

REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 05-12-2023

Mødedato Tirsdag d. 05. december 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 215

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Nedlæggelse af bolig - Magle Alle 8.....	5
Ejendomsstrategi - status på arbejdet.....	7
Filtsing af facader på ejendommen - Volmer Kjærs Alle 20, Lokalplan 147.....	11
Forslag til Lokalplantillæg 76b - Scanport.....	14
Fornyset midlertidig dispensation til Saunahytter ved Scandic hotel.....	16
Høring over miljøkonsekvensrapport for udvidelsen af Øresundsmotorvejen.....	17
Eventuelt.....	20
Underskriftsark.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-23-560314

Resume

Ingelise Andersen (B) havde meldt afbud til mødet.

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

1. at godkende dagsorden.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-P35-23-560314

Resume

A)

Regional udviklingsplan 2024 - Fælles om bæredygtig udvikling i Hovedstadsregionen

Udkast til den Regionale udviklingsplan har været i høring. Udkastet til udviklingsstrategien har ikke givet anledning til bemærkninger. Udviklingsplanen arbejder med fire strategispor; Miljø- og klimaudfordringer på tværs, Nye løsninger på klimaudfordringer og bedre brug af ressourcer, Sammenhængende og attraktiv mobilitet og Uddannelse til fremtiden.

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at de valgte strategispor alle er væsentlige for den fremtidige udvikling i både Hovedstadsregionen og i landet som helhed.

Centret har bidraget til et fælles høringssvar via Kommunekontaktrådet - KKR, således er der ikke indgivet selvstændigt høringssvar fra Tårnby Kommune.

B)

Div. afgørelser fra Planklagenævnet i forhold til Tårnby Torv.

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

1. at tage meddelelserne til efterretning.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

A) Høringsbrev - Den regionale udviklingsstrategi 2024

A) Udkast til den regionale udviklingsstrategi 2024

B) Afgørelse fra Planklagenævnet 1040312

B) Afgørelse fra Planklagenævnet 1048204

B) Afgørelse fra Planklagenævnet 1048203

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 3: Nedlæggelse af bolig - Magle Alle 8

03.01.03-P28-23-563305

Resume

Ejeren af ejendommen Magle Alle 8 har fremsendt ansøgning om nedrivning af boligen på grunden.

Uddybende bemærkninger

Ansøger har ansøgt om nedrivningstilladelse via kommunens ansøgningsblanket. Ansøger har efterfølgende været i dialog med Center for By, Miljø og Klima og har fået oplyst, at forinden nedrivningstilladelse kan opnås, skal boligen godkendes nedlagt i medfør af lov om boligforhold.

Ejendommen er beliggende i et område med blandet erhverv og boliger.

Ifølge lov om boligforhold § 3 er det ikke tilladt at nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder uanset, om nedlæggelse sker ved nedrivning, sammenlægning med anden bolig eller ibrugtagning til andet formål end beboelse. Ejer har i sin ansøgning om nedrivningstilladelse begrundet ansøgningen med, at han vil lave håndværkervirksomhed på hele grunden.

Det er således fast praksis, at Center for Politik og Kommunikation besigtiger boligen for at vurdere, om der er tale om en tidssvarende bolig. Undtagelse gøres, hvis det på forhånd kan konstateres, at der er tale om en ejendom, som ikke er egnet til beboelse, f.eks. hvis det ved fotos konstateres, at der er tale om en ruin.

I vurderingen af om der er tale om en tidssvarende bolig indgår bl.a. følgende faglige betragtninger; ejendommens alder, vedligeholdelsesstand, evt. moderniseringer, køkken-og bade faciliteter, placering.

Center for Politik og Kommunikation har besigtiget ejendommen den 26. september 2023. Her er det konstateret, at ejer har fjernet stort set alt inventar, så der reelt ikke er andet end en tom bygningsskal tilbage. Der henvises til vedlagte bilag med fotos taget ved besigtigelsen.

Ejer har forklaret, at han har haft opfattelsen af, at nedrivningstilladelsen var en formssag, og at han havde forståelsen af, at besigtigelsen drejede sig om den udvendige del af bygningen primært, og at der derfor ikke var noget til hinder for at kunne fjerne inventaret.

Da boligen ikke længere kan anvendes til beboelse, og dermed fremstår som ikke tidssvarende, er der grundlag for at give tilladelse til nedlæggelse af boligen. Administrationen skal bemærke, at der er tale om et enkeltstående tilfælde, og det vil blive indskærpet overfor ejeren af ejendommen, at tilladelse til nedlæggelse af boligen skal godkendes, inden man som ejer fjerner alt indvendigt inventarer.

Ifølge lov om boligforhold kan kommunen, når ejeren har påbegyndt væsentlig ændring af ejendommen inden tilladelse er givet, pålægge ejeren retablering af boligen. Kommunen kan også pålægge en bøde. En bøde vil være i størrelsesordenen 10.000 kr.

Henset til at et krav om retablering vil medføre ganske betragtelige udgifter for ejeren og på baggrund af sagens omstændigheder i øvrigt, er det Center for Politik og Kommunikations vurdering, at et bødepålæg vil være en passende

sanktion i forbindelse med en tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Kommunens hjemmeside er tilrettet, så det fremgår, at der ikke må foretages væsentlige bygningsændringer, før tilladelse er opnået. Der arbejdes ligeledes på en tilsvarende formulering i blanketterne til ansøgning om nedrivningstilladelse, for at styrke at borgerne bliver ekstra opmærksomme.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold § 3.

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

1. at der meddeles samtykke til ejeren af ejendommen Magle Alle 8 til nedlæggelse af boligen på adressen.
2. at der i forbindelse med meddelelsen om samtykke gives ejer en bøde på 10.000 kr. for overtrædelse af lov om boligforhold § 3.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning om nedrivningstilladelse Magle Alle 8

Magle Alle 8 foto 1

Magle Alle 8 foto 2

Magle Alle 8 foto 3

Magle Alle 8 foto 4

Magle Alle 8 foto 5

Magle Alle 8 foto 6

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 4: Ejendomsstrategi - status på arbejdet

02.00.00-A00-23-544765

Resume

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

Ejendomsstrategien er vigtig, fordi de kommunale bygninger udgør de fysiske rammer for den kommunale kerneopgave. De kommunale bygninger er både en værdi og en løbende driftsudgift, og derfor er det vigtigt med en effektiv og bæredygtig drift, som en ejendomsstrategi kan sætte retning for.

Ejendomsstrategien indeholder både et strategisk plan og en handlingsplan for drift- og vedligehold af kommunens ejendomme.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte en vision for ejendomsstrategien, og at der kan arbejdes mod et endeligt udkast til ejendomsstrategi, jvf. vedlagte proces- og tidsplan (bilag).

Uddybende bemærkninger

Center for By, Miljø og Klima har siden Bygge- og Ejendomsudvalgets møde den 11. april 2023 arbejdet videre på et udkast til samlet ejendomsstrategi for Tårnby Kommune.

Der er siden mødet i april 2023 blevet udarbejdet en opdateret liste med ejede og lejede ejendomme, hvori anvendelse og driftsudgifter fremgår. Der er også udarbejdet en tids- og procesplan for det videre arbejde med ejendomsstrategien.

Ejendomsstrategien er disponeret på baggrund af 4 fire overordnede målsætninger, som blev besluttet på Bygge- og Ejendomsudvalgets møde i april 2023;

1. optimere ejendomsporteføljen
2. bedre vedligeholdelse af kommunens ejendomme
3. bæredygtige ejendomme
4. bedre adgange til kommunens ejendomme ved at arbejde for åbne og flerfunktionelle ejendomme, brugervenlighed og handicapadgang

Center for By, Miljø og Klima foreslår nu, at arbejdet med ejendomsstrategien forfølges i tre spor med afsæt i;

1. En vision for ejendomsstrategien
2. En samlet strategi med udfoldelse af målsætninger og temaindsatser, der konkretiserer målsætninger
3. Et øget vidensgrundlag som afsæt for prioritering af ejendomsporteføljen (handleplan for denne indsats er, at der i hele 2024 arbejdes med indhentning af data ved udarbejdelse af bygningsscoremodeller for alle ejendomme).

Udkast til vision for ejendomsstrategien

Tårnby Kommune vil udvikle ejendomsporteføljen, så den danner de optimale rammer for den kommunale velfærd nu og i fremtiden.

Med optimale rammer forstås en ejendomsportefølge, der har tilfredsstillende faciliteter, services og muligheder for brugerne - samtidig med omtanke for bæredygtighed og økonomisk effektivitet.

Handlinger og initiativer i ejendomsstrategien

Ejendomsstrategien peger på en ændret demografi, et stigende vedligeholdelsefterslæb, stigende udgifter til ældre- og specialområdet og ikke mindst inflation. Samtidig står ejendommene på trods af en række vigtige initiativer på energiområdet for en høj CO₂-belastning, hvilket skyldes, at ejendomsporteføljen er af ældre dato.

Det giver anledning til at se på, hvordan Tårnby Kommune anvender kvadratmeterne i dag, og hvordan færre og bedre anvendte kvadratmeter kan være med til at reducere vedligeholdelsefterslæbet og CO₂ belastningen. Det bemærkes endvidere, at Tårnby Kommune ifht. en række sammenligningskommuner har et højere antal kommunale kvadratmeter per indbygger.

Et bud på temasætning for ejendomsstrategien er derfor: Færre og bedre anvendte kvadratmeter.

Der er udarbejdet forslag til 3 strategiske indsatser med forslag til handling og initiativer for at imødekomme de udfordringer, der peges på.

Temainsats 1 - understøtte verdensmålene:

Ejendomsstrategien har indarbejdet et forslag til, hvordan Tårnby Kommune kan understøtte verdensmålene bedst muligt. Der er taget udgangspunkt i de fire pejlemærker; bæredygtig energi, bæredygtige byer og lokalsamfund, ansvarligt forbrug og produktion og klimainsats.

Forslag til konkrete handlinger og initiativer;

- Energirenovering ved i højere grad at anvende vedvarende energi ifm. renoveringer og nybyggeri.
- Indarbejde verdensmål ved nybyggeri og renovering ved udvikling af krav til materialeforbrug, byggeprocesser og materialeanvendelse (cirkulær økonomi) indarbejdet i byggeprogrammer.

Temainsats 2 - Udvikle fællesskaber:

Ejendomsstrategien lægger op til færre og bedre anvendte kvadratmeter. Det betyder, at der er øget behov for at se på anvendelsen af de kvadratmeter, der er til rådighed nu og i fremtiden.

Forslag til konkrete handlinger og initiativer;

- Initiere dialog med brugere om anvendelsesmuligheder og muligt sambrug - særligt også i fokus ved nybyggeri og større renoveringer.
- Udarbejde regelsæt for fælles anvendelse og tydelig forventningsafstemning ved øget sambrug.

Temaindsats 3 - Vedligeholdte bygninger i en langsigtet plan:

I tidligere udarbejdede vedligeholdelsesstrategi, der blev fremlagt B&E i april 2023, blev der angivet et vedligeholdelsefterløb på 173,5 millioner kr. Samtidig blev det anbefalet, at bygningerne i fremtiden skulle fremstå som rimeligt vedligeholdte, hvilket svarer til kategori B (bilag ejendomsstrategi), således at der også bliver en langtidsholdbar og effektiv økonomisk drift. For at man fremover kan fastholde et vedligeholdelsesniveau i kategori B anslås et budget et sted imellem 160 - 200 kr. pr. m². Pt. er budgettet i Tårnby Kommune på 107 kr. pr. m².

Der er behov for;

- på baggrund af data at udarbejde prioriteringsliste for ejendomsporteføljen og træffe valg om evt. reduktion i porteføljen.
- arbejde på et langsigtet perspektiv, at reducere bygningsefterløbet og ændre på ressourcen til vedligeholdelse per m² med målet om det foreslåede mest omkostningseffektive vedligeholdelsesniveau (kategori (B)). Herunder se på muligheden af evt. intern omfordeling af midler på ejendomsområdet ml. rengøring og vedligehold og muligheden af generelt færre, men bedre vedligeholdte kvadratmeter. Tårnby Kommune har i 2023 igangsat analyse af rengøringsområdet med en forventet besparelse på 17 millioner kr. over kommende år. Dette med baggrund i benchmarksanalyse, som viser, at der i gennemsnit bruges 276 kr. per m² til rengøring. Dette er højere end benchmarksgennemsnittet på 180-220 kr. pr. m².
- ved anlægsinvestering til nybyggeri eller udvidelser at foretage vurdering af den samlede bygningsmasses potentialer og bedre udnyttelse af disse.

Center for By, Miljø og Klima har med afsæt i ovenstående udarbejdet forslag til at arbejde med et styrket datagrundlag for alle bygninger igennem udarbejdelse af bygningsscoremodeller i 2024.

Der er pt. 9 tomme ejendomme og 3 delvist tomme ejendomme i kommunen (se bilag).

Bygningsscoremodeller udarbejdes i 2024

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet bygningsscoremodeller for 10 ejendomme fordelt på 12 bygninger (bilag). De 10 ejendomme skal give et erfaringsgrundlag for arbejdet med bygningsscoremodeller for de øvrige ejendomme og er nu vedlagt til udvalgets indledende orientering. Ejendommene er udvalgt i forhold til kriterier som anvendelsesformål, størrelse og opførelsestidspunkt. De 10 ejendomme er Familiehuset på Amager Landevej, Pensionisthuset Bordinghus, Tandklinikken på Amager Landevej, Plejehjemmet Ugandavej, børneinstitutionen Irlandsvej, institutionen Klitrose Alle, Korsvejens Skole, Pilegårdsskolen, Kulturzonen og Hellers Yachtværft.

Der mangler fysisk bygningsgennemgang af 35 vuggestuer, børnehaver og børnehuse, 18 skolefritidsordninger og 8 fritidsklubber/ungecentre. Alle øvrige ejendomme har fået gennemført en bygningsgennemgang som grundlag for udarbejdelse af bygningscoremodeller.

I 2024 vil udvalget blive orienteret om resultater på udarbejdelsen af bygningscoremodellerne som afsæt for en mulig senere prioritering af porteføljen med afsæt i disse nyudviklede data.

Center for By, Miljø og Klima vil i lyset af de indledende erfaringer med et tidskrævende arbejde med bygningscoremodellerne undersøge muligheden for anvendelse af ekstern bistand med henblik på afklaring i sag, der fremlægges primo 2024 med endeligt oplæg til ejendomsstrategi.

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

1. at vision og temaindsatser for ejendomsstrategi godkendes.
2. at godkende det videre arbejde med ejendomsstrategien jvf. vedlagte procesplan, herunder udarbejdelse af bygningscoremodeller for alle ejendomme i 2024.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Forklaring af bygningscoremodel

Driftsomkostninger-Daginstitutioner og dagpleje

Driftsomkostninger-Sundhed og omsorg

Driftsomkostninger-Skoler, fritidsklubber, SFO'er og kolonier

Driftsomkostninger-Kultur og fritid

Driftsomkostninger-Familiehus og tandpleje

Driftsomkostninger-Ejendomme, drift- og administrationsbygninger

Driftsomkostninger-Amager Strandvej 341

Driftsomkostninger-Resterende bygninger

Dagsordenspunkt Oplæg til det videre arbejde med en ejendomsstrategi behandlet på mødet 11. april 2023 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Udkast - vedligeholdelsesstrategi

Proces - og tidsplan ejendomsstrategi 2024

Udkast ejendomsstrategi november 2023

Oversigt over ejede og lejede ejendomme inkl. driftsomkostninger

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 5: Filtsing af facader på ejendommen - Volmer Kjærs Alle 20, Lokalplan 147

01.02.05-P25-23-555384

Resume

Center for By, Miljø og Klima er i forbindelse med en forespørgsel om muligheden for at pudse facaden på egen ejendom blevet gjort opmærksom på, at der er foretaget pudsningsarbejde i farven grå, af facader på ejendommen Volmer Kjærs Alle 20.

Huset ligger indenfor det område, der er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Lokalplan 147 - Tårnby Villaby.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der skal gives afslag til lovliggørende dispensation til pudsningsarbejde af facader.

Uddybende bemærkninger

Ejere af ejendommen har gennemført en gennemgribende renovering af huset og i den forbindelse filtsat husets facader i en grålig farve.

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan 147, der indeholder bevarende bestemmelser, og hvis overordnede formål er at bevare områdets kulturhistoriske træk ved at fastholde områdets struktur og karakteristika, udpege områdets bevaringsværdige bygninger og sikre, at tilbygninger og nybyggeri tilpasses områdets struktur, bebyggelsestypologi og kulturmiljø. Bygningen er et byggeforeningshus og er SAVE-registreret med en kategori 3.

Lokalplanen blev vedtaget i marts 2021. Beboere indenfor området blev tilbage i juli 2019 orienteret om, at der ville blive foretaget en SAVE-registrering af deres ejendomme i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Ejere er ligeledes blevet oplyst om lokalplanens bevarende formål, da lokalplansforslaget var i høring i marts 2021.

Lokalplanen fastlægger, at enhver form for ændring skal godkendes af kommunalbestyrelsen (uddelegeret til administrationen). Derudover skal blanke mure samt detaljer, mønstre, ornamentik, stik og gesimsbånd bevares:

§ 6.2 For byggeforeningshuse, der inkluderer oprindelige tilbygninger såsom vaskehuse og garager, inden for Delområde A1, vist på Kortbilag 2 og udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø gælder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 6.2.1 Byggeforeningshusenes bygningskrop, der inkluderer oprindelige tilbygninger såsom vaskehuse og garager, og tagform skal bevares og må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog er der if. §§ 6.2.13-6.2.15 samt §§ 6.2.17-19 mulighed for opførelse af kviste, ovenlysvinduer og tilbygninger.

§ 6.2.3 Facader i blank mur skal bevares i blank mur og renoveres med lignende teglsten og farve.

§ 6.2.6 Detaljer, mønstre, ornamentik, stik og gesimsbånd skal bevares.

Byggeforeningshuset er opført i blank mur, i rød tegl med vandrette bånd i gule teglsten, hvilket er et af kendetegnene ved byggeforeningshusene. I villabyen er der enkelte huse, der er opført i flammede sten (der er af en dårligere kvalitet), som er hvidtet eller pudset med cement.

Det fremgår af redegørelsen fra ejer, at huset var i særdeles dårlig forfatning med sætnings- og frostskeer, murværk og to pæretræer og en efeu, der var vokset op ad murværket. Efter en større indvendig renovering har ejer rensat og malet det originale tag og husets facader ved at filtsat murværket. Ejer har, efter modtagelsen af partshøringen, rådført sig hos

eksperter om muligheden for at fjerne filtsningen igen, som mener, at en afrensning vil være umulig og vil ødelægge huset uden mulighed for genoprettelse af skaderne.

Center for By, Miljø og Klima har efterfølgende indhentet udtalelse fra en uvildig ekspert, der er forskningslektor på det Kongelige Akademi for Arkitektur og tidligere ansat ved Center for Bygningsbevaring (Raadvad). Det fremgår af denne udtalelse, at bygningen er med til at fortælle en vigtig historie om området, og specielt at de vandrette, lyse facadebånd og vinduesstik er et vigtigt element i det arkitektoniske og stilmæssige udtryk for villabyens huse. Derudover nævnes det, at cementpuds er meget ødelæggende for en facade, da den er damptæt og dermed forhindrer bygningen i at komme af med den fugt, der naturligt opstår f.eks. ved regnvejr. I udtalelsen beskrives en anbefalet metode til hvordan, pudsens kan fjernes. Konklusionen er, at der derfor er både bevaringsværdige og byggetekniske grunde til at fjerne tyndpudsens fra bygningens facader.

På baggrund af udtalelser fra ekspert, vurderer centret, at pudsens kan fjernes uden, at murværket ødelægges. Dog vil der skulle forventes reparationer, og at murværket ikke vil fremstå med samme patina som før pudsning.

Som ejer af en bevaringsværdig ejendom, som er optaget i en lokalplan med bevaringsbestemmelser, må det forventes, at vedligeholdelse af ejendommen ikke altid er den mest økonomisk rentable løsning på kort, da der i forbindelse med vurderingen af bevaringsværdi skal påses det historiske aspekt samt husets originalitet og arkitektur – hvilket ikke opgøres i økonomiske forhold.

Det er centrets vurdering, at pudsning af facaderne bl.a. er mod lokalplanens principper, og at ejendommen med pudsede facader udvisker en del af historien om kvarteret. En lovliggørelse kræver derfor retablering, som indebærer, at tyndpudsens fjernes.

Høring

Ejerne har fremsendt en redegørelse for forholdene.

Lovgrundlag

Der skal dispenseres fra Lokalplanens §§ 6.2 (uddelegeret), 6.2.3, 6.2.4 og 6.2.6

Link til [Lokalplan 147](#)

Link til [planloven](#)

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

1. at der meddeles afslag på lovliggørende dispensation fra §§ 6.2, 6.2.1, 6.2.3 og 6.2.6 i lokalplan 147 til pudsning af facader.

2. at der meddeles krav om lovliggørelse i form af tilbageførelse til blank mur.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.

2. Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Volmer Kjærs Allé 20 - oversigtskort

SAVE Volmer Kjærs Alle - part-4

Udtalelse fra Cortex facaderens

Udtalelse fra producent Alfix

Udtalelse fra Øens

Udtalelse - uvildig ekspert - Volmer Kjærs Alle 20

Ny viden om "brandhud" på mursten fra uvildig ekspert

Omgivende pudsede huse

Omgivende pudsede huse

Redegørelse fra ejer, Volmer Kjærs Alle 20

Overfladebehandling af udvendigt murværk og puds fra Kulturstyrelsen

Orientering om SAVE registrering i grundejerforeningerne Tårnby Villaby og Cypres

SAVE registrering - betydning

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 6: Forslag til Lokalplantillæg 76b - Scanport

01.02.00-P16-21-481860

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede i december 2021, at der kunne igangsættes et ny plangrundlag for Scanport. Skanska har i samarbejde med Center for By, Miljø og Klima udarbejdet forslag til lokalplantillæg 76b.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om forslaget kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Uddybende bemærkninger

Lokalplan 76a blev udarbejdet i 2007 og giver mulighed for, at der i fire byggefelt sammenlagt kan etableres ca. 90.000 m² bebyggelse til erhverv-, service- og havneformål. På nuværende tidspunkt er lidt over halvdelen af lokalplanen udviklet/realiseret, og der er fra virksomheders side efterspurgt opdaterede rammer for at kunne etablere sig i erhvervsområdet. Ejendomsejer, Skanska, har anmodet om et lokalplantillæg, der skal supplere den gældende Lokalplan 76a for området, hvor der bl.a. ses på en opdatering af de trekantede byggefelt og ny vejadgang. Lokalplan 76a vil derfor fortsat være gældende for området, men kan nu også udvikles ud fra de supplerende rammer, som Lokalplantillæg 76b vil tilføje til planområdet.

Forslag til Lokalplantillæg 76b giver mulighed for nedenstående og er de væsentlige tilføjelser i Lokalplantillæg 76b:

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

Der ændres ikke på kommuneplanramme 1.E01, der er gældende for området, og derfor skal der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg. Der er også udarbejdet en miljøscreening for Lokalplantillæg 76B, hvor BMK konkluderer, at der ikke skal laves en Miljøvurdering. Konklusionen er baseret på, at der er tale om et lokalplantillæg, der supplerer gældende lokalplan 76a for området, og som ikke indeholder nogle væsentlige ændringer, eftersom området fastholdes til erhverv og serviceerhverv. De primære ændringer er dem, som er nævnt ovenfor, nyt byggefelt, bredere rekreativ anvendelse og ny vejadgang.

Høring

Lokalplantillæg 76b sendes i 4 ugers offentlig høring jf. planlovens § 24, stk. 5.

Lovgrundlag

Lokalplaner udarbejdes med hjemmel i planlovens § 13.

[Link](#) til planloven.

[Link](#) til Lokalplan 76a.

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

1. at forslag til Lokalplantillæg 76b godkendes og sendes i offentlig høring i fire uger.
2. at forslag til Lokalplantillæg 76b ikke miljøvurderes.

/HKR

Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt.
2. Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Kommunalbestyrelsen via Økonomiudvalget.

Bilag

Miljøscreening - Skema

Dagsordenspunkt Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan ved Scanport, Amager Strandvej behandlet på mødet 7. december 2021 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Lokalplan 76b - Scanport

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 7: Forny et midlertidig dispensation til Saunahytter ved Scandic hotel

01.02.05-P00-21-428420

Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget meddelte midlertidig dispensation til to saunahytter d. 11 maj 2021. Dispensationen er gældende i tre år. Skanska søger nu om en fornyet tilladelse på 3 år.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles fornyet tilladelse på yderligere 3 år.

Uddybende bemærkninger

Saunahytterne har et areal på hver 11 m² og er placeret nede nær kysten ved badebroen og anvendes i tilknytning til hotel Scandics aktiviteter. Tiltaget har været en succes, og Skanska ønsker at bibeholde saunahytterne. Saunahytterne er placeret i delområde 3 i Lokalplan 76a, der er udlagt til friareal. Af denne årsag kan der kun meddeles midlertidig dispensation.

Høring

Center for By, Miljø og Klima vurderer, at der er tale om en dispensation af underordnet betydning i sagen om bibeholdelse af to saunahytter af samlet 22 m², og derfor kan naboorientering undlades, jf. planlovens § 20 stk. 2, nr. 1.

Lovgrundlag

Midlertidig dispensation meddeles i op til tre år med hjemmel i planlovens § 19.

[Link](#) til planloven

[Link](#) til Lokalplan 76a

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

1. at der meddeles en fornyet midlertidig dispensation fra Lokalplan 76a til, at saunahytterne bibeholdes i yderligere 3 år.

/HKR

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Ansøgning - Forlængelse af saunahytter på Scanport havn

Kortbilag

Dagsordenspunkt Dispensation til byggeri i delområde 3 Lokalplan 76 a - til etablering af sauna, flydebro mv. behandlet på mødet 11. maj 2021 i Bygge- og Ejendomsudvalget

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 8: Høring over miljøkonsekvensrapport for udvidelsen af Øresundsmotorvejen

09.40.15-K04-23-563580

Resume

Sund & Bælt har sendt miljøkonsekvensrapport over Udvidelse af Øresundsmotorvejen i høring fra den 13.10.2023 til og med den 08.12.2023.

Center for By, Miljø og Klima har udarbejdet et høringssvar til miljøkonsekvensrapporten

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om høringssvaret kan godkendes

Uddybende bemærkninger

Udvidelsen af Øresundsmotorvejen er en del af infrastrukturplan 2035. Formålet med udvidelsen er at forbedre fremkommeligheden på de strækninger og tilslutningsanlæg, der er - eller vil blive - flaskehalse de kommende 15 år.

Miljøkonsekvensvurdering

Sund & Bælt forestår miljøkonsekvensvurdering af udvidelse af Øresundsmotorvejen i medfør af transportministeriets bemyndigelse fastsat i bekendtgørelse nr. 45 af 17. januar 2023 om delegation af kompetencen i kapitel 2 a i lov om offentlige veje mv. til Sund & Bælt Holding A/S (delegationsbekendtgørelsen). Med delegationsbekendtgørelsens § 2 er det fastsat, at Trafikstyrelsen varetager de nødvendige myndighedsopgaver for miljøkonsekvensvurderingen af projektet.

De miljømæssige konsekvenser af Øresundsmotorvejsudvidelsen er vurderet i forhold til situationerne, hvor Øresundsmotorvejen bibeholdes uændret, eller hvor Øresundsmotorvejen bibeholdes uændret, men hvor trafikken udvikler sig som forventet i de senest trafikprognoser. Situationerne refereres til som 0-alternativet (referencesituationen). Førstnævnte 0-alternativ anvendes til vurdering i anlægsfasen, hvorimod sidstnævnte 0-alternativ benyttes til vurdering i driftsfasen.

I undersøgelsen indgår alle miljøpåvirkninger, det vil sige de direkte, indirekte, afledte og kumulative effekter under anlæg og drift.

Gennemførelse af projektet kræver, at Folketinget vedtager en anlægslov, jf. Vejlovens § 17 j, stk. 3.

Anlægsfasen

Anlægsarbejderne vil blive opdelt i forskellige etaper, da strækninger skal samordnes med andre projekter. Arbejdernes varigheder af de enkelte etaper forventes gennemført på 2 – 4 år, og alle planlægges gennemført i perioden ultimo 2024 til ultimo 2029, jf. vedlagte notat og miljøkonsekvensrapport.

Anlægsarbejderne udføres i videst muligt omfang inden for de normale arbejdstidsregler for henholdsvis Tårnby Kommune og Københavns Kommune med undtagelse af asfaltfræsning, der på grund af trafik- og arbejdsmiljøsikkerhed, i perioder af 14 dages varighed, udføres udenfor de normale arbejdstider om aftenen og natten. Der skal søges om

dispensation til anlægsarbejder, der ikke overholder Tårnby Kommunes forskrift for Støvende, støjende og vibrerende midlertidige aktiviteter for varelevering, bygge- og anlæg.

Dertil forventes der i Tårnby Kommune i anlægsfasen etableret en række midlertidige anstillings- og byggepladser til anlægsarbejdet.

I anlægsfasen, og hvor det er muligt i forhold til eksisterende forhold, afvikles trafikken i uændrede antal vognbaner med en skiltet hastighed på 80 km/t på hverdage. Undtagelser for dette er ved ind- og udkørsler på motorvejen samt ved nødholdepladser, hvor hastigheden vil skulle skiltes med 50 km/t. Derudover vil hastigheden skulle skiltes med 50 km/t ved ombygning af kryds og bygværker. Hastighedsbegrænsningen ved ind-/udkørsler på motorvejen, samt nødholdepladser styres enten via dynamisk ITS (Intelligente Transport Systemer) eller klaptavler således, at hastigheden kan være 80 km/t på længst mulige strækninger.

Bemærkninger

Tårnby Kommunes Center for Byg, Miljø og Klima har haft høring af miljøkonsekvensrapporten over udvidelse af Øresundsmotorvej i stjernehøring for bemærkninger til høringssvar ved de berørte myndigheder.

Der har været bemærkninger til følgende miljøfaktorer, jf. vedhæftet udkast til høringssvar:

- Planforhold og Fredning
- Natur, Flora og Fauna
- Trafikale forhold
- Støj og Vibrationer
- Kulturarv og Arkæologi
- Luftkvalitet og Emissioner
- Befolkningens Sundhed
- Overfladevand og Spildevand
- Landskab og visualisering og Lys
- Grundvand
- Kumulative forhold

Til orientering

Der fastsættes en hastighedsbegrænsning på 90 km/t på hele strækningen af Øresundsmotorvejen. I forlængelse heraf forbliver eksisterende hastighedsbegrænsning fra sammenfletningen med Amagermotorvejen til Kalvebodbroerne ligeledes på 90 km/t, jf. miljøkonsekvensrapport for Amagermotorvejen.

Høring

13.10.2023 til med den 08.12.2023

Lovgrundlag

Vejloven kapitel 2a, jf. [Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v.](#)

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

1. at udkast til høringssvar over udvidelsen af Øresundsmotorvejen kan godkendes.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Miljøkonsekvensrapport - høring den 13. oktober

2. Resumé af miljøkonsekvensvurderinger - høring den 13. oktober

Notat - Arbejdsproces over stjernehøring af miljøkonsekvensvurdering for Udvidelsen af Øresundsmotorvejen

Udkast til høringssvar over Udvidelse af Øresundsmotorvejen

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 9: Eventuelt

00.22.04-P35-23-560314

Beslutning

Intet.

Fraværende Ingelise Andersen

Punkt 10: Underskriftsark

00.22.04-P35-23-560314

Beslutning

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.

Fraværende Ingelise Andersen