

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 07-12-2021

**Mødedato** Tirsdag d. 07. december 2021 kl. 15:00

**Mødested** Mødelokale 211

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
DSI Lufthavnsparke, regnskaber 2020.....	6
Endelig vedtagelse af høringsudgave af Kommuneplan 2021.....	9
Forslag til Lokalplan 152 - Erhvervsområde Kirstinehøj III, Forslag til Tillæg 25.....	14
Udarbejdelse af plangrundlag til at etablere seniorboliger på Brønderslev Alle 5.....	17
Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan ved Scanport, Amager Strandvej.....	20
Orientering om resultater af forundersøgelse på Plyssen.....	22
Screening af projekt efter miljøvurderingsloven.....	25
Dispensation fra Lokalplan 84 til etablering af pavillion i Skolebotanisk Have.....	28
Ansøgning om dispensation til overskridelse af bebygget areal på Cypres Allé 44.....	30
Eventuelt.....	32
Underskriftsark.....	33

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

00.22.04-P35-21-428431

**Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at dagsordenen godkendes.

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-21-428431

### Uddybende bemærkninger

A)

Københavns Kommune har sendt et lokalplanforslag for Hedegårdsvej II i offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 200 private og almene kollegie- og ungdomsboliger på ca. 8.940 m<sup>2</sup> i 4-6 etager. Byggeriet etableres på eksisterende parkeringsplads ved Femøren St. Bygge- og Ejendomsudvalget meddelte d. 25-08-2020 dispensation fra Lokalplan 112, Øresundsparken, hvor der i hjørnet kan etableres midlertidig p-plads for byggeriet i Københavns Kommune. Planen forholder sig til skybrudssikring og havvandsstigning. Lokalplanen for Hedegårdsvej II kan ses [her](#). Lokalplanen er i høring frem til d. 21 december.

B)

Som en del af den politiske aftale om "Infrastrukturplan 2035" skal der gennemføres en miljøkonsekvensvurdering af en ny havnetunnel (Østlig Ringvej) anlagt som sænketunnel langs Amagers Østkyst. Man kan finde information om status på arbejdet på hjemmesiden; [Københavns Havnetunnel skal lede trafikken uden om Københavns centrum](#)

Havnetunnelen vil binde det nordlige og sydlige vejnet sammen og lede trafik uden om det indre København. Tårnby Kommune er opmærksomme på de videre skridt i arbejdet og betydningen for Tårnby.

C)

Miljø- og Fødevareklagenævnet har afgjort, at etablering af et sydligt støttepunkt i Naturpark Amager vil stride mod fredningens formål, og at der ikke er hjemmel i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 til at meddele dispensation til det ansøgte anlæg med tre broer, en bygning med shelter og grejbank, en bygning med omklædningsrum og toilet med bade- og saunafaciliteter samt en udebruser, en betonkonstruktion som promenade, en cykelparkering og to grillpladser. Afgørelsen er endelig. Anlægget var tænkt etableret for dele af den fondsfinansiering, som styregruppen for Naturpark Amager har fået. Anlægget var i første omgang afvist af Fredningsnævnet. Naturstyrelsen valgte at fremsende et ændret projekt til klagesagsbehandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet, hvorfra der nu ligger en afgørelse.

Der vil nu blive holdt et ekstraordinært møde i projektets styregruppe for herigennem at få styregruppens retning på proces og alternativer.

D)

Kolonihaveforbundet (KF) har på vegne af kolonihaveforeningerne Blommehaven, Selandia og Nordre Vang indgivet en klage hos Planklagenævnet over lokalplan 150.

KFs klagepunkter er bl.a., at kommunen ikke kan udarbejde nye lokalplaner, der adskiller sig væsentligt i sit indhold ift. lokalplaner for nabokolonihaveforeninger, idet KF anser dette for at være i strid med lighedsgrundsætningen.

Endvidere anfører KF, at man ikke med en lokalplan kan regulere hemse, da hemse er en indretning af bygningen, som ikke indgår i lokalplankataloget (Planloven § 15, stk. 2.).

Forvaltningen er uenig i klagen og vil i svarskrivelsen tilbagevise de fremførte synspunkter.

Klagepunkterne vedrørende lighedsgrundsætningen vurderer forvaltningen, bl.a. med udgangspunkt i en lang række nævnsafgørelser, at KF ikke vil kunne få ret i. Kommunen har altid ret til at lave lokalplaner med et ønsket indhold, når det er planmæssigt begrundet, og at bestemmelserne falder inden for lokalplankatalogets muligheder (Planlovs-kataloget beskriver, hvilke emner, der må indarbejdes i en Lokalplan).

Lokalplan 150 er velbegrunderet planmæssigt, bl.a. fordi den udmønter et ønske om at regulere bebyggelsens omfang og at sikre kolonihaveområdernes karakter som kolonihaver.

Vedrørende bestemmelsen om hems, argumenterer forvaltningen for, at der ikke er tale om en indvendig indretning, men en indskudt etage og dermed er der tale om regulering af et etageantal, der kan være af betydning for naboerne, hvis der etableres vinduer ved hems.

Forvaltningen pointerer i svaret, at bestemmelsen ikke tilsigter at regulere et "hyldelag" til opbevaring.

Hvis Planklagenævnet mod forventning går Forvaltningen imod, kan de give kommunen mulighed for at rette bestemmelsen og genfremsende og genannoncere en rettet udgave af lokalplanen på plandata.dk og kommunens hjemmeside, med en skriftlig tilføjelse om, at bestemmelsen er fjernet.

E)

Udmøntning af strategisk miljøvurdering samt proces for infrastruktur til Lynetteholmen, se bilag.

Den 4. juni 2021 vedtog Folketinget Lov om Anlæg af Lynetteholm. Der er grundlaget skabt for anlæg af Lynetteholm som jorddeponi og bidrag til stormflodsikring af København. Samtidig er grundlaget også til stede for at igangsætte diskussionen om anvendelsen af halvøen og for at aftale en proces for de videre undersøgelser af de elementer, der på sigt skal gøre Lynetteholm til en attraktiv bydel.

Der igangsættes derfor en strategisk miljøvurdering (SMV), som skal undersøge sammenhængen mellem infrastruktur og byudvikling i forbindelse med Lynetteholm og redegøre for de overordnede miljøkonsekvenser af den samlede udvikling. SMV'en skal endvidere inddrage perspektiverne i forhold til den videre udvikling af metroen, herunder problemstillingen om kapacitet i havnesnittet.

F) Referat fra 38. møde i styregruppen for Vestamager Svømmehal.

G) Referat fra 1. møde i styregruppen for Ny Skøjtehal.

## **Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at meddelelserne tages til efterretning.

/BGR

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

E) Udmøntning-af-smv-samt-proces-for-lynetteholm

E) Ramme-for-smv

## **Punkt 3: DSI Lufthavnsparcken, regnskaber 2020**

03.11.02-G00-21-496411

### **Resume**

Advokaterne i Rosenborggade har fremlagt regnskaber 2020 for DSI Lufthavnsparcken.

### **Uddybende bemærkninger**

Regnskaberne viser følgende:

Boligforeningen: underskud: 227.639 kr.

Underskuddet overført til arbejdskapitalen.

Siirbo: overskud 223.248 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 753 kr./m<sup>2</sup>

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 28 kr./m<sup>2</sup>.

Spidslodden: overskud 76.639 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 795 kr./m<sup>2</sup>.

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 15 kr. /m<sup>2</sup>.

Solgården 1: overskud 57.905 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 766 kr./m<sup>2</sup>.

Solgården 2: overskud 160.808 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 941 kr./m<sup>2</sup>.

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 15 kr./m<sup>2</sup>.

Solgården 3: overskud 53.768 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 1053 kr./m2.

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 24 kr./m2.

Melstedhuse: underskud 48.870 kr.

Underskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt: 699 kr./m2.

Lufthavnsparken: overskud 1.000.176 kr.

Overskuddet anvendes med 600.000 kr. til forbedringsarbejder og med 400.176 kr. til overførsel til samlet resultat

Leje på balancetidspunkt: 712 kr./m2.

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 12 kr./m2.

Skottegården: overskud 565.807 kr.

Overskuddet overført til opsamlet resultat.

Leje på balancetidspunkt 670 kr./m2.

Lejeforhøjelse pr. 1.10.2019 på 19 kr./m2.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116.

## **Kommunalbestyrelsens Sekretariat indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at regnskaberne 2020 for DSI Lufthavnsparken anbefales over for Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt. Indstillingen sendes frem til Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

DSI Lufthavnsparken - Årsregnskab 2019

Skottegården regnskab 2020

Lufthavnsparken, regnskab 2020

Melstedhuse regnskab 2020

Solgården 3, regnskab 2020

Solgården 2, regnskab 2020

Solgården 1, regnskab 2020

Spidslodden regnskab 2020

Siirbo regnskab 2020

Luft 2020 boligforening

# Punkt 4: Endelig vedtagelse af høringsudgave af Kommuneplan 2021

01.02.03-P15-14-20

## Resume

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 7.12.2021 og i Økonomiudvalget den 8.12.2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 14.12.2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 8.12.2021 om beslutning i B&E den 7.12.2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 8.12.2021 vil blive sendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 14.12.2021.

Udvalget vedrørende byplanlægning anbefalede i april 2020, at der som opfølgning på Planstrategi 2019 skal ske en fuld revision af kommuneplanen.

Revisionen af kommuneplanen tager udgangspunkt i Planstrategi 2019 - Tårnby Kommune - Mulighedernes kommune, med fokus på Byudvikling - boliger og erhverv, Det grønne og blå, Sundhed, Fremkommelighed og Kulturarv. Revisionen omfatter også nye krav i planloven, og hvordan den forholder sig til overordnede planer, såsom Fingerplanen og Natura 2000-planer.

Udvalg og Kommunalbestyrelsen skal beslutte endeligt, om Forslag til Kommuneplan 2021 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at det gennem screening er vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes.

## Uddybende bemærkninger

Kommuneplanen tager afsæt i Planstrategi 2019 og viderefører ni konkrete værdier fra seneste kommuneplan. Værdierne har til formål at sikre, at vi passer på og styrker kommunens mange kvaliteter og samtidig udnytter mulighederne for udvikling og vækst på en klog og bæredygtig måde. De ni værdier er:

1. Skabe gode rammer for hverdagslivet,
2. En repræsentativ borgerinddragelse,
3. Bevare eksisterende kvaliteter,
4. Udnytte eksisterende ressourcer bedre,
5. Fysisk miljø af høj kvalitet,
6. Håndtere regional udvikling,
7. Stabilitet i lokalsamfundet,
8. Skabe adgang og
9. Bæredygtighed.

Kommuneplanen indeholder en række temaer, der tilsammen dækker Tårnby Kommunes egne fokusområder, forholder sig til det regionale perspektiv samt dækker de lovmæssige krav, der er til en kommuneplans indhold.

Forslag til kommuneplanens overordnede temaer er:

BYOMRÅDET:

Afsnittet omhandler de overordnede byudviklingsplaner for kommunens byzone. Den fortsatte byudvikling skal tilgodeses både borgere og erhvervslivet i kommunen. Det er derfor vigtigt med en balanceret udvikling, hvor der er plads til både nye boliger og til erhverv.

Det har tidligere ikke været endelig besluttet, hvorvidt Egensevej erhvervsområde skulle udpeges til hhv. omdannelsesområde, transformationsområde eller perspektivområde. Da projektet ikke har været prioriteret i planarbejdet, er det i kommuneplanen udlagt til perspektivområde for fremtidig boligudvikling eller som område til blandet bolig og erhverv. Udpegningsområde er ikke juridisk bindende.

#### BOLIGOMRÅDERNE:

Afsnittet omhandler kommunens fokus på at sikre et mangfoldigt og varieret boligudbud med plads til forskellighed. Derfor lægges der vægt på, at der kan opføres nyt boligbyggeri, der henvender sig til forskellige brugergrupper, i forskellige størrelser og i forskellige prisklasser.

Der er fortsat i Tårnby Kommune mulighed for byudvikling til boligformål, dels ved udbygning af ledige arealer, dels ved omdannelse eller fortætning af eksisterende byområder til nye boligformål.

#### ERHVERVSOMRÅDERNE:

Afsnittet omhandler kommunens fokus på at forbedre forholdene for erhvervene i kommunen med udlæggelsen af et nyt stort erhvervsområde – Kirstinehøj III med plads til erhverv, som ikke begrænser lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

Derudover nævnes kommunens Erhvervspolitik fra 2019 og opgaveudvalget fra 2021, der har til formål at se på erhvervsudvikling, og som vil levere bud på elementer til en fremtidig udvikling i Tårnby Kommune.

#### DETAILHANDEL:

Afsnittet beskriver detailhandelstrukturen og den spredt fordelte dækningsgrad, der ønskes bevaret. Derudover omhandler afsnittet erhvervsområder til pladskrævende varer, hvilket også ønskes at blive bibeholdt. Opretholdelse af kommunens centerstruktur er også beskrevet. Ændring i planloven giver mulighed for, at butikker kan være 1.200 m<sup>2</sup> fremfor 1.000 m<sup>2</sup>, hvilket nævnes som en mulighed, og hvilket kommunen ønsker at åbne for i samtlige lokalcentre og for fritliggende dagligvarebutikker.

#### FREMKOMMELIGHED:

Fremkommelighed har i denne kommuneplan fået sit eget afsnit, hvor fremkommelighed i Kommuneplan 2014-2026 kort er beskrevet under afsnittet byområdet. Når fremkommelighed har sit eget afsnit, er det bl.a. for at sætte fokus på at styrke en bæredygtig fremkommelighed, hvor mindsket trængsel og gode forhold for de bløde trafikanter vægtes højt. I afsnittet er også beskrevet nye anlæg og veje, som bl.a. skal sikre adgang til det nye erhvervsområde ved Kirstinehøj III og tilkørsel til motorvejen.

#### KULTURARV:

Ønsket om at fastholde og styrke kommunens kulturarv er fortsat i fokus. Under temaet kulturarv er der udpeget to nye kulturmiljøer, Tårnby Villaby og Kastrup Broforening, som ikke var med i Kommuneplan 2014-2016. Mål og retningslinjerne i forhold til kulturarven er blevet opdateret, og det samme er listen med bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger, der udtages:

Tømmerupvej 45 og 59, 190, Ved Lergravene 7

Bevaringsværdige bygninger der tilføjes:

Tømmerupvej 75 (save værdi 4, vurderet d.12.10.2021) og 260 (save værdi 3, vurderet d.12.10.2021) , Ved Stationen 9 (save værdi 2, vurderet d. 12.11.2021), Engmarken 11-15/Søvang Allé 9-31 (save værdi 3, vurderet d. 12.11.2021) samt husene i Tårnby Villaby.

#### SUNDHED:

Sundhed har i denne kommuneplan fået sit eget afsnit. Når sundhed har sit eget afsnit, skyldes det et ønske om at sætte fokus på at understøtte kommunens sundhedspolitik og initiativer for at styrke borgernes fysiske og mentale sundhed, bl.a. ved at styrke antallet af grønne arealer og borgernes nærhed til rekreative grønne arealer.

Kommunen har ikke udarbejdet en strategi for brug af fysiske omgivelser og mental sundhed i uderum (som beskrevet på udvalgmøde, juni 2021) og sundhedspolitikken forventes først vedtaget i 2022. Det har derfor ikke været muligt at udarbejde så konkrete retningslinjer med fokus på forebyggelse og sundhedsfremme.

#### DET GRØNNE OG BLÅ:

Det grønne og blå indeholder en opdatering af tidligere afsnit i Tårnby Kommuneplan 2014-2026 om rekreation og fritid. Indholdet er blevet opdateret og suppleret i forhold til Fingerplan 2019, Naturpark Amager og kommunens parker, grønne arealer og rekreative byrum. Der er et øget fokus på at sikre byens grønne områder og biodiversitet, samtidig med at der sker fortætning af byområdet.

#### DET ÅBNE LAND:

Det åbne land er justeret i forhold til udpegninger af særlig værdifulde landbrugsområder, der er blevet reduceret, idet meget af det traditionelle landbrug er blevet omdannet til fritids- og deltidslandbrug. Herudover er der suppleret med nye udpegninger af Grøn Danmarkskort, der er et sammenhængende naturnetværk, som alle kommuner i landet skal bidrage til, ved at udpege deres vigtigste naturområder, økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og den potentielle natur i kommuneplanen. Grønt Danmarkskort skal sikre, at der sker en forstærket indsats for naturen, der styrker mere sammenhængende natur, spredningsforhold samt naturens mangfoldighed og biodiversitet.

#### VAND OG KLIMA:

Dette afsnit redegør for Tårnby Kommunes fremadrettede tiltag i forhold til at sikre mod de klimarelaterede problemer såsom skybrud og vandstigninger, som kommunen er særlig følsom overfor på grund af, at vi ligger lavt og, Amager er flad. Derudover beskrives de forskellige planer, der er vedtaget, eller forventes snarligt at blive vedtaget, som skal være med til at beskytte grundvandet, CO<sub>2</sub>-reduktion og følge FN's verdensmål.

#### KOMMUNEPLANRAMMER:

Siden Kommuneplan 2014-26 er flg. ændret:

Kommuneplantillæg nr. 1-23 + Kirstinehøj III (Tillæg nr. 25), der bliver tilrettet inden endelig vedtagelse.

Derudover er rammerne for detailhandel ændret, så de svarer til skemaet for detailhandel 1.C03,4,5,6,7,9,11. Der er ikke ændret for Løjtegårdsvej 1.C13, da lokalplanen først skal udarbejdes.

Rammerne indenfor LP 43 er ændret fra en bebyggelsesprocent på 25 % til 30 % for rammerne 1.B02, 1.B03, 1.B33.

Parkeringsnormen er ændret for butiksareal fra 12 m<sup>2</sup> til 25 m<sup>2</sup>.

#### MILJØSCREENING:

Kommuneplan 2021-33 er omfattet af miljøvurderingsloven, idet planen fastlægger rammerne for den fremtidige arealanvendelse. På baggrund af en screening af kommuneplanforslagets indhold er det vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Begrundelsen for dette er, at der ikke foretages nye arealudlæg og ikke ændres i rammer eller retningslinjer på en måde, der efter forvaltningens vurdering, skønnes at have en væsentlig miljøpåvirkning.

Vurderingen er foretaget under hensyntagen til, at forslaget ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder.

Det er kun ændringerne i forhold til den eksisterende kommuneplan, Kommuneplan 2014-2026, som er undersøgt. En række af de ændringer af retningslinjer og rammer, som indarbejdes i kommuneplanforslaget, er indarbejdet på grundlag af allerede vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg. Der er i forbindelse med behandlingen af disse planer foretaget en særskilt miljøscreening eller miljøvurdering (screening er vedlagt)..

### **Borgerinddragelse**

I forbindelse med udarbejdelse af Planstrategi 2019, blev der i 2018 afholdt tre fremtidsværksteder, hvor borgerne kunne komme med input og ideer til det videre arbejde med kommuneplanstrategien og kommuneplanen. Desuden har alle stående udvalg været inddraget i kommuneplanens udarbejdelse på møder i juni 2021.

### **Høring**

Ifølge planlovens § 24, stk. 3 skal forslag til kommuneplaner sendes i offentlig høring i minimum 8 uger (lovpligtigt med 8 uger).

Forvaltningen forventer at offentliggøre Forslag til Kommuneplan 2021 i uge 51.

### **Lovgrundlag**

Planlovens §§ 11 og 24 jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020

Miljøvurderingsloven §§ 11, 12 og 32, jf. lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

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

1. at forslag til Kommuneplan 2021-2033 godkendes og sendes i høring.
2. at forslag til Kommuneplan 2021-2033 ikke miljøvurderes.

/BGR

Beslutning fra Udvalget vedrørende Byplanlægning, 29. november 2021, pkt. 2:

1. Indstillingen drøftet.

2. Indstillingen drøftet.

## **Beslutning**

1. Indstillingen tiltrådt, idet der til Kommunalbestyrelsesmødet forelægges supplerende tekstforslag om støjreduktion og om iværksættelse.

2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Forslag til Kommuneplan 2021-2033, rammer

Miljøscreening - Tårnby Kommuneplan

FORSLAGTILKOMMUNEPLAN2021

# **Punkt 5: Forslag til Lokalplan 152 - Erhvervsområde Kirstinehøj III, Forslag til Tillæg 25**

01.02.05-P00-21-428941

## **Resume**

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 7.12.2021 og i Økonomiudvalget den 8.12.2021 og endvidere på møde i Kommunalbestyrelsen den 14.12.2021. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 8.12.2021 om beslutning i B&E den 7.12.2021. Referat fra Økonomiudvalgets møde den 8.12.2021 vil blive sendt til Kommunalbestyrelsesmødet den 14.12.2021.

Teknisk Forvaltning har udarbejdet forslag til Lokalplan 152 - Erhvervsområde Kirstinehøj III samt tilhørende Kommuneplantillæg 25. Forslagene ledsages af en miljørapport og en screening i forhold til påvirkning af biologisk mangfoldighed, Jordbund og Vand, Landskab og Kulturarv, Klimatiske faktorer, Menneskers sundhed, Refleksioner mht. sikkerhed for flytrafikken, bilag IV arter og Natura 2000 områder.

Forslagene fremføres på baggrund af, at Staten er igang med at ændre landsplandirektivet (Fingerplanen) og støjcirculæret for lufthavnen, så det bliver muligt at udvikle et nyt erhvervsområde ved Tømmerupvej og indlemme det i byzonen. Dette sker under forudsætning af, at arealerne kun anvendes til erhverv, der ikke vil påvirke lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

## **Uddybende bemærkninger**

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

Forslag til Kommuneplantillæg 25 muliggør etablering af det nye erhvervsområde under hensyn til, at arealerne kun anvendes til erhverv, der ikke vil påvirke lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder. Der muliggøres for ikke-støjfølsomt erhverv - industri, produktionserhverv, lager- og logistikvirksomheder og tekniske anlæg.

Bolig- og Planstyrelsen forventer, at revision af støjcirculæret bliver endelig vedtaget i slutningen af 2021. Landsplandirektivet har været i høring i perioden 6. september 2021 til 1. november 2021.

Adgang til det nye område sker fra Tømmerupvej. Der er i den forbindelse gennemført 2 trafikanalyser for at fastlægge trafikbelastningen på omkringliggende vejnet ved et fuldt udbygget erhvervsområde, med lukning af Tømmerupvej fra Englandsvej og forlængelse af Ugandavej. Den valgte løsning 2b giver mulighed for udvidelse af veikryds ved Englandsvej/Ugandavej og Kirstinehøj/Tømmerupvej. Da der er en begrænset kapacitet i det overordnede vejnet, er der i lokalplanen begrænsning på rene lager- og logistikvirksomheder på max. 3.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen inddeler området i 7 delområder, med hver deres regulering. I delområde Ia kan der kun etableres erhverv op til miljøklasse 2 og i delområde Ib kan der etableres erhverv i miljøklasse 2-5. I delområde IV, Va og Vb kan der ligeledes etableres nyt erhverv i miljøklasse 2-3. Zoneringen tager hånd om støj- og miljøpåvirkning af nabomatrikler.

Tættest på Tømmerupvej og Tømmerup Landsby gives der mulighed for en byggehøjde på 8,5 meter, mens der i delområde Ib gives mulighed for 12,5 meter byggehøjde. Det er hensigten, at ny erhvervsbebyggelse skal fremstå i et ensartet udtryk for at styrke den samlede oplevelse af området.

Bebyggelsen holdes i sort facade i træ eller metalplader, sorte tage med tagpap eller integrerede solceller og markering med hvide vinduer, døre og stern. I eksisterende delområder er det muligt at videreføre nuværende arkitektur med en angivelse af hvilke materialer og farver, der skal bruges, hvis der opføres nyt og ved forbedringer på eksisterende. I delområde Ia og Ib skal bebyggelse på grundene nærmest Tømmerup Landsby og Tømmerupvej placeres, så de skærmer for indblik til parkering og udendørs oplag. Internt i området skal bebyggelse, der grænser op til interne veje, placeres med gavl i en facadelinje, så der holdes et ordnet udtryk i området.

Der åbnes op for mulighed for at etablere en varme/kølecentral til områdets forsyning.

Lokalplanen indeholder forslag til en landskabsplan for området, der foreslår en træække på den sydlige side af Tømmerupvej ind mod det nye erhvervsområde, mens træækken rykkes over på den nordlige side af Tømmerupvej nærmere Amager Landevej. Dette gøres af hensyn til den mulige plads, der ligger mellem private matrikler og vejareal. Mod Tømmerup Landsby er der afsat plads til en grøn zone, som skaber afstand mellem erhvervsområdet og landsbyen. Den grønne zone vil fremstå med enggræs og lavt krat i hjemmehørende arter. Øvrige ubebyggede arealer skal fremstå uklippede med enggræsser, vilde markurter eller blomstereng af hensyn til øget biodiversitet.

Det nye erhvervsområde indeholder læhegn med afvandingsgrøfter med en samlet bredde på 25 meter, som sørger for kig fra Tømmerupvej og ned mod lufthavnen. Det vil blive kig, som der idag er henover markerne og som er karakteristiske for området. Læhegnsbepantninger placeres i de oprindelige markskel og vil bestå af f.eks. hyld, mirabel, æbler og hassel. Grøfterne skal være med til at understøtte nedsivning i området og forebygge oversvømmelse. Udover grøfterne til nedsivning planlægges håndtering af regn- og spildevand i området gennem et kommende spildevandstillæg, som bl.a. tilsiger seperatkloakering i området. Derudover er der mulighed for udvidelse af eksisterende regnvandsbassin, som idag anvendes til afvanding af nuværende Kirstinehøj og oprettelse af et nyt regnvandsbassin med mulighed for overdækning ud mod Englandsvej.

Lokalplanen sikrer, at skiltning i området understøtter et fælles udtryk. Der tillades skiltning på facade med logo og hvide enkeltbogstaver tilpasset bygningens proportioner. Skiltning må fylde max 10% af facaden.

I delområde Va og Vb er eksisterende bolig og erhverv. Fremover vil det være muligt at lave nyt erhverv på området, men der må ikke laves nye boligenheder. Eksisterende lovlig anvendelse i delområderne kan fortsætte som hidtil. Der er tilsikret mulighed for, at køreteknisk anlæg kan udvide indenfor delområde Ib.

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

Der er udarbejdet en miljørapport i forbindelse med lokalplanen. Rapporten har undersøgt biologisk mangfoldighed, jord og grundvand, trafik, landskab og kulturarv, klima og vand, støj og visuel effekt. Der er indarbejdet tiltag i lokalplanen, som imødekommer nærhed til kulturmiljøet omkring Tømmerupvej, adgang ift. håndtering af trafik, håndtering af regnvand, støjpåvirkning og refleksioner. Udvikling af det nye erhvervsområde vurderes ikke at have nogen effekt på lufthavnens drift. Lokalplanen antages ikke at have væsentlig påvirkning af Natura 2000 områder og bilag IV.

## **Borgerinddragelse**

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

## **Høring**

Forslag til Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 25 med tilhørende Miljørapport sendes i høring i 8 uger.

## **Lovgrundlag**

[Planloven](#)

[Kommuneplan 2014-2026](#)

## **Økonomi**

Udvikling af det nye erhvervsområde Kirstinehøj III vil medføre udgifter til anlæggelse af veje, nedrivninger, arkæologisk undersøgelse, opkøb af grunde og generel byggemodning. De nye erhvervsgrunde vil give en indtægt ved salg af byggegrunde.

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

1. at forslag til Lokalplan 152 og Kommuneplantillæg 25 godkendes og sendes i offentlig høring.
2. at Miljørapport godkendes og offentliggøres.

/BGR

## **Beslutning**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingerne sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Forslag Lokalplan 152 Erhvervsområde Kirstinehøj III

Kortbilag samlet

Forslag kommuneplantillæg 25

Miljørapport

Miljøscreening

Væsentlighedsvurdering

Kirstinehøj III\_Trafikanalyse\_I

Kirstinehøj III\_Trafikanalyse\_II

Dagsordenspunkt Procesplan for arbejde med den kommunale myndighedsbehandling for Kirstinehøj III behandlet på mødet 5. maj 2021 kl. 1500 (Virtuelt) i Økonomiudvalget (2021).docx

# Punkt 6: Udarbejdelse af plangrundlag til at etablere seniorboliger på Brønderslev Alle 5

01.02.05-P00-21-482412

## Resume

Tårnby Kommune ejer Brønderslev Alle 5 og ønsker at udvikle ejendommen til seniorboliger. Ændringen kræver, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for området.

For at understøtte et varieret udbud af forskellige typer af boliger fremlægges denne sag.

## Uddybende bemærkninger

Matrikel 15i på Brønderslev Alle 5 har et registeret areal på 7.603 m<sup>2</sup>. En mindre del mod vest benyttes som vejadgang til Kamager (pensionat) ved Brønderslev Alle 21, og en anden del mod vest er et grønt område, som benyttes af områdets beboere til ophold og friluftaktiviteter. Hvis man ekskluderer vejadgangen, er der ca. 7.100 m<sup>2</sup> til rådighed til udvikling af seniorboliger. Brønderslev Alle 5 er omfattet af Lokalplan 89 a, Boliger og institutioner ved Brønderslev Alle. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere seniorboliger, hvorfor der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området, der samtidig ophæver Lokalplan 89.

### Planmæssige overvejelser ved udvikling af området til Seniorboliger

Hovedparten af Brønderslev Alle 5, fremstår i dag ubebygget. I den østlige del findes 2 bygninger og en småbygning, der tidligere har været anvendt til boligformål. Langs ejendommens afgrænsningen fra nord mod øst findes en kraftig og relativ høj hæk, der afskærmer området. Mod nord er området karakteriseret ved en blanding af parcelhuse og rækkehuse. Mod øst ligger Kirstinehøj og den grønne ubebyggede kile. Mod syd ligger Børneinstitutionen Brønderslev Alle 1-3, med bagvedliggende Kirstinehøj. Vest for ligger Kamager pensionat. Nærområdet fremstår derfor med en meget varieret anvendelse og bebyggelse i en højde på 1-1,5 etager.

På baggrund af nærområdets anvendelse og bebyggelse vurderer Teknisk Forvaltning, at området kan udvikles til seniorboliger i form af tæt-lav bebyggelse i 1 etage eller i form af etageboligbebyggelse i to etager med elevator. Tæt-lav bebyggelse kan udføres med en bebyggelsesprocent på 40, og etageboligbyggeri kan opføres med samme bebyggelsesprocent, eller evt. en højere andel på 50-60 %. Det afhænger af, hvordan man ønsker området udviklet i forhold til områdets disponering, antallet af boliger og friarealer mm. Ligeledes skal parkeringshensyn indtænkes, hvor man med fordel kunne udvide parkeringsarealet ved Børneinstitutionen Brønderslev Alle 1-3, så området fremstår med en fælles indkørsel og parkeringsareal. Omvendt kan den østlige del af ejendommen, der fremstår som have med en del træer, ligeledes bibeholdes som have og fælles arealer til seniorboliger. Det kunne være fordelagtigt at bibeholde hækken, i et vist omfang, som afgrænsning mod Brønderslev Alle.

Tårnby Kommune har i forvejen lokalplaner med forskellige byggestørrelser for seniorboliger. F.eks. fastlægger Lokalplan 101 for Præstefælledvej 3, at seniorboliger skal etableres i en etage med en bebyggelsesprocent på 40. Lokalplan 124 a ved Englandsvej 349 giver mulighed for seniorboliger i 2 etager, dog med en bebyggelsesprocent på 30, fordi arealerne er mindre.

Det er også muligt at etablere rækkehuse i 1,5 etage, men Forvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt, hvis borgere måtte være nødsaget til at benytte sig af trapper til at opnå adgang til første etage.

Brønderslev Alle 5 er omfattet af Kommuneplanramme 1.D17. Rammen udlægger bl.a. området til boligområde med en bebyggelsesprocent på 40 og et maks. antal etager på to. Hvis Lokalplanen fastlægger rammer, der er i overensstemmelse med dette, er det ikke nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg. Hvis der ikke er behov for at udarbejde et kommuneplantillæg, skal der ikke foretages en forhøring efter Planlovens § 23c.

## Tidsperspektiv

Hvis en Lokalplan for Brønderslev Alle 5 skal igangsættes og prioriteres til umiddelbar udarbejdelse, vil det være nødvendigt at omprioritere væsentligt i Tårnby Kommunes Lokalplanliste og dermed i Planafdelingens planlagte og igangsatte lokalplanarbejde. Hvis arbejdet med lokalplan for Brønderslev Alle 5 politisk ønskes opprioriteret vil det mest nærliggende være, at den igangsatte ændring af nye lokalplaner for lokalplan 43-området og færdiggørelse af lokalplanen for Tårnby Eng, i givet fald udskydes. Der må dog forventes modstand i forhold hertil, dels fra grundejerforeningen Tårnby Eng - dels fra borgerne i Lokalplan 43-området, som længe har været stillet i udsigt, at de skulle have en ny lokalplan.

I vedlagte prioriteringsliste for lokalplanarbejdet placeres lokalplanen som nr. 11. Hvis det aftales, at en udvikler udarbejder et udkast til lokalplan, kan projektet prioriteres højere.

## Miljømæssige overvejelser

Brønderslev Alle 5 har tidligere været benyttet til gartneridrift. Region Hovedstaden har, trods henvendelse herom, ikke givet udtalelse om, hvorvidt tidligere anvendelse som gartneridrift medfører, at gartneriarealer skal kortlægges som forurenede.

I andre regioner har en historik med gartneridrift umiddelbart ført til kortlægning.

Der er i en af vores nabokommuner gjort fund af pesticidet DDT i jorden i et tidligere gartneri. I det videre arbejde vil der fra miljømyndigheden være særlig opmærksomhed i forhold til jordflytning, og i forhold til evt. at igangsætte en nærmere analyse for at få afklaret i hvilket omfang, der vil være behov for at stille krav i forhold til kontakt med jorden. Det vil ske i dialog med Regionen og evt. Styrelsen for Patientsikkerhed.

## Overvejelser om boligform

Forvaltningen har indhentet et juridisk notat, som nærmere beskriver forskellige boligformer, som de kommende seniorboliger kan bygges efter, jf. vedhæftede bilag "Mulighederne for at strukturere overdragelsen af en kommunal ejendom til seniorboliger".

En mulighed er at opføre seniorboligerne efter almenboligloven, hvilket vil medføre medfinansiering fra kommunen til grundkapitaltilskud. En anden mulighed er at sælge grunden til en privat ejendomsudvikler eller lign., med henblik på opførelse af ejerboliger eller privat udlejningsboliger. Grundsaget vil her være omfattet af reglerne for offentligt udbud. Ved salg til almene boligselskaber kan offentligt udbud undlades, men grunden skal sælges til markedspris. En tredje mulighed er at sælge grunden til opførelse af ustøttede private andelsboliger. Overdragelse af ejendommen kan ske uden udbud forudsat, at Kommunalbestyrelsen yder kommunal garanti for realkreditlån. Grunden skal dog sælges til markedspris.

## Lovgrundlag

Lokalplaner og kommuneplantillæg udarbejdes med hjemmel i [Planlovens](#) §§ 13 og 23C.

Lokalplan [89 a](#)

Lokalplan [101](#)

Lokalplan [124 a](#)

Tårnby [Kommuneplan](#)

## **Økonomi**

Der kan i det videre forløb vise sig behov for at søge om midler til en nærmere forureningsundersøgelse.

### **Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at der udarbejdes et plangrundlag, så der på Brønderslev Alle 5 kan udvikles seniorboliger
2. at det besluttet, at lokalplanen placeres på prioriteringslisten som nr. 11
3. at spørgsmålet om valg af boligform videresendes til Økonomiudvalget.

/BGR

## **Beslutning**

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

## **Bilag**

Kortbilag - Brønderslev Alle 5

December 2021 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Notat om valg af boligform

## **Punkt 7: Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan ved Scanport, Amager Strandvej**

01.02.00-P16-21-481860

### **Resume**

Skanska har søgt om, at eksisterende lokalplan for området, 76a, kan erstattes af en ny lokalplan for området, der bl.a. skal opdatere byggefelter og give mulighed for vejadgang fra nord. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan igangsættes et nyt plangrundlag for området.

### **Uddybende bemærkninger**

Lokalplan 76a blev udarbejdet i 2007 og giver mulighed for, at der i fire byggefelter sammenlagt kunne etableres 99.000 m<sup>2</sup> bebyggelse til erhverv-, service- og havneformål. På nuværende tidspunkt er lidt over halvdelen af lokalplanen udviklet/realiseret. Ferring har et byggeri på 24.000 m<sup>2</sup>, Scandic Cph Strandpark på 19.000 m<sup>2</sup>, kontorhuset Glasværket på 4.600 m<sup>2</sup> og Nordhuset på 5.000 m<sup>2</sup>. Et nyt plangrundlag vil viderebringe den eksisterende anvendelse i form af erhverv-, service- og havneformål og de resterende anvendelsesmuligheder i Lokalplan 76a, så som kultur- og fritidsaktiviteter.

Byggefelt b og c er stadig forholdsvist tomme, og det er bl.a. disse to byggefelter, som Skanska ønsker at opdatere. Dernæst er trafikafvikling langs Amager Strandvej udfordret i myldretiden. I den nuværende lokalplan er der kun en vejadgang til hele området, og det vil forventeligt skabe flaskehalsproblemer i myldretiden, når området er fuldt udviklet. Dog vil en vejadgang fra nord bryde med Lokalplanens formål, der skal sikre det grønne område i den nordlige del af planen.

Skanska har en del forslag til, hvordan området kan udvikles. Teknisk Forvaltning vurderer, at der er flere forhold i eksisterende lokalplan, der kan opdateres. Men der er også ønsker fra Skanskas side, der umiddelbart ikke virker realiserbare, eller som skal afstemmes i forhold til en ny fremtidig lokalplan. Dette gælder f.eks. ønske om at etablere et lokalcenter på 3.000 m<sup>2</sup>, som ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Der er også nogle rammer i forhold til parkering, som skal undersøges nærmere.

Skanska har også forespurgt om muligheden for at etablere et lokalcenter, der kan indeholde 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Lokalplan 76a udlægger ikke området til detailhandel, men erhverv, og denne anvendelse vurderer Forvaltningen bør fastholdes.

Forvaltningen har for området på hjørnet af Skøjtevej 1-9 og Amager Strandvej 414-416 foretaget en anden vurdering. På denne lokation har Forvaltningen vurderet, at der kan etableres dagligvarebutik i form af en fritliggende butik på 1.200 m<sup>2</sup> jf. tidligere sag herom forelagt for udvalget. Dette skal ses i lyset af, at området ved Skøjtevej fremstår som et blandet erhvervsområde med meget varierende erhverv, hvor det tidligere har været tilladt at etablere detailhandel og fortsat findes detailhandel. Samtidig er erhvervsområdet på Skøjtevej indeklemmt af boliger sydfor, der sætter en begrænsning på, hvilken form for erhverv, der af hensyn til boligerne kan etableres i området.

Sammenlagt kan flere forhold i området opdateres, så der er mere fleksible rammer for, hvordan det kan udvikles og bebygges. Dette vil kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Skanska har tilbudt at stå for udarbejdelsen af planen i samarbejde med Teknisk Forvaltning.

Teknisk Forvaltning kan ikke give et estimat på, hvornår en ny lokalplan for Scanport kan myndighedsbehandles. På baggrund af prioriteringslisten, placeres lokalplanen lavt. Når der ligger et udkast til lokalplanen klar til myndighedsbehandling, kan projektet prioriteres højere.

## **Lovgrundlag**

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i [planlovens](#) § 13

Link til [Lokalplan 76a](#)

## **Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at der kan udarbejdes et nyt plangrundlag, som vil erstatte Lokalplan 76a, men viderebringe de tidligere anvendelsesmuligheder.
2. at udarbejdelse af lokalplanen prioriteres som anført i bilag.

/BGR

## **Beslutning**

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Ansøgning

Kortbilag - lokalplanafgrensning og ikke udnyttede byggefelter

December 2021 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

## Punkt 8: Orientering om resultater af forundersøgelse på Plyssen

09.08.05-G00-19-60639

### Resume

Teknisk Forvaltning har bedt et rådgivende firma om at udføre indledende forureningsundersøgelser på "Plyssen", det tidligere væveri, beliggende på det nordvestlige hjørne af ejendommen i krydset mellem Amager Strandvej og Saltværksvej. Undersøgelsen er lavet for indledningsvis at kunne sandsynliggøre, om der kan bygges boliger på ejendommen, og i forlængelse heraf give skøn over omkostninger til videre forureningsundersøgelser. Konklusionen er, at det er muligt at bygge boliger under forskellige forudsætninger.

### Uddybende bemærkninger

Resultatet af forureningsundersøgelser på Plyssen viser:

Boliger kan bygges uden for bygning I under følgende forudsætninger:

- Det skal i forhold til det konkrete byggeprojekts placering vurderes, om der er behov for enten aktiv eller passiv ventilation under gulvet. Ventilationen skal forhindre forureningen i at trænge op fra grundvandet via poreluften til indeluften i boligerne.

- Der er behov for at vurdere, om en tidligere olietank udgør en risiko for boliger.

Boliger kan etableres i bygning I under følgende forudsætninger:

- Der forventes at være behov for, at alle gulve brydes op, så der kan placeres et ventilationsanlæg (sandsynligvis aktiv ventilation) under de nye gulve. Ventilationen skal forhindre forureningen i at trænge op i indeluften i boligerne.

- De eksisterende betongulve er visse steder forurenede med olie fra biler og andre kemikalier, men uforurenede dele af betongulvene kan nedknuzes og genanvendes, hvis forureningerne afgrænses med prøver og fjernes

- Der er behov for at grave en tidligere olietank op og fjerne forurening ved den.

- Der er visse steder fundet forurening, hvor der er brug for at fastlægge den arealmæssige udbredelse af forureningen, før der bygges boliger.

- Dele af bygningsmassen er forurenede, men dette er dele, der forventes udskiftet ved en almindelig bygningssanering (fuger i gamle utætte vinduer, betongulv og lignende)

Forureningsundersøgelserne har været gennemført som:

a) en indledende undersøgelse af jord, grundvand og poreluft.

Der er gennemført undersøgelser af jord og grundvand ved udvalgte historiske kilder til forurening. Med historiske kilder menes der bl.a. steder, hvor der har været opbevaret eller arbejdet med kemikalier. Undersøgelsen er blevet gennemført ved de historiske kilder, der vil kunne forhindre, at der etableres boliger på ejendommen.

Forureningen på grunden er primært fundet i grundvandet og i den overliggende poreluft i jorden. Forureningen i poreluften skyldes dels grundvandsforureningen og dels, at grundvandet ligger tæt på jordoverfladen. Det betyder, at der sker en afdampning fra grundvandet til poreluften i jorden. Poreluft med forurening kan derved trænge ind i overliggende bygninger og boliger. På forurenede grunde vil man derfor ofte bygge parkeringsareal i stueplan eller indbygge ventilationsdræn under gulvet. På ejendommen er der konstateret forurening i grundvandet, der sandsynligvis medfører et behov for ventilation under alle boliger, sandsynligvis som aktiv ventilation med udsugning af luft med pumper. Grundvandet ligger tæt på terræn, og jo dybere der graves, des højere vil bidraget fra forureningen blive. Der er visse steder fundet forurening, hvor der er brug for at få fastlagt den arealmæssige udbredelse af forureningen - inden der bygges boliger.

b) en indledende undersøgelse af selve bygningsmassen i den østlige bygning (bygning I) med tilhørende kontorer.

Der er udført en undersøgelse af bygningsmaterialer på ejendommen for at få viden om eventuelle forurenede materialer, der skal tages højde for ved fremtidig renovering. Når renoveringsomfanget er kendt og fastlagt, skal der foretages en yderligere gennemgang og supplerende prøvetagning for dermed at lave en kortlægning, som kan tage hensyn til både sundhed og miljø under renoveringen.

Krav til udearealer:

- Der vil være krav om 0,5 meter ren jord i de områder, hvor der ikke er boliger eller fast belægning som asfalt eller fliser.

## **Lovgrundlag**

§ 8 i [jordforureningsloven](#) LBK nr 282 af 27/03/2017 Bekendtgørelse af lov om forurennet jord

§ 19 i [miljøbeskyttelsesloven](#) LBK nr 1218 af 25/11/2019 Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse

## **Økonomi**

Kommende ejer af arealet vil have behov for at afsætte midler til arbejdet med § 8- og eventuelt § 19-tilladelser.

Der er ved undersøgelse af jord og grundvand ikke påvist steder med meget kraftige forureninger. Det vurderes på det grundlag, at der ikke vil være betydelige omkostninger til afværgeforanstaltninger overfor jord og grundvandforurening. Der er kendskab til 3 nedgravede olietanke, som forventes at skulle fjernes. Der bør afsættes omkring 150.000 kr. pr. tank til rensning og fjernelse, bortgravning og bortskaffelse af en mindre mængde kraftigt forurennet jord, til fyldning med rene materialer og retablering af belægninger.

Poreluftforureningen med stoffet TCE (Triclorethylen) udgør imidlertid en risiko, hvis der skal etableres boliger, især hvis der påtænkes boligenheder i stueplan. Det vil være nødvendigt at etablere et passivt ventilationssystem under de gamle bygninger, som i projektet ønskes bevaret. Det betyder, at det er nødvendigt at opbryde det eksisterende betongulv og udlægge et ventilationslag, hvor der udlægges drænslinger til luftindtag og udtag. I designfasen af bygningens fremtidige udseende bør indtænkes afkastkanaler, så afkastet kan føres op over tagniveau.

I en worst-case situation (passiv ventilation under 2.900 m<sup>2</sup> bygning), vurderes det, at der til dette bør afsættes ca. 2.100 kr. pr. m<sup>2</sup> til opbrydning og bortskaffelse af det eksisterende gulv, udlægning af vaskede søsten eller andet ventilationsmateriale, drænslinger og afkast, hvilket svarer til en omkostning på ca. 6,1 millioner kr.

Den udførte undersøgelse er kun orienterende, og det vil være nødvendigt at foretage flere undersøgelser især omkring det gamle fyrrum i bygning 2, og området ved samlebrønden ved bygning 3, og så er der ikke foretaget nogen undersøgelser i bygning 4. Disse undersøgelser kan muligvis også kortlægge årsagen til poreluftforureningen, men man kan med fordel vente, til der foreligger et mere konkret projekt for ejendommen. Bygningerne bør være fraflyttet og ryddet, før der laves yderligere undersøgelser. Et af målene for undersøgelse vil være at kortlægge mere præcist, hvor poreluftforurening nødvendiggør en passiv ventilation som en afværgeløsning. Området vil formentlig være mindre end worst-case scenariet, og det give en besparelse på projektet.

I rådgivningsrapporten vurderes det, at der er udgifter på ca. 350.000 kr. til yderligere undersøgelse af jord, grundvand og poreluft.

På baggrund af den nuværende viden og med usikkerhed omkring det endelige projekts udformning, vurderer kommunens rådgiver, at et groft skøn i den høje ende over miljørelaterede udgifter i forbindelse med at omdanne ”Plyssen” til boliger vil ligge på ca. 8. millioner kr.

Dertil kommer en komplet kortlægning af bygningsforurening, hvor der bør afsættes ca. 300.000 kr. til dette arbejde.

## **Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at orienteringen tages til efterretning
2. at Tårnby Kommune ikke p.t. foretager yderligere undersøgelser af ejendommen, men at spørgsmålet om yderligere forureningsundersøgelser og fordeling af udgifter til forureningshåndtering på ejendommen, afventer grundsalgsforhandlingerne med kommende grundejer
3. at forureningsundersøgelserne lægges til grund for de videre dialoger med kommende grundejer af arealet.

/BGR

## **Beslutning**

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

## **Bilag**

Oversigt over bygninger\_Plyssen

Plyssen rapport - screening for miljøfarlige stoffer.pdf

Bilag 1.1.pdf

Bilag 1.2.pdf

Bilag 1.3.pdf

Bilag 1.4.pdf

Bilag 2.1.pdf

Bilag 2.2.pdf

Bilag 3.1.pdf

Byudvikling omkring Plyssen - udvalgsbeslutning maj 2019

Miljøundersøgelse Amager Strandvej 350 - Plyssen.pdf

## Punkt 9: Screening af projekt efter miljøvurderingsloven

09.00.00-G00-17-32033

### Resume

Tårnby Kommune har modtaget en ansøgning fra CPH om screening af Brandstation Vest afværgeanlæg (oppumpning med kulfilterrensning) efter miljøvurderingsloven. Anlægget skal kulfilterbehandle oppumpet sekundært grundvand. Området er forurenet med PFOS og er forureningskortlagt af Region Hovedstaden.

Det indstilles, at anlægget ikke skal miljøvurderes, og udkast til tilladelse til afværgepumpning er vedlagt til orientering.

### Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har modtaget;

1. en ansøgning om screening af Brandstation Vest renseanlæg efter miljøvurderingsloven
2. ansøgning om tilladelse til at oppumpe grundvand, rense det - og udlede det i Hovedgrøften

I denne sag behandles ansøgningen om screening efter miljøvurderingsloven, (punkt 1).

Tårnby Kommune har vurderet, at anlægget er omfattet af bilag 2, punkt 10 m, Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1 og bilag 2 pkt. 11 c, Rensningsanlæg (projekter som ikke er omfattet af bilag 1) og skal vurderes i forhold til væsentlig indvirkning på miljøet, før projektet kan påbegyndes jf. § 16 i miljøvurderingsloven.

Tårnby Kommune har screenet projektet efter kriterierne anført i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Screeningen er gennemført på baggrund af det, på screeningstidspunktet, forelagte dokumentationsmateriale.

Tårnby Kommune har på det foreliggende grundlag og med udgangspunkt i vedlagte vurderingsskema vurderet, at etablering af renseanlægget ved Brandstation Vest ikke er miljøvurderingspligtigt. Det kan derfor etableres, når tilladelsen til udførelse af de nødvendige borer og til udledning af det rensede vand til Hovedgrøften er offentliggjort.

Til baggrund kan oplyses, at forureningen på Brandstation Vest begyndte, da brandstationen blev bygget i starten af 1970'erne, og der blev udført brandøvelser ved udspreddning af brandskum mod nordøst og sydvest. Brandøvelserne stoppede i 1998, og forureningen i jorden har derved ligget der i op til 50 år. På de 50 år har forureningen spredt sig i jorden, og det er med tanke for at undgå yderligere spredning i jorden, at CPH ønsker at etablere en supplerende afværge.

Brandstationen har kælder, og for at holde kælderen tør blev der etableret omfangsdræn rundt om kælderen (antageligvis den gang brandstationen blev bygget). Lufthavnen har siden 2015 rensset det oppumpede drænvand for PFOS. I ansøgningen udgør drænvand og tagvand ca. halvdelen af den udledte vandmængde, hvor afværge vil komme til at udgøre den anden halvdel. Effekten af den planlagte afværge er lige nu ukendt, men et estimat fra lufthavnen anslår, at der med den anvendte, og eneste nuværende tilgængelige rensemetode, vil være en afværgeperiode på 80 - 100 år. Hvis der udvikles nye metoder til afværge eller rensning af jorden, eller der kommer et anlæg i Danmark, som kan varmebehandle store mængder jord (med over 1.000 grader Celsius), kan afværgetiden forkortes.

Tårnby Kommune har vurderet, at der ikke kan gives påbud om afværgelse af forureningen i jorden under brandøvelsespladsen, bl.a. fordi der ikke er handlet culpøst (det var ikke kendt, da stoffet blev anvendt, at PFOS er et farligt stof). Lufthavnens indsats er dermed frivillig og ikke pålagt ifølge loven.

Med denne afværgeforanstaltning vil Kommunen give lufthavnen tilladelse til at udføre borer, indvinde vand (afværge) og udlede rensset vand i en grøft, der kaldes Hovedgrøften (beliggende i Dragør Kommune).

Siden sagen i Korsør med PFOS i kødkvæg, er der kommet mere fokus på PFAS-stofferne (hvoraf PFOS er et af de op mod 6.000 PFAS-stoffer). Miljøstyrelsen kan lige nu ikke følge med, og der er kommet og forventes at komme flere revideringer af bekendtgørelser for at sikre mennesker og miljø. Bl.a. forventes den lov (miljømålsloven), der regulerer tilførsel til overfladevand (her Hovedgrøften) at blive revurderet i 2022. De nye kravværdier til udledning vil blive givet i tillæg til udledningstilladelsen til CPH, når de udkommer fra Miljøstyrelsen.

PFAS-stoffer har været anvendt i andre brancher end i brandskum, men Miljøstyrelsen og Region Hovedstaden er endnu ikke begyndt at fokusere på disse brancher.

## Høring

HOFOR A/S, Tårnby Forsyning A/S og Københavns Lufthavn er hørt i forhold til Tårnby Kommunes vurdering af, at projektet ikke medføre krav om miljøvurdering.

- HOFOR A/S havde ingen bemærkninger.
- Tårnby Forsyning A/S bemærkede, at de også har søgt om en ekstra drikkevandsboring i samme område, og at en ekstra indvinding samt et afværgeanlæg potentielt vil hente vand fra de samme områder.
- Københavns Lufthavn A/S havde nogle opklarende spørgsmål.

Tårnby Kommune har svaret på spørgsmål og høringssvar. Bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i afgørelserne, andet end præcisering/udbygning af vilkår. Tårnby Forsynings interesse for området i forhold til drikkevand understøtter, at en afværgeløsning er nødvendig til at afværge/fastholde forureningen ved Brandstation Vest, hvilket potentielt kan muliggøre indvinding fra området.

## Lovgrundlag

[Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\) - LBK. nr. 973 af 25/06/2020](#)

Muligheden for at give tilladelse til etablering af borer, oppumpning af sekundært grundvand, kulfilterrensning og udledning er uddelegeret til forvaltningens beslutning.

## Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at Brandstation Vest afværgeanlæg, København lufthavn A/S, Lufthavnsboulevarden 6, 2770 Kastrup, matr.nr.87a ikke er miljøvurderingspligtig.

/BGR

## Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Afgørelse om ingen miljøvurderingspligt af Brandstation Vest afværgeanlæg

Notat- Screeningsafgørelse af afværgeanlæg

Ansøgningskema til VVM screening af projekt Renseanlæg ved Brandstation Vest, Københavns Lufthavn, Kastrup

Ansøgning om udledningstilladelse til renseanlæg Brandstation Vest, Københavns Lufthavn, Kastrup

Tilladelse til 16 A-boringer (8 dobbeltboringer), grundvandssænkning og udledning til Hovedgrøften

Bilag 1 Oversigtskort Brandstation Vest 1 50000.pdf

Bilag 2 Oversigtskort renseanæg og boring 1 5000.pdf

# Punkt 10: Dispensation fra Lokalplan 84 til etablering af pavillon i Skolebotanisk Have

01.02.05-G01-20-70544

## Resume

Der søges om dispensation fra Lokalplan 84 – Skolebotanisk Have, til etablering af en ny pavillon med tilhørende gårdrum. Den nye pavillon skal sammen med den eksisterende pavillon skabe et gårdrum, hvor undervisning af elever kan ske.

Teknisk Forvaltning indstiller, at der dispenseres til den ansøgte pavillon og gårdrum.

## Uddybende bemærkninger

Skolebotanisk have skal være med til at højne elevernes læring ved konkrete og praksisnære forløb med fokus på biodiversitet og i arbejdet med at skabe en forståelse for FN's verdensmål. Der ønskes etableret en undervisningspavillon til understøttelse af dette formål.

Den ansøgte pavillon har et bruttoetageareal på 50 m<sup>2</sup> og ønskes placeret uden for det i lokalplanen fastlagte byggefelt. Placeringen af den nye pavillon skal sammen med den eksisterende pavillon skabe et gårdrum, hvor undervisning af elever kan ske.

Den nye pavillon ønskes etableret med en lignende facadebeklædning, taghældning og tagbeklædning, som den eksisterende pavillon og tilhørende skur, så den nye pavillon passer ind med den eksisterende bebyggelse, som så udgør en samlet helhed. Derfor ønskes den nye pavillon etableret med en facadebeklædning i limtræ, tagbeklædning af tagpap og fladt tag uden halvvalm.

Skolebotanisk Have er omfattet af Lokalplan 84. Etablering af den ansøgte pavillon og gårdhave kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen;

- § 7.2: Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag B angivne byggefelt til placering af nyt byggeri/pavillon uden for det på kortbilag B anviste byggefelt.

- § 7.4: Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 40 grader og skal udføres med halvvalm til etablering af et fladt tag uden halvvalm på pavillonen.

- § 8.1: Ny bebyggelse skal opføres af murværk i tegl. Til dele af bebyggelsen kan der dog tillades benyttet andre facadematerialer efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse til etablering af en pavillon med limtræsfacader.

- § 8.2: Til tage på større bygninger skal der anvendes tegl eller betontagsten. Til mindre bygninger kan anvendes andre materialer efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes til etablering af et tag på pavillonen med tagpap.

- § 10.2: Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og vedligeholdes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan, ligesom der skal tages størst muligt hensyn til søens store rekreative værd til

etablering af en gårdhave på arealet imellem de to pavilloner.

## Høring

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen har ikke været i nabohøring jf. Planlovens § 20, stk. 2, da en evt. dispensation til etablering af den ansøgte pavillon med gårdhave vurderes at være af underordnet betydning for de omkringliggende ejendomme.

## Lovgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at dispensere fra en lokalplan, hvis det ikke strider mod planens principper eller, hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Det er forvaltningens vurdering, at en evt. dispensation til det ansøgte ikke er i strid mod lokalplanens principper.

Link til [Lokalplan 84](#)

Link til [Planloven](#)

## Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 7.2 i lokalplan vedr. placering af nyt byggeri udenfor det på kortbilag B (i lokalplanen) anviste byggefelt.
2. at der meddeles dispensation fra § 7.4 til etablering af et fladt tag uden halvvalm.
3. at der meddeles dispensation fra § 8.1 til etablering af en pavillon med limtræsfacader.
4. at der meddeles dispensation fra § 8.2 i lokalplanen til etablering af et tag på pavillonen med tagpap.
5. at der meddeles dispensation fra § 10.2 til etablering af en gårdhave imellem de to pavilloner.

/BGR

## Beslutning

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

## Bilag

Dispensationsskrivelse

Situationsplan

Billeder af eksisterende pavillon

Illustration af gårdrum

# Punkt 11: Ansøgning om dispensation til overskridelse af bebygget areal på Cypress Allé 44

01.02.05-P16-21-493083

## Resume

Der søges om dispensation til en udvidelse af hovedhuset med 12,4 m<sup>2</sup>. Inklusiv øvrige etablerede sekundære bygninger vil det samlede bebyggede areal udgøre ca. 140,8 m<sup>2</sup>. Ifølge gældende plangrundlag må grunden bebygges med 100 m<sup>2</sup> i to plan inklusiv sekundær bebyggelse. Forvaltningen indstiller til godkendelse med vilkår.

## Uddybende bemærkninger

Ejendommen på en 513 m<sup>2</sup> grund består i dag af et hovedhus med et grundplan på 88,1 m<sup>2</sup>. Bygningen er ikke registreret som bevaringsværdig. På ejendommen er der yderligere opført en carport på 24 m<sup>2</sup>, et udhus på 11,3 m<sup>2</sup> (har tidligere fået tilladelse) og et drivhus på 5 m<sup>2</sup>, hvilket giver et samlet bebygget areal på 128,4 m<sup>2</sup>. Med den ansøgte tilbygning på 12,4 m<sup>2</sup> vil det samlede bebyggede areal være 140,8 m<sup>2</sup>.

Det er Byplanvedtægt 4, der er gældende for adressen. Vedtægten fastlægger, at grunde må bebygges med 1/6, dog med indtil 100 m<sup>2</sup> af nettoarealet, hvis grunden er mindre end 600 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesgraden er et udtryk for den samlede bebyggelses fodaftryk og omfatter derfor alle bygninger på ejendommen.

Der ansøges derfor om dispensation til byggeri på 40,8 m<sup>2</sup>. Byplanvedtægt 4 har ingen bestemmelser for afstand til naboskel, hvorfor det er det gældende bygningsreglements bestemmelser, der er gældende. Det vil sige, at bygningen skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel.

Den ansøgte tilbygning er, ud fra opmåling på tegning, minimum 5,5 m høj i gavl vendt mod nabo og med en afstand til skel på ca. 3 m.

Denne overskridelse gør, at mere end 1/4 af grundens 513 m<sup>2</sup> bliver bebygget, hvilket ikke er med til at styrke områdets karakter som åben-lav boligområde. Derudover er en stor del af grunden befæstet, hvorfor nedsivning af regnvand på egen grund vurderes at blive yderligere begrænset.

Der er på Bygge- og Ejendomsudvalgsmøde d. 24. august 2021 truffet beslutning om, at der inden for Byplanvedtægt 4, efter en konkret vurdering kan dispenseres til et fodaftryk på mere end 1/6 med vilkår om, at sekundær bebyggelse ikke overskrider 35 m<sup>2</sup>.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen til hovedhuset er tegnet, så den passer i stil med det eksisterende hus, og at der bør gives tilladelse til udbygningen, så hovedbygningens grundaftryk udgør 100,5 m<sup>2</sup>. En dispensation bør dog være med vilkår om, at omfanget af sekundær bebyggelse i alt udgør max 35 m<sup>2</sup>. Det vil sige, at der i forbindelse med en dispensation til tilbygning, skal fjernes 5,8 m<sup>2</sup> sekundært byggeri.

Der er i forbindelse med naboorienteringen indkommet et høringssvar. I dette anføres, at det skrå højdegrænseplan (1,4 m x afstand til naboskel) overskrides. Ifølge bygningsreglementets (BR18) § 456, stk. 4 medregnes gavltrekanter af sædvanligt omfang ikke i det skrå højdegrænseplan. Det betyder, at en gavltrekanter af sædvanligt omfang kan overskride det skrå højdegrænseplan, hvis den ikke er til gene og ikke belaster lys- og indblikforholdene på egen grund og nabogrunden unødigt.

## Høring

Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 4 har været i naboorientering, jf. planlovens § 20. Teknisk Forvaltning har modtaget ét høringssvar.

## **Lovgrundlag**

[Byplanvedtægt 4](#), § 1

Dispensation meddeles med hjemmel i planlovens § 19. Link til [planloven](#).

## **Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,**

1. at der gives tilladelse til tilbygning med vilkår om, at der fjernes sekundær bebyggelse, så der maks er 35 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse på ejendommen.

/BGR

## **Beslutning**

1. Indstillingen tiltrådt.

(B) kunne ikke tiltræde indstillingen med hensyn til spørgsmålet om højdegrænseplan.

## **Bilag**

Skråfoto af Cypres Allé 44

cypres alle 44 - ansøgning m tegninger

Cypres Alle 44 - det skrå højdegrænseplan

Indsigelse i forbindelse med naboorientering

Dispensation fra byplanvedtægt - 24. august 2021

## **Punkt 12: Eventuelt**

00.22.04-P35-21-428431

### **Beslutning**

Intet.

## **Punkt 13: Underskriftsark**

00.22.04-P35-21-428431

### **Beslutning**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.