

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 08-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 08. februar 2022 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering om Bolig- og Planstyrelsens arbejde med en samlet plan for hovedstadsområdet.....	6
Nyt landsplandirektiv for arealer til erhverv i Tårnby og Dragør er trådt i kraft.....	8
Ansøgning om udvidelse af Aldi på Kongelundsvej 479.....	10
Forslag til Lokalplan 146, Tårnby Eng.....	12
Ændring af Lokalplan 43 for parcelhusområdet på Vestamager.....	14
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 92 til at etablere en genbrugsbutik på Amager Landevej	18
Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt ved etablering af energi- og varmecentral ved Vestamager]	21
Etablering af solceller på taget på Vestre Bygade 18 indenfor Lokalplan 79 - Tårnby Landsby.....	23
Ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af solceller, Naviair Alle 1.....	26
Ansøgning om landzonetilladelse til at etablere radar i CPH Lufthavn.....	28
Ansøgning om dispensation til skur indenfor Byplanvedtægt 4 på Arnager Alle 16A og 16B.....	30
Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 69 til etablering af portdør på Tømmerupvej 65.....	32
Ansøgning fra Sund og Bælt om dispensation til udvidelse af P-plads på Gemmas Alle 204.....	34
Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan til dagligvarebutik, ungdomsboliger og fælleshus i Postpa	36
Ekstraordinær ejendomsvedligeholdelse 2022.....	38
Eventuelt.....	40
Underskriftsark.....	41

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-22-498809

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-22-498809

Resume

A)

Det tværkommunale samarbejde vedrørende stormflodssikring af hovedstadsområdet har den 10. december 2021 sendt et fælles borgmesterbrev til klima-, energi- og forsyningsministeren og miljøministeren.

Brevet opfordrer til, at den internationale Klimarapport fra IPCC i 2021 omskrives til danske rammer – ligesom Naturstyrelsen gjorde i 2014. Dette er afgørende for, at kommunerne har et opdateret datagrundlag at planlægge og kystsikre ud fra.

Svaret fra ministrene (vedlagt) indikerer, at når IPCC har udarbejdet en opdateret delrapport, vil DMI og andre statslige aktører se på, hvorvidt der skal udarbejdes en undersøgelse for danske rammer. Derudover foreslås der et møde på administrativt niveau mellem staten og kommunerne.

B)

Københavns Kommune har en bevarende lokalplan i høring for området ved Amagerbrogade 135-137. Lokalplanen er vedlagt og var i høring frem til d. 21 januar 2021.

C)

Mødedato i april

D)

Kort over alle kommunale ejendomme

E)

Referat af 2. styregruppemøde Ny Skøjtehal

F)

Referat af 38. styregruppemøde Vestamager Svømmehal

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Brev til klimaministeren og miljøministeren om stormflodssikring

A) Brev fra miljøminister Lea Wermelin og klima-, energi- og forsyningsminister Dan Jørgensen - Svar på henvendelse af 10. december 2021

B) Lokalplan Middelgrundsvej

D) KommunaleEjendommeOgBygningsdrift

Punkt 3: Orientering om Bolig- og Planstyrelsens arbejde med en samlet plan for hovedstadsområdet

00.22.04-I00-21-498474

Resume

Bolig- og Planstyrelsen har som led i regeringens initiativ om en samlet plan for byomdannelse og erhvervsudvikling i hovedstadsområdet igangsat et arbejde for at indsamle viden fra udvalgte kommuner om deres udviklingsarbejde, som skal indgå i det videre arbejde.

Uddybende bemærkninger

Som opfølgning på regeringens udspil ”Tættere på. Grønne byer og en hovedstad i udvikling” er Bolig- og Planstyrelsen gået i gang med at indsamle viden til regeringens initiativ om en samlet plan for byomdannelse og erhvervsudvikling i hovedstadsområdet. En plan regeringen foreslår indeholder:

- en statslig udpegning af erhvervsarealer i hovedstadsområdet forbeholdt bestemte virksomhedstyper, herunder navnlig produktionsvirksomheder samt
- en statslig udpegning af byomdannelsesområder i hovedstadsområdet, hvor staten ønsker at fremme omdannelse fra erhverv til boliger eller en blanding af boliger og erhverv

Regeringens initiativ er motiveret af den igangværende udvikling i hovedstadsområdet med voksende befolkningstal og højt prisniveau på boliger i de centrale dele af hovedstadsområdet. En udvikling som i de senere år har øget interessen for investeringer i omdannelse af ældre erhvervsområder til boligområder eller områder med en blanding af boliger og erhverv. Det er bl.a. tilfældet flere steder i Ring 3-kommunerne.

Bolig- og Planstyrelsens forberedende arbejde drøftes i en referencegruppe, som styrelsen har nedsat. Gruppen bistår Bolig- og Planstyrelsen med analyser og vurderinger af behov og muligheder, så der skabes et solidt grundlag for videre overvejelser og drøftelser om byomdannelse og erhvervsudvikling i hovedstadsområdet.

Referencegruppen har deltagelse af ti repræsentanter fra hovedstadskommunerne, der er udpeget af KKR Hovedstaden og KKR Sjælland, samt repræsentanter fra KL, DI, DE, Invest in Denmark, Copenhagen Capacity, Realdania og Byplanlaboratoriet. Følgende kommuner er repræsenteret:

- Albertslund Kommune
- Ballerup Kommune
- Brøndby Kommune
- Frederikssund Kommune
- Glostrup Kommune
- Hvidovre Kommune
- Københavns kommune
- Køge Kommune
- Roskilde Kommune
- Solrød Kommune

Som en del af arbejdet har Boligminister Kaare Dybvad Bek inviteret borgmestrene i hovedstadsområdet til møde om byomdannelse og erhvervsudvikling. Mødet var planlagt til at finde sted i januar, men er pga. Corona udsat til den 7. marts 2022 i Brøndby Kommune.

Invitationen er bilagt.

Det er bl.a. tilfældet flere steder i Ring 3-kommunerne og i hovedstadsområdets købstæder. Her kan omdannelse ofte give god mening. Dels fordi disse erhvervsområder ofte ligger tæt på eksisterende byområders infrastruktur, daginstitutioner,

skoler, bycentre med indkøbsmuligheder m.v., dvs. der, hvor mange gerne vil bo. Dels fordi erhvervsområderne tit er utidssvarende og ikke opfylder behovene hos nutidens virksomheder.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at orientering tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Invitation til møde 24. januar 2022 om byomdannelse

Punkt 4: Nyt landsplandirektiv for arealer til erhverv i Tårnby og Dragør er trådt i kraft

01.02.05-P00-21-428941

Resume

Indenrigs- og Boligministeriet har den 8. december 2021 bekendtgjort et landsplandirektiv for arealer til erhverv i Tårnby Kommune og Dragør Kommune inden for støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn i Kastrup. Direktivet gør det muligt at etablere ny byzone og dermed udvikle erhvervsområdet Kirstinehøj III.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Kommune har i løbet af 2021 været i dialog med Bolig- og Planstyrelsen om muligheden for at planlægge for det nye erhvervsområde Kirstinehøj III.

26. maj 2021 kom regeringsudspillet 'Tættere på - Grønne byer og en hovedstad i udvikling', som præsenterede, at regeringen ville give mulighed for byudvikling på arealerne nordvest for lufthavnen i området Kirstinehøj III. Dette er nu blevet muliggjort gennem en revision af Fingerplanen og støjcirculæret omkring lufthavnen.

Med en placering tæt på Kastrup Lufthavn er byudviklingsmulighederne i Tårnby Kommune begrænset af den støj, der kommer fra lufthavnen. Samtidig var kommunen hårdt ramt af krisen i lufthavnen som følge af COVID-19 og havde derfor behov for at kunne tiltrække nye virksomheder og skabe nye jobmuligheder og vækst.

Udlæg af ny byzone inden for støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn i Kastrup har hidtil ikke været muligt ifølge Fingerplan 2019 og Støjcirculæret. Dette skyldes, at støjrestriktionsområdet bl.a. skal sikre, at der ikke planlægges for ny byudvikling tæt på lufthavnen, herunder nye boliger, der kan påvirke lufthavnens miljøgodkendelse og herved dens drifts- og udviklingsmuligheder.

Indenrigs- og Boligministeriet bekendtgjorde den 8. december 2021 landsplandirektivet for arealer til erhverv i Tårnby Kommune og Dragør Kommune, som åbner muligheden for at benytte et areal, der hidtil kun har været benyttet til landbrugsmæssig drift, til erhvervsudvikling. Landsplandirektivet havde forinden været i 8 ugers offentlig høring fra den 6. september 2021 til den 1. november 2021 - der indkom 13 høringssvar. Tårnby Kommune havde ikke yderligere kommentarer til direktivet. CPHs høringssvar pegede bl.a. på vigtigheden af at sikre, at udnyttelsen af arealerne sker under hensyntagen til driften og udviklingen af lufthavnen og dansk luftfart og ikke bliver en hindring herfor. CPH fremhæver, at det er afgørende, at den anvendelse, som den kommende lands-, kommune- og lokalplanlægning giver mulighed for, ikke må være støjfølsom. Bolig- og Planstyrelsen har for at imødekomme CPH's høringssvar tilføjet til anvendelsesbestemmelsen, at arealerne ikke kan udlægges til andre mere støjfølsomme erhverv såsom kontorer, institutioner, liberale erhverv, hotel, restauration mv.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsesbestemmelserne i forslag til lokalplan for Kirstinehøj III, der i december 2021 blev sendt i høring i Tårnby Kommune, overholder dette. Det vil inden endelig vedtagelse af lokalplanen for Kirstinehøj III blive tilføjet i redegørelsen, at ikke støjfølsomme erhverv er som benævnt i anvendelsesbestemmelsen i Landsplandirektivet. Det er fra Bolig- og Planstyrelsen tilkendegivet, at der med kontorer ikke menes administration til kommende erhverv i området, men alene rene kontorbyggerier o.l. Hensynet bag støjrestriktionsområdet er fastholdt i landsplandirektivet, da det er en forudsætning, at arealerne kun kan anvendes til erhverv, der ikke vil påvirke lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

Landsplandirektivet har dannet baggrund for det nu offentliggjorte forslag til lokalplan for Kirstinehøj III, samt tilhørende tillæg og miljørapport. Forslagene er således afstemt efter løbende dialog med Bolig- og Planstyrelsen, som har udarbejdet det juridiske grundlag til godkendelse hos Indenrigs- og Boligminister Kaare Dybvad.

Landsplandirektivet kan ses her:

[Landsplandirektiv](#)

Vejledning til landsplandirektivet kan ses her:

[Vejledning til landsplandirektiv](#)

Høringsmateriale kan ses her:

[Høringsdetaljer - Høringsportalen](#)

Tættere på - Grønne byer og en hovedstad i udvikling kan ses her:

[Tættere på - Grønne byer og en hovedstad i udvikling](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 5: Ansøgning om udvidelse af Aldi på Kongelundsvej 479

01.02.05-P25-21-497037

Resume

Aldi på Kongelundsvej 479 ønsker at udvide deres butik. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte under visse vilkår.

Uddybende bemærkninger

Kongelundsvej 479 har haft en købmand registeret siden 1971. Aldi overtog ejendommen i 1990. Ud fra luftfoto ses der ikke nogen ændring i butikkens størrelse siden Aldi overtog butikken. Dette er bl.a. årsagen til, at der søges om en udvidelse, fordi butikken er tidssvarende i forhold til dens størrelse og indretning. Udvidelsen består i, at boliger på Tunisvis 4 og 6 inddrages og nedrives, så butikken kan udvides, og der kan etableres flere p-pladser. Butikken ønskes udvidet til 1.200 m², der er størrelsen som planloven giver mulighed for ved fritliggende butikker. Aldi har fuldmagt på vegne af de to boliger.

Forvaltningen har tidligere fået forelagt en skitsetegning, hvor en legeplads var indtegnet, og hvor nedlæggelse af tre boliger var i overvejelse. Af den nu fremsendte ansøgning indgår alene nedlæggelse af to boliger, og det har betydet mindre areal til at opfylde butiks- og parkeringsbehov, hvorfor en legeplads er udeladt.

Vurdering af lokalplanpligt

§ 13 i planloven fastlægger, at der skal foretages en planmæssig vurdering om lokalplanpligt, såfremt et større bygge- eller anlægsarbejde, eller en væsentlig ændring af arealer foretages. Kongelundsvej 479 er beliggende i Lokalplan 43. Lokalplanen giver mulighed for, at der med kommunalbestyrelsens tilladelse kan indrettes bebyggelse til den for kvarterets daglige forsyning, jf. § 3.3. Det ansøgte kræver derfor dispensation.

Teknisk Forvaltning vurderer, at en udvidelse af dagligvarebutikken og nedrivning af to boliger ikke er en væsentlig ændring af området. Dette skal ses i lyset af, at der har været en dagligvarebutik på ejendommen i over 50 år. Af denne årsag, vurderes planlovens § 13 ikke at træde i kraft. Derudover vurderer Teknisk Forvaltning, at der ikke er behov for at opdatere kommuneplanrammen for området, 1.b02, der udlægger området til tæt-lav boligområde, idet der er tale om en ændring af underordnet betydning i kommuneplanrammen.

Boligreguleringsloven

Såfremt der skal meddeles dispensation til det ansøgte, skal der gives tilladelse til nedlæggelse af to boliger, jf. boligreguleringsloven. Teknisk Forvaltning vurderer, at der i den konkrete sag er særlige forhold som begrunder, at der kan nedlægges to boliger.

Der har været etableret en dagligvarebutik på ejendommen i over 50 år. Med udviklingen i detailhandel og dagligvarebutikker de seneste år, er den nuværende butik ikke tidssvarende i forhold til indretning og størrelse. Dette kan have betydning for dens konkurrenceevne på længere sigt. Derudover er det den nærmeste dagligvarebutik for et større boligområde på sydvestamager på over en km², der lokalt forsyner hundredevis af boliger. Med disse forhold taget i betragtning, vurderer forvaltningen, at der kan nedlægges to boliger for udvidelse af butikken.

Skiltning

Teknisk Forvaltning foreslår, at der i tilladelsen stilles vilkår om, at pylonen gøres mindre end det fremgår af projektforslaget.

Teknisk Forvaltning har før stillet krav til skiltning for fritliggende butikker. Teknisk Forvaltning vurderer, at skiltning på facade er i overensstemmelse med skiltepolitikken, men at en pylon maks. må være 5 m høj, 1,5 m bred og 0,5 m dyb,

samt at den kun må belyses indefra. Dette svarer til størrelsen, der f.eks. er fastlagt ved den seneste opførte dagligvarebutik ved Amager Landevej 244.

Høring

Sagen har ikke været i høring. Såfremt Bygge- og Ejendomsudvalget kan tiltræde en dispensation, vil sagen efterfølgende blive sendt i nabohøring.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i [planlovens § 19](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 3.3 i Lokalplan 43 til at udvide dagligvarebutikken på Kongelundsvej 479
2. at der gives tilladelse til at nedlægge og nedrive boligerne på Tunisvej 4 og 6
3. at der stilles krav til skiltning i form af en pylon, der maks. må være 5 m høj, 1,5 m bred og 0,5 m dyb.

/BGR

Beslutning

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

Såfremt der i forbindelse med høringen fremkommer væsentlige kommentarer, forelægges sagen på ny.

Bilag

Kortbilag - Kongelundsvej 479

Projektforslag

Ansøgning

Fuldmagt Tunisvej 4

Fuldmagt Tunisvej 6

Kortbilag Kongelundsvej 479

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 146, Tårnby Eng

01.02.05-P00-18-20558

Resume

Teknisk Forvaltning har på baggrund af Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning den 21. august 2018 udarbejdet et Forslag til Lokalplan 146 - Tårnby Eng, som giver mulighed for opføre større tilbygninger på ejendommene i lokalplanområdet. Lokalplanen præciserer samtidig bestemmelserne for områdets ydre fremtræden, så ensartetheden kan sikres fremadrettet. Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til lokalplanforslaget og videresende forslaget til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på offentliggørelse og udsendelse i fire ugers offentlig høring.

Uddybende bemærkninger

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede den 21. august 2018 at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for boligområdet Tårnby Eng, som ligger ved Bolbrovej og Ladbyvej. Lokalplanen dækker et område, som består af 33 kædehuse opført i perioden 1966-1973.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af dialog med Grundejerforeningen Tårnby Eng, der ønsker nye og opdaterede bebyggelsesregulerende bestemmelser for deres kædehusbebyggelse. Foreningen har henvendt sig med et ønske om at udvide et af byggefelterne på de enkelte ejendomme. Lokalplanen sikrer samtidig, at om- og tilbygninger opføres i en stil, der harmonerer med den byggestil, som hovedbygningen oprindeligt er opført i.

Lokalplanen erstatter og ophæver de to gældende lokalplaner for området: Lokalplan 51 fra marts 1984 og Lokalplantillæg 51.1 fra februar 1999. Bestemmelserne fra begge lokalplaner er i hovedtræk videreført og udover de udvidede byggemuligheder, så præciseres en række bestemmelser i lokalplanen, så håndhævelsen bliver mere entydig.

De gældende lokalplaner giver mulighed for at opføre to tilbygninger:

- En tilbygning på 20 m² i byggefelt A og en tilbygning på 39 m² i byggefelt B.

Forslaget til lokalplan 146 ændrer byggemulighederne, så der kan opføres:

- En tilbygning på 40 m² i byggefelt A og en tilbygning på 39 m² i byggefelt B
- En ekstra tilbygning på 39 m² i et nyt byggefelt C på enkelte ejendomme, der har et større grundareal end de øvrige ejendomme.

I lokalplanforslaget er den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed sat til 40. For den enkelte ejendom er der ikke fastsat en bebyggelsesprocent, men byggemulighederne er reguleret, så alle ejendomme kan opføre en tilbygning i både byggefelt A og B. Dette betyder, at bebyggelsesprocenten bliver højere end 40 for nogle ejendomme. For de ejendomme, hvor der er et byggefelt C, vil bebyggelsesprocenten ved en fuld udnyttelse af alle tre byggefelter medføre, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 32. For hele lokalplanområdet vil en fuld udnyttelse af samtlige byggemuligheder medføre, at bebyggelsesprocenten samlet set ikke overstiger 36,2 for alle ejendomme set under ét.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser har som et af sine vigtigste formål at sikre, at facaderne sammen med forhaverne fremstår med et ensartet udtryk på tværs af lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser omkring facaders udformning og tilsvarende for døre og vinduer. I forhold til de gamle lokalplaner er bygningshøjde, murstentypen, farve og mønsteret blevet præciseret, da disse ikke fremgik entydigt.

Lokalplanen indeholder en ny bestemmelse, som fastlægger, at omfanget af småbygninger så som carporte og skure på hver ejendom højst må være 20 m² for grunde med et areal under 600 m² og 35 m² grunde med et areal over 600 m². Carporte skal fortsat opføres i samme design, som de oprindelige, men det er muligt at forlænge carporten. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for placering og udformning af et affaldsskjul, der giver mulighed for placering af de nye affaldsbeholdere, der udrulles ultimo 2022.

Teknisk Forvaltning vurderer, at lokalplanforslaget ikke skal miljøvurderes, da der er tale om små ændringer i en eksisterende plan, og da lokalplanen gælder for et mindre område på lokalt plan.

Høring

Lokalplanforslaget vil blive sendt i fire ugers offentlig høring i medfør af planlovens § 24, stk. 5.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

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

1. at Forslag til Lokalplan 146 - Tårnby Eng godkendes og sendes i offentlig høring i fire uger.
2. at lokalplanforslaget ikke miljøvurderes, og at afgørelsen herom offentliggøres.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 146 - Tårnby Eng - 6.1.22

Punkt 7: Ændring af Lokalplan 43 for parcelhusområdet på Vestamager

01.02.05-P16-22-499108

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget har behandlet en række ansøgninger om ændring af bebyggelsesprocenten fra de gældende 25 til 30 fra grundejerforeninger indenfor Lokalplan 43. Ansøgningerne er endnu ikke fulgt op af lokalplaner.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal nu tage stilling til, om der skal igangsættes en samlet revision af lokalplanen for hele området, og om der konkret for GF Lærkevang, GF Ole Klokkersvej, GF Aladdin og GF Finderuplund, efter en konkret vurdering, kan gives dispensation til, at bebyggelsesprocenten øges fra 25 til 30. De 4 nævnte grundejerforeninger har søgt om en bebyggelsesprocent på 30.

Med en samlet revision af hele Lokalplan 43 vil lokalplanlisten kunne reduceres betragteligt, da antallet af lokalplaner på vedlagte lokalplanliste vil kunne nedbringes med samlet set 30.

Uddybende bemærkninger

Bygge- og Ejendomsudvalget har siden 2018 behandlet 27 ansøgninger fra grundejerforeninger, som ligger inden for det geografiske område, som i dag dækkes af Lokalplan 43 – Et parcelhusområde på Vestamager. Ansøgningerne vedrører en ønsket ændring af bebyggelsesprocenten fra de gældende 25 til 30.

I tillæg til de allerede behandlede ansøgninger har forvaltningen modtaget ansøgninger fra grundejerforeningerne Lærkevang, Finderuplund, Aladdin og den nyoprettede Ole Klokkersvej. Bygge- og Ejendomsudvalget har den 12. marts 2019 bemyndiget forvaltningen til, på grundlag af et konkret skøn, at dispensere fra bebyggelsesprocenten fra 25 til 30 inden for de lokalplanområder, hvor udvalget har besluttet at udarbejde en ny lokalplan. De fire ny foreninger vil på grundlag af udvalgets beslutning blive omfattet heraf.

Bygge- og Ejendomsudvalget har allerede prioriteret, at der skal udarbejdes lokalplaner for de grundejerforeninger, som fremgår af lokalplanprioriteringslisten. Men ansøgningerne er endnu ikke, ud over Lokalplan 138 – Boligområde GF Derna, fulgt op af lokalplaner. Det betyder, at der skal dispenseres fra lokalplanen, hver gang en borger ønsker at hæve bebyggelsesprocenten til det, som Bygge- og Ejendomsudvalget har besluttet - efter en konkret vurdering.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at plangrundlaget for hele lokalplan 43s område bør revideres samlet:

- Dels vil der alternativt kunne forventes flere ansøgninger om udarbejdelse af lokalplaner, når lokalplanerne sendes i offentlig høring, da andre grundejerforeninger nu også ønsker samme udvidede byggemuligheder.
- Dels så er grundejerforeningerne, som har ansøgt på nuværende tidspunkt, ikke geografisk samlet (se kortbilag). Dette vil medføre, at der enten skal laves enkeltstående lokalplaner eller én samlet lokalplan men med geografisk spredte områder.
- Dels ville forvaltningen, såfremt der var tale om et nyt boligområde, som der skulle laves en lokalplan for, som udgangspunkt lægge bestemmelserne om bebyggelsesprocent på 30 (fra nuværende Bygningsreglement) til grund for en lokalplan.

Ud fra en lighedsbetragtning er det forvaltningens vurdering, at områder, som i planmæssig forstand kan betragtes som ensartede, også bør omfattes af de samme type bestemmelser.

Endeligt vil en samlet lokalplan give et nemmere overblik i forhold til sagsbehandlingen (herunder byggesagsbehandlingen) og vil medføre, at der ikke skal behandles dispensationsansøgninger ved næsten alle større byggesager i inden for området. Lokalplan 43 udgør ca. 1/3 af Tårnbys parcelhuse, og ud af de samlede 200 sager om enfamiliehuse i kommunen, skønnes de 66 at være inden for området, og heraf skønnes 40-60 % at kræve en dispensation fra lokalplanen.

På baggrund af ovennævnte argumenter indstiller forvaltningen, at der laves én samlet lokalplan for hele området. Dette vil også omfatte de grundejerforeninger, som ikke på nuværende tidspunkt har valgt at søge eller ikke har taget stilling til spørgsmålet endnu.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil kunne forventes en del interesse for lokalplanrevisionen. Så for at undgå, at spørgsmål, der kunne have været besvaret med en god informationsindsats, ender som indsigelser til lokalplanen, lægger forvaltningen op til, at der sker en tidlig inddragelse af alle grundejerforeningerne inden den offentlige høring finder sted. Dette er beskrevet nedenfor under borgerinddragelse.

Lokalplanens indhold

Hele lokalplanområdet er i dag omfattet af de samme enslydende bestemmelser i Lokalplan 43. Det er forvaltningens vurdering, at det i den nye lokalplan i videst muligt omfang bør tilsigtes at have de samme bestemmelser og således kun lave særbestemmelser for enkelte grundejerforeninger eller delområder, hvis helt særlige forhold taler for dette.

Nedenfor opridses de rammer, som forvaltningen foreslår skal danne grundlag for udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Indholdet svarer i hovedtræk til de rammer, som er i Lokalplan 138 - Boligområde GF Derna, som tidligere indgik i Lokalplan 43, samt den nuværende dispensationspraksis. Der vil i lokalplanprocessen skulle tages stilling til, om GF Derna skal indgå i den ny lokalplan.

Lokalplanens primære formål er at ændre bebyggelsesprocenten fra 25 til 30. Bygninger foreslås tilladt i én etage med mulighed for udnyttelig tagetage og med en højde på max 7,5 m. Alle bygninger til beboelse samt integrerede carporte og garager skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Småbygninger og fritliggende lette konstruktioner (forstået som bygninger uden fast fundament) skal være trukket minimum 1 meter tilbage fra vejskel. Mindste grundstørrelse foreslås fastsat til 700 m².

Byggeri skal opføres i kote 1,5 m og det skal undersøges, om der skal være forbud mod etablering af kældre i de områder, hvor grundvandet er særligt højt - i lighed med, hvad der blev fastlagt i lokalplanen for Derna. For at sikre et grønt udtryk og for at minimere problemer med overfladevand foreslås indarbejdet en maksimal belægningsgrad med fliser, terrasser mv. I lokalplanen for Derna er den maksimale belægningsgrad ud over bebyggelsen højst 25 % af grundarealet.

Borgerinddragelsen forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget kan være med til at kvalificere dette.

Forslaget til Kommuneplan 2021-2033 ændrer rammebestemmelserne for området fra 25 til 30, og lokalplanen vil derfor være i overensstemmelse med kommuneplanen.

For dele af områderne er der nogle særlige forhold, som skal adresseres i lokalplanen.

Støj: Dele af lokalplanen ligger inden for Fingerplan 2019s støjrestriktionsområde omkring Københavns Lufthavn. Lokalplanen vil derfor skulle indeholde bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse inden for restriktionsområdet

overholder gældende grænseværdier for støj.

Desuden er en række ejendomme derudover beliggende inden for områder plaget af vejstøj.

Transportkorridor: Den sydvestligste del af lokalplanområdet ligger inden for transportkorridoren i Fingerplan 2019, og inden for disse arealer kan der ikke ske en intensiveret udnyttelse. Det skal afklares om en hævelse af bebyggelsesprocenten på eksisterende ejendomme kan betragtes som dette. Forvaltningen er i dialog med Bolig- og Planstyrelsen om dette.

Borgerinddragelse

For at kvalificere lokalplanarbejdet bedst muligt foreslår forvaltningen, at der inden den offentlige hørings gennemførelse holdes møde mellem Teknisk Forvaltning og repræsentanter for de 53 grundejerforeningers bestyrelser. Formålet er at introducere processen for grundejerforeningerne og skitsere hovedlinjerne i lokalplanarbejdet. På mødet vil de grundejerforeninger, som allerede har søgt, dels kunne få en status på deres ansøgning og den fremadrettede proces, og de vil dels kunne stille spørgsmål samt komme med forslag og ønsker til lokalplanens indhold. Møderne foreslås holdt i løbet af foråret 2022.

Høring

Lokalplanforslaget vil blive sendt i offentlig høring i henhold til planlovens § 24, stk. 5. Dette forventes at kunne ske i løbet af sommeren 2022. Høringsperiodens længde fastlægges i forbindelse med fremlæggelsen af lokalplanforslaget, men forvaltningen lægger op til, at høringsperioden bliver på 4 uger. Det er muligt at forlænge høringsperioden, hvis den fx ligger i ferieperioden.

I denne forbindelse skal lokalplanens midlertidige retsvirkninger tages i betragtning. Når forslaget er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse inden for området, hvis det skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold. Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Men da en del ansøgninger ikke samtidig vil kræve en dispensationsansøgning i byggesagsafdelingen, som det er tilfældet i dag, vil den faktiske påvirkning ikke være så stor, da der ikke vil skulle ske en ekstra sagsbehandling. Det kan oplyses, at der pr. januar 2022 behandles byggeansøgninger modtaget i august/september 2021.

Lokalplanprocessen vil blive tilrettelagt, så der opstår færrest gener for borgerne som følge heraf.

Lovgrundlag

[Planlovens](#) § 13.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der indledes en dialog med grundejerforeningerne omfattet af Lokalplan 43 - Et parcelhusområde på Vestamager.
2. at der på grundlag af dialogen med grundejerforeningerne og ovenstående rammer udarbejdes et forslag til en ny lokalplan.
3. at forvaltningen bemyndiges til, på grundlag af et konkret skøn, at dispensere til en ændring af bebyggelsesprocenten fra 25 til 30 inden for de områder, som dækkes af GF Lærkevang, GF Finderuplund, GF Aladdin og GF Ole Klokkersvej.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Februar 2022 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Bilag - Grundejerforeninger der har søgt om forhøjet bebyggelsesprocent

GF Finderuplund - Ansøgning

GF Lærkevang Vej - Ansøgning

GF Ole Klokkers Vej - Ansøgning

GF Aladdin - Ansøgning

Punkt 8: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 92 til at etablere en genbrugsbutik på Amager Landevej 193b

01.02.05-P25-21-496495

Resume

Røde Kors ønsker at leje to bygninger/lokaler til en genbrugsbutik på Amager Landevej 193b, der er omfattet af Lokalplan 92, Erhvervs og boligområde ved Maglebylille. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplanen. Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Kirstinehøj Genbrugsplads modtager flere møbler, der er i god stand, og som kan genbruges. Røde Kors har et samarbejde med Tårnby Kommune og ARC og ønsker at oprette en butik, som kan videresælge genbrugsmøbler til borgere i kommunen. Her har de mulighed for at leje to bygninger/lokaler på Amager Landevej 193b. Der er flere årsager til ønsket om at etablere butik, som Røde kors fremhæver nedenfor:

På Kirstinehøj genbrugsstation er der placeret to containere. Her kan brugerne af genbrugsstation placere genstande, som egner sig til direkte genbrug. De to containere bliver tømt af frivillige fra Røde Kors Hovedstaden og praktikanter fra Tårnby Kommunes jobcenter, som i fællesskab sorterer tingene og kører de ting, der kan sælges, videre til Røde Kors' nærmeste genbrugsbutik, hvor det bliver solgt. Overskuddet fra salget bruges til lokalt frivillig socialt arbejde for udsatte i blandt andet Tårnby Kommune. Samarbejdet mellem Røde Kors Hovedstaden, Tårnby Kommune og ARC har fungeret siden oktober 2019. Formålet er trefoldig:

Mindre affald gennem mere genbrug

Øget beskæftigelsesindsats gennem praktik og mentorforløb for borgere i Tårnby Kommune

Flere økonomiske midler til indsatsen for kommunens udsatte gennem overskud i butiksdrift.

Lokalplan 92 giver mulighed for, at Bygge- og Ejendomsudvalget kan dispensere fra planens anvendelse, til erhverv, som man vurderer finder naturligt plads i området jf. § 3.2, stk 2.

På ejendommen er der bl.a. registeret en motorcykelklub og en virksomhed, der oplagrer papir. Røde Kors ønsker at etablere sig i eksisterende byggeri, som er markeret med sort i vedhæftede situationsplan, bygning 3 og 4, der sammenlagt har et areal på 230 m². Dette er et begrænset areal, set i forhold til, at de ønsker at sælge møbler, der er en pladskrævende vare. Derfor har det stor betydning for Røde Kors, at de har mulighed for at etablere midlertidigt byggeri på op til 160 m², i form af telthal eller pavilloner. Dette ønskes i op til et år efter ibrugtagning, hvorefter oplag fjernes. Røde Kors arbejder på at få yderligere erhvervslokaler på ejendommen.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der skal være en særlig grund til at etablere erhverv i form af detailhandel (udvalgsvarer) ved Maglebylille, eftersom dette ikke er formålet med erhvervsområdet. I erhvervsområdet, lige nord for Amager Landevej 193b, findes der en virksomhed, der sælger genbrugsvarer samt genbrugsbyggematerialer. Forvaltningen betragter ikke Røde Kors som en konventionel butik, da hensigten ikke er at drive en kommerciel butik, som virksomheden nord for, men derimod at sælge genbrugsvarer til lokalområdet, hvor en del af overskuddet også skal anvendes til lokale formål. Hertil er afstanden til genbrugspladsen ved Kirstinehøj også af betydning, hvorfor placeringen af Amager Strandvej 193b vurderes at være oplagt i forhold til den relative korte transport af møbler mv. mellem de to destinationer.

Tårnby Kommune har også modtaget henvendelser om, at ejendommen kan udvikles til andre formål. Herunder til en fastfood restaurant eller til gør-det-selv vaskehaller for biler med tankanlæg. Begge disse anvendelser vil tillige kræve dispensation fra Lokalplan 92. Dog er eksisterende vejadgang til Amager Landevej 193b upraktisk, da den er beliggende direkte efter lyskrydset mellem Amager Landevej og Løjtegårdsvej. Fast food Restaurant og vaskehaller vurderes begge at være erhverv, der vil generere en del biltrafik til og fra ejendommen. Her vurderes en genbrugsbutik ikke at have en kundetilstrømning i samme omfang og dermed mere egnet som anvendelse set i forhold til de eksisterende trafikale adgangsforhold.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres en p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal jf. § 5.2. Røde Kors tager bygning 3 og 4 i brug, sammenlagt, 230 m². Derudover ønskes der mulighed for midlertidig opsætning af telthal/pavillon på op til 160 m², hvilket bringer det samlede areal op på 390 m². Dette svarer til 16 p-pladser. Røde Kors har indtegenet 7 p-pladser, hvorfor det er nødvendigt med dispensation fra § 5.2. Teknisk Forvaltning vurderer, at i dette særlige tilfælde kan der dispenseres til et lavere antal p-pladser. Dette baseres bl.a. på virksomhedens karakter, der er genbrug og til ikke kommercielle formål, samt at behovet for parkering ikke vurderes at være større til dette erhverv.

Høring

Sagen har ikke været i naboorientering, forud for politisk behandling. Såfremt Bygge- og Ejendomsudvalget kan tiltræde en dispensation, sendes sagen i naboorientering. Såfremt der ikke indkommer hørings svar, der vurderes at have betydning for sagens udfald, meddeler Teknisk Forvaltning dispensation og orienterer efterfølgende udvalget. Såfremt der kommer hørings svar af væsentlig betydning, bliver sagen forelagt udvalget.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i [planlovens § 19](#)

Link til [Lokalplan 92](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 3.1 i Lokalplan 92 til at indrette eksisterende byggeri til salg af genbrugsvarer fra Kirstinehøj genbrugsplads.

a. at der stilles vilkår om, at midlertidigt byggeri til oplag skal fjernes et år efter ibrugtagning af ejendommen til genbrugsbutik.

b. at sagen sendes i naboorientering

2. at der meddeles dispensation fra § 5.2 i lokalplanen til en lavere parkeringsnorm.

3. at der meddeles afslag til ændret anvendelse af ejendommen til fastfood eller vaskehal.

4. at sagen sendes til orientering til Teknik- og Miljøudvalget.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

4. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Kortbilag Amager Landevej 193

Fuldmagt

Skråfoto - Amager Landevej 193b

Situationsplan, pakering m.m.

Henvendelse om MC Donalds

Henvendelse om benzintank og vaskehal

Punkt 9: Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt ved etablering af energi- og varmecentral ved Vestamager Idrætsanlæg

09.40.20-P20-21-493652

Resume

Tårnby Forsyning har søgt om miljøvurderingsscreening af et projekt om etablering af en energi- og varmecentral ved Vestamagers Idrætsanlæg. Teknisk Forvaltning har foretaget en miljøscreening af projektet og indstiller, at projektet ikke er miljøvurderingspligtigt i henhold til miljøvurderingsloven.

Uddybende bemærkninger

Tårnby Forsyning skal i samarbejde med Tårnby Kommune etablere en decentral energi- og varmecentral på Ugandavej ved Vestamager Idrætsanlæg, som en del af den grønne omstilling. Projektet er tidligere screenet i henhold til miljøvurderingsloven i efteråret 2020. [Link til miljøvurderingsafgørelse fra 2020.](#)

Men ved detailprojektering af projektet fandt Tårnby Forsyning ud af, at der ikke er nok vand fra afvanding af området til at drive det oprindelige påtænkte varmepumpeanlæg. Derfor har det været nødvendigt at udvide energicentralen med en udvendig kølegård til placering af ekstra luft til vand varmepumper for at kunne producere nok energi og varme. Ændringen af projektet gør, at projekt skal miljøscreenes på ny.

Vestamager Idrætsanlæg er omfattet af lokalplan 126, som giver tilladelse til placering af idrætsanlæg i området og ikke energi- og varmecentraler. Tårnby Kommune meddelte for det oprindelige projekt den 10. oktober 2020 dispensation fra Lokalplan 126 til etablering af energi- og varmecentralen. Denne dispensation gav tilladelse til etablering af en bygning med en størrelse på 20 x 15 x 6 meter, en tank med en diameter på 4 meter og højde på 12-15 meter samt en transformatorstation til elformning. Med udvidelsen af projektet er der meddelt en ny dispensation den 7. september 2021 i forhold til Lokalplan 126. Dispensationen giver tilladelse til udvidelse af arealet til energi- og varmecentralen. Der skal etableres en åben kølegård på 400 m² til placering af luft til vand varmepumper. Energioptag fra luften sker via en række storvarmevekslere, som skal placeres udendørs i kølegården og med et frit areal omkring for, at varmevekslerne kan afkøles. Rundt om kølegården etableres en 3,8 meter høj støjskærm for at mindske støjgener fra anlægget. Støjskærmen vil ligesom tanken og bygningen blive begrønnet, og støjskærmen vil blive beplantet med hurtigt voksende træer og planter for at minimere synligheden i området.

Ugandaskoven ligger ved siden af Vestamager Idrætsanlæg. I forbindelse med miljøscreeningen af projektet er det konstateret, at der er en skovbyggelinje ved Ugandaskoven, som ligger ca. 200 meter fra anlæggets placering. Afstandskravet til skovbyggelinjer er 300 m. Derved er afstandskravet til skovbyggelinjer ikke overholdt. Naturmyndigheden har vurderet og givet tilladelse til, at der godt kan gives dispensation i forhold til skovbyggelinjen.

For at forebygge eventuelle støjgener fra energi- og varmecentralen, er det planlagt, at bygningens vægge skal opbygges af støjdæmpende materialer, og at der etableres en støjskærm rundt om kølegården. Tårnby Forsyning har udarbejdet et støjnotat i forhold til projektet. Støjnotatets beregning viser, at med de planlagte forebyggende tiltag kan støjkravet på 35 dB overholdes. Forvaltningen vurderer derfor, at støj fra energi- og varmecentralen ikke udgør en væsentlig miljøgener for omgivelserne.

Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen og supplerende ansøgningsmateriale, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Der skal derfor ikke udarbejdes en afgrænsnings- og miljøkonsekvensrapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en godkendelse af projektet, men alene en afgørelse af, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces.

Borgerinddragelse

Der er klagemulighed på afgørelsen efter offentliggørelsen, jf. miljøvurderingsloven.

Høring

Ifølge miljøvurderingsloven skal kommunens vurdering sendes i høring til berørte myndigheder. Projektet har været i høring hos kommunens støjmyndighed fra den 06/01/2022 til og med den 20/01/2022.

Støjmyndigheden har ingen bemærkninger til projektet.

Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at byggeprojektet ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgningskema

Bilag - situationsplan

Bilag - oversigtsfoto

Bilag - placering

Bilag - dispensation

Bilag - støjberregning

Bilag -Beskrivelse af energicentral ved Vestamager Ceneteret

Screeningsnotat

(Udkast) - Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt

Punkt 10: Etablering af solceller på taget på Vestre Bygade 18 indenfor Lokalplan 79 - Tårnby Landsby

01.02.05-P16-21-493953

Resume

Ejer af bolig på Vestre Bygade 18, der ligger indenfor Lokalplan 79, søger tilladelse til at etablere solceller på taget. Forvaltningen vurderer, at gældende bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden ikke kan anvendes, da aktuelle bestemmelse beror på en skønsmæssig vurdering, på samme måde som flere andre bestemmelser i lokalplanen, der er underkendt af Planklagenævnet. Teknisk Forvaltning indstiller, at der nedlægges § 14-forbud, og at der inden for et år udarbejdes et nyt plangrundlag.

Uddybende bemærkninger

Ejendommen, hvorpå der ønskes etablering af solceller på hovedhusets tag, er beliggende på Vestre Bygade 18. Det er Lokalplan 79 Bevarende lokalplan for Tårnby Landsby, der er gældende for ejendommen. Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt, men ligger mellem to bevaringsværdige bygninger og overfor Tårnby Kirke.

LOKALPLAN 79

Den gældende lokalplan har til formål at sikre, at ny bebyggelse indpasses i landsbyen, og der skal søges om dispensation fra lokalplanens § 9.5.

§ 9.5 Generelt må der på bygningers ydre fremtræden ikke anvendes materialer, der efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

PLANKLAGENÆVNET

Planklagenævnet har den 2. april 2019 ophævet Tårnby Kommunes afgørelse af 4. september 2017 om afslag til dispensation fra lokalplan 79 til carport med taghældning på 20 grader. Begrundelsen er, at en bestemmelse i en lokalplan må – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Formuleringerne i flere af bestemmelserne i Lokalplan 79 beror på en skønsmæssig vurdering, inkl. § 1, som er lokalplanens formål. Afgørelsen fra Planklagenævnet afgør altså, at flere bestemmelser er for uklart og upræst formuleret til at kunne håndhæves.

Der vil derfor i det konkrete tilfælde kunne herske tvivl om, hvorvidt § 9.5 er overholdt eller ej.

FORVALTNINGENS VURDERING

Det vurderes derfor, at bestemmelsen vedrørende bygningers ydre fremtræden ikke kan håndhæves, hvorfor kommunen ikke har belæg for at behandle ansøgning vedrørende bygningers ydre fremtræden.

Forvaltningen foreslår, at det prioriteres at udarbejde et nyt plangrundlag som erstatning for Lokalplan 79, så Tårnby Landsby gennem bestemmelser i en ny lokalplan kan bevare sine bevaringsværdige bygninger og nye bygninger og ændringer tilpasses landsbymiljøet, som det har været hensigten med Lokalplan 79.

Det kan gøres på flere måder, f.eks. ved:

1. at udarbejdelse af en ny lokalplan, som erstatning for Lokalplan 79, bliver tilføjet på prioriteringslisten.

2. at Kommunalbestyrelsen nedlægger et § 14-forbud mod placering af solceller, og der på den baggrund bliver udarbejdet et nyt plangrundlag inden for et år.
3. at det lægges til grund, at Lokalplanen er tydelig nok i sine bestemmelser - hvorfor der udarbejdes en indstilling om dispensation fra Lokalplan 79.
4. at forvaltningen ikke gør indsigelser pga. manglende mulighed for at håndhæve bestemmelser, og ansøger kan etablere solceller uden tilladelse.

Ad 1 Hvis punkt 1 vælges, bør den nye lokalplan ligge højt på prioriteringslisten, da gældende plangrundlag med denne indstilling accepteres underkendt, og der derfor er mulighed for, at ombygning og ændringer sættes mere eller mindre fri, indtil der foreligger et nyt plangrundlag.

Ad 2 Kommunalbestyrelsen kan nedlægge § 14-forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Det vil sige, at lokalplanen skal udarbejdes inden for et år, for at forbuddet kan opretholdes. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed. I denne periode må der ikke foretages ændringer på ejendommen, hvorfor den sikres mod uhensigtsmæssige ændringer. Nedlæggelse af § 14-forbud er ikke et afslag på en konkret ansøgning, men en beslutning om, at der først tages stilling til ansøgningen, når den fastsatte frist for forbuddet er ovre. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at igangsætte proceduren for et § 14-forbud, og administrationen vil herefter skulle partshøre ejer. Hvis der indkommer et partshøringssvar, skal Kommunalbestyrelsen have forelagt partshøringssvaret, før at der kan træffes afgørelse om nedlæggelse af et § 14-forbud.

Ad 3 Denne mulighed mener planafdelingen ikke er forenelig med Planklagenævnets afgørelse, der afgør, at Lokalplanen ikke er tilstrækkelig tydelig i, hvad man må og ikke må til at afgøre, om der må være solceller.

Ad 4 Ejer har mulighed for at etablere solceller på sit tag og uden udvalget tilladelse.

Igennem årene har der været behandlet dispensationsansøgninger fx på Vestre Byggade og på Smedekærvej med udgangspunkt i Lokalplanens bestemmelser. Afgørelserne har ikke været påklaget/nævnsafprøvet i forhold til rækkevidden af lokalplanens bestemmelser.

Høring

Der skal foretages en partshøring af ansøger.

Lovgrundlag

[Link til Lokalplan 79](#), §§ 1.5 og 9.5

Link til [planloven](#).

Bygge- og Ejendomsudvalget godkendte den 19.01.22 kompetencedelegationsplanen, der besluttede, at et § 14-forbud skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Det følger af planloven, at denne kompetence kan vælges uddelt til udvalg eller forvaltningen.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget, at det overfor Kommunalbestyrelsen anbefales,

1. at der nedlægges et § 14-forbud mod at placere solceller på hovedhusets tag, og at der derfor udarbejdes en ny lokalplan inden for et år.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Kommunabestyrelsen.

Bilag

Solcelle placering - Vestre Bygade 18 _ Lokalplan 79

Afgørelse Planklagenævnet 2019

Februar 2022 - Prioritering af Lokalplaner til udarbejdelse

Punkt 11: Ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af solceller, Naviair Alle 1

01.03.03-P00-21-492319

Resume

Naviair, der håndterer flytrafikken i CPH Lufthavn, søger om at etablere solceller på den resterende del af deres byggeri på Naviair Alle. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Der søges om at etablere 1000 solcellepaneler med et samlet areal på 1.821,7 m². Anlægget placeres på tværs af 3 bygninger, syd fra eksisterende solcelleanlæg, som Bygge- og Ejendomsudvalget gav landzonetilladelse til i februar 2020. Panelerne etableres med en 10 graders hældning og vil have en højde på maksimalt 38 cm over taget. Anlægget vil være synligt fra Naviairs andre bygninger, men vurderes ikke at være synlige fra gadeplan.

Der er udarbejdet en glint og glare analyse (vedlagt), som skal påvise, at solcellerne ikke vil skabe refleksioner til gene for fly, der skal lette eller lande i lufthavnen. Analysen konkluderer, at solcellerne ikke er til gene. Analysen er vedhæftet som bilag.

Såfremt det viser sig, at anlægget vil generere refleksioner, kan CPH Lufthavn via Trafikstyrelsen kræve det ændret med hjemmel i Luftfartslovens § 68. Dette vil blive understreget i en landzonetilladelse.

Området er omfattet af Lokalplan KLK97 for CPH Lufthavn. Etablering af solceller er i overensstemmelse med lokalplanen, men kræver landzonetilladelse.

Teknisk Forvaltning har ingen bemærkninger til det ansøgte og vurderer, at den resterende del af Naviair bygninger kan udvides med solceller. Som en betingelse til tilladelsen, bør anlægget fjernes senest 3 år efter, at det er ude af drift.

Høring

Sagen har været sendt i høring hos CPH Lufthavn og Trafikstyrelsen. Lufthavnen og styrelsen havde ikke bemærkninger til det ansøgte.

Lovgrundlag

Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i [planlovens](#) § 35, stk. 1

Link til Lokalplan [KLK97](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan meddeles landzonetilladelse til at etablere 1821,7 m² solceller på taget af Naviars bygninger, jf. planlovens § 35, stk. 1.
2. at solcellerne skal fjernes senest 3 år efter, at de er ude af drift.
3. at sager om etablering af solcelleanlæg i landzone i lufthavnsområdet, fremadrettet uddelegeres til afgørelse i Teknisk Forvaltning.

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

3. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Glint and glare analyse

Kortbilag, Naviar Alle 1

Ansøgning

Kortbilag Naviar Alle 1

Punkt 12: Ansøgning om landzonetilladelse til at etablere radar i CPH Lufthavn

01.03.03-P00-21-498128

Resume

CPH Lufthavn har søgt Tårnby Kommune om at etablere en 17 m høj fugleradar. Det ansøgte kræver landzonetilladelse. Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives landzonetilladelse.

Uddybende bemærkninger

Fugleradaren skal sikre flysikkerheden, herunder minimere den såkaldt bird-strike risiko. Radaren planlægges placeret øst for Tømmerupvej på matr. nr. 6a, Viberup By, Tårnby og er omfattet af Lokalplan KKK97. Den præcise placering fremgår af vedlagte kortbilag og er valgt ud fra både tekniske og flyvesikkerhedsmæssige specifikationer for at sikre optimal radardækning og nødvendig afstand til banen. Placeringen er derfor nøje udvalgt af lufthavnen, og på baggrund af dialog med lufthavnen vurderer forvaltningen ikke, at radaren kan flyttes længere ind på lufthavnens eget areal.

Fugleradaren har en højde på 17 meter og en bredde på 3 meter og består samlet af fire dele: Et fundament, en mast, en platform og selve radaren. Fugleradaren ønskes etableret i delområdet navngivet Midtområde i Lokalplan KKK97. Radaren betragtes som et teknisk anlæg og er ikke omfattet af lokalplanens bonusbestemmelser for Midtområdet (en bonusbestemmelse er, at det ikke er nødvendigt at søge om landzonetilladelse). Derfor kræver projektet landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

I Midtområdet gives der ifølge lokalplanens § 4.6 mulighed for, at der kan etableres tekniske anlæg, som er nødvendige for flydrift og flysikkerheden, herunder master. Fugleradaren er derfor i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan KKK97. Teknisk Forvaltning har derfor ikke nogle bemærkninger til det ansøgte og indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af fugleradar på den ønskede placering. Landzonetilladelse meddeles med hjemmel i § 35, stk. 1 i Planloven.

Høring

Sagen har været i høring, jf. § 35, stk. 4 i planloven. Teknisk Forvaltning har ikke modtaget nogle høringssvar.

Lovgrundlag

Link til [Lokalplan KKK97](#)

Link til [planloven](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles landzonetilladelse til at etablere en fugleradar på 17 meters højde ved den ønskede placering på matr. nr. 6A, øst for Tømmerupvej.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Eksempel på en fugleradar

Kortbilag

Kortbilag Tømmerupvej

Punkt 13: Ansøgning om dispensation til skur indenfor Byplanvedtægt 4 på Arnager Alle 16A og 16B

01.02.00-P25-21-497342

Resume

Der søges om opførelse af et skur på ejendommen Arnager Alle 16A og 16B, der består af én ejendom med to villalejligheder. Det ansøgte skur skal etableres under en eksisterende terrasse. Skuret deles op med to separate indgange fra hver side og er på i alt 15 m². Ejendommens etageareal vil med skur samlet udgøre 275,6 m². Der er ikke opført øvrig sekundær bebyggelse på grunden.

Uddybende bemærkninger

Det ansøgte skur vil kræve dispensation fra Byplanvedtægt 4, § 4, der max tillader, at 1/6 af grunden er bebygget inklusiv sekundær bebyggelse.

Det samlede byggeri med tilbygningen af skur vil medføre, at mere end 1/6 af grunden bebygges. Grunden er 830 m², og ejendommens fodaftryk er idag 138 m². Med etablering af et skur vil bebyggelsens fodaftryk stige med 15 m² og grænsen på 1/6, jf. det gældende plangrundlag, overskrides. Sagen har været i naboorientering i 2 uger. Der indkom ikke nogen bemærkninger.

Der er på Bygge- og Ejendomsudvalgsmøde d. 24. august 2021 i forbindelse med en konkret ansøgning i Byplanvedtægt 4 tilkendegivet, at der inden for Byplanvedtægt 4 kan dispenseres til et fodaftryk på op til 1/5 med vilkår om, at sekundær bebyggelse ikke overskrider 35 m². Det er dog et konkret skøn i hvert enkelt tilfælde, og beslutningen herom er ikke uddelegeret til forvaltningen.

Med det ansøgte skur vil fodaftrykket blive øget udover Byplanvedtægtens krav om et maksimalt fodaftryk på 1/6 - men det vil holde sig under 1/5 af grunden.

Teknisk Forvaltning vurderer, at den ansøgte tilbygning vil harmonere med hovedhuset. Skuret etableres under en eksisterende trappealtan, og derfor vil det ikke ændre meget på udseendet i området. De ting, som nu står fremme under trappen, kan blive inddækket og dermed give et mere præsentabelt udtryk. I dag er der ikke noget sekundært byggeri på grunden, hvor der kan stilles cykler og andet væk. Dispensationen er på 15 m² og overskrider ikke den mulighed for sekundær bebyggelse på op til 35 m², der i en tilsvarende sag blev truffet beslutning om på Bygge- og Ejendomsudvalget d. 24. august 2021.

Høring

Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 4 har været i naboorientering fra 9. dec. til 25. dec. 2021, jf. planlovens § 20.

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 dispensation til opførelse af det ansøgte skur på ejendommen Arnager Alle 16A og 16B.

/BGR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning

Bilag til ansøgning Arnager Alle 16

Naboorientering - Dispensation fra Byplanvedtægt 4 – Arnager Alle 16A og 16B – opførelse af skur.

Beslutning 24 august 2021 Dispensation fra Byplanvedtægt 4 til tilbygning - Thuja Alle 14A

Punkt 14: Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 69 til etablering af portdør på Tømmerupvej 65

01.02.05-G01-21-493727

Resume

I forbindelse med fortsat renovering af ejendommen ønsker ejer af Tømmerupvej 65 at isætte en port i aluminium i eksisterende åbning i den ene længe på sin ejendom.

Uddybende bemærkninger

Ejer af ejendommen Tømmerupvej 65 ønsker at isætte en port i aluminium med dør i eksisterende åbning i den ene længe (bygning 2 på kortbilag). Porten skal være samme brune farve som nye vinduer, der fik tilladelse til dispensation på møde i Bygge- og Ejendomsudvalget den 11. maj 2021. T.o. er de nye vinder, der er vist på foto, midlertidige og ikke dem, der er godkendt.

Ejendommen består af flere sammensatte bygninger med en hovedbygning fra 1877. SAVE-værdien* er vurderet til 6 for ejendommen som helhed og i følge den kulturhistoriske vurdering har tilbygningerne karakter af små værksteder med præg af skiftende anvendelse. Bygningerne på ejendommen er ikke bevaringsværdige i sig selv, men understøtter landområdets karakter med mindre sammensatte bygninger.

Bygningerne fremstår nedslidte og med mange års løbende småreparationer. Tilbygningerne er i tidligere byggetilladelser givet forskellige betegnelser som 'værksted', 'maskinhus' og 'lagerbygning'.

LOKALPLAN 69

Det er bl.a. lokalplanens formål at sikre, at eksisterende bygninger bevares i deres nuværende tilstand, og at ombygninger og istandsættelse af eksisterende bygninger sker på en så nænsom måde, at de er i overensstemmelse med omgivelserne og bygningernes arkitektur og særpræg. Lokalplanen giver retningslinjer for ændringer og istandsættelse, hvor der er beskrivelser af udførelse af døre og porte som halvdøre og revleporte. Det ansøgte kræver dispensation fra § 8.2 til ombygning og ændringer.

VURDERING

Forvaltningen vurderer, at den porttype, der er ansøgt om, ikke er tilpasset bygningens arkitektur, men anbefaler at der gives tilladelse til en (revle)port i træ, i samme farve som de nye vinduer, og som vist i retningslinjer for ændringer og istandsættelse, i Lokalplan 69. Det kan være muligt at isætte ansøgte port e.lign. bagved en træport og derved sikre en optimal isolering af længen. På Tømmerupvej 84 har der været en tilsvarende sag, hvor lovliggørende dispensation fra lokalplan 69 er givet med vilkår om, at der opføres en revleport i træ foran aluminiumsporten.

*SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). Bygningerne får karakterer fra 1 til 9 ud fra forskellige kriterier. Karaktererne 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi.

Høring

Teknisk Forvaltning skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres. Begrundelsen herfor er, at porten ikke vender direkte mod offentlig vej og at den foreslåede revleport, vil understøtte landsbyens arkitektur og karakter.

Lovgrundlag

[Lokalplan 69](#), § 8.2

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

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der ikke gives tilladelse til den ansøgte rulleport i facade,
2. at der gives tilladelse til en (revle)port i træ, i samme farve som vinduer.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Tømmerupvej 65_SAVE vurdering

Afgørelse - dispensation fra Lokalplan 69 og landzonetilladelse til etablering af tag og autoværksted

Oversigtskort_Tømmerupvej 65_1

Foto af ansøgte port samt ønskede placering - Tømmerupvej 65

Punkt 15: Ansøgning fra Sund og Bælt om dispensation til udvidelse af P-plads på Gemmas Alle 204

01.02.05-P25-21-497004

Resume

Sund & Bælt ønsker at udvide deres parkeringsplads ved deres materialegård ved Gemmas Alle 204 til parkering for deres ansatte. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 93, en bypark ved Vandtårnet. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 93 udlægger området til park. Materialegården er beliggende i delområde 3, som er en del af området udlagt som "overdækning". § 5.1 i lokalplanen fastlægger, at der i begrænset omfang kan etableres de fornødne parkeringsfaciliteter til brug for parken. Eftersom det ansøgte ikke er parkering til parkens brugere, kræves der dispensation.

Lokalplanen forholder sig ikke til, at matrikel nr. 21g i delområde 3 anvendes til materialegård. Sund & Bælt ønsker at fjerne ca. 365 m² beplantning på den østlige del af deres matrikel og omdanne det til parkeringsplads. Teknisk Forvaltning vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at Sund & Bælt bedst muligt kan håndtere parkering m.m. på egen grund frem for, at parkering på Gemmas Alle tages i brug. Etablering af parkeringsplads på egen grund vil medføre, at et beplantet areal på ca. 365 m² fjernes. Denne beplantning er beliggende på materialegårdens arealer, som er i hjørnet af Byparken. Beplantningen vurderes derfor ikke at blive oplevet som en sammenhængende del af Byparken, hvis nærmeste indgang og stiforløb er placeret lidt over 30 m i skel længere mod øst. I forbindelse med byggesagen bliver der stillet krav ifht. regnvand og nedsivning.

Da hele det grønne areal i den østlige del af matriklen forventes fjernet, vurderer Forvaltningen, at der bør stilles krav om, at 1 m af beplantningsbæltet skal bevares. Viser det sig, at beplantningsbæltet dør ud, stilles der yderligere krav om, at det skal genplantes, så et grønt udtryk bevares ud mod vejen. Såfremt der skal genplantes, skal det være træer af eg og fuglekirsebær som overstandere og buske som fjeldrøvs og tørstetræ i bunden.

Jf. ovennævnte indstiller Teknisk Forvaltning, at der kan meddeles dispensation fra § 5.1 til at fjerne beplantning som ansøgt til etablering af parkeringsplads.

Høring

Der er ikke foretaget nabohøring i sagen, da det vurderes at være af underordnet betydning.

Lovgrundlag

Dispensation meddeles med hjemmel i [planlovens § 19](#)

Link til [Lokalplan 93](#)

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der meddeles dispensation fra § 5.1 i Lokalplan 93 til at udvide p-pladsen med ca. 365 m² ved materialegården.
2. at der stilles vilkår om,
 - a. at der langs skel til Gemmas Alle skal bevares 1 m beplantningsbælte.

b. at såfremt beplantningsbæltet dør ud, skal det genplantes langs skel til Gemmas Alle.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Skråfoto af materialegård

Ansøgning

Kortbilag Gemmas Alle 204

Punkt 16: Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan til dagligvarebutik, ungdomsboliger og fælleshus i Postparken

01.02.05-P00-21-426793

Resume

Innovator, der er rådgiver for PAB - Postparken, har søgt om udarbejdelse af en lokalplan for et område beliggende mellem Postparken 1-15. Teknisk Forvaltning indstiller, at der kan udarbejdes en lokalplan for området. Lokalplanen udarbejdes af Innovator og prioriteres lavt, indtil der foreligger et lokalplanforslag til myndighedsbehandling.

Uddybende bemærkninger

Projektet omfatter et område til garageanlæg, der pt. anvendes til garage og depot for beboerne og til generel drift af ejendomsselskabet. Garageanlægget, der ønskes nedrevet, er på 1421 m². Det erstattes af byggeri på 2.055 m², hvoraf 1.175 m² er dagligvarebutik, 140 m² er overdækket varelevering, 330 m² er fælleshus, og 330 m² er til 7 ungdomsboliger, hertil er der trappe opgange på 30 og 50 m². Dagligvarebutik etableres i stueplan, og ungdomsboliger og fælleshus etableres på første sal. Derudover udlægges der opholdsarealer til en taghave og en skrånende platform langs den østlige del af projektet.

Der er lavet en parkeringsopgørelse, eftersom det ønskede projekt vil fjerne et antal p-pladser, og samtidig skabe behov for yderligere. I det eksisterende garageanlæg er der 56 p-pladser. Derudover fjernes 18 p-pladser langs vejen, sammenlagt 74. Ved dagligvarebutikken opføres 30 nye p-pladser. Langs Postparkens vejarealer og det grønne område mellem etageboligerne, opføres der yderligere 72 p-pladser, så sammenlagt etableres 102 nye pladser. Ud fra beregninger vil et areal på ca. 1.100 m², der hovedsagligt er grøn græsplæne med spredt træbeplantning, blive inddraget til parkering.

I Kommuneplanen er det et krav, at 50 % af det samlede bruttoetageareal af etageboliger udlægges som opholds/-friareal. Med den ønskede butik m.m., vil det samlede bruttoetageareal for Postparken være 35.633 m². Heraf skal der være et friareal på 17.816,5 m². Med de ønskede ændringer er der registeret et friareal for området på 32.915 m² (den nye p-plads er ikke registeret). Fratrækkes den planlagte p-plads langs med Postparkens vej på ca. 1.100 m², vil der fortsat være 31.815 m² friareal, hvilket er langt over kravet på 17.816,5 m².

Etablering af en dagligvarebutik kræver, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor man udvider den eksisterende ramme for lokalcenteret Postparken, der er navngivet 1.C03. I denne ramme er der udlagt 3.000 m² til detailhandel, hvoraf ca. 1.350 m² er udnyttet. I 1.C03 lokalcenteret kan der derfor etableres yderligere detailhandel på 1.650 m². En ny lokalplan vil derfor kræve et kommuneplantillæg, hvori Kommuneplanramme 1C.3 udvides til at inkludere projektområdet. Da dette er en ændring af nuværende kommuneramme for Postparken, 1.B40, vil det kræve, at der foretages en forhøring forud for udarbejdelsen af en ny lokalplan, jf. planlovens § 23c.

Teknisk Forvaltning vurderer, at det er muligt at fjerne eks. garagebygning og opføre en bygning på 2.055 m², der anvendes til dagligvarebutik, ungdomsboliger og fælleshus. Der er tale om en fortætning på 634 m² i området, hvilket ikke medfører en væsentlig stigning af etagemeter set i forhold til, hvor mange kvadratmeter friareal, der er ved Postparken. Området grænser op til den nærliggende kommuneplan ramme 1.C03, der kan udvides, så dagligvarebutikken indgår i eksisterende lokalcenter og derved er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Innovator har tilbudt at stå for udarbejdelsen af lokalplanen i samarbejde med Teknisk Forvaltning. Når der ligger et færdigt udkast til lokalplanen klar til myndighedsbehandling, kan projektet evt. prioriteres højere. Indtil da er projektet prioriteret lavt pga. andre presserende lokalplaner.

Borgerinddragelse

Eftersom der foretages en ændring af den eksisterende kommuneplanramme for Postparken, der skal ændres fra etageboliger til også at kunne indeholde dagligvarebutik, kræver planloven, at der foretages en forhøring, jf. planlovens § 23c. Dette kan gøres ved at sende et høringsbrev ud til beboerne i postparken og nærmeste naboer.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Anskaffelsessummen for de 7 ungdomsboliger er foreløbigt beregnet til 9.873.520 kr. Den kommunale grundkapital udgør 10 % heraf, således 987.352 kr. Boligerne administreres af PAB.

Teknisk Forvaltning indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at der kan udarbejdes et lokalplanforslag og kommuneplantillæg for en dagligvarebutik m.m. i området mellem Postparken 1-15
2. at lokalplanen prioriteres lavt, indtil der fra rådgiver er udarbejdet et forslag til myndighedsbehandling
3. at der igangsættes en forhøringsperiode forud for udarbejdelse af et lokalplanforslag for Postparken

/BGR

Beslutning

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

Bilag

Oversigt af friarealer

Kortbilag

Projektbeskrivelse

Kortbilag Postparken

Punkt 17: Ekstraordinær ejendomsvedligeholdelse 2022

82.07.00-G01-21-495747

Resume

Teknisk Forvaltning indstiller frigivelse af anlægsbevilling til prioriterede opgaver på kontoen for Ekstraordinære Ejendomsudgifter på kommunale bygninger i 2022.

Uddybende bemærkninger

Forvaltningen har udarbejdet en liste over registrerede, udestående arbejder på kommunale bygninger, som ikke kan udføres inden for det afsatte driftsbudget.

Forvaltningen har prioriteret forslag til ekstraordinær ejendomsvedligeholdelse på tværs af udvalgsområderne. De enkelte opgaver er prioriteret, fordelt til kategorierne A, B, C, hvor kategori A omfatter nødvendige, påtrængende opgaver, B vigtige, men ikke så påtrængende opgaver, og C-opgaver, som er lavere prioriterede, selvom de isoleret set kan være vigtige.

Indenfor hver kategori er opgaverne listet i prioriteret rækkefølge. A kategorien er underindelt i 1) arbejdsmiljørelaterede arbejder og 2) arbejder der skal sikre, at vitale dele af bygningerne istandsættes for at undgå større skader eller for at kunne opretholde bygningens anvendelse.

Forvaltningen indstiller, at midlerne, afsat i budgettet til planlagt vedligehold, anvendes i henhold til den prioriterede liste. Forvaltningen har angivet på listen hvilke opgaver, der kan forventes afholdt inden for budgettet. Udskiftning af automatisk brandalarmeringssystem på Pl. Løjtegårdsvej tilpasses udført indenfor budgettets rammer og må evt. færdiggøres i 2023. Opgaven blev godkendt i 2021, men udskudt i forbindelse med en omprioritering. Såfremt budgettet ikke forbruges ved udførelse af de listede opgaver, indstilles det, at Forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med opgaver fra den prioriterede liste inden for budgettet.

Forvaltningen indstiller ekstraordinært, at der afsættes 200.000 kr. til udarbejdelse af en ejendomsstrategi, som efterfølgende selvstændigt skal forelægges til politisk godkendelse. En ejendomsstrategi skal sikre, at budgetter, der afsættes til drift og vedligeholdelse af kommunens ejendomme, som minimum sikrer en bevarelse af den investerede kapital i kommunens ejendomme og at der derudover fastlægges vedligeholdelsesniveauer for forskellige typer af bygninger, som skal følges i det daglige arbejde. Arbejdet skal ses som første del af udvikling af en hel ejendomsstrategi, som også omfatter tilgang til areal- og energioptimering samt bygningernes optimale facilitering af institutionernes løsning af kerneopgaver incl. 'kloge kvadratmeter'. 2. del af Ejendomsstrategien forventes at kunne gennemføres 2023.

Nærværende sag behandles i Bygge- og Ejendomsudvalget den 8. februar og i Økonomiudvalget den 9. februar. Pga. sagens tætte behandlingsforløb vil Økonomiudvalget blive orienteret mundtligt på sit møde den 9. februar om beslutning i B&E den 8. februar.

Økonomi

Der er i budget 2022 afsat en samlet anlægspulje på 17.432.000 kr. til bygningsvedligeholdelse. Heraf er der ved separat indstilling til Økonomiudvalget ansøgt om frigivelse af 11.999.375 kr. til puljer for løbende vedligehold af plejehjem og børneinstitutioner samt til akut vedligehold (udbedring). Restbeløbet på 5.432.625 kr. søges nu frigivet til større vedligeholdelsesprojekter 2022.

Anlægsbevilling søges frigivet på følgende funktion:

00.22.01.3 Fælles formål 5.432.625 kr.

Påtegning

Center for Økonomi og Dataunderstøttelse videresender til politisk behandling, idet ovenstående ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

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

1. at prioritering af større vedligeholdelsesprojekter 2022 godkendes, og at der frigives 5.432.625 kr. til formålet.
2. at forvaltningen bemyndiges til at fortsætte med arbejder på den prioriterede liste inden for budgettet, såfremt der opstår mulighed herfor.

/BGR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Indstillingen sendes frem til Økonomiudvalget.

Bilag

Ekstraordinære ejendomsudgifter 2022

Ejendomsstrategi 2022

Dagsordenspunkt Frigivelse af midler til akut vedligehold, samt løbende vedligehold af børneinstitutions- og plejehjemsområdet behandlet på mødet 19. januar 2022 kl. 0900 (Mødelokale 211) i Øko.docx

Punkt 18: Eventuelt

00.22.04-P35-22-498809

Beslutning

Intet.

Punkt 19: Underskriftsark

00.22.04-P35-22-498809

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.