

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 20-02-2024

**Mødedato** Tirsdag d. 20. februar 2024 kl. 15:00

**Mødested** Mødelokale 215

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Mindre ændring i Center for By, Miljø og Klima.....	5
Forslag til Planstrategi 2023 for Tårnby Kommune.....	7
Dispensation fra Lokalplan 43 til forhøjelse af hegn mellem Pilegårdsskolen og boliger.....	10
Dispensation til udskiftning af entrédøre.....	12
Ejendomsstrategi - Endelig version.....	14
Eventuelt.....	16
Underskriftsark.....	17

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-23-565740

### **Indstilling**

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

1. at godkende dagsorden.

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

00.22.04-P35-23-565740

### **Resume**

A) Der vedlægges afgørelse i klagesag om Tårnby Kommunes påbud om lovliggørelse af bebyggelse på Arnhem Allé.

### **Indstilling**

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

1. at tage meddelelsen til efterretning.

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 3: Mindre ændring i Center for By, Miljø og Klima**

00.15.01-A21-23-566599

### **Resume**

I Center for By, Miljø og Klima er der foretaget en mindre organisationstilpasning. Organisationstilpasningen skyldes dels erfaringer fra det første år og dels en udmøntning af besparelserne på administration i forbindelse med budget 2024.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

### **Uddybende bemærkninger**

Center for By, Miljø og Klima blev dannet pr. 1.1.2023. Der har siden da pga. ansættelsesstop været en vakant stilling som leder af Byg, BBR og Ejendomsskat. Der har endvidere været en vakant stilling som leder af Drift og Vedligehold siden november 2023. I forbindelse med besparelserne på det administrative område på Rådhuset blev det besluttet, at begge lederstillinger kunne nedlægges under forudsætning af, at der foretages en justering af organiseringen af Centret.

Med den nye organisering er der truffet beslutning om at styrke bl.a. vejområdet, som har været igennem et år med flere vakante stillinger. Der er foretaget en mere faglig opdeling af enhederne, der gerne skal styrke den høje faglighed. Det er ønsket at bevare det tværfaglige samarbejde og de tværgående netværk. Det er ligeledes ønsket at fremme fastholdelse og at kunne tiltrække nye medarbejdere, og at enhederne har en god håndterbar størrelse ifht. tyngde og kompleksitet.

Den nye organisering af By, Miljø og Klima betyder følgende:

- Én niveau 4 leder mindre (stillingen er vakant og er en administrativ besparelse)
- Byplan og Byg slås sammen i én enhed
- Trafik, Vej og Grønne byrum slås sammen i én enhed, herunder driften på området
- Ejendomme og energi slås sammen i én enhed, herunder driften på området
- Centrets administrative medarbejdere vil fremadrettet referere direkte til centercheferne

Organisationsændringen har været behandlet i CenterMED BMK og i LokalMED Drift og Vedligehold samt på Personalemøder med MEDstatus. Der er foretaget enkelte justeringer herefter.

Den nye organisering fremgår af bilag.

### **Indstilling**

#### **Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at tage ny organisering af Center for By, Miljø og Klima til efterretning.

/HKR

Beslutning fra Økonomiudvalget, 10. januar 2024, pkt. 6:

Til efterretning.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 5. februar 2024, pkt. 3:

Indstillingen taget til efterretning.

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Nyt BMK, organisationsdiagram

## Punkt 4: Forslag til Planstrategi 2023 for Tårnby Kommune

01.02.03-P15-22-507732

### Resume

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet et forslag til Planstrategi 2023.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales, at planstrategien godkendes og sendes i offentlig høring.

### Uddybende bemærkninger

Planstrategien har sit ophæng i planloven og kommunalbestyrelsen skal vedtage og offentliggøre en planstrategi hvert fjerde år. Med strategien beslutter kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres. Planstrategien er samtidig tænkt som et debatoplæg, hvor kommunalbestyrelsens retning for den kommende planlægning sættes til debat.

Planstrategien indeholder to temaer: klima og landområdet.

Nedenfor beskrives de enkelte emner under hvert tema.

Følgende emner indgår i planstrategiens afsnit om landområdet:

1. Bevaringsværdier i landsbyerne: Planstrategien lægger op til at forbedre udpegningen af bevaringsværdier – såvel bygninger som landskaber – for at bevare landsbymiljøerne.
2. Dyrehold: Planstrategien lægger op til at 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: Planstrategien lægger op til at ændre rammer så mulighederne for at drive erhverv i landområdet bliver bedre reguleret.
4. Fritidshuse i landområdet: Planstrategien lægger op til at udarbejde retningslinjer for, hvad der må opføres som erstatningsbyggeri.

Følgende emner indgår i planstrategiens afsnit om klima:

1. Byggeri og klima: Planstrategien lægger op til at 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: Planstrategien lægger op til at 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: Planstrategien lægger op til at fortsætte fortætningen i de stationsnære områder, udbrede el-ladestander og etablere arealer til delebiler, at tilpasse parkeringsnormer-normer 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: Planstrategien lægger op til at udarbejde rammer for lokale afværgeforanstaltninger, der kan sikre mod oversvømmelser.
5. Regnvandshåndtering: Planstrategien lægger op til at 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: Planstrategien lægger op til at der kan blive etableret grønne udearealer i nye byudviklingsområder og at vi bevarer eksisterende træer og hække så vidt muligt.

Planstrategien indeholder også en oversigt over vedtagne lokalplaner og tillæg til kommuneplanen siden Kommuneplan 2021-2033 blev vedtaget den 21. juni 2022.

Efter den offentlige høring vil resultatet af høringen og de indkomne høringssvar blive forelagt kommunalbestyrelsen. Der vil i denne forbindelse kunne foretages ændringer af planstrategien. Efter den endelige behandling af planstrategien, vil den blive offentliggjort på plandata.dk.

## **Borgerinddragelse**

Der skal i henhold til planlovens § 23d gennemføres en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold.

Center for By, Miljø og Klima foreslår en målrettet borgerinddragelsesproces, der knytter sig an til hvert af de to temaer klima og landområdet.

Borgermøderne afholdes i løbet af høringsperioden.

Møderne og processen faciliteres af Planværkstedet og Center for By, Miljø og Klima.

Under temaet klima foreslås afholdt et åbent borgermøde i rådhusalen, biblioteket eller et andet sted i byområdet. For at sikre deltagelse fra yngre målgrupper, foreslås det, at der udsendes informationer til områdets ungdomsuddannelser.

Der foreslås en oplægsholder udefra, der ridser klimaudfordringen generelt op. Mødet kan, såfremt muligt, afholdes i UGE17, som er bibliotekernes landsdækkende temaugge omkring FN's 17 verdensmål.

Under temaet landområdet foreslås afholdt en workshop på Kulturzonen eller et andet sted i nærheden af landområdet. Der udsendes direkte invitationer til grundejere, beboere samt til udvalgte interesseorganisationer og foreninger, der har aktiviteter i området og der kræves forudgående tilmelding.

## **Høring**

Planstrategien skal i offentlig høring i 8 uger.

## **Lovgrundlag**

Planstrategien udarbejdes med udgangspunkt i planlovens § 23a, stk.1.

## **Indstilling**

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

1. at forslaget til Planstrategi sendes i 8 ugers offentlig høring.

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

# **Bilag**

Planstrategi 2023 17.01.24

# **Punkt 5: Dispensation fra Lokalplan 43 til forhøjelse af hegn mellem Pilegårdsskolen og boliger**

01.02.05-P25-23-566711

## **Resume**

Center for By, Miljø og Klima har modtaget henvendelser fra naboerne til Pilegårdsskolen om ønsket om opsætning af støjhegn ind mod skolen

Dette kræver en dispensation fra Lokalplan 43 til montering nyt af hegn i skel imellem Pilegårdsskolen og naboerne på adresserne Munkebjergvej 16, Grindsted Allé 24, Grindsted Allé 26 og Grindsted Allé 28.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, hvorvidt der skal meddeles dispensation til en hegnshøjde på 2.2 meter.

## **Uddybende bemærkninger**

Der blev for et par år siden etableret en ny legeplads på Pilegårdsskolen. Dette har medført, at der er mere aktivitet på denne side af skolen i forhold til hvad der tidligere har været. Kommunen har modtaget klager fra de berørte naboer, som udtrykker at det er til stor gene for dem med meget mere støj og larm.

Det eksisterende trådhegn er fælles hegn, der står i skel mellem Pilegårdsskolen og Munkebjergvej 16, Grindsted Allé 24, Grindsted Allé 26 og Grindsted Allé 28 og ejes derfor af henholdsvis Pilegårdsskolen og naboejendommene. Hegnet ønskes udskiftet til et støjhegn monteret med samme placering. Det nye hegn skal være et vedligeholdelsesfrit komposithegn med lydæmpning. Samlet drejer det sig om ca. 80 per løbende meter. Det nye hegn skal være 220 cm højt og med en støjæmpning på 29 DB.

Lokalplanens § 9.2 fastlægger at levende hegn, plankeværk eller mur ikke må overstige 1,8 meter.

I forbindelse med processen, har centret været i dialog med de pågældende ejere (der er repræsenteret af én af ejerne) og har fået positiv tilbagemelding på den konkrete løsning.

Centret vurderer, at hegnets højde ikke vil genere de berørte ejendomme, da det er placeret på grundenes nordlige side. Derudover er det til beboernes fordel, at hegnet vil begrænse støjniveauet.

## **Høring**

Kommunen skal som udgangspunkt orientere naboerne, hvis en ansøgning kræver en dispensation fra Planloven. Det følger bl.a. af reglerne i Planlovens § 20. Dog kan kommunen undlade at orientere, hvis en forudgående orientering i forbindelse med en dispensationsansøgning efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, hvilket vurderes at være tilfældet, da centret tidligere har været i dialog med de berørte ejere.

## **Lovgrundlag**

[Planloven](#)

[Lokalplan 43](#)

## **Økonomi**

Tårnby Kommune har vurderet, at prisen for halvdelen af udskiftningsprisen for en billig løsning er 300 kr. per løbende meter. Det er denne udgift naboerne betaler. Resterende beløb betaler kommunen. Budget til dette er afsat på skolepuljen for 2024.

## **Indstilling**

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

1. at der gives dispensation til et hegn, der er 2.20 meter.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning - Udskiftning af hegn, Pilegårdsskolen

Oversigtskort - Udskiftning af hegn på Pilegårdsskolen

Tilkendegivelser fra naboerne

## Punkt 6: Dispensation til udskiftning af entrédøre

02.34.02-P19-23-568198

### Resume

PAB - Postfunktionærenes Andels-Boligforening har søgt dispensation for overskridelse af kravet om fribredde på entrédøre. Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 9, § 208.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation til udskiftning af entrédøre.

### Uddybende bemærkninger

Ansøger har søgt om dispensation til udskiftning af 285 entrédøre i bebyggelsen Postparken. Postparken består af 13 boligblokke opført i 1949. Bebyggelsen har været igennem en omfattende til- og ombygning i 2017-2022. Ifm. til- og ombygningen har man omdannet blok 10 til tilgængelighedsboliger. Blok 10 er derfor ikke en del af denne ansøgning, da alle krav til tilgængelighed er opfyldt for disse 30 boliger.

De nye entrédøre opfylder krav til lyd, samt et ønske om højere sikkerhed, og med de eksisterende dørhuller i bebyggelsen vil fribredden blive reduceret med 3 cm. ift. eksisterende døre på 76,5 cm.

Eksisterende entrédøre har en fribredde på 76,5 cm. og overholder dermed ikke kravene i BR18 samt de Præ-accepteret løsninger, jf. nedenstående uddybninger. De nye døre vil have en fribredde på 73,5 cm. Krav til fribredde er 77 cm. Dispensation til 73,5 cm. vil derfor betyde en overskridelse på 3,5 cm. fra kravet, og en reducere på 3 cm. fra eksisterende.

Bygningsreglement 2018, kap. 9, § 208

- Døre til vindfang, forstuer, gange, beboelsesrum, køkken, bade- og wc-rum i boligens adgangsetage skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.

Bygningsreglement 2018, kap. 2, §§ 52 og 56, stk. 5

- Yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.
- 5) Døre i fælles adgangsveje skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m. På den side af døren, der åbner imod personen, skal der være mindst 0,50 m ved siden af døren modsat hængselsiden.

Præ-accepteret løsninger 2.3.4.1 Bredde af døre

- Det fremgår af BR18 § 56, nr. 5, om adgangsforhold, at døre i fælles adgangsveje skal have en fri bredde på mindst 0,77 m.

Udvalget har mulighed for at give dispensation efter nedenstående bestemmelser i Bygningsreglementet og Byggeloven.

Center for By, Miljø og Klima anbefaler, at der gives dispensation til det ansøgte, da det er vurderingen, at ombygningsarbejdet ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen. Med i vurderingen indgår, at blok 10

for nylig er blevet omdannet til tilgængelighedsboliger, og at eksisterende boliger i øvrigt ikke opfylder andre krav til tilgængelighed som elevator, niveaufri adgang og friarealer til toilet og bad.

## **Høring**

Sagen sendes i høring hos Tårnby Kommunes Handicapråd.

## **Lovgrundlag**

Bygningsreglement 2018, kap. 9, § 197

- Ved ombygning kan kommunalbestyrelsen på bygningsejerens foranledning skønne, at der kan ske lempelser til bestemmelserne i kapitel 9, såfremt ombygningsarbejdet ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen.

Byggelovens § 22

- Der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

## **Indstilling**

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

1. at der gives dispensation til entredøre med en bredde på 73,5 cm.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tilrådt. Handicaprådets høringssvar indgik i sagens behandling.

## **Bilag**

Luftfoto

Bilag samlet

Handicaprådets høringssvar vedr. døre i Postparken

# Punkt 7: Ejendomsstrategi - Endelig version

02.00.00-A00-23-544765

## Resume

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet et færdigt udkast til en samlet ejendomsstrategi for Tårnby Kommune.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal anbefale overfor Økonomiudvalget at godkende den endelige version af ejendomsstrategien.

## Uddybende bemærkninger

Center for By, Miljø og Klima har siden Bygge- og Ejendomsudvalgets møde den 5. december 2023 arbejdet videre på at færdiggøre den samlede ejendomsstrategi for Tårnby Kommune.

Det sproglige indhold er nu gennemgået og justeret for en mere helstøbt udgave. Ejendomsstrategien er endvidere blevet layoutet i en mere visuel udgave med billeder af flere af kommunens ejendomme med ønske om at stille skarpt på strategiens budskaber og højne læseoplevelsen.

I forrige version af ejendomsstrategien var de udarbejdede bygningsscoremodeller for ti af kommunens ejendomme medtaget. I den endelige version er bygningsscoremodellerne ikke medtaget. De bygningsscoremodeller, som allerede er udarbejdet i efteråret 2023, vil indgå i den samlede opstilling af ejendomme i kommunen, som får udarbejdet en bygningsscoreanalyse, og som forelægges udvalget i 2024.

I 2024 vil Center for By, Miljø og Klima udarbejde bygningsscoremodeller på de resterende ejendomme i Tårnby Kommune jvf. proces - og tidsplan (bilag) og iværksætte fysisk bygningsgennemgang af 35 vuggestuer, børnehaver og børnehuse, 18 skolefritidsordninger og 8 fritidsklubber/ungecentre. For at fuldende dataoverblikket over kommunens bygningsmasse og kunne arbejde videre strategisk og konkret med strategien med afsæt i data som grundlag for kommende beslutninger.

## Indstilling

### Center for By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget,

1. at den endelige version for en samlet ejendomsstrategi for Tårnby Kommune godkendes.
2. at den endelige version lægges på kommunens hjemmeside.

/HKR

## Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt, idet der i Ejendomsstrategien tilføjes tekst om installation af fjernvarme.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget.

## Bilag

Proces - og tidsplan ejendomsstrategi 2024

Dagsordenspunkt Ejendomsstrategi - status på arbejdet behandlet på mødet 5. december 2023 bilag 1

Ejendomsstrategi - færdig version med billedlayout

## **Punkt 8: Eventuelt**

00.22.04-P35-23-565740

### **Beslutning**

Intet.

## **Punkt 9: Underskriftsark**

00.22.04-P35-23-565740

### **Beslutning**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.