

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 11-06-2024

Mødedato Tirsdag d. 11. juni 2024 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Økonomi - Omflytning og etablering af ny mødecenter.....	5
Opfølgning på implementering af ejendomsstrategi og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser.....	7
Virksomhed på ejendommen, Tømmerupvej 166.....	9
Landzonetilladelse til udvidelse af asfaltdepot i CPH.....	13
Screeningsafgørelse om at etablering af byggeprojekt "Plyssen" ikke er omfattet af miljøvurderings	15
Alternativ placering af fritløbsområde til hunde.....	17
Status og udvidelse af parkeringspladser til autocampere i Kastrup ny Lystbådehavn.....	19
Eventuelt.....	22
Underskriftsark.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-24-572281

Resume

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

Indstilling

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

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-24-572281

Resume

A)

Dom fra Byretten afsagt den 17.4.2024. Dommen handler om en ejendomssag. Lukket bilag vedlagt.

B)

Afgørelse i klagesag om Tårnby Kommunes afslag på at udarbejde en ny lokalplan for hotel, restaurant, wellness og parkeringsanlæg på Englandsvej og Hørby Alle.

Afgørelsen handler om, hvorvidt kommunen er forpligtet til at udarbejde et forslag til lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 3, og Planklagenævnet giver ikke klager medhold.

Det betyder, at kommunens afgørelse om, at kommunen ikke er forpligtet til at udarbejde forslag til lokalplan gælder.

Indstilling

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

1. at tage meddelelserne til efterretning.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

B) Afgørelse af 1.5.2024 fra Planklagenævnet

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 3: Økonomi - Omflytning og etablering af ny mødecenter

82.04.00-A00-24-569048

Resume

De interne flytninger og nyindretningen på rådhuset er godt i gang. Denne sag er en status på økonomien.

Det afsatte budget kan ikke dække projektet, og Økonomiudvalget anmodes om at meddele en tillægsbevilling i 2024.

Uddybende bemærkninger

Status

- Alle medarbejdere på rådhuset er flyttet til deres nye placering. Medarbejderne fra Familiehuset flytter ind på flexpladser i bygning C i juni 2024. Familiehuset bruges derefter til møder og aktiviteter med børn og familier og ikke som arbejdspladser.
- Der er nu omkring 485 medarbejdere, der har arbejdsplads på Rådhuset, før organisationsændringen var der omkring 360. En del af tilvæksten er ansatte med flexpladser.
- Rådhushallen har fået en opfriskning med store planter. Det store håndlavede gulvtæppe til venteområdet renoveres.
- Tårnby Kommune har fået godkendt ombygning af rådhuset af Slots- og Kulturstyrelsen til mødecenter i stueetagen i bygning A. Det forventes færdigt i løbet af sommeren 2024. Der bliver i alt 19 mødelokaler. Se Bilag 1 og 2.
- Sammen med mødecenteret bliver der indrettet et lokale til borgerne med pc'er og supplerende venteområde. Borgerne får adgang til kaffeautomat og frisk vand i tilknytning til det nye lokale. Se bilag 3. Der er ansøgt om godkendelse af tekøkkener i de seks sociale zoner hos Slots- og Kulturstyrelsen. Der forventes svar i maj 2024.
- Der er efter godkendelse i Økonomiudvalget leaset kaffeautomater til borgere og medarbejdere. Disse opsættes frem mod sommeren 2024.
- Udvalgslokalerne 209, 213, 214 og 215 samt forrum til bryllupsværelse på 1. sal opfriskes med maling og tæpperne udskiftes.

Det var planen, at indretningen af mødecenteret skulle starte i 2023, det blev udskudt til 2024 pga. manglende godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det betød, at der blev brugt færre midler til servicetjek i 2023, end der var afsat på anlægsbudgettet. Disse midler er ikke overført til 2024. Den samlede udgift til mødecenteret er dyrere end der i første omgang var estimeret med, det skyldes bl.a. krav til materialer og design i forbindelse med godkendelsen.

Erfaringerne fra samarbejdet med Slots- og Kulturstyrelsen om ombygninger af mødecenter og tekøkkener har vist, at der skal være udarbejdet et løsningskatalog. Et løsningskatalog indeholder forhåndsgodkendte principper for bygningsændringer, som eksempelvis flytning af skillevægge og døre. Løsningskataloget udarbejdes i samarbejde med en ekstern rådgiver, der er specialist på området, og godkendes efterfølgende af Slots- og Kulturstyrelsen. Udgiften til dette er anslået til 100.000 kroner.

Til det nye mødecenter og til ekspeditionen i Borgerservice indkøbes der nødkald til personalet.

Økonomi

De samlede udgifter til ombygning af rådhuset udgør 3,21 mio. kr. til indretning af rådhuset i 2024, hvis alle planlagte indsatser skal gennemføres.

Der er 1 mio. kr. på anlægsbudgettet til servicetjek i 2024. Endvidere disponeres kr. 0,5 mio. fra rådhusets inventar og driftskonto.

Der er kommet forsikringspenge vedr. sidste års rotterelaterede kloakarbejder på rådhuset på 0,35 mio. kr. De kan indgå i rådhusets ombygninger.

Hvis alle opgaverne skal gennemføres i 2024, så er der behov for en tillægsbevilling på 1,35 mio. kr.

Påtegning

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

Indstilling

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget,

1. at give en tillægsbevilling på 1,35 mio. kr. til flytninger og nyindretning på rådhuset,
2. at de afsatte midler på investeringsoversigten på 1 mio. kr. frigives, og
3. at sagen fremsendes til Bygge- og Ejendomsudvalget til orientering.

/HKR

Beslutning fra Økonomiudvalget, 17. april 2024, pkt. 7:

Indstillingen tiltrådt.

Beslutning

Til efterretning.

Bilag

Bilag 1 Mødecenter plantegning

Bilag 2 Illustration af glas- og træpartier mod interne gange i mødecenter

Bilag 3 Mødecenter og billeder rådhusets forhal

Bilag 4 Overordnet økonomi i 2024 ombygninger i forbindelse med Servicetjek

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 4: Opfølgning på implementering af ejendomsstrategi og udarbejdelse af bygningsscoreanalyser

02.00.00-A00-23-544765

Resume

Center for By, Miljø og Klima er ved at implementere ejendomsstrategien for den kommunale ejendomsportefølje og arbejder for nuværende med udarbejdelse af bygningsscoreanalyser for alle Tårnby Kommunes ejendomme. Bygningsscoreanalyserne forventes færdiggjort ved årsskiftet 2024.

Bygningsscoreanalyserne udgør et vigtigt datagrundlag i forhold til vurdering af hver enkelt bygning, både strategisk og operationelt (se bilag). I henhold til tidligere forelagte proces -og tidsplan, gives her en midtvejsstatus af fremskridt på implementering af ejendomsstrategien.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage midtvejsstatus om ejendomsstrategi til efterretning.

Uddybende bemærkninger

Center for By, Miljø og Klima har siden Økonomiudvalgets møde d. 6. marts 2024 arbejdet med udfyldelse af bygningsscoreanalyser for de kommunale ejendomme.

Center for By, Miljø og Klima har ved udgangen af april 2024 færdiggjort 26 bygningsscoreanalyser fordelt på 22 ejendomme (se bilag). De udarbejdede bygningsscoreanalyser forelægges derefter de berørte fagcentre til drøftelse, for dermed at opnå en helhedsvurdering og have alle perspektiver med.

Ved udgangen af 2024 forelægges bygningsscoreanalyserne for alle ejendomme udvalget. De vil fremgå i en prioriteret liste og efter den karaktergivning i bygningsscoreanalysen ejendommene har fået.

Der er, udover de færdiggjorte bygningsscoreanalyser, også påbegyndt udarbejdelse af yderligere 105 bygningsscoreanalyser. Størstedelen af dem forventes færdiggjort ved udgangen af sommeren, så de kan anvendes i drøftelsen med fagcentrene.

På 35 vuggestuer, børnehaver og børnehuse, 18 skolefritidsordninger og fritidsklubber/ungecentre skal der først udføres en fysisk bygningsgennemgang på ejendommen, før bygningsscoreanalyserne kan færdiggøres. Bygningsgennemgangen gennemføres fra sommer til udgangen af efteråret 2024 (bilag), hvormed bygningsscoreanalyserne for de pågældende ejendomme kan færdiggøres helt i løbet af efteråret.

En bygningsgennemgang består af en visuel bygningsbesigtigelse ude som inde på ejendommene og indgår som et af syv parametre i bygningsscoreanalysen (bilag) og er navngivet efter bygningsmæssig tilstand. På alle øvrige ejendomme er der allerede foretaget en bygningsgennemgang, hvorfor data vedrørende bygningsmæssig tilstand allerede foreligger.

Indstilling

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

1. at orientering om midtvejsstatus på ejendomsstrategien bliver taget til efterretning.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Dagsordenspunkt Ejendomsstrategi - Endelig version behandlet på mødet 6. marts 2024 i Økonomiudvalget

Forklaring af bygningscoremodel

Oversigt alle bygningscore - Oplistet

Bygningscoreanalyser færdig udfyldt pr. april 2024

Proces - og tidsplan ejendomsstrategi, redigeret april 2024

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 5: Virksomhed på ejendommen, Tømmerupvej 166

01.03.00-G00-23-567191

Resume

Center for By, Miljø og Klima har modtaget en ansøgning vedrørende virksomhed på ejendommen, Tømmerupvej 166. Ejendommen er en landbrugsejendom og ligger indenfor Lokalplan 56 Landdistriktet omkring Tømmerupvej.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives en midlertidig dispensation fra Lokalplan 56 til virksomheden, og at det på baggrund heraf inden for de næste tre år vurderes hvor vidt, der skal udarbejdes et fornyet plangrundlag for landområdet, der bl.a. tillader sådanne produktionsvirksomheder med tilknytning til jordbrug, som ikke kan ligge i et erhvervsområde i byzone.

Uddybende bemærkninger

Virksomheden Regaia Aps er i maj 2023 flyttet fra Refshaleøen i forbindelse med udvidelse af produktionen. ReGaia ApS driver en mindre frilands-grøntsagsproduktion på ejendommen og har et mindre stalddørssalg af selvproducerede produkter. Virksomheden ønsker herudover at starte en produktion af organisk gødning, der skal sikre en bynær, lokal og bæredygtig recirkulering af næringsstoffer i jordbrugsproduktionen. Forud for denne ansøgning har ansøger udført grundige forberedelser og forsøg, som forudsætning for at kunne starte en sådan produktion. Produktet vil også primært blive afsat til lokale producenter/private og på den måde indgå i det lokale fødevarekredsløb.

Produktionen af organisk gødning, skal foregå i det eksisterende drivhus og skal bestå af indsamling af lokalt madaffald samt supplerende biomasser, som alt sammen omdannes til gødning. En sådan produktion er af Landbrugsstyrelsen vurderet til ikke at kunne karakteriseres som jordbrugsmæssig anvendelse i forhold til planloven. Derfor vil en tilladelse til virksomheden forudsætte en dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser. I miljøansøgning vurderes det, at den operationelle støj fra maskinerne reduceres markant af drivhusets glasvægge, hvilket bringer den udvendige lyd under kravet på 40 db.

De påvirkninger af miljøet, der forekommer fra anlægget, vil kunne omfatte støj, lugt samt øget færdsel i området. Det installerede produktionsudstyr kan uden problemer indrettes i drivhuset, og der er mulighed for støjafskærmning af maskineri, såfremt drivhusets konstruktion skulle vise sig ikke at skærme tilstrækkeligt for lyden fra de få støjende installationer. Virksomheden anvender den eksisterende skorsten, der har en højde på 9 meter. Virksomheden vil kunne overholde Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier. Det er dog svært at forudsige de specifikke værdier for støj og emissioner, før anlægget er i drift.

Via en kommende miljøgodkendelse vil virksomheden være forpligtet til at overholde det forudsatte produktionsniveau samt de forudsatte grænseværdier. Lugt er noget, der ligeledes stilles vilkår til i miljøgodkendelsen. Det vurderes, at den samlede transport, som produktionen giver anledning til, er 8-18 kørsler/ugen og indenfor normal arbejdstid kl. 07-17 på hverdage. Madaffaldet afhentes hos kunderne 1-2 gange pr. dag, for nuværende med en 3 ton VW-transporter. Dette kan med tiden evt. erstattes til en minilastbil (12 t). Levering af affaldsprodukter 2-5 gange pr. uge. Afhentning af færdigprodukt med lastbil 1-3 gange pr. uge. Der vil komme 7-15 ansatte i bil, der parkeres omkring hovedhuset på ejendommen. Da produktionsaktiviteterne foregår i eksisterende bygninger, vil der ikke være landskabsmæssige/æstetiske påvirkninger fra anlægget.

Der kan forekomme levering i tæt container, der anvendes som midlertidigt lager.

Produktionen af organisk gødning vil være en forretningsmæssig vigtig forudsætning for at kunne drive grøntsagsproduktion på ejendommen og således opretholde lokalplanens formål omkring jordbrugsmæssig aktivitet i området. En lokal afsætning af organisk gødning vil udvide denne effekt til også at gælde andre producenter i lokalområdet.

Ejer og daglig leder af virksomheden bebor ejendommen og opfylder således, som lejer af ejendommen, bopælspligten. Ejendommen består desuden af matrikel 3a, Kgs. St. Enge, Tårnby, der har adressen 132-136. Denne matrikel indgår ikke i projektet.

LANDZONETILLADELSE

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med planlovens landzoneadministration, da der er tale om anvendelse af overflødiggjorte bygninger, projektet er ikke til væsentlig gene for omgivelserne og i øvrigt ikke er i strid med formålet i planloven, som er at sikre landzonen til jordbrugsformål. Samtidig understøtter projektet en jordbrugsmæssig anvendelse af den konkrete ejendom, da grøntsagsdyrkning på ejendommen er afhængig af det forretningskoncept, der er for madaffaldet.

LOKALPLAN 56

Den ønskede kompostproduktion på ejendommen er vurderet til ikke at kunne karakteriseres som en jordbrugsmæssig aktivitet iht. planloven, hvorfor det ansøgte kræver dispensation fra

§ 3.2. Det er ikke tilladt at dispensere fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser. Det er dog muligt at meddele midlertidig tilladelse på op til tre år, dette bør dog kun ske, hvis der i udgangspunktet ses positivt ind i en ændring af det gældende plangrundlag (LP56).

En dispensation fra lokalplanen til det ansøgte projekt søges med baggrund i, at:

- Der opføres ikke nybyggeri, men anvendes eksisterende, overflødiggjort drivhus som produktionsbygning.
- Produktionen af organisk gødning er i meget høj grad knyttet til jordbrugsproduktion og muliggør et lokalt kredsløb af næringsstoffer, som jordbruget er afhængig af.
- Den producerede gødning kan anvendes til økologisk dyrkning, hvilket kan øge mulighederne for denne driftsform i lokalområdet, da der er en generel mangel på gødning til økologisk jordbrug. Dette vil være gavnligt for både jord, natur og grundvand.
- Produktionen af organisk gødning på ejendommen er afgørende, forretningsmæssigt, for at der samtidig kan ske en jordbrugsmæssig udnyttelse af ejendommen, da de 2 forretningsområder (gødningsproduktion og grøntsagsdyrkning) hænger nøje sammen. Alternativt vil ejendommen formentlig stå uden jordbrugsmæssig aktivitet, da det er meget vanskeligt at få økonomi i almindeligt væksthusholderi i Danmark.
- Virksomhedens aktiviteter har en synergetisk effekt med lokalområdet/byen i kraft af at kunne skabe et jord-til-bord kredsløb med byens restaurationer.
- Aftagning af lokal biomasse fra lokalområdet er en god måde at gøre affald til en ressource, samt undgå det håndteres på miljømæssigt u hensigtsmæssige måder. Logistisk er det i øvrigt hensigtsmæssigt, at virksomheden ligger i samme område som biomassen tages fra.
- En lokal produktion af biogødning understøtter således bæredygtig produktion i området, og kan på den måde anses som vigtig jordbrugsmæssig "infrastruktur".
- Der er, jf. den indsendte miljøansøgning, ikke væsentlige gener fra produktionen.
- Produktionen er ikke til hinder for andre jordbrugsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet.

I høringsperioden er der indkommet 7 høringssvar. På baggrund af høringssvar kan der stilles vilkår om,

- at ingen bygningsdel må overstige de 25 meter over terræn, som er den generelle højdebegrænsning i området
- at containere placeres mellem hovedbygning og drivhus, og at højden på eksisterende beplantning, der afskærmer arealet mellem hovedbygning og drivhus, bevares.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at virksomheden kan betragtes som en form for moderne landbrug, som netop er en af de typer for anvendelse af landbrugsejendommene i Tårnby Kommune, som vurderes at være tilpasset de forholdsvis små ejendomme, der ligger i kommunen. Virksomhedstypen tapper også ind i kommunens øgede fokus på klimaet i og med, at der er tale om en recirkuler produktion.

I det netop vedtagne Forslag til planstrategi er der lagt op til, at rammer og retningslinjer i kommuneplanen skal ændres for landområdet, så blandt andet mulighederne for at drive erhverv i landområdet bliver bedre reguleret. Derfor vurderes det, at en type virksomhed som ReGaia kan tillades i 3 år (midlertidig dispensation), hvor der gives mulighed for en nyfortolkning af begrebet landbrug, og som vil understøtte reduktionen af Tårnby Kommunes klimaaftryk. En recirkuleret produktion, bæredygtighed og reduktion af CO2 udledning opfylder intentionerne i temaerne 'Klima' og 'Landområdet' i Forslag til planstrategi.

Selvom ReGaia må betragtes som en produktionsvirksomhed, er den også en virksomhed, der er afhængig af at ligge med jorde, som kan dyrkes. Derfor vurderes det, at virksomheden har tilknytning til landområdet og ikke til et erhvervsområde. En midlertidig dispensation giver mulighed for at se denne form for landbrug i Tårnby kontekst. Inden den midlertidige dispensation på tre år udløber, bør det vurderes hvor vidt, at miljøgodkendelsen overholdes, og hvor vidt en regulering af anvendelsesmulighederne i landområdet skal indarbejdes i ny(e) lokalplan(er) for landområdet.

Høring

Ansøgningen har været sendt til orientering af ejendommens nærmeste naboer ud fra et skøn om ansøgningens eventuelle påvirkning, i perioden 5. - 19. april. Der er indkommet syv bemærkninger. Høringsnotat med centrets bemærkninger er vedhæftet.

Lovgrundlag

[planloven](#)

[Lokalplan 56](#)

Økonomi

Ikke aktuelt.

Indstilling

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

1. at der gives midlertidig dispensation på to år til virksomheden med vilkår om, at

a. ingen bygningsdel må være 25 meter over terræn

b. der ikke må være udendørs oplag udover midlertidig placering af tæt container

c. at det, inden den midlertidige dispensation udløber, vurderes, hvorvidt Lokalplan 56 skal erstattes af et nyt plangrundlag, der giver mulighed for virksomhedens fortsatte virke.

/HKR

Beslutning

1. a., b. og c. Indstillingen tiltrådt, idet der dog gives tilladelse til 1 år.

Endvidere efterlyses en tilbagemelding om, hvem høringen er blevet sendt til i forhold til beboerne i havekolonierne mv.

Bilag

Parkeringsmuligheder - ReGaia

Høringsnotat

Tømmerupvej 166 - oversigtskort

Tømmerupvej 166_Adgangsforhold til virksomheden

Ansøgning om landzonetilladelse og dispensation lokalplan_Tømmerupvej 166

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 6: Landzonetilladelse til udvidelse af asfaltdepot i CPH

01.03.03-P00-24-572005

Resume

CPH ønsker at udvide deres eksisterende depot til midlertidig opbevaring af asfaltfræs. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan gives landzonetilladelse til udvidelse af asfaltdepotet.

Uddybende bemærkninger

Depotet ligger i dag og vil også fremover ligge inden for lufthavnens sydafsnit, område A. Depotet skal fremover bruges til opbevaring af asfaltfræs og andre gruslignende materialer. Materialerne kommer fra eksempelvis afskrælning af asfaltbelægning i forbindelse med renovering af veje, rulleveje og start- og landingsbaner m.v. Materialerne skal genbruges til belægningsopbygning ved anlæggelse af nye belægninger på lufthavnens område.

Et øget fokus på genanvendelse af asfaltfræs gør, at depotet nu ønskes udvidet. Det nye depotområde ligger i forbindelse med eksisterende depot og vil bestå af et firkantet forpladsområde på ca. 1.775 m² og et hesteskoformet depotområde på ca. 5.875 m².

Det ansøgte kræver etablering af et nyt overfladerensningssystem til rensning af overfladevand fra depotet. Den samlede udvidelse, herunder også håndtering af afvandings- og overfladevandingsystem, kræver en ny miljøgodkendelse. Miljøafdelingen har været i dialog med CPH omkring dette og afventer en separat behandling af miljøgodkendelsen. Overfladevandreningssystemet skal bestå af et stort sandfang, en olieudskiller og en filterenhed, der skal forbedre vandkvaliteten, inden overfladevandet fra depotet blandes med overfladevand fra de omkringliggende arealer.

Området omkranses af en tre meter høj mur med indvendige flytbare mure til adskillelse af fraktioner. Derudover etableres der lysmaster for området. Center for By, Miljø og Klima vurderer, at opsætning af belysningsmaster og udvidelse af omkransende mur er uden betydning for omkringliggende omgivelser.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med den gældende lokalplan for lufthavnens område § 4.1.1, der giver mulighed for etablering af lagerbebyggelse med relation til lufthavnens drift. Det ansøgte er ikke omfattet af lokalplanens bonusvirkning og skal derfor have en landzonetilladelse.

Høring

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at det ansøgte ikke har indvirkning for omkringliggende matrikler, da det ligger et stykke inde på lufthavnens område, og der er derfor ikke foretaget naboorientering jf. Planlovens § 20, stk. 1.

Lovgrundlag

[Planloven](#)

[Lokalplan KKK97](#)

Indstilling

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

1. at der kan meddeles landzonetilladelse til udvidelse af asfaltdepot.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse af 2. februar 2024

Kort over placering

Oversigtstegning

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 7: Screeningsafgørelse om at etablering af byggeprojekt "Plyssen" ikke er omfattet af miljøvurderingspligt

09.40.20-P20-24-571608

Resume

Boligorganisationen Tårnbyhuse har søgt om miljøvurderingsscreening af deres projektforslag om etablering boliger og dagligvarebutik på "Plyssen", Saltværksvej 2, 2770 Kastrup

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der er miljøvurderingspligt af projektforslaget.

Uddybende bemærkninger

Boligorganisationen Tårnbyhuse har henholdsvis den 13.2.2024 og den 24.4.2024 ansøgt om miljøvurderingsscreening af deres projektforslag om etablering af 172 boliger og en dagligvarebutik på grunden kendt som Plyssen i Tårnby Kommune.

Projektforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 punkt 10.b, og Administrationen har foretaget en miljøscreening af projektforslaget.

Vurdering af projektet

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om projektet er omfattet af miljøvurderingspligt eller ej. Gennemførelsen af projektet kan derfor forudsætte en tilladelse, godkendelse og dispensation efter anden lovgivning.

I anlægsfasen vil der komme midlertidig støj fra nedrivning af eksisterende bygninger, nedknusning af beton, kørsel med gravemaskiner og lastbiler. Men støjniveauet vurderes at ligge på et acceptabelt niveau, så længe kommunens støjforskrift overholdes.

Der gøres opmærksom på, at nedknusning af genanvendelig beton vil foregå i 2 ½ måned.

Det vurderes, at projektet ikke har nogen væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder, fredede naturtyper og truede plante- eller dyrearter.

Miljøvurderingslovens § 35, stk. 3, pkt. 1 angiver, at høring af berørte myndigheder skal gennemføres, før der træffes en screeningsafgørelse om miljøvurderingspligt efter miljøvurderingslovens § 21. Kommunens miljøvurderingsmyndighed har vurderet, at i denne sag er Tårnby Kommunes naturmyndighed berørt myndighed, og Kommunen har foretaget intern høring på naturområdet.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af nye boliger og dagligvarebutik ikke udgør en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor er projektet ikke omfattet af miljøvurderingspligt.

Borgerinddragelse

I forhold til projektforslaget har der ikke været foretaget borgerinddragelse. Men i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget for "Plyssen" har der været afholdt borgermøder, hvor borgerne i nærområdet har kunne komme med input

til projektet.

Høring

Der er foretaget høring af naturmyndighed som berørt myndighed (afventer svar fra naturmyndigheden).

Lovgrundlag

[Forskrift for støjende, støvende og vibrerende aktiviteter for varelevering, bygge- og anlægsarbejde.](#)

[Miljøvurderingsloven](#)

Indstilling

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

1. at godkende at der ikke er miljøvurderingspligt i forhold til nedrivning af eksisterende bygning, opførsel af nye boliger og dagligvarebutik.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Notat, Betonknuser

Trafikale vurderinger

Notat, Beregning af vejstøj og støj fra varelevering

Notat, trafikstøj

Ansøgningskema

Notat, Lydruder

Høringsnotat

Screeningsafgørelse om at etablering af byggeprojektet Plyssen ikke er omfattet af miljøvurderingspligt

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 8: Alternativ placering af fritløbsområde til hunde

04.01.00-G01-23-549882

Resume

Økonomiudvalget besluttede på møde den 9.8.2023 at undersøge en alternativ placering til forslaget om etablering af fritløbsområde for hunde ved Saltværksvej. Center for By, Miljø og Klima har på denne baggrund undersøgt en alternativ placering, hvor borgerne kan lade deres hunde løbe frit.

Der er undersøgt en placering af fritløbsområde i Kastrup Strandpark nær rensningsanlægget.

Økonomiudvalget bedes tage stilling til, om der skal etableres indhegnet fritløbsområde for hunde med den beskrevne placering i Strandparken samt, at eksisterende hundefritløbsområde markeret med rød i bilag nedlægges.

Uddybende bemærkninger

Den alternative placering af fritløbsområde ligger ca. 350 meter fra det oprindelige forslag om fritløbsområde ved Saltværksvej. Det ligger således omtrent i samme område og med store boligområder i nær tilknytning. Med denne placering forventes det at blive brugt.

Det vurderes, at etablering af fritløbsområde ligger indenfor den gældende lokalplans bestemmelser samt fredningens formålsbestemmelser.

Det anbefales at nedlægge ét af to eksisterende fritløbsområder længere mod nord i Kastrup Strandpark. De to områder er ikke indhegnede, og de er muligvis ikke kendt af så mange borgere som fritløbsområder. På den sydligste af de to områder er der udlagt kvasbunker for at fremme biodiversiteten i området, hvilket ikke harmonerer særlig godt med, at det er hundefritløbsområde. Hundene vil antagelig forstyrre det naturlige dyreliv. Det anbefales derfor at nedlægge dette ikke så synlige hundefritløbsområde, hvis man etablerer et nyt indhegnet fritløbsområde i nærheden af rensningsanlægget.

Borgerinddragelse

Arealet i Kastrup Strandpark ligger afsides og primært med rensningsanlægget som nabo. Det er derfor ikke vurderet at være relevant med borgerinddragelse.

Høring

Tårnby Kommune er ikke forpligtet til at lave en høring i forhold til placering af hundefritløbsområdet.

Lovgrundlag

Lokalplan 34.1 og Kastrup Strandpark Fredningen er gældende for området.

Økonomi

Der vil ikke være bevillingsmæssige konsekvenser. Etableringsomkostninger på ca. 59.000 kr. kan afholdes indenfor eksisterende driftsbudget.

Der forventes ikke væsentligt øgede driftsudgifter, og driften kan håndteres indenfor eksisterende driftsbudget.

Tidligere Politisk Behandling

Økonomiudvalget punkt 8, den 9. august 2023

Indstilling

Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget,

1. at etablere indhegnet fritløbsområde til hunde i Strandparken nær rensningsanlægget, og at eksisterende hundefritløbsområde længere mod nord markeret med rød i bilag nedlægges.
2. at sagen fremsendes til orientering i Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 22. maj 2024, pkt. 4:

Ad. 1: Tilrådt, idet hundefritløbsområde mod nord markeret med rød i bilag ikke nedlægges.

Ad. 2: Tilrådt.

Beslutning fra Kultur- og Fritidsudvalget, 10. juni 2024, pkt. 8:

Til efterretning.

Beslutning

Til efterretning.

Bilag

Dagsordenspunkt Fritløbsområde ved Saltværksvej behandlet på mødet 9. august 2023 i Økonomiudvalget

Placeringer af Fritløbsområde 26. april

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 9: Status og udvidelse af parkeringspladser til autocampere i Kastrup ny Lystbådehavn

08.13.00-A00-24-569212

Resume

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 2. september 2020 at etablere plads til parkering for autocampere på vinteropbevaringsplads 8 (se bilag 5). Center for Kultur og Fritid fremsender status for parkering af autocampere på havnen og foreslår at udvide antallet af pladser fra 24 til 48, samt ændre sommerperiodens start fra 15. juni til 1. maj. Det foreslås, at der er tale om et midlertidigt forsøg i en 3-årig periode, i det der samtidig arbejdes med udvikling af havnen. Forslaget fremsendes til Kultur- og Fritidsudvalget, Bygge- og Ejendomsudvalget og Økonomiudvalget.

Efterspørgslen på pladserne er stor, og det har været en succes med de mange gæster, der har skabt mere liv både i havnen og i det omkringliggende lokalområde. Parkering for autocampere på havnen understøtter turismen og det lokale erhvervsliv.

Uddybende bemærkninger

I 2023 havde havnen en samlet belægning på over 8.000 betalende autocampere fra ca. 16 forskellige lande, hvoraf de fleste kom fra Tyskland, Danmark og Holland. I gennemsnit svarer det til 22 autocampere pr. nat, men fordelingen hen over året er ikke jævn. Den største søgning er i sommerperioden.

Gæsterne viste stor interesse for at udforske nærområdet og københavnsområdet, herunder Den Blå Planet og Sneglen. Center for Kultur og Fritid vil i samarbejde med Center for Politik og Kommunikation fremadrettet arbejde med øget kommunikation om muligheder for spiseoplevelser samt fritids- og kulturoplevelser i Tårnby for at understøtte erhvervslivet og turismen lokalt.

En undersøgelse fra Dansk Kyst & Natur Turisme viser et gennemsnitligt forbrug for danske autocampere på 683 kr., for tyske autocampere på 650 kr., for hollandske autocampere på 530 kr., mens norske autocampere har et gennemsnitligt forbrug på 840 kr. En rapport fra Dansk Autocamperturisme viser, at forbruget fordeler sig med en fjerdedel til bespisning (restauranter/caféer), halvdelen til alm. indkøb, en sjettedel til fritid, kultur og andre services og en ottendedel til overnatningen (se bilag 6, 7 og 8).

Den store interesse, der er fra autocampere, er altså positiv for de lokale erhvervsdrivende, såvel som havnens økonomiske muligheder for udvikling.

Havnen oplevede i sommeren 2023 en overvældende og uforudset stor interesse for at parkere ved havnen og således også flere overnattende end estimeret. Parkering og betaling foregår som selvbetjening, hvor autocamperen parkerer og betaler i Havnens automat. Ofte ankommer autocampere efter, at Havnens personale er gået hjem. Det er derfor svært at regulere antallet af autocampere. Havnen arbejder med forskellige strategier for at styre dette, samt samarbejder med By, Miljø og Klima ift. parkeringsregulering, således at der ikke parkerer flere end Økonomiudvalget beslutter.

Det er vurderingen, at Havnen ved at udvide antallet af autocampere, samt øge systematikken, forbedre skiltningen, samt skabe et dedikeret område til autocampere med servicefaciliteter vil kunne sikre en god og balanceret oplevelse for alle brugere af Havnen (se bilag 1).

I sommerperioden vil vinteropbevaringsplads 8 og 7 anvendes helt eller delvist til autocampere. Den øvrige tid vil det kun være de 6 parkeringspladser ved Havnekontoret, som kan anvendes. Kort/illustration over pladserne kan ses i bilag 1. Det foreslås, at sommerperioden påbegyndes fra 1. maj, da det er havnens vurdering, at størstedelen af bådene er i vandet på det tidspunkt, samt at sæsonen for autocampere er begyndt på dette tidspunkt.

Der har været dialog med SAMKAS om de bedste løsninger, og det foreslås, at der med en udvidelse af parkeringspladserne desuden opstilles bade- og toiletvogne, som er adskilt fra Havnens øvrige faciliteter (se bilag 4).

Som udgangspunkt er der behov for afløb og vandinstallation samt et mindre antal mobile bade- og toiletvogne. Der er indhentet prisoverslag på henholdsvis seks badeværelser og tre badeværelser (se bilag 2 og 3). Kloakering i forbindelse med etableringen er udført og betalt på havnens budget for 2023.

Center for Kultur og Fritid foreslår, at der med beslutningen foretages en udgiftsneutral budgetjustering. Budget 2024 er vedlagt (se bilag 9). Justeringen tilpasser de forventede indtægter på havnen samt tilsvarende udgifter til håndtering af autocamperne. Der vil blive budgetlagt en række væsentlige udgifter, der samlet set forbedrer Havnens mulighed for at skabe et godt og vedligeholdt havnemiljø for bådejere, campere, der parkerer, samt Tårnbys borgere, som bruger havnen som rekreativt område.

Der gøres opmærksom på, at Havnen har en række større og nødvendige udgiftstunge vedligeholdelses- og udviklingsprojekter i de kommende år. Imødekomme af indstillingen vurderes at have betydning for havnens mulighed for at arbejde med efterslæbet på vedligehold.

Derudover budgetlægges også et beløb til at understøtte liv på havnen. Det vil betyde, at havnen kan arbejde aktivt med at understøtte visionsplanen om at skabe gode rammer for liv på havnen. Det vil være med aktiviteter som Havnens Dag i samarbejde med foreningslivet samt understøtte øvrige kulturelle- og oplysningsformål i kommunen. Der vil inddrages borgere, foreninger, erhvervsliv og kulturinstitutioner i dette arbejde. Aktiviteterne kan være fokus på verdensmål og klima, open air biografvisning på havnen og aktiviteter, der tilpasses og afvikles i sammenhæng med store events i byen, så der skabes gode tværgående synergieffekter. Hermed er målet, at havnen styrkes som rekreativt område for alle Tårnbys borgere.

Borgerinddragelse

Der er på møde med SAMKAS den 6. december 2023 givet udtryk for opbakning til udvidelse af autocamperområdet samt etablering af serviceområde med toilet- og badefaciliteter (bilag 4, referat fra møde med SAMKAS den 6. december 2023).

Lovgrundlag

De nuværende vilkår og gældende lovgivning på området vedrørende parkering og brug af parkeringspladserne vil også omfatte de kommende pladser (se bilag 6, afsnit om lovgivning).

Politiet skal ansøges om skiltning og opmærkning af pladserne.

Økonomi

Såvel udgiften til etablering af serviceområdet og de tekniske installationer for autocampere som den efterfølgende driftsudgift og indtægt er en del af havnens budget. Der var i den oprindelige sag for 2020 budgetlagt med en 50 % belægning af pladserne. Center for Kultur og Fritid foreslår på efterspørgslen fra autocampere i stedet budgetlægges med den fulde belægningsprocent, samt at havnens budget justeres ift. en udvidelse af antallet af autocampere. Der er tale om udgiftsneutral budgettilpasning.

	Indtægter	Udgifter
Øget indtægt fra autocampere	930.000	
Øget el-indtægt fra vinterpladser	75.000	
Forbrugsudgifter		75.000
Bad- og toiletfaciliteter vedr. p-pladser		70.000
Rengøring- og havnepersonale der udfører tilsyn, vedligehold, adm. (0,75 normering)		315.000
Drift og vedligeholdelsesudgifter af havnens arealer		450.000
Arrangementer, havneaktiviteter og markedsføring		95.000

I alt

1.005.000 1.005.000

Der vil derudover være udgifter til skiltning, de tekniske installationer for autocampere og for bådejere i vinterhalvåret, herunder en god løsning for strøm, som indeholdes af havnens driftsbudget.

Indstilling

Center for Kultur og Fritid indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Bygge- og Ejendomsudvalget, at udvalgene over for Økonomiudvalget anbefaler,

1. at midlertidig justering af autocamperpladserne på havnen godkendes for en tre-årig periode frem til og med 2027, således at der i sommerperioden fra 1. maj til 30. september må parkere op til 48 autocampere, samt at der foretages udgiftsneutral budgetjustering.

Beslutning fra Kultur- og Fritidsudvalget, 10. juni 2024, pkt. 7:

Indstilling tiltrådt. Udvalget anbefaler, at det ikke er antallet, der er afgørende, men at de bliver inden for det afmærkede område til autocampere (område 7 og 8). Det er dog med udgangspunkt i de af forvaltningen indstillede 48 autocampere.

Beslutning

Indstilling tiltrådt.

Liv Gam (T) stemte imod beslutningen med bemærkning om, at det ikke er antallet, der er afgørende, men at de bliver inden for det afmærkede område til autocampere (område 7 og 8).

Bilag

Bilag 1 Illustration af autocamperområde

Bilag 2 Bad6

Bilag 3 Bad3

Bilag 4a Referat fra møde med SAMKAS 6. december 2023

Bilag 4b referat-samkas-26-marts-kl-13-15

Bilag 5 Økonomiudvalgssag: Plads til autocamperparkering ved Kastrup Lystbådehavn

Bilag 6 autocamperturisme

Bilag 7 Analyse af autocamperbrugere i Norge, Sverige, Tyskland og Holland_maj 2020

Bilag 8 Analyse af danske autocamperbrugere_april 2020

Bilag 9, Havnens budget 2024

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 10: Eventuelt

00.22.04-P35-24-572281

Beslutning

Intet.

Fraværende Patrick Lehto

Punkt 11: Underskriftsark

00.22.04-P35-24-572281

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende Patrick Lehto