- der ikke længere er annekser på grundene
- havernes hjørner er tilrettet i forhold til redningskøretøjer mv.
- bygninger er sikret mod brand
- kolonihavehuse, der skal bevares, brandsikres, hvor det er nødvendigt.

Udstykningen kan herefter gennemføres. Denne proces vil i nogle tilfælde kræve fysiske ændringer i større omfang.

På baggrund af indkomne høringssvar foreslår Center for By, Miljø og Klima, at teksten i redegørelsen vedrørende sekundær bebyggelse ændres til 'De sekundære bygninger skal være adskilt fra boligen med undtagelse af overdækninger'. At det i § 7.4 præciseres, at maksimalt 10 % af den enkelte grund må befæstes, og at 'Fritliggende kravet er opfyldt med en afstand på mindst 2,5 m fra bolig til den sekundære bygning' tilføjes som note til § 7.4.

Derudover skal den trafikale adgang til de to delområder vises på kortbilagene.

Borgerinddragelse

Center for By, Miljø og Klima har deltaget i et møde i kolonihaveforeningen sammen med bestyrelsen den 30.10.2024, hvor centrets repræsentanter svarede på opklarende spørgsmål.

Høring

Forslag til Lokalplan 109 har været sendt i høring i perioden 1.-23. december. Der er indkommet 10 høringssvar, der er nærmere beskrevet i bilag.

Lovgrundlag

Planloven

Forslag til Lokalplan 109 Helårsbeboelse i haveforeningen Uganda:

https://dokument.plandata.dk/20_11442279_1730361496093.pdf

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

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

1. at de nævnte ændringer vedrørende overdækninger og befæstning indarbejdes i lokalplanen.
2. at lokalplanen på den baggrund godkendes og sendes videre til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, når udstykningen er gennemført.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Orientering om udvalgsbeslutning

Dagsordenspunkt Beslutning om høring af forslag til Lokalplan 109 Helårsbeboelse HF. Uganda

Høringsnotat - Forslag til Lokalplan 109

LOKALPLANFORSLAG

Punkt 4: Beslutning; Landzonetilladelse på Tømmerupvej 262 - opførelse af maskinhal

01.02.05-G01-24-582952

Resume

Center for By, Miljø og Klima har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til etablering af maskinhal på Tømmerupvej 262.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der kan gives landzonetilladelse til maskinhallen som ansøgt.

Uddybende bemærkninger

Maskinhallen ønskes etableret i tilknytning til landbrugsejendommen på Tømmerupvej 262, placeret på matrikel nr. 38ex, der ligger ud til Fægårdsvej. Det betyder, at maskinhallen ikke bliver synlig fra Tømmerupvej, men vil ligge trukket tilbage.

Maskinhallen skal bruges til opbevaring af ejendommens maskiner. Det er oplyst, at der er et mindre hestehold på ca. 14 heste på ejendommen, og at maskinerne skal anvendes til produktion af foder, som årligt udgør ca. 250-300 pakker hø-wrap.

Maskinhallen ønskes opført med sort bølgeeternit og stålfacader i lys grå med en mørkere antracitgrå under tagudhænget. Den er 821 m² og har en længde på ca. 41 meter, en bredde på ca. 20 meter og en højde på 7,8 meter.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at bygningen med sort tag og grå facader giver et indtryk af landbrugsbygning og derfor også vil ligge sig ind i det omkringliggende miljø, der er præget af landbrug og hestehold med større driftsbygninger. Maskinhallen ligger ikke i tilknytning til hovedhuset og er placeret på den anden side af Fægårdsvej og væk fra Tømmerupvej.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 56, og den ansøgte bygning har en bygningsdybde på ca. 20 meter, og materialer på facader er umiddelbart tilladt. Den skal derfor godkendes efter nedenstående bestemmelser:

§ 6.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at avls- og driftsbygninger m.v., der er nødvendige til driften af landbrugsejendomme, opføres med anden taghældning samt større husdybde end anført i 6.3 og 6.4, såfremt det ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af de miljømæssige og landskabelige kvaliteter og om harmonisk udformning af ny bebyggelse, jf. § 1.

§ 7.4 Til andre bygninger end beboelsesbygninger, herunder de i 6.8 nævnte garager, udhuse og lignende mindre bygninger, kan der med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelte tilfælde anvendes andre tag- og facadematerialer end anført i 7.1 og 7.2.

Maskinhallen kræver endvidere byggetilladelse, og der blev ansøgt den 20. januar 2025.

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Høring

Ansøgningsmaterialet har været i naboorientering i 14 dage. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Lovgrundlag

[Lokalplan 56 - Landdistriktet omkring Tømmerupvej](#)

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

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

1. at der gives landzonetilladelse til etablering af maskinhal som ansøgt.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort Tømmerupvej 262

Situationsplan Maglegaarden

Indretningsplan og snit af maskinhal Maglegaarden

Punkt 5: Beslutning; Arealer i Vandtårnsbyen

01.02.05-P16-22-524635

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. oktober 2024 at indgå en samarbejdsaftale med Industriens Pension om udviklingen af området omkring det gamle vandtårn på Englandsvej.

Kommunalbestyrelsen skal senest den 1. marts beslutte, om området Øst skal indgå i videre projektudvikling for Vandtårnsbyen og samt inden 1. maj beslutte, hvor mange etagemeter der ønskes anvendt til offentlige formål.

Uddybende bemærkninger

Projektaftalen for Vandtårnsbyen giver Tårnby Kommune mulighed for at vælge:

- Om Delområde Øst skal indgå i den videre projektudvikling.
- Hvor mange etagemeter Tårnby Kommune ønsker at anvende til offentlige formål.
- Hvor stor en andel, der skal placeres i Delområde Vest eller Øst.

Beslutning om udvikling af Delområde Øst:

Det er en del af udviklingsaftalen, at Tårnby Kommune inden den 1. marts 2025 skal meddelelse Industriens Pension om delområde Øst skal være en del af udviklingsområdet.

For at tage delområde Øst med i udviklingen kræver det, at Børnehuset Vinkelhuse rives ned, så der kan etableres en indgangsvej. Det vurderes fortsat, at der pga. tilflytning vil være behov for en daginstitution i området. Bygningsmæssigt er Børnehuset Vinkelhuse vedligeholdsmæssigt over gennemsnittet. Hvis Delområde Øst området udvikles, vil der derfor skulle opføres en ny daginstitution fx i delområde Vest, eller der vil skulle ske en midlertidig genhusning i den periode, hvor byggeriet opføres i Øst.

Det er Center for By, Miljø og Klimas vurdering, at udviklingen af Delområde Øst vil betyde en relativt stor meromkostning for Tårnby Kommune i forhold til de forventede indtægter. Dette skyldes især behovet for en ny daginstitution.

Der skønnes herudover at være et begrænset markedsmæssigt grundlag for at understøtte en erhvervsudvikling i Delområde Øst. Området ligger tæt på Ørestad, som har mere attraktive lokaler til kontor, og det er ikke muligt at etablere butikker eller cafeer, hvilket er muligt ved Tårnby Torv.

Hvis Tårnby Kommune vælger ikke at udvikle Delområde Øst i samarbejde med Industrien Pension, har Tårnby Kommune fortsat mulighed for at udvikle området senere.

På den baggrund anbefaler Center By, Miljø og Klima, at det meddeles overfor Industriens Pension, at Delområde Øst udgår af det videre samarbejde.

Beslutning om hvor mange etagemeter Tårnby Kommune skal anvende til offentlige formål:

Når Tårnby Kommune har besluttet, om østområdet skal indgå i den samlede udvikling af området, så skal det afklares, hvordan optionen på op til 4000 etagemeter skal anvendes - enten ved at det offentlige areal indgår som en integreret del af projektet, og dermed er en del af arkitektkonkurrencen eller ved, at Tårnby Kommune beholder et antal etagemeter og selv står for opførelsen og projekteringen. Den præcise fordeling skal være afklaret senest den 1. maj.

Det overordnede formål med Vandtårnsprojektet er at videreudvikle centerområdet nord for Tårnby Station med nye boliger, samt give mulighed for at offentlige funktioner samt erhverv kan aktivere stueetagerne. En række konkrete udviklingsprincipper giver bud på, hvordan vision og værdier kan realiseres, jf. bilag 'Vandtårnsbyen – et bidrag til lokalt byliv'.

Der tilbydes i dag en lang række forskelligartede typer af kultur- og fritidsaktiviteter mv. på Tårnby Skole. I alt anvendes i dag ca. 3.400 m² på Tårnby Skole til psykiatrisk dagcenter samt en lang række folkeoplysende aktiviteter, både folkeoplysende foreningsarbejde og folkeoplysende voksenundervisning. Folkeoplysningsloven forpligter kommuner til at anvise egnede lokaler til foreningsliv og voksenundervisning, som er hjemmehørende i Tårnby Kommune.

Det er Center for By, Miljø og Klimas vurdering, at hvis visionen om at gøre Vandtårnsbyen til en levende bydel skal understøttes, så vil det være hensigtsmæssigt, at Tårnby Kommune vælger at lokalisere en række offentlige formål i den nye bydel. Særligt vil udadvendte funktioner som undervisning, bevægelse og kultur kunne understøtte visionen, da de vil skabe en tiltrækning til bydelen. Det anbefales at reservere plads til 2500 m² i delområde Vest, og at udformningen og placeringen indgår i arkitektkonkurrencen, da der herved opnås det bedste samspil med det samlede projekt. Den præcise fordeling af funktioner vil skulle afklares inden 1. maj 2025. Nogle af de nuværende funktioner vil kunne anvende de nye lokaler, og andre vil skulle lokaliseres i Tårnby Kommunes eksisterende lokaler, men under hensyntagen til ejendomsstrategien bør der sigtes efter mere fleksible anvendelsesmuligheder.

Genhusningsmuligheder midlertidigt eller permanent:

Der kan peges på to lokationer med større ledige arealer:

I multicentret på Brønderslev Allé 25 er der ca. 950 m² ledigt og "Fabrikken" på Løjtegårdsvej 107 har stået tom i flere år. En ny anvendelse af begge bygninger vil kræve renovering. En del af de nuværende aktiviteter i klasse/kontorlokaler på Tårnby Skole og i de omkringliggende bygninger vil kunne flyttes permanent til eksisterende lokationer andre steder i kommunen. Dog er det svært at pege på genhusningsmuligheder til alle bevægelsesaktiviteter, som foregår i hhv. festsalen og i de to gymnastiksale. En permanent flytning vil kræve, at der i tråd med Ejendomsstrategien sker en deling af lokaler med andre foreninger, skoler, institutioner.

Center for By, Miljø og Klima anbefaler, at der fremadrettet reserveres 2500 m² til offentlige formål og særligt til de udadvendte funktioner i område vest. Det vil betyde, at der skal findes permanent genhusning andre steder i kommunen til især kontor og klasseaktiviteter.

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Som led i den videre proces med udviklingen af Vandtårnsbyen er det økonomiske grundlag for byudviklingen, og dermed Tårnby Kommunes businesscase blevet genbesøgt.

Flere forudsætninger er ændret i forhold til den indledende præsentation på Bygge- og Ejendomsudvalget i december 2022. De samlede indtægter er lavere, da bebyggelsesprocenten er ændret fra 180 til 140-150 i Delområde Vest. Desuden er de forventede indtægter lavere pr. etagemeter, da der er stillet krav om parkeringskælder.

Hvis Delområde Øst indgår i udviklingen, vil der kunne forventes et underskud, og det bliver nødvendigt at nedrive en fungerende daginstitution.

Hvis alene Delområde Vest udvikles som anbefalet, vil der kunne forventes et overskud, der kan dække udgifter til trafikomlægninger, omlægning af parken, renovering og midlertidig genhusning samt opførelse af 2500 m² til offentlige formål.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

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

1. at det meddeles overfor Industriens Pension, at Delområde Øst udgår af det videre samarbejde
2. at 2500 m² reserveres til offentlige formål.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes videre til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

VTB - Bilag 07 - Notat - Vision værdier og udviklingsprincipper - 2024 1003

Punkt 6: Beslutning; Endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 for Tårnby Kommune

01.02.03-P15-22-507732

Resume

Planstrategi 2023 har i foråret 2024 været i offentlig høring.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal behandle, om bemærkningerne afgivet på borgermøderne samt de indkomne høringssvar giver anledning til ændringer, og om det over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales at godkende planstrategien til endelig offentliggørelse på plandata.

Uddybende bemærkninger

Planstrategi 2023 – Tårnby Kommune fastlægger retningen for den kommende revision af kommuneplanen. Strategien behandler to temaer: klima og landområdet.

Høringen og borgermøderne har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i planstrategien, men Center for By, Miljø og Klima vil som en del af den kommende kommuneplanrevision medtage de indkomne bemærkninger med henblik på at konkretisere retningslinjerne for de i planstrategien behandlede emner.

På baggrund af planstrategien vil kommuneplanen blive revideret med følgende emner:

Landområdet:

1. Bevaringsværdier i landsbyerne: Forbedre udpegningen af bevaringsværdier – såvel bygninger som landskaber – for at bevare landsbymiljøerne.
2. Dyrehold: Ændre rammer og retningslinjer, så der bliver bedre mulighed for mindre dyrehold og ridesport samt udarbejde retningslinjer for omfang og placering af ridesportsanlæg.
3. Erhverv i landområderne: Ændre rammer så mulighederne for at drive erhverv i landområdet bliver bedre reguleret.
4. Fritidshuse i landområdet: Udarbejde retningslinjer for, hvad der må opføres som erstatningsbyggeri.

Klima:

1. Byggeri og klima: Arbejde for, at eksisterende bygninger ombygges, renoveres og moderniseres i stedet for at blive nedrevet og at skabe byområder af høj kvalitet, der understøtter en mere bæredygtig byudvikling.
2. Fjernvarmeudbygning: Udarbejde rammer og retningslinjer for placering af nye anlæg til lokal varmforsyning, og fastlægge retningslinjer for ydre fremtræden, begrønning og afskærmning.
3. Transport og mobilitet: Fortsætte fortætningen i de stationsnære områder, udbrede el-ladestandere og etablere arealer til delebiler, at tilpasse parkeringsnormer i forskellige typer af bolig- og erhvervsområder, sikre attraktiv cykelparkering, understøtte større og nye byudviklingsområder med kollektiv transport og undersøge mulighederne for udbygning af stisystemer for bløde trafikanter.
4. Oversvømmelsesrisiko: Udarbejde rammer for lokale afværgeforanstaltninger, der kan sikre mod oversvømmelser.
5. Regnvandshåndtering: Revidere skybrudsplanen for at få et bedre datagrundlag og forudsætninger for tiltag, som kan indarbejdes i den kommende kommuneplan, undersøge om der kan udpeges arealer til håndtering af regnvand og sikre, at håndtering af regnvand indgår tidligt i alle byudviklingsprojekter
6. Biodiversitet: Grønne udearealer i nye byudviklingsområder, og at vi bevarer eksisterende træer og hække så vidt muligt.

Borgerinddragelse

Der har i høringsperioden været afholdt to borgermøder med temaerne klima og landområdets udvikling. De vigtigste pointer fra begge borgermøder fremgår af bilaget.

Høring

Forslaget til Planstrategi 2023 – Tårnby Kommune har været i otte ugers offentlig høring fra 12. marts til 7. maj 2024. Der er i høringsperioden indkommet fire høringssvar, som er vedlagt som bilag i deres fulde længde og er behandlet af Center for By, Miljø og Klima.

Høringssvarene har ikke givet anledning til at ændre i forslaget, men vil sammen med opsamlingen på borgermøderne blive taget med som inspiration til det videre arbejde med kommuneplanen.

Lovgrundlag

Ifølge planlovens § 23a skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Påtegning

Ikke relevant.

Indstilling

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

1. at vedtage Planstrategi 2023 uden ændringer.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes videre til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Planstrategi 2023 - Endelig version

Høringsnotat - Planstrategi 2023

Notat - Opsamling på borgermøder

Punkt 7: Eventuelt

00.22.04-P35-24-590172

Beslutning

Intet.

Punkt 8: Underskriftsark

00.22.04-P35-24-590172

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.