REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 08-10-2024

Mødedato	Tirsdag d. 08. oktober 2024 kl. 15:00
Mødested	Mødelokale 211
Mødedeltagere	Allan Andersen, Ingelise Andersen, Klaus Bach, Lars Hein, Liv Gam, Patrick Lehto, Vibeke Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Meddelelser..... 4
Naturpark Amager - Udsætning af dåvildt på det sydlige Amager..... 5
Status på anlægsopgaver og udmøntning af diverse puljer på det tekniske område..... 8
Forslag til Kommuneplan Københavns Kommune 2024..... 10
Aftale om udarbejdelse af projektgrundlag for Vandtårnsbyen..... 12
Beslutning om vedtagelse af Lokalplan76b Scanport - Tillæg til Lokalplan 76a..... 17
Beslutning om høring af forslag til Lokalplan 160 'Flyverbyen' og Kommuneplantillæg – Flyverbye 19
Beslutning om høring af forslag til Lokalplan 109 Helårsbeboelse i haveforeningen Uganda..... 22
Beslutning om lovliggørende dispensation Nøragersmindevej 6..... 25
Screeningsafgørelse om at etablering og udvidelse af virksomheden Regaia ApS ikke er omfattet af 27
Eventuelt..... 29
Underskriftsark..... 30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-24-580471

Resume

Patrick Lehto (C) har meldt afbud til hele mødet.

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

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Dagsorden godkendt.

Lars Hein (A) deltog ikke under behandlingen af punktet.

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-24-580471

Resume

A)

Der vedlægges status på byggesagsbehandling pr. september 2024.

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

1. at tage meddelelsen til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Lars Hein (A) deltog ikke under behandlingen af punktet.

Bilag

Status byggesagsbehandling september 2024

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 3: Naturpark Amager - Udsætning af dåvildt på det sydlige Amager

01.00.00-A00-24-579559

Resume

Naturstyrelsen har henvendt sig til Dragør og Tårnby Kommuner med ønsket om at nedtage det gamle militærhegn langs Kanalvej på Kalvebod Fælled for at skabe en række forbedringer i Naturparken. Nedtagning af hegnet vil medføre, at den dåvildtbestand, der findes der, vil sprede sig til Kongelunden og markerne på det sydlige Amager, samt i en vis udstrækning til private haver på Vestamager.

Naturstyrelsen er ikke forpligtet til at høre kommunerne, men kan principielt selv tage beslutningen og ansøge om tilladelse hos relevante myndigheder. Naturstyrelsen har dog meddelt, at de ikke vil nedtage hegn uden kommunal opbakning fra henholdsvis Dragør og Tårnby Kommuner.

Økonomiudvalget skal på mødet tage beslutning til Naturstyrelsens henvendelse.

Uddybende bemærkninger

Hegnet er oprindeligt opsat af Forsvaret i 1950'erne, da Kalvebod Fælled blev benyttet til militær øvelsesskydning. Hegnets funktion var at holde folk ude af øvelsesområdet. Efter at Naturstyrelsen overtog arealet i 1983 og udsatte dåvildt i 1986-87, har hegnet fungeret som "Dyrehave" hegn, så det udsatte dåvildt forblev på Fælleden. Naturstyrelsen vurderer, at bestanden p.t. er på ca. 400 dyr i sommerbestand.

Naturstyrelsen ønsker af flere årsager at nedtage hegnet for at forbedre forholdene for både natur, dyreliv og besøgende i Naturparken. Naturstyrelsen nævner også, at hegnet er dyrt at vedligeholde. Naturstyrelsens argumenter for nedtagning af hegn er følgende, som er uddybet i bilag 1.

- Forbedret sammenhæng
- Forbedret tilgængelighed
- Fremme af æstetik og oplevelse
- Øget biodiversitet
- Forbedret dyrevelfærd
- Forbedret oplevelse

Naturstyrelsen fremhæver særligt to konsekvenser ved nedtagning af hegn, som der bør være opmærksomhed på:

Markskader
Markarealerne omkring Kongelunden er primært græsfolde til de mange rideheste, der er opstaldet på det sydlige Amager, så her er risikoen for markskader begrænset. Markarealer øst for Tømmerupvej dyrkes i højere grad i opdrift, men i stor grad enten med kornafgrøder og rullegræs. Da der i området er meget lidt skjul i form af skov og krat, så vil det være forholdsvis enkelt at bortskræmme dåvildtet fra området, og særligt når der drives jagt på dåvildtet. Der kan forekomme skader på beplantning i private haver, idet dåvildt er kendt for at have forkærlighed for haveplanter, især roser, frugttræer og tulipaner.

Trafikale aspekter

Med en frilevende bestand af dåvildt på det sydlige Amager vil der opstå risiko for, at biler påkører dåvildtet, når vildtet krydser befærdede veje. Der er i forvejen en hastighedsbegrænsning på 60 km/t på de større veje, og 80 km/t på Englandsvej fra lufthavnstunnellen til St. Magleby, se kortbilag. Der er dog allerede en hastighedsbegrænsning på 50 km/t på Kongelundsvej i Tårnby Kommune umiddelbart nord for Kongelunden over diget (det fremgår dog ikke af Naturstyrelsens bilag). Den nedsatte hastighed gør, at risikoen er begrænset, og vil man reducere risikoen yderligere, så

vil en hastighedsbegrænsning til 50 km/t på udvalgte strækninger igennem f.eks. Kongelunden (som ligger i Dragør Kommune) reducere problemet. Englandsvej ligger i kanten af dåvildtets opholdsområde, men et hegn fra lufthavnshegnet til St. Magleby kan løse det problem, hvis det skulle opstå. Dådyrenes bevægelsesmønster kan ikke forudses på forhånd, og opsætning af advarselstavler med vildt på vejen kan ske efter egentlige observationer efter, at hegnet måtte blive nedtaget.

Processen

Naturstyrelsen har inviteret begge kommunalbestyrelser til besigtigelse af hegnet og her orienteres om og drøftes Naturstyrelsens tanker omkring hegnsnedtagning. Mødet med Dragør blev afviklet den 20. december 2023. Mødet med Tårnby Kommune blev afviklet den 25. oktober. Naturstyrelsen har efterfølgende fremsendt notat om hegnsnedtagning den 23. februar 2024, samt uddybet notat den 6. juni vedrørende hegn omkring hundefritløbsområdet.

Kommunalbestyrelsen i Tårnby stillede sig på besigtigelsen positive overfor nedtagning af hegn i området omkring hejresøen. Kommunalbestyrelsen gav udtryk for, at man ønskede at bibeholde hegnet på strækningen langs Kanalvej fra Otto Baches Allé og til Frieslandsvej/Kongelundsskoven, særligt ift. bekymring ift. trafikale forhold, samt hundelufterområdet.

Linjeføringen (markeret med gult) fremgår af figur på side 2 i notatet fra Naturstyrelsen - se bilag. Det er i samme notat beskrevet, at hegnet ud for hundelufterområdet kan erstattes af et 1- meter højt fårehegn for at give dåvildtet mulighed for at springe tilbage på Fælleden og samtidig holde hunde ude af Fælleden.

Drøftelser fra besigtigelsesturen lægges til grund for administrationens indstilling.

Dragør Kommune har den 7. maj 2024 behandlet henvendelsen på Klima-, By- og Erhvervsudvalget og bakker op om nedtagning af hegnet.

Naturstyrelsen vil efter tilbagemelding fra kommunerne indhente tilladelse hos Miljøstyrelsen på baggrund af vejledningen om sagsbehandling i forbindelse med ansøgninger om udsætning af dåvildt i Danmark (se bilag 3).

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling
Center for Kultur og Fritid og Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget,

1. at det overfor Naturstyrelsen anbefales, at der nedtages hegn i området ved Hejresøen, men at Naturstyrelsen samtidig opfordres til at bibeholde hegnet på strækningen langs Kanalvej fra Otto Baches Allé og til Frieslandsvej/Kongelundsskoven.
2. at sagen sendes til orientering i Teknik- og Miljøudvalget, Bygge- og Ejendomsudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 7. august 2024, pkt. 4:

1. Indstillingen tiltrådt.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 5. september 2024, pkt. 4:

2. Indstillingen tiltrådt.

Beslutning

2. Indstillingen tiltrådt.

Lars Hein (A) deltog ikke under behandlingen af punktet.

Bilag

Bilag 1: Notat om udsætning af dåvildt på Amager.pdf

Bilag 2: Kortbilag nedtagning militær hegn Kalvebod Fælled.pdf

Bilag 3: Kort over hastighed veje det sydlige Amager.pdf

Bilag 4: Forslag til forvaltningsplan for en fritlevende bestand af dåvildt på Amager.pdf

Bilag 5: Vejledning om udsætning af dåvildt.pdf

Bilag 6: Notat om hegnsnedtagning langs Kanalvej.pdf

Bilag 7: Referat fra møde i Grønt Råd den 23.4.2024.docm

Bilag 8: Tårnby Kommunes anbefaling om bibeholdelse af hegn.pdf

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 4: Status på anlægsopgaver og udmøntning af diverse puljer på det tekniske område

00.15.20-G01-23-555211

Resume

Økonomiudvalget orienteres om status på anlægsopgaver samt udmøntning af puljer på det tekniske område. Formålet er at skabe styrket data som baggrund for styring og ledelse samt øge overblik og gennemsigtighed.

Status viser overordnet god fremdrift. Der er dog enkelte opgaver, som ikke gennemføres i år. Det er indenfor vej/trafikområdet, hvor der har været et efterslæb pga. udfordringer med rekruttering samt fjernvarme, hvor Tårnby Forsyning har orienteret om, at etablering ikke sker i 2024. Endelig udføres ikke køkkenomdannelse på institutionsområdet, da der (efter afholdelse af valg) ikke er behov for etablering af produktionskøkkener nogle steder.

Økonomiudvalget skal tage status på anlægsopgaver og diverse puljer til efterretning.

Uddybende bemærkninger

Det vedhæftede bilag viser overblik over 154 større og mindre opgaver, der er politisk besluttet:

- Anlægsopgaver i 2024
- Udmøntning af 2024-puljer på anlægsbudgettet
- Udmøntning af trafiksikkerhedspulje, den grønne pulje, træplantningspulje og vedligeholdelsespuljer (drift)
- Øvrige opgaver på vejområdet

Der er 154 opgaver på opgaveoversigten:

- 35 opgaver/projekter er gennemførte. Det gælder de fleste opgaver indenfor planlagt vedligehold og skolerenoveringsprojekter.
- 87 følger planen og forventes færdige i 2024. Det gælder bl.a. størstedelen af de øvrige anlægsopgaver/projekter samt den grønne pulje og træplantningspuljen.
- For 16 opgaver/projekter er der usikkerheder, der skal afklares, og som kan have betydning for gennemførelsen.
- 16 opgaver er kraftigt udfordret på at blive gennemført i 2024 (markeret med rød). 10 af opgaverne knytter sig til fjernvarmepuljen, hvor Tårnby Forsyning har orienteret om at etablering ikke kan nå at ske i 2024.

Økonomi

Der er ikke økonomi i denne sag, da der følges op på den i forbindelse med budget- og anlægsopfølgninger.

TidligerePolitiskBehandling

Status har ikke tidligere været politisk behandlet.

Indstilling
Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget,

1. at status tages til efterretning.
2. at Teknik- og Miljøudvalget samt Bygge- og Ejendomsudvalget orienteres om status på opgaver.

/HKR

Beslutning fra Økonomiudvalget, 18. september 2024, pkt. 3:

Indstillingen tiltrådt.

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

2. Indstillingen tiltrådt.

Beslutning

2. Indstillingen tiltrådt.

Lars Hein (A) deltog ikke under behandlingen af punktet.

Bilag

Anlægs- og driftsstatus - 1809

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 5: Forslag til Kommuneplan Københavns Kommune 2024

01.02.03-I02-24-583271

Resume

Forslag til Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad. Tårnby Kommune har mulighed for at afgive et høringssvar.

Uddybende bemærkninger

Med Kommuneplan 2024 muliggøres:

- Udvikling af Østhavnen som ny bydel, der skaber plads til nye bykvarterer på Kløverparken, Refshaleøen og på længere sigt udvikling af Lynetteholm.
- Nye byområder på Nørrebro og Østerbro ved Vingelodden og Helgoland, som kan bidrage til udvikling af den eksisterende by og binde byen bedre sammen.
- Målsætning om 40.000 nye boliger, som kan bidrage til at få prisstigninger på boligmarkedet dæmpet med flere små boliger, samt krav om store familieboliger i byens byudviklingsområder.
- Målsætning om en blandet by med 10.000 nye almene boliger og plads til byens studerende med 6.000 nye ungdomsboliger.
- Nye rammer for bofællesskaber for bl.a. seniorer og ønsker til, at byens bygherrer arbejder med nye boformer.
- Plads til byens erhvervsliv med stationsnære arbejdspladser, og understøttelse af, at der fortsat er plads til håndværks- og kreative erhverv.
- Parkering til borgere og virksomheder med ønsker om delebiler og ladeinfrastruktur i byudviklingen.
- Den grønne omstilling indarbejdes i byens udvikling i alt fra integration af energiforsyning i byens rum og en byfortætning, som understøtter stationsnær bolig- og erhvervsudvikling
- Sikre adgang til flere grønne og blå områder til københavnerne med mulighed for biodiversitet, natur og rekreativ aktiv anvendelse og plads til fordybelse.
- Få tænkt de kommunale anlægsbehov til velfærd ind fra start i planlægning af nye bykvarterer.
- Bevaring af byens kulturmiljøer og sjæl med blik for, at byens udvikling fortsat kan transformere og udvikle Københavns egenart og identitet.

Forslaget Kommuneplan 2024 udlægger fire nye byudviklingsområder og justerer på afgrænsningen af to andre byudviklingsområder.

Lynetteholmen:

Arealplanlægning for jordmodtagelsen er et emne i Kommuneplan 2024, da der er tale om inddæmmet areal, hvor der sker nyttiggørelse af overskudsjord. Lynetteholm indgår således ikke som en del af Kommuneplan 2024, men skal ses som et langsigtet bidrag til Københavns udvikling og på sigt være en del af løsning på Københavns Kommunes stormflodssikring, jorddeponi og plads til, at byen vokser frem mod 2070.

Heriblandt Kløverparken - planlægningen og udviklingen af området skal ses i sammenhæng med undersøgelserne af bedre adgang til Østhavnen med bil, kollektiv trafik, cykel og gang. En fuld udbygning af området er betinget af, at der etableres en ny metrolinje til området og en østlig ringvej. Der kan dog igangsættes en første etape af byudviklingen med vedtagelse af en lokalplan, hvis der er truffet beslutning om, at en ny metrolinje til området og en østlig ringvej åbner i 2035. Planlægningen forudsætter desuden, at der sker en afklaring af miljø- og risikoforhold, idet planlægningen ikke må indskrænke eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.

Klimatilpasning:

Realiseringen af Københavns kommunes skybrudsplan er på vej med både afsluttede og igangværende projekter, men opgaven er langsigtet og vil ikke være afsluttet i planperioden for Kommuneplan 2024. Opgaven med sikring imod

stormflod er nu forankret i et samarbejde mellem staten og kommunerne Tårnby, Dragør og Hvidovre. Der udarbejdes i de kommende år en samlet undersøgelse af mulighederne for at stormflodssikre kommunerne ved en ydre sikring. Når de konkrete resultater foreligger og skal realiseres, vil de også blive indarbejdet i kommuneplanen.

Mål for Københavns udvikling (hovedstadsområdet)

- At byudviklingen i København møder den lokale efterspørgsel på boliger og arbejdspladser og bidrager til en klimavenlig byudvikling i hovedstadsområdet.
- At byudvikling af regional betydning koordineres med udbygningen af Københavns og hovedstadsområdets overordnede infrastruktur, herunder særligt den kollektive trafik.
- At der i projekter nær Københavns Kommunes kommunegrænser sikres sammenhæng og koordinering med nabokommunen, fx i forhold til skybruds- og stormflodssikring, forsyning, mobilitet og trafik, byrum og grønne arealer.
- At biltrafikken i 2030 maksimalt udgør 20 procent af alle ture, der foretages i København, samt at antallet af ture fordeler sig på mindst 25 procent gang, 25 procent cykling og 25 procent kollektiv transport.
- At luftkvaliteten i København forbedres, så den lever op til verdenssundhedsorganisationen WHO's retningslinjer for god luftkvalitet, samt at de sundhedsmæssige konsekvenser af luftforureningen i København nedbringes.
- At København samarbejder med de øvrige kommuner i hovedstadsområdet og Region Hovedstaden om at etablere et samlet net af supercykelstier med henblik på at skabe god fremkommelighed og sikkerhed for cykler over længere distancer.
- At biltrafikken reduceres med to procent årligt.

Høring

Høringsfrist den 24.10.2024

Lovgrundlag

Link til plandokumentet: https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1724940236440.pdf

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

1. at der indsendes høringssvar til Forslag til Københavns Kommuneplan 2024, hvor det bemærkes, at nye boliger på Amager ikke må forværre trafikforholdene i Tårnby Kommune.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Lars Hein (A) deltog ikke under behandlingen af punktet.

Bilag

Kommuneplan 2024

Høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2024 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 6: Aftale om udarbejdelse af projektgrundlag for Vandtårnsbyen

01.02.05-P16-22-524635

Resume

I forlængelse af hensigtserklæringen fra 2023 om udvikling af Vandtårnsbyen er der i samarbejde med Industriens Pension udarbejdet et udkast til en Aftale om udarbejdelse af projektgrundlag.

Projektaftalen skal danne ramme omkring et samarbejde med Industriens Pension, som gennem aftalen får en forkøbsret til området mod, at der ydes en række ydelser og leveres et materiale, som danner grundlaget for en senere lokalplan.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales at godkende aftalen om udarbejdelse af projektgrundlag for udvikling af Vandtårnsbyen.

Uddybende bemærkninger

Projektaftalen er en opfølgning på den hensigtserklæring (bilag 1) for udvikling af området omkring vandtårnet, som Bygge- og Ejendomsudvalget behandlede den 15. august 2023 og Økonomiudvalget den 23. august 2023.

Aftalen danner den juridiske ramme for et samarbejde med Industriens Pension, som har til formål at videreudvikle området nord for Tårnby Station (delområde vest) og et område ud mod Byparken (delområde øst). Områdets afgrænsning fremgår af aftalens bilag 2 og er beskrevet i aftalens punkt 3.

Projektets formål:

Formålet med projektet er at udvikle bydelen om vandtårnet samt at knytte byen bedre sammen, så det samlede byområde bliver mere sammenhængende og attraktivt samt understøtter detailhandel og byliv. Udviklingsområdet ligger centralt og stationsnært i Tårnby nær byens trafikknudepunkter bestående af Tårnby Station og tilkørslen til Øresundmotorvejen og grænser op til kommunecentret Tårnby Torv.

Som et led i aftalen forpligter Tårnby Kommune sig på at bidrage til den samlede løsning ved at geninvestere en væsentlig del af det kommunale provenu ved grundsalget i:

- Genhusning af funktioner fra Tårnby Skole og en eventuel erstatning af daginstitution
- En trafikløsning omkring vandtårnet med et T-kryds til erstatning for den nuværende rundkørsel.

Projektet i delområde vest:

Den primære anvendelse i dette delområde er boliger, men en mindre andel vil være til offentlige funktioner, fællesfaciliteter og erhverv (dette kan være nødvendigt for at overholde støjkravene for det ny byområde, herunder de skærpede støjkrav, som der er gældende for boligbyggerier).

Det forventede etageareal er mellem 38.000-40.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 140-150.

Projektet i delområde øst:

Byggeriet i dette delområde kan udvikles for dels at kunne rumme dele af de nuværende aktiviteter fra Tårnby Skole-komplekset, og for dels at etablere en (støj)afskærmning af Byparken, der forbedrer den rekreative kvalitet i parken.

Der gives mulighed for at etablere serviceerhverv og offentlige funktioner.

Det forventede etageareal er 15.400 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Det fremgår af aftalens punkt 11, at Tårnby Kommune har ret til at etablere op til 4.000 m² etagemeter til offentlige formål.

Projektaftalen indeholder forskellige frister for, hvornår placering og omfang af disse skal være afklaret.

Hvis Tårnby Kommune selv ønsker at stå for opførelsen af byggeriet til offentlige formål, men ikke selv vælge placeringen, da denne fastsættes i arkitektkonkurrencen, skal det meddeles fire uger før offentliggørelsen af konkurrenceprogrammet for arkitektkonkurrencen.

Hvis Tårnby Kommune ønsker, at det offentlige areal skal indgå som en integreret del af Industriens Pensions projekt, skal det meddeles otte uger før offentliggørelsen.

Hvis østområdet helt skal udgå af projektet, skal dette være meddelt Industriens Pension senest fire måneder før offentliggørelsen.

Offentliggørelsen af programmet for arkitektkonkurrencen forventes med den fremlagte tidsplan at ligge i slutningen af 2. kvartal 2025.

Proces- og tidsplan:

Projektets tidsplan fremgår af aftalens punkt 5.

Aftalen indeholder en række milepæle, som indholdsmæssigt ligger i de relevante fagudvalg og kommunalbestyrelsen. Den overordnede procesplan fremgår af aftalens bilag 6.

Ifølge aftalen er følgende politiske behandlinger i kommunalbestyrelsen lagt ind i tidsplanen:

- 2. kvartal 2025 Grundlag for arkitektkonkurrence
- 4. Kvartal 2025 Resultat af arkitektkonkurrence
- 3. kvartal 2026 Grundlag for grundudbud
- 4. kvartal 2026 Resultat af grundudbud
- 1. kvartal 2027 Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg
- 1. kvartal 2027 Igangsætning af infrastrukturprojekt
- 4. kvartal 2027 1. behandling af lokalplan og kommuneplantillæg
- 2. kvartal 2028 Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg

Vision, værdier og udviklingsprincipper:

Som en del af aftalen er der formuleret en vision (bilag 7), der rummer de værdier og udviklingsprincipper, som skal kendetegne bydelen. Vandtårnsbyen skal ifølge denne udvikles med afsæt i følgende overordnede fire temaer:

- Byliv
- Fællesskaber
- Forbindelser og forankring
- Bæredygtighed

I bilaget uddybes hvad der arbejdes med under hvert tema, og hvordan disse indarbejdes i bydelen.

Den overordnede vision er, at området omkring Tårnby Station, butikscentret og det ikoniske Vandtårn bliver et lokalt bymiljø med kommercielle, kulturelle og fællesskabende kvaliteter, der giver et levende og attraktivt byliv, samt at Vandtårnsbyen tilføjer nye boliger med bæredygtige tiltag og mere liv, så området samlet set opleves varieret og sammenhængende.

Forundersøgelser:

Forud for gennemførslen af udbuddet og forud for fastsættelsen af mindsteprisen skal der gennemføres en række forundersøgelser. Følgende undersøgelser, jf. bilag 8, forventes at skulle gennemføres:

- Bygningsscreening for miljøfarlige stoffer
- Screening for olietanke, samt indhentning af blændingsattester
- Screening af jord – forurening og nedsivningsevne samt bæreevne
- Landinspektør – servitutredegørelse, LER-oplysninger, kotering
- Arkæologiske forundersøgelser
- Projektspecifik trafikanalyse
- Støj

Omkostningerne til forundersøgelserne skal afholdes af Tårnby Kommune, men Industriens Pension lægger ud for omkostningerne til forundersøgelserne, og disse modregnes i købsprisen. De samlede omkostninger til forundersøgelser er estimeret til i alt kr. 880.000 ekskl. moms. I tillæg indgår et honorar på maksimalt kr. 221.500 ekskl. moms for at styre undersøgelserne – dvs. indhente pris og varetage dialogen med de rådgiverfirmaer, som skal gennemføre undersøgelserne.

Styringen af undersøgelserne varetages af Industriens Pension.

Betingelser:

Af aftalens punkt 13 fremgår betingelserne for aftalen. Udover selve aftalens godkendelse, er den væsentligste betingelse, at Kommunalbestyrelsen godkender gennemførelsen af nødvendig infrastruktur herunder særligt omkring Vandtårnet, der sikrer en bedre afvikling af trafikken ifm. den øgede mængde trafik, som opstår i forbindelse med Vandtårnsbyens realisering.

Forkøbsret og parternes ydelser:

Projektaftalen giver Industriens Pension forkøbsret til ejendommene i forbindelse med det offentlige udbud, jf. punkt 9 i aftalen.

Som betingelse for forkøbsretten skal Industriens Pension på baggrund af arkitektkonkurrencen bl.a. levere et projektgrundlag, der kan danne grundlag for en senere lokalplan, samt de ydelser, som fremgår af aftalens bilag 9, og som er beskrevet i aftalens punkt 14.

Tårnby Kommunes ydelser fremgår af aftalens punkt 14.3 og omfatter bl.a. at skulle levere de overordnede analyser af trafik og arealbehov til offentlige formål, deltagelse i udviklingsprocessen samt den sædvanlige myndighedsbehandling i forhold til planerne og for udbuddet.

Lokalplanprocessen ligger efter grundudbuddet, og lokalplanen bliver derfor udarbejdet i samarbejde med køberen af ejendommen.

Kompensationsbestemmelser:

Aftalens punkt 16 indeholder bestemmelserne for hvornår, at Industriens Pension kan få kompensation i tilfælde af aftaleophør. Industriens Pension kan kun få kompensation for de faktiske afholdte udgifter, som fremgår af bilag 8 og 9.

Borgerinddragelse

I projektaftalens punkt 7 beskrives kommunikationen til og involveringen af borgere, interessenter og aktører. Frem til grundsalgets gennemførsel er dette Tårnby Kommunes opgave.

Udgangspunktet for kommunikationen er visionen, som den fremgår af projektudviklingsaftalens bilag 7.

I starten af november vil der blive afholdt to informationsmøder. Det ene for de nuværende brugere af Tårnby Skole og andre bygninger i området og det andet for de nærmeste naboer.

I forbindelse med arkitektkonkurrencens afholdelse vil der ske yderligere borgerinddragelse.

Høring

Lokalplanforslaget vil blive sendt i offentlig høring, når det er udarbejdet.

Økonomi

Tårnby Kommune forpligter sig, som en del af projektaftalen, til at stå for en række forundersøgelser, som fremgår af bilag 8 i projektaftalen. Omkostningerne til forundersøgelserne skal afholdes af Tårnby Kommune, men Industriens Pension lægger ud for omkostningerne til forundersøgelserne, og disse modregnes i købsprisen. De samlede omkostninger til forundersøgelser er estimeret til i alt kr. 880.000 ekskl. moms samt et honorar på maksimalt kr. 221.500 ekskl. moms for at styre undersøgelserne.

Endvidere er det en del af forudsætningerne for det samlede projekt, at der sker en omlægning af rundkørslen til et T-kryds, så området umiddelbart syd for vandtårnet kan indgå i projektets østområde.

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

1. at vedlagte aftale om udarbejdelse af projektgrundlag for udvikling af Vandtårnsbyen godkendes.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt, idet udvalget anmoder om, at det drøftes med IP Pension om formuleringen vedrørende rækkefølgen af byggeri ift. genhusning på østsiden (aftalens punkt 3.9) ikke er så bindende, men kan besluttes med udgangspunkt i arkitektkonkurrencen samt hvordan punkt 10.2.1 vedrørende muligheden for tilpasninger af Projektet efter høring af lokalplanen ligeledes kan opblødes lidt. Lige nu indebærer formuleringen, at bebyggelsesgrad, højder, materialer, typologier o. lign. kun kan justeres i meget begrænset omfang.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

VTB - Bilag 01 - Hensigtserklæring - 2023 0531

VTB - Bilag 02 - Indeholdte matrikler og arealer - 2023 1112

VTB - Bilag 03 - BBR-meddelelser - 2023 1112

VTB - Bilag 04 - Kommuneplanrammer oversigt - 2023 1112

VTB - Bilag 05 - Notat - Projektorganisering - 2024 1003

VTB - Bilag 06 - Procesplan - 2024 1001

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

VTB - Bilag 08 - Forundersøgelser af Ejendommene - 2024 1001

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 7: Beslutning om vedtagelse af Lokalplan76b Scanport - Tillæg til Lokalplan 76a

01.02.00-P16-21-481860

Resume

Forslag til Lokalplan 76b – Tillæg til Lokalplan 76a, der omfatter området omkring Amager Strandvej 395-403 og Bryggergården, har været i offentlig høring. Lokalplantillægget har til formål at udvide kreative anvendelser i området, muliggøre en bedre trafikafvikling og sikre større fleksibilitet, end hvad der er muligt i dag med baggrund i Lokalplan 76A.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen kan anbefales, at Lokalplan 76b vedtages endeligt.

Uddybende bemærkninger

Intentionen med lokalplantillægget er at fastholde den eksisterende bebyggelsesmulighed og eksisterende anvendelse fra den stadigt gældende lokalplan 76a og supplere med yderligere muligheder for at anvende området rekreativt.

Ud over de muligheder, der er forelagt i den vedtagende Lokalplan 76a, giver Forslag til Lokalplantillæg 76b mulighed for nedenstående:

- at byggefelterne C og D fra Lokalplan 76a sammenføres og udvides til byggefelt G. Der ændres ikke på den samlede byggeret og bebyggelsesprocent for planområdet, men med byggefelt G gives der mulighed for en bredere og mere fleksibel placering af byggeriet.
- at op til 300 m2 byggeri i delområde G kan anvendes til mindre butikker. Dog må den enkelte butik maks. have et areal på 150 m2.
- en bredere rekreativ anvendelse af delområde 3, der er friarealet i lokalplanen.
- at der kan dispenseres til én eller to mindre bygninger på 50 m2 ved havnekajen i delområde 3, øst for Bryggergården. Bygningerne kan anvendes til udadvendte funktioner.
- at der kan dispenseres til, at enkelte bådpladser i lystbådehavnen kan tages i anvendelse til andet end bådpladser.
- at der kan dispenseres til parkering i stueetagen af byggeri, hvis facaden lukkes ud mod omkringliggende arealer.
- at der kan etableres en ny vejadgang fra Amager Strandvej, der kan sikre en bedre trafikafvikling til erhvervsområdet, udover den eksisterende adgang.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. januar 2024 at sende forslag til Lokalplan 76b – Tillæg til Lokalplan 76a i fire ugers offentlig høring. Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar. I vedlagte høringsnotat fremgår alle høringssvar i deres helhed sammen med Center for By, Miljø og Klima's (BMK) kommentarer til dem.

Høringssvarene har givet anledning til, at der er foretaget nedenstående ændringer i Lokalplan 76b

- Der er i redegørelsen indsat et afsnit, der gør opmærksom på, at der i området ikke må etableres forhold, der begrænser CPH Lufthavns drift og udvikling.
- Der er indsat et afsnit om, at alt byggeri over 25m skal godkendes af trafikstyrelsen og lufthavnen.
- Der er i redegørelsen indsat et afsnit vedr. 132kv jordkabel, og at der ikke må foretages tilstandsændringer oven på jordkablet uden energinets involvering.
- Der er under §5.3 indsat en note om, at den supplerende vejadgang skal godkendes af Tårnby Kommunes vejmyndighed
- Kortbilagene er tilrettet i henhold til høringsbemærkningerne. Derudover er kortbilagene ændret, så de er mere læsbare.

Ovenstående ændringer er markeret med rød skrift i Lokalplan 76b – Tillæg til Lokalplan 76a.

Høring

Forslag til Lokalplan 76B – Tillæg til Lokalplan 76A Scanport, er fremlagt i 4 ugers offentlig høring i perioden den 13. februar 2024 til den 12. marts 2024.

Lovgrundlag

Planloven

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

1. at Lokalplan 76b, Tillæg til Lokalplan 76A Scanport, vedtages endeligt med de foreslåede tilrettelser og offentliggøres.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Lokalplan 76b - vedtagelse

Høringsnotat - Lokalplan 76b - Tillæg til Lokalplan 76a

Lokalplan 76a - Scanport

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 8: Beslutning om høring af forslag til Lokalplan 160 'Flyverbyen' og Kommuneplantillæg – Flyverbyen

01.02.05-P00-22-509213

Resume

Center for By, Miljø og klima har i samarbejde med ejeren af ejendommen Amager Landevej 233-247 udarbejdet forslag til ny lokalplan for områdets fremtidige anvendelse.

Visionen bag lokalplanen er at omdanne den tidligere Icopal asfaltfabrik til et blandet erhvervsområde – Flyverbyen med fokus på mindre virksomheder indenfor bl.a. håndværk, kunst og design og på publikumsorienterede kultur- og fritidsformål. Der ønskes skabt et alsidigt erhvervsområde, der også rummer oplevelser, som bidrager til aktiviteter uden for normale arbejdstider.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 160 – Flyverbyen med tilhørende Kommuneplantillæg og miljørapport kan anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Uddybende bemærkninger

Øens Ejendomme har overtaget den tidligere Icopal ejendom med henblik på at omdanne den tidligere asfaltfabrik til et aktivt nyt byområde. Lokalplanen har en række bestemmelser, der skal sikre den fremtidige udvikling for området.

Lokalplanens anvendelse

Lokalplanen har til formål, at området skal udvikle sig til et levende erhvervsområde og et lokalt udflugtsmål med publikumsorienterede aktiviteter og produktionserhverv. Derfor er lokalplanen udarbejdet, så den skal sikre, at erhvervsområdet henvender sig til et bredt publikum. Lokalplanen har derfor en relativ bred ramme for, hvad der kan tillades indenfor området.

- Kontor- og serviceerhverv såsom kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder, administration og øvrige liberale erhverv.
- Publikumsorienteret erhverv såsom restaurant, café, og lign.
- Kulturelle institutioner og arrangementer såsom galleri, udstilling, konference, koncerter, danse- og teaterskole og lign.
- Fritidsaktiviteter såsom lege- og sportsfaciliteter, klatre- og motionscenter og andre aktiviteter, der kan indpasses i området.
- Der kan dispenseres til etablering af op til 1.000 m^2 udvalgsvarebutikker som f.eks. genbrug, loppehal eller lign.

Delområder og bebyggelsesomfang

For området må der bebygges op til 50 procent, der er en videreførelse af den tidligere bebyggelsesprocent. Området opdeles i 3 delområder, Delområde 1 Kilen, Delområde 2 Syd og Delområde 3 Nord jf. lokalplanens kortbilag 1.

Delområde 1 – Kilen er placeret i midten af lokalplanområdet, hvor størstedelen af de tidligere asfaltfabriksbygninger er beliggende. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at en række af de tidligere bygninger bevares. Formålet er at bevare områdets karakter og historie som et gammelt industriområde, som der findes tilsvarende eksempler på ved for eksempel Kløverbyen og Kødbyen. Bygningerne har ikke i sig selv arkitektonisk bevaringsværdi.

Det er hensigten, at størstedelen af de publikumsorienterede funktioner placeres i Delområde 1 området. Hensigten er at samle de publikumsorienterede erhverv, så delområde 1 bliver områdets omdrejningspunkt med liv og aktiviteter. Indenfor delområde 1 kan der opføres maks. 17.600 m².

Delområde 2 – Syd ligger i den sydlige del af området. Der ligger i dag en enkelt bygning, som nedrives i forbindelse med udbygning af området. Indenfor området kan der bygges maks. 15.400 m² etageareal.

Delområde 3 – Nord ligger i den nordlige del af området. Området har enkelte småbygninger, som rives ned ved udbygning af området. Indenfor delområde 3 kan der bygges maks. 6.954 m² etageareal.

Med hensyn til nyopført byggeri er der i lokalplanen sat krav om, at nye bygninger i hele lokalplanen skal variere i facadeudtryk indenfor enten materiale eller udformning. Formålet med disse bestemmelser er give området et diverst udtryk, der understøtter områdets fortælling om et bredt og diverst udbud af forskellige erhvervstypologier og -aktiviteter.

Højdegrænser

Grundet områdets placering i nærhed til lufthavnen indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal sikre, at der ikke opføres bygninger, der er til gene for flytrafikken. Lokalplanen giver mulighed for en maks. bygningshøjde på 12 meter.

For at tage hensyn til boligområderne, der grænser op til Flyverbyen, er byggeriets højde begrænset til maks. 10 meter mod Amager Landevej og mod syd.

Trafik

Der er i forbindelse med Lokalplan 160 udarbejdet en trafikanalyse, hvori de ovennævnte aktiviteters påvirkning på trafikken på Amager Landevej belyses. Trafikanalysen viser, at to vejadgange kan afvikle de forventede fremtidige trafikmængder uden store forsinkelser.

Lokalplanen fastlægger derfor, at der udover den eksisterende vejadgang skal etableres yderligere én vejadgang. Den nye vejadgang placeres syd for den eksisterende.

Kommuneplantillæg

For lokalplanens område gælder den nuværende kommuneplanramme 1.A05. Rammen udlægger området til et blandet bolig- og erhvervsområde. Lokalplan 160 kan ikke rummes under den nuværende kommuneplanramme, og der er derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 4, for Kommuneplanramme 1.E17, Maglebylilleområdet. Kommuneplanrammen udlægger området til et erhvervsområde med mulighed for at indpasse de aktiviteter, der er fastsat i Lokalplan 160's anvendelsesbestemmelser.

Kommuneplanrammen regulerer, at der må være erhverv indenfor miljøklasse 1-3. For at der kan gives mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker i Lokalplan 160, tilføjes der en ny retningslinje i afsnittet om detailhandel i Kommuneplanen for Tårnby Kommune.

Borgerinddragelse

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede i september 2022, at der kunne påbegyndes en ny planlægningsproces for Flyverbyen. I den forbindelse blev sagen sendt i forhøring. Resultatet af høringen blev præsenteret for Bygge- og Ejendomsudvalget den 9. maj 2023, hvor udvalget tiltrådte, at høringsnotatet blev taget til efterretning, at høringsbemærkninger ikke gav anledning til ændringer samt, at igangsættelsen af plangrundlaget blev fastholdt.

Høring

Forslaget til Lokalplan 160 Flyverbyen og forslag kommuneplantillæg nr. 4 skal udsendes i fire ugers offentlig høring, jf. Planlovens § 24, stk. 4 & 5.

Lovgrundlag

Forslag lokalplan 160 er udarbejdet med hjemmel i planlovens § 13

Planloven

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

1. at forslag til Lokalplan 160 – 'Flyverbyen' og kommuneplantillæg nr. 4 - sendes i offentlig høring
2. at den udarbejdede miljørapport godkendes og offentliggøres.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Forslag til Lokalplan 160 - Flyverbyen

Forslag Kommuneplantillæg nr. 4

Miljørapport - Lokalplan 160 Flyverbyen og Kommuneplantillæg nr. 4

Oversigtskort over Amager Landevej 223 - 247

Dagsordenspunkt Flyverbyen orientering om forhøring og videre proces, behandlet på mødet 9. maj 2023 i Bygge- og ejendomsudvalget

Dagsordenspunkt Ansøgning om dispensation til ændret anvendelse, Amager Landevej 223-247, Icopalgrunden, behandlet på mødet 6. september 2022 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 9: Beslutning om høring af forslag til Lokalplan 109 Helårsbeboelse i haveforeningen Uganda

01.02.05-G00-21-497315

Resume

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet forslag til lokalplan for Haveforeningen Uganda. Planen skal danne grundlag for at haveforeningen omdannes til helårsbeboelse.

Bygge- og ejendomsudvalget skal tage stilling til, om Forslag til Lokalplan 109 Helårsbeboelse i haveforeningen Uganda med tilhørende udstykningsplan og deklaration kan godkendes.

Uddybende bemærkninger

Lokalplanens formål er at ændre områdets status fra kolonihaveområde til boligområde, i form af åben-lav bebyggelse, og derved muliggøre en hel eller delvis lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse og samtidig give mulighed for at opføre nye helårsboliger i området.

Lokalplanen fastlægger, at der på hver grund må opføres én bolig for én husstand, på max 1 etage.

For nye helårsboliger gælder det, at den enkelte bolig ikke må overstige 120 m² på grunde op til 450 m² og 150 m^2 på grunde over 450 m^2. Derudover må der etableres 35 m² sekundær bebyggelse på grunde, der er mindre end 450 m² og 50 m² for grunde derover.

Med lokalplanen tilstræbes det, at området fremadrettet kommer til at fremstå åbent og grønt, hvilket betyder, at planen også indeholder bestemmelser om bl.a. hegning og belægninger.

Lokalplanen indeholder en udstykningsplan, som skal godkendes særskilt, da det vil være den, der kommer til at blive bestemmende for områdets fremtidige inddeling og for lovliggørelse af det eksisterende byggeri, herunder ved krav om nedrivning/flytning af en del sekundær bebyggelse.

Da en lokalplan ikke i sig selv medfører handlepligt, følges forslaget til lokalplan også af en deklaration, der pålægger foreningen at sikre:

- at de enkelte havelodder udmatrikuleres i overensstemmelse med udstykningsplanen

- at der gennemføres hjørneafskæringer på vejene for at sikre fremkommelighed, og

- at områdets interne veje udvides og indrettes, så de kan overholde krav til private fælles veje, hvis andelsforeningen nedlægges og grunde frasælges.

Det er i den forbindelse meget vigtigt, at deklarationen underskrives, og udmatrikuleringen gennemføres, før lokalplanen vedtages endeligt. Det betyder, at Center for By, Miljø og Klima forventer, at der vil gå noget tid efter endt høring, inden lokalplanen evt. vil kunne vedtages endeligt.

Forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen af lokalplansforslaget.

MILJØSCREENING

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 109 HF Uganda er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning.

På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, jf. miljøvurderingslovens § 10, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Center for By, Miljø og Klima anbefaler, at forslag til Lokalplan 109 sendes i høring, hvis udstykningsplan og deklaration godkendes.

Borgerinddragelse

Center for By, Miljø og Klima har løbende været i dialog med haveforeningen HF Uganda i processen med lokalplanens udarbejdelse.

Høring

Miljøscreeningen har været i høring hos relevante myndigheder uden bemærkninger.

Forslaget til Lokalplan 109 bliver sendt i fire ugers offentlig høring i medfør af planlovens § 24, stk. 5.

Lovgrundlag

Planloven

Kommuneplan 2021 - 2033

Miljøvurderingsloven

Privatvejsloven

Udstykningsloven

Byggeloven

BR18

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser

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

1. at udstykningsplanen godkendes
2. at deklaration om kommunale vilkår og vej godkendes
3. at forslag til lokalplan 109 for helårsbeboelse i HF Uganda sendes i høring, hvis pkt. 1 og 2 er tiltrådt
4. at miljøscreeningen godkendes.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

4. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Dagsordenspunkt fra møde den 3.12.2019 - Ansøgning om genoptagelse af lokalplanproces for helårsstatus i H/F Uganda

HF Uganda_Brandsikringsplan

Oversigtskort H/F Uganda

Miljøscreening_lokalplanforslag

Dagsorden 23082011

Dagsorden 11012011

Dagsorden 10092010

Dagsorden 13032007

Dagsorden 10122019

Redegørelse for haveforeningen Uganda

15888 2024-08-13 Tinglysningsrids_H/F Uganda_ØST

15888 2024-08-13 Tinglysningsrids_H/F Uganda_VEST

15888 deklaration udkast1-rev6

LOKALPLANSFORSLAG_250924

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 10: Beslutning om lovliggørende dispensation Nøragersmindevej 6

01.02.05-P25-23-563026

Resume

Ejer af ejendommen ønsker lovliggørende dispensation til tagvinduer og fjernelse af skorsten på ejendommens hovedbygning.

Bygge- og Ejendomsudvalget har den 9. januar 2024 truffet beslutning om at meddele varsel om påbud på igangværende udskiftning af tag. På baggrund af varslet, har ejer fremsendt en redegørelse og fornyet ansøgning om lovliggørende dispensation.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives lovliggørende dispensation til antal og placering af ovenlysvinduer og fjernelse af skorsten.

Uddybende bemærkninger

Gældende Lokalplan 56 angiver, at vinduer ikke må fremtræde som gennemgående vinduesbånd eller større, sammenhængende glaspartier. I øvrigt angives det, at ombygning og andre ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Der er isat ovenlysvinduer tre steder på tagets vestlige side - to enkeltsiddende og fire sammensatte.

Beboelsesbygningen er fra 1915 og er ikke registreret som bevaringsværdig. I disse gårdbebyggelser var der tradition for, at tagetagen helt eller delvist blev udnyttet til beboelsesformål. Der vil derfor ikke være krav til opfyldelse af bygningsreglementets nugældende krav til dagslys ved renovering af taget. Derfor kan 1. salen anvendes til beboelse uden etablering af de fire sammensatte ovenlysvinduer.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at de fire sammensatte vinduer fremstår som større, sammenhængende glaspartier og ikke er i harmoni med bygningens øvrige proportioner - og derfor ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Det vurderes, at de enkeltsiddende tagvinduer i højere grad er tilpasset bygningens proportioner, som kunne muliggøre en dispensation. Men de to enkeltstående tagvinduer taler fortsat imod lokalplanens intention om, at vinduer i udgangspunktet ikke må dominere bygningen. Hvis der gives afslag til de to enkeltstående tagvinduer, vil det betyde, at de to værelser på 1. sal på den vestlige side ikke har nogle redningsvej, og de kan derfor ikke bruges som beboelsesrum. I det lys ville man skulle gentænke rumudnyttelsen på første sal.

Da bygningen ikke er registreret som bevaringsværdig for sit arkitektoniske udtryk eller er placeret i et kulturhistorisk miljø, så vil det være muligt at give en lovliggørende dispensation til at fjerne skorstenen.

Lovgrundlag

Planloven

Lokalplan 56 - Landdistriktet omkring Tømmerupvej

§ 7.3 Døre og vinduer må ikke fremtræde som gennemgående vinduesbånd eller større, sammenhængene vinduespartier. Dør, vinduer og porte m.v. må i øvrigt ikke fremtræde med materialer, farver eller udformning, der efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8.1 Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

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

1. at der meddeles afslag til lovliggørende dispensation om bibeholdelse af to enkeltstående tagvinduer i tagets vestlige side
2. at der meddeles afslag til lovliggørende dispensation om at bibeholde fire sammensatte ovenlysvinduer i tagets vestlige side
3. at der dispenseres til fjernelse af skorsten.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Nøragersmindevej 6, 2791 Dragør ansøgning Tårnby kommune_0

Dagsordenspunkt Lovliggørende dispensation fra Lokalplan 56, Landdistriktet omkring Tømmerupvej behandlet på mødet 9. januar 2024 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Oversigtskort_Nøragersmindevej 6

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 11: Screeningsafgørelse om at etablering og udvidelse af virksomheden Regaia ApS ikke er omfattet af miljøvurderingspligt

09.40.20-P20-24-582007

Resume

Regaia ApS har ansøgt om en miljøvurderingsscreening i forbindelse med ansøgning om miljøgodkendelse af virksomheden Regaia ApS.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om screeningsafgørelsen om ikke-miljøvurderingspligt kan godkendes.

Uddybende bemærkninger

Regaia ApS har søgt om at få foretaget en miljøvurderingsscreening af etableringen af virksomheden i Landzoneområdet i nærheden af Viberup ved Tømmerupvej.

Etableringen af virksomheden er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 11b: Anlæg til bortskaffelse af affald, og punkt 11i: Destruktionsanstalter. Center for By, Miljø og Klima har derfor foretaget en miljøscreening af projektforslaget.

Vurdering af projektet

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

Virksomhedens daglige drift styres af de driftsvilkår, der bliver stillet i miljøgodkendelsen. Driftsvilkårene er stillet for at sikre, at virksomheden ikke har en væsentlig miljøpåvirkning på omgivelserne. Det vurderes derfor, at virksomhedens daglige drift ikke udgør nogen væsentlig miljøpåvirkning.

Virksomhedens placering vurderes til ikke at have nogen væsentlig indvirkning på Natura-2000-områder, fredede naturtyper eller truede plante- og dyrearter. Der vurderes ikke at være væsentlige kulturhistoriske og arkæologiske interesser i området. Grundvand og drikkevandsressourcen vurderes ikke at påvirkes væsentligt.

Kommunen vurderer på baggrund af ansøgning, miljøvurderingsscreening og beslutningsgrundlaget, at projektet ikke vil påvirke miljøet væsentligt, og derfor skal der ikke gennemføres en fuld miljøvurdering af projektet. Projektet er ikke miljøvurderingspligtigt.

Høring

Alle relevante myndigheder har været involveret i sagsbehandlingen.

Lovgrundlag

Miljøvurderingsloven

TidligerePolitiskBehandling

Tårnby Kommune har givet en dispensation fra lokalplan 56 til drift af virksomheden, som gælder i et år.

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

1. at screeningsafgørelse om ikke-miljøvurderingspligt kan godkendes.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Screeningsskema-VVM Regaia

Projektbeskrivelse

Kort 1 50000

Kort 1 5000

Screeningsafgørelse om at etablering af Regaia ApS ikke er omfattet af miljøvurderingspligt

Midlertidig dispensation fra Lokalplan 56 - B&E 11.06.2024

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 12: Eventuelt

00.22.04-P35-24-580471

Beslutning

Intet.

Fraværende	Patrick Lehto

Punkt 13: Underskriftsark

00.22.04-P35-24-580471

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende	Patrick Lehto