

# REFERAT Bygge- og Ejendomsudvalget d. 15-08-2023

**Mødedato** Tirsdag d. 15. august 2023 kl. 15:00

**Mødested** Mødelokale 215

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Helhedsplan for Pilegårdscenteret.....	5
Hensigtserklæring for område omkring vandtårnet.....	7
Dispensation fra Lokalplan 155 til opførelse af tilbygning på Tårnbystræde 11.....	11
Lovliggørende tilladelse med helhedsvurdering til eksisterende udhus - overskridelse af længde i sk	13
Miljøvurderingsscreening af projektforslag II for fjernvarme i Tårnby Kommune.....	16
Afgrænsning af miljøkonsekvensvurdering for nyt Tårnby Torv.....	18
Tillægsbevilling til tilslutning til Ø-fjernvarme.....	20
Afvanding og genetablering af legeplads på Munkebjergvej 121.....	22
Eventuelt.....	24
Underskriftsark.....	25

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

00.22.04-P35-23-551637

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

1. at dagsordenen godkendes.

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

00.22.04-P35-23-551637

### **Resume**

A)

Tårnby Kommune har efter anmodning fra CPH gennemført et samarbejdsprojekt om validering og opretning af data i BBR for bygningsmassen i Københavns Lufthavne, Kastrup. Projektet har haft en udstrækning på 1½ år og er nu ved at kunne overgå til almindelig drift, hvor rettelser indsendes til Tårnby, når der ansøges om byggetilladelse eller ved mindre ændringer, som kan indsendes under ret BBR. Projektet er i mål med korrekte og opdaterede data.

Der udestår færdiggørelse af GIS-kortgrundlag, som udarbejdes i anden halvdel af 2023.

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

1. at meddelelsen tages til efterretning.

/HKR

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## Punkt 3: Helhedsplan for Pilegårdscenteret

01.02.00-P00-20-70891

### Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede d. 19. maj 2020, at der kunne igangsættes et nyt plangrundlag for området ved Pilegårdscenteret. Hensigten med planen er at fortætte området med blandet bolig og detailhandel og skabe opholdsarealer og grønne områder, der sammen vil skabe et attraktivt lokalcenter. Coop 365 har på baggrund af denne beslutning et ønske om at udvide deres butik. Coop har derfor udarbejdet et bud på en helhedsplan for området, der kan bidrage til at skabe rammerne for udarbejdelse af lokalplanen. De ønsker også at stå for udarbejdelsen af lokalplanen i samarbejde med Tårnby Kommune.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om helhedsplanen skal danne rammerne for en ny lokalplan for området.

### Uddybende bemærkninger

En helhedsplan er en plan, som udlægger de overordnede rammer for et område. Det er en visionær plan, og den er ikke bindende. Hensigten med en helhedsplan er, at den skal kunne inspirere og se et område fra forskellige vinkler i forhold til, hvordan det kan udvikles. Helhedsplanen kan derefter inkorporeres i det videre planarbejde, når der udarbejdes en lokalplan. Coop har netop udarbejdet denne helhedsplan for Pilegårdscenteret som et bud på, hvordan det kan udvikles.

Helhedsplanen for Pilegårdscenteret opdeler området i 9 delområder fra nord mod syd. Coops ejendom er delområde 2, og ejendommen, hvor Spar er beliggende, er delområde 9. Det er delområde 2 og 9, som vil være katalysatorer for resten af lokalplanen. Helhedsplanen skitserer 3 mulige scenarier for i hvilket omfang, at Pilegårdscenteret kan udvikle sig:

- Scenarie 1 udvikler 3 delområder ud af de 9.
- Scenarie 2 udvikler 5 ud af 9 delområder.
- Scenarie 3 udvikler alle delområder, med undtagelse af delområde 8.

De 3 scenarier vurderes derudover ud fra 8 ens kriterier:

- Scenarie 1 og 2 vurderes at være mere realiserbare og økonomisk mulige, men omfatter kun en del af hele Pilegårdscenteret.
- Scenarie 3 udfylder flere parametre, men er omvendt mindre realiserbar og økonomisk gangbar.

På side 6 i helhedsplanen ses en oversigt over, hvor store de enkelte scenarier er. Fælles for de 3 scenarier er, at Kongelundsvej omlægges for at skabe en mere rekreativ forbindelse gennem området. Vejumlægning er en central del af helhedsplanen, hvor det foreslås, at vejbane reduceres for, at fortovet og strækningen kan begrønnes.

Helhedsplanen, som Coop foreslår, er bygget op omkring, at der kan bygges op til 80 % i de enkelte delområder. Den eksisterende Kommuneplanramme for Pilegårdscenteret, 1.C09, giver mulighed for en bebyggelse på 60 % for den enkelte ejendom.

Hertil foreslår Coop, at der udlægges friarealer, der varierer afhængigt af delområdets størrelse, og om det udelukkende er boliger eller blandet bolig og erhverv. Skalaen for bebyggelsen i delområderne er 2-2½ etager. Der er udlagt parkering i tilknytning til de enkelte delområder, det skal dog bemærkes, at der ved delområder 3, 4 og 6 ikke er indtegnet parkering, da de kun udvikles i scenarie 3. Det er hensigten, at helhedsplanen kan benyttes til at udforme de overordnede rammer for den kommende lokalplan.

## Udarbejdelse af Lokalplan og Kommuneplantillæg

Med inspiration i helhedsplanen anbefaler BMK, at der udarbejdes en lokalplan for hele området, men som kun fastlægger specifikke bestemmelser for delområderne i Scenarie 1 og 2. Det betyder, at den kun er en rammelokalplan for de resterende delområder, og dermed fordrer udarbejdelse af en eller flere supplerende lokalplaner. Dette er på baggrund af, at delområde 3, 4, 6 og 8 i scenarie 3 vurderes at have en mindre grad af realiserbarhed, når det gælder opkøb og udvikling af de enkelte ejendomme. Hvis der på et senere tidspunkt er interesse i at udvikle de resterende delområder, gives der mulighed for, at dette kan realiseres gennem et lokalplantillæg. På denne måde sikres det også, at delområder 3, 4, 6 og 8 ikke fastlåses i den kommende lokalplan, men kan udvikles etapevis i et eller flere tillæg. Dette vil også sikre, at et kommende tillæg kan tage udgangspunkt i den omdannelse og udformning, som andre delområder i Pilegårdscenteret har fået og dermed udformes i tilknytning til disse.

BMK vurderer, at der skal afholdes en forhøring af projektet, forud for udarbejdelse af lokalplanen, jf. planlovens § 23c. Her vurderer BMK, at det også vil være fornuftigt at afholde et borgermøde med udgangspunkt i helhedsplanen og den kommende lokalplan for området.

### Videre proces

En forhøring skal mindst vare to uger. Afhængigt af om der skal afholdes borgermøde, kan høringen forlænges, så den er tilpasset mødet. Resultaterne fra forhøringen skal derefter forelægges Bygge- og Ejendomsudvalget. Efter udvalgets behandling kan arbejdet med lokalplanen igangsættes.

## Borgerinddragelse

Der skal holdes et borgermøde i forbindelse med en forhøring, og der kan evt. planlægges løbende borgerinddragelse.

## Høring

Det skal foretages en forhøring efter planlovens § 23c.

## Lovgrundlag

Planloven. Link til [planloven](#)

## By, Miljø og Klima indstiller til Bygge- og Ejendomsudvalget,

1. at helhedsplanen tages til efterretning og anvendes som inspiration for den kommende Lokalplan for Pilegårdscenteret
2. at der skal afholdes en forhøring og et borgermøde.

/HKR

## Beslutning

1. Indstillingen tiltrådt, idet realiseringen af helhedsplanen skal være omkostningsfrit for kommunen.
2. Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Kortbilag - afgrænsning

Dagsordenspunkt d. 19-05-2020

Helhedsplan

## Punkt 4: Hensigtserklæring for område omkring vandtårnet

01.00.05-P00-23-545752

### Resume

Bygge- og Ejendomsudvalget besluttede på sit møde den 7. juni 2022 at indlede et samarbejde med Industriens Pension (IP) for at undersøge, om der kan etableres et byudviklingsprojekt omkring vandtårnet og Tårnby Skole-grunden baseret på en udviklingsaftale mellem parterne. Der foreligger nu et udkast til en hensigtserklæring om rammerne for en udviklingsaftale.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal godkende hensigtserklæringen med henblik på, at den efterfølgende kan danne grundlag for udarbejdelsen af en udviklingsaftale.

### Uddybende bemærkninger

Det konkrete samarbejde blev igangsat i august 2022. Der har været afholdt 3 møder af sonderende karakter, og i løbet af denne proces er der dels udarbejdet en oversigt over de nuværende aktiviteter i den tidligere Tårnby Skole med henblik på behov for genhusning, dels gennemført et såkaldt "feasibility-studie" med inddragelse af volumenstudie og økonomi-simulering. Resultaterne af de indledende undersøgelser har været forevist som oplæg til temadrøftelser i forbindelse med møderne i Bygge- og Ejendomsudvalget den 10. januar 2023 og i Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023, samt på opfølgende møder Bygge- og Ejendomsudvalget den 21. februar 2023 og den 11. april 2023, hvor rammerne for projektet blev drøftet.

Hensigtserklæringen danner grundlaget for en egentlig udviklingsaftale, som fastlægger rammerne for de ydelser, IP skal levere som betaling for forkøbsretter til de kommunale grunde i byudviklingsområdet.

I starten af 2024 kan der som det næstfølgende dannes et grundlag/program for afholdelse af en arkitektkonkurrence, som kan gennemføres på ca. et halvt år. Efter kåringen af en vinder af arkitektkonkurrencen færdiggøres en startredegyrelse, og lokalplan- og udbudsprocessen kan igangsættes.

### Formålet med udviklingsaftalen

Parterne er enige om, at udviklingsaftalen skal danne en stærk og fleksibel ramme omkring udarbejdelse af et fælles projekt, som kommer til at strække sig over en årrække, hvor gensidig tillid, deling af information og et fælles mål for områdets fremtidige kvaliteter vil være afgørende for at sikre et godt udfald.

### Parternes interesser

Industriens Pension skal først og fremmest sikre et godt, sikkert og langsigtet afkast til gavn for deres medlemmer, hvilket indebærer, at selskabet både udvikler og investerer i ejendomme, mens Tårnby Kommune har en interesse i at videreudvikle centerområdet ved Tårnby Station med nye boliger, der kan understøtte kommunens demografiske udvikling og Tårnby Torv, samt at sikre områdets markante herlighedsværdier, Vandtårnet og Byparken. Projektet skal desuden bidrage til at reducere den negative indflydelse, som trafikken på især Englandsvej har på herlighedsværdierne og på livskvaliteten i lokalområdet i øvrigt.

Det vurderes, at der er et betydeligt sammenfald i interesser mellem parterne, idet en høj kvalitet i den samlede løsning vil bidrage til langsigtet stabilt afkast af investors investering samtidig med, at det vil understøtte kommunens ambitioner for området og for bidraget til kommunens overordnede udvikling. Der er således en god basis at bygge udviklingsaftalen på.

## Geografisk afgrænsning

Udviklingsområdet ligger på begge sider af Englandsvej med den nedlagte Tårnby Skole og fodboldbanen vest for skolen som tyngdepunktet. Mod nord udgør rundkørslen rundt om det gamle vandtårn den nordlige grænse, og en ombygning af rundkørslen til et T-kryds forlagt nord om vandtårnet er en uomgængelig del af det samlede projekt, idet det vil forbedre de trafikale forhold samt sikre en integration af vandtårnet i Byparken.

Ved forlægning af Englandsvej vest om vandtårnet vil der frigøres noget vejareal, som sammen med et areal i Byparken og kommunens nuværende daginstitution kan udgøre et byggefelt, hvor der kan etableres en randbebyggelse mellem Englandsvej

og Byparken. Et sådant byggeri etableres med to formål for øje:

1. At kunne rumme en del af de nuværende aktiviteter fra Tårnby Skole komplekset
2. At etablere en (støj)afskærmning af Byparken og tilføre noget aktivitet, som kan bidrage til den samlede kvalitet af ”bydelen”, herunder Byparkens rekreative kvalitet

## Parternes forpligtelser

IP forpligter sig til at udarbejde et projekt, som kan danne baggrund (startredegørelse) for udarbejdelse af en nyt plangrundlag for området og et udbud og salg af de kommunale byggeretter, der indgår. IP får som betaling for værdien af denne ydelse tildelt en forkøbsret til ejendommen. Processen skal indbefatte en arkitektkonkurrence og en borgerinddragelsesproces. IP forpligter sig også på at arbejde for en løsning af høj arkitektonisk kvalitet og med en arkitektur, der kan bidrage til en høj livskvalitet for beboerne i det nye beboelsesområde.

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

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

## Trafikale løsninger

Englandsvej mellem Tårnbyvej og Løjtegårdsvej er en vejstrækning, som allerede inden udbygning af Tårnby Torv og efterfølgende Tårnby Skole er tungt belastet med trafik. Inden for rammerne af projektet skal der findes løsninger, som kan absorbere og fordele den ekstra trafik internt i området som følge af udbygningen med nye boliger, erhverv og offentlige formål. Uden for projektområdet er det Tårnby Kommunes ansvar at planlægge for løsninger i det overordnede trafiknet – i samarbejde med A/S Øresund, der hvor det er relevant – og som bidrager til en samlet, acceptabel trafikafvikling.

## Byggeriet på skolens område

Parterne er enige om, at der på skolens område, inkl. fodboldbanen, bør udvikles for boliger som led i en fortætning af det stationsnære område ved Tårnby Station. Boligerne kan bygges som enten leje-, ejer eller andelsboliger – gerne som en kombination og gerne med andelsboliger. Kommunen har ikke nogen planer om at stille krav om almene boliger i lokalplanområdet. De konkrete boligtyper og størrelser fastlægges i den videre proces på baggrund af en analyse af boligbehovet med afsæt i kommunens demografi og borgernes boligpræferencer. Byggeriet skal være kendetegnet ved gode fælles opholdsarealer og ved, at det inviterer naboerne indenfor.

Parkering skal ske i kælder i delområde vest (skolesiden).

Adgangsforholdene til ejendommen skal desuden afklares, da disse også har betydning for projektets udformning.

Bebyggelsesprocent og bebyggeshøjder skal afstemmes i forhold til skyggevirkninger og indsigtsgener i relation til de omgivende villakvarterer. Det forventes, at bebyggelsesprocenten kan ligge omkring 140-150, mens etageantallet maksimalt kan ligge på 5-8 etager.

Vilkårene for arkitektkonkurrencen vil blive forelagt udvalget.

### Randbebyggelsen ved Byparken

Der afsættes et byggefelt, som er afstemt med Byparken, sådan at parkens areal reduceres minimalt, når der tages højde for, at der også tillægges et areal op mod vandtårnet. Der etableres faciliteter til kommunale aktiviteter i forbindelse med genhusning af de nuværende aktiviteter fra Tårnby Skole.

Det præcis behov for etablering af offentlige funktioner skal afklares som en del af processen. Det ligger forventeligt omkring 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> bebyggelse. I tillæg til offentlige formål gives mulighed for kontor- og serviceerhverv. Dette vil eksempelvis give mulighed for at etablere et hotel, hvis der er investorer til det.

Parkering skal i langt overvejende grad ske ved etablering af en parkeringskælder, såfremt dette er muligt. Parkering kan i delområde øst (byparken) være i konstruktion som P-hus, såfremt det ikke er muligt at etablere P-kælder.

Der gives mulighed for at opføre bebyggelse i op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på omkring 140-150.

### Vandtårnet

Vandtårnet vil naturligt indgå som et element i arkitektkonkurrencen. Ved at nedlægge rundkørslen og integrere Vandtårnet i Byparken skabes en mulighed for, at Vandtårnet i fremtiden vil kunne aktiveres.

Aktiveringen af Vandtårnet indgår ikke i nærværende projekt.

## **Borgerinddragelse**

Den nærmere proces for inddragelse af borgerne vil blive fastlagt i løbet af den videre proces.

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

1. at den vedlagte hensigtsserklæring godkendes.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget.

## **Bilag**

Præsentation - B&E 10.1.23.

Hensigtserklæring - Vandtårnsbyen - endelig version

# Punkt 5: Dispensation fra Lokalplan 155 til opførelse af tilbygning på Tårnbystræde 11

01.02.05-P25-23-553438

## Resume

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning til eksisterende parcelhus.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der kan dispenseres fra Lokalplan 155 - Tårnby Landsby til tilbygningens proportioner.

## Uddybende bemærkninger

Ejere af ejendommen, Tårnbystræde 11, ønsker at udvide eksisterende bolig på 112 m<sup>2</sup> med 30 m<sup>2</sup>, til i alt 142 m<sup>2</sup>. Huset ligger 25 m tilbagetrukket på ejendommen, der er en koteletgrund på 721 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan 155, der indeholder bevarende bestemmelser og hvis formål er at bevare de vigtigste træk og karakteristika i Tårnby Landsby, samt fastlægge nye og opdaterede bestemmelser for hvordan, at den fremtidige udvikling i området bedst kan tilpasses landsbyens karakter og kulturmiljø og samtidig leve op til aktuelle krav til nybyggeri. Derudover ligger ejendommen udenfor Delområde 1A, som er det område, der har særligt skærpede krav til bebyggelsens ydre fremtræden, de ubebyggede arealer samt tekniske anlæg.

Parcelhuset er opført i 1963 i gasbeton (med tilbygning i 1976 i træ) og har adresse på Tårnbystræde, der med sit slyngede og velbevarede forløb kan genkendes på de ældste kort over landsbyen. Huset er ikke registreret som bevaringsværdigt og kan ikke ses fra strædet.

Den ansøgte tilbygning ønskes opført i træ og vinkelret på den del af huset, der er opført i 1976, og som ligger længst væk fra strædet.

Lokalplanen fastsætter bl.a. i bestemmelsen Boligbebyggelse, at opførelse af flere længer skal have ensartede mål. Den ansøgte tilbygning svarer ikke i længde og dybde til huset, men fremstår som en tilbygning. I lokalplanens redegørelse fremgår det, at tilbygninger kan have forskellige formål og dermed forskellige udtryk.

## Vurdering

Tilbygninger er ikke specifikt beskrevet under bestemmelserne vedr. Bygningers omfang og placering og vurderes derfor ift. bestemmelsen om Boligbebyggelse. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde kan dispenseres til det ansøgte, da der er tale om et parcelhus, der ikke er vurderet som bevaringsværdigt og som ikke er synligt fra Tårnbystræde. Tilbygningen er tilpasset det eksisterende hus i proportioner, materialer og ydre fremtræden.

Da der er tale om en ikke-bevaringsværdig bygning, som ikke kan ses fra strædet, vurderes det at være tilpasset lokalplanens formål. Derudover vurderes det, at en dispensation til det ansøgte ikke vil skabe præcedens, da der er tale om et særligt tilfælde pga. af, at bygningen er afskærmet og placeret 25 m væk fra vej.

## Høring

Dispensation har været i naboorientering 31. maj til 16. juni 2023. Der er ikke indkommet høringsvar.

## **Lovgrundlag**

Der skal dispenseres fra Lokalplanens § 5.2.7.

5.2.7 Ved opførelse af flere længer, skal længer have ensartede mål.

[Lokalplan 155 - Tårnby Landsby](#)

[Planloven](#)

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

1. at der gives dispensation fra §§ 5.2.7 til opførelse af den ansøgte tilbygning, Tårnbystræde 11.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Tårnbystræde 11, foto af front og gavl

Tegning med afstande fra ejendom + tilbygning til Tårnbystræde

Foto fra vejen Tårnbystræde 11

Dispensationsansøgning maj 2023, Tårnbystræde 11

Indsendelse 1, situationsplan

Indsendelse 1, plantegninger

Oversigtskort, Tårnbystræde 11

## **Punkt 6: Lovliggørende tilladelse med helhedsvurdering til eksisterende udhus - overskridelse af længde i skelbræmmen**

02.34.02-P19-23-545078

### **Resume**

Ejer af C.M. Larsens Alle 7 ansøger om retlig lovliggørende tilladelse med helhedsvurdering til eksisterende udhus. Jævnfør BR 18 må den samlede længde i skelbræmmen ikke overstige 12,0 meter.

Udhuset vil medføre en samlet længde på 14,42 meter og hermed en overskridelse på 2,42 meter af længden i skelbræmmen.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om der kan meddeles retlig lovliggørende tilladelse, eller der skal meddeles fysisk lovliggørelse.

### **Uddybende bemærkninger**

I forbindelse med tegningsmaterialet i ansøgning om opførelse af tilbygning på C. M. Larsens Alle 7 er byggesagsteamet blevet gjort bekendt med, at der på ejendommen er opført en garage med en længde i skel på 10 meter og et udhus med en længde i skel på 4,42 meter. Dette medfører en samlet længde i skel på 14,42 meter.

Bygningsreglementet BR18 § 181, stk. 3 foreskriver, at samlet længde i skel ikke må overstige 12,0 meter. Udhuset medfører, at den samlede længde i skel er overskredet med 2,42 meter.

Da byggeretten ikke er overholdt, skal kommunen foretage en helhedsvurdering (se bilag).

Da byggeriet allerede er opført, skal kommunen foretage en lovliggørelsesvurdering, som varetager bestemte hensyn og overvejelse i vurderingen af, hvorvidt der kan meddeles lovliggørende tilladelse (se bilag).

Af helhedsvurderingen fremgår det, at byggeriet ikke overskrider bebyggelsesprocenten og højden i skel. Der er heller ikke vinduer, døre eller andre åbninger mod naboskel, som kan medføre indbliksgener til nabogrundene.

Den øgede længde i skel medfører dog en fortætning, som ikke er, hvad der tilstræbes i et villakvarter. I kvarteret er der ikke meddelt tilladelse til overskridelse af længden i skel. Udhuset er placeret i det nordlige skel, hvilket på baggrund af solorienteringen medfører yderligere skyggegener for de berørte nabogrunde.

Af lovliggørelsesvurderingen fremgår det, at udhuset er opført i 2020, og at byggesagsteamet blev bekendt med det ulovlige forhold i forbindelse med ansøgning om opførelse af tilbygning d. 21.04.2023 og reagerede på forholdene d. 28.04.2023 – hvilket betyder, at der ikke har været myndighedspassivitet i sagen. Det fremgår af sagens oplysninger, at det er nuværende ejer, som har opført det ulovlige forhold, men at ejer har opført byggeriet i god tro, da han ikke har været bekendt med kravet om maksimalt 12,0 meter i skel. Det skal dog bemærkes, at det altid er ejers ansvar at være bekendt med lovgivningen.

Formålet bag bestemmelsen omkring de 12,0 meter i skel er at tage hensyn til naboerne og bevare haveboligkvarterets præg. Det ulovlige forhold overtræder dermed hensynet bag bestemmelsen, da nabogrundene vil opleve yderligere

skyggegener, og området vil blive fortættet. Da udhuset ikke er offentligt tilgængeligt, vil der ikke være tale om et samfundsmæssigt værdispild ved nedrivning af det ulovlige forhold. Der vil dog være tale om et mindre privatøkonomisk tab, som vurderes ikke at være større end proportionaliteten med forseelsen.

Bygningsmyndigheden vurderer umiddelbart, at bibeholdelse af den øgede længde i skel ikke kan stå i forhold til det ulovlige forhold. Dette begrundes med følgende:

- 1) Det ulovlige forhold overtræder hensynet bag bestemmelsen
- 2) Det privatøkonomiske tab er af mindre omfang
- 3) Der har ikke været en berettiget forventning om at kunne opføre mere end 12,0 meter i skel
- 4) Der har ikke været myndighedspassivitet i sagen
- 5) Der er ingen konkrete eller særlige forhold, som skiller denne sag fra lignende lovovertrædelse
- 6) At meddele tilladelse til bibeholdelse af udhuset kan skabe præcedens for fremtidige sager

Center for By, Miljø og Klima anbefaler på baggrund af ovenstående, at der meddeles afslag på lovliggørende tilladelse med helhedsvurdering til bibeholdelse af udhuset, og at det ulovlige forhold skal fjernes, f.eks. ved at reducere bygningsmassen.

## **Høring**

Sagen har været sendt i partshøring hos de berørte naboer (C.M. Larsens Alle 7 og Amager Strandvej 374) i 2 uger med frist for svar senest d. 08.06.2023.

De berørte naboer har ikke haft nogen bemærkninger til sagen.

## **Lovgrundlag**

Lovovertrædelse: BR18 § 181, stk. 3.

Jf. BR18 187 skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist opfylder bestemmelserne i byggeretten §§ 168-186.

Jf. BR18 § 188 skal kriterierne i bestemmelsen indgå i helhedsvurderingen.

Jf. BR18 "Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri" skal vejledningens hensyn og overvejelser indgå i vurderingen af, om der kan ske en retslig lovliggørelse.

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

1. at der meddeles afslag til en overskridelse af længde i skelbræmmen på 2,42 meter.

/HKR

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

## **Bilag**

Indsendelse 3, 2304-Skurtegning-1-50

Indsendelse 3, 2304-20230504-K01-Ansøgning om lovliggørende tilladelse af skur

kortbilag C.M. Larsens Alle 7

Helhedsvurdering samt lovliggørelsesvurdering

# Punkt 7: Miljøvurderingsscreening af projektforslag II for fjernvarme i Tårnby Kommune

09.40.20-P20-23-546559

## Resume

Tårnby Forsyning A/S har søgt om miljøvurderingsscreening af projektforslag II for udvidelse af fjernvarme i Tårnby Kommune.

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

## Uddybende bemærkninger

Tårnby Forsyning A/S har den 17. maj 2023 søgt om screeningsafgørelse på deres projektforslag til udbygning af fjernvarmenettet i Tårnby Kommune. Projektforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 3.b, Industri anlæg til transport af gas, damp og varmt vand. Forvaltningen har derfor foretaget en miljøscreening af projektforslaget.

### Vurdering af projektet

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

I anlægsfasen vil der komme støj fra arbejdsmaskiner ved nedgravning af fjernvarmenettet. Men støjniveauet vurderes at ligge inden for det acceptable niveau og udgør ikke en væsentlig gene, så længe kommunens støjforskrift for anlægsarbejder overholdes. Herudover vurderes det, at projektet ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder, fredede naturtyper og truede plante- og dyrearter. I driftsfasen vurderes projektet af have en positiv effekt for befolkningen i kommunen, fordi varmforsyningen af boliger forbedres.

Miljøvurderingsloven § 35, stk. 3, pkt. 1 siger, at der skal foretages høring af berørte myndigheder, når der foretages en miljøscreening af et anlægsprojekt. Høringen 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 planmyndighed berørt myndighed. Derfor er der lavet en høring af kommunens planmyndighed som berørt myndighed. Resultatet af høringen kan ses i vedlagte høringsnotat.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at udbygningen af fjernvarmenettet ikke udgør en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor projektet ikke er miljøvurderingspligtigt.

## Høring

Tårnby Kommunes planmyndighed har haft sagen i høring som berørt myndighed fra den 09.06.2023 til og med den 23.06.2023. Planmyndigheden har ingen bemærkninger til afgørelsen.

## Lovgrundlag

[miljøvurderingsloven](#)

[Forskrift om støvende, støjende og vibrerende midlertidige aktiviteter for varelevning, bygge- og anlæg.](#)

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

1. at det godkendes, at der ikke er miljøvurderingspligt ifht. udbygning af fjernvarmenettet i Tårnby Kommune.

/HKR

### **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt.

### **Bilag**

Screeningsafgørelse om ikke miljøvurderingspligt ved udvidelse af fjernvarmenettet i Tårnby Kommune

TF\_Projektforslag II\_VVM ansøgingsskema\_17052023\_0

TF\_Projektforslag II\_VVM\_bilag 1\_0

TF\_Projektforslag II\_VVM\_bilag 2\_0

# Punkt 8: Afgrænsning af miljøkonsekvensvurdering for nyt Tårnby Torv

09.40.15-P20-22-523636

## Resume

Tårnby Kommune skal som myndighed afgrænse, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger skal være, som AP Ejendomme A/S skal fremlægge i miljøkonsekvensrapporten for Nyt Tårnby Torv.

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

## Uddybende bemærkninger

AP Ejendomme A/S har anmodet om, at deres ansøgning om etableringen af et Nyt Tårnby Torv skal undergå en miljøkonsekvensvurdering, da projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b, ”Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg”, hvor projektet på grund af dets art, dimensioner og placering kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 18 og § 19, stk. 4 samt lovens § 15, stk. 1, pkt. 3.

Forud for udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapporten skal Tårnby Kommune, som myndighed, afgive en udtalelse om, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger skal være, som AP Ejendomme A/S skal fremlægge i den kommende miljøkonsekvensrapport for nyt Tårnby Torv, jf. miljøvurderingslovens § 23, stk. 1.

Center for By, Miljø og Klima (BMK) har i samråd med Rambøll og AP Ejendomme A/S udarbejdet en afgrænsning af de miljøparametre, der kan forventes at blive væsentligt påvirket af projektets realisering.

### Afgrænsning af miljøparametre

På baggrund af byherres ansøgning om etableringen af et Nyt Tårnby Torv er følgende miljøparametre blevet identificeret:

- Trafikafvikling i anlægsfasen
- Støj og vibrationer i anlægsfasen
- Emissioner og støv i nedrivnings- og anlægsfasen
- Grundvandssænkning i anlægs- og driftfasen
- Forurening ved anlæg og nedrivning
- Drivhusgasser i anlægs- og driftfasen
- Adgang og parkering samt forsyning i anlægsfasen
- Byggeaffald og anvendelse af råstoffer i anlægsfasen.

Da afgrænsningen er en fortløbende proces, der tager udgangspunkt i det foreliggende data- og oplysningsgrundlag, kan der opstå forhold, som senere viser sig at være enten mindre vigtige og/eller er overflødige i forhold til udtalelsen. Det kan også være, at der viser sig at være forhold, der er meget vigtige og/eller centrale for vurderingen af indvirkningen på miljøet, men som ikke var kendt eller måske undervurderet i udtalelsen. Sådanne forhold kan og skal justeres hen ad vejen, idet også kravene til indholdet af miljøkonsekvensrapporten vil være justeret.

På baggrund af en historiske gennemgang af Tårnby Torv planlægger Regionen efter endt høring at forureningskortlægge dele af matrikel, 6rh og 6e, hvorfor jordforurening efter afgrænsningsrapportens udfærdigelse er blevet scopet ind som en

ekstra miljøparameter, der skal behandles i miljøkonsekvensrapporten.

De afgrænsede miljøparametre definerer således rammerne for udarbejdelsen af den kommende miljøkonsekvensrapport for Nyt Tårnby Torv.

## Høring

Afgræsningsnotatet har, jf. miljøvurderingslovens § 35, stk. 3, pkt. 2, været sendt i høring fra den 17.05.2023 til den 31.05.2023, hvor berørte myndigheder er hørt direkte via mail, og offentligheden samt interesseorganisationer er hørt via offentliggørelse på Tårnby Kommunes hjemmeside.

Følgende myndigheder er blevet hørt:

- Københavns Kommune
- Dragør Kommune
- Banedanmark
- Sund og Bælt Holding
- Vejdirektoratet
- Trafikstyrelsen
- TÅRNBYFORSYNING A/S
- Københavns Lufthavne A/S
- Kroppedal Museum

Af de høringsberettigede er kun Københavns Kommune vendt tilbage med et høringssvar om ingen bemærkning til afgræsningsnotatet.

Høringen har derfor ikke haft indflydelse på afgræsningsnotatet.

## Lovgrundlag

[Miljøvurderingsloven](#)

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

1. at afgræsningsnotatet kan godkendes.

/HKR

## Beslutning

Indstillingen tiltrådt.

## Bilag

Afgræsningsnotat\_endelig som udtalelse

Høring om afgrænsning på miljøkonsekvensrapport, Københavns Kommune

Bilag 1\_projektbeskrivelse\_Tårnby Torv\_endelig

Høring over kortlægning af Tårnby Torv

Høring om kortlægning af mulig jordforurening, Tårnby Torv 1-9, 2770 Kastrup

Høring om kortlægning af mulig jordforurening, Tårnby Torv 2-40, 2770 Kastrup

## **Punkt 9: Tillægsbevilling til tilslutning til Ø-fjernvarme**

13.00.00-P20-23-550490

### **Resume**

Center for By, Miljø og klima (BMK) fremsender ansøgning om tillægsbevilling til fjernvarmekonvertering af 9 kommunale bygninger i 2023. Kommunen har for nuværende 91 bygninger, der skal konverteres fra gas til fjernvarme. Det er anslået, at den samlede konvertering vil koste 43 mio. kr., og gennemførelsen af konverteringen forventes udført inden udgangen af 2028. Udrulning af fjernvarmenettet medfører, at 9 kommunale bygninger på Vestamager i forbindelse med etablering af Ø-fjernvarmeprojektet skal konvertere fra gas til fjernvarme allerede i 2023.

Økonomiudvalget skal beslutte, om der kan gives en tillægsbevilling på ca. 4 mio. kr. til gennemførelse af konvertering fra gas til fjernvarme på 9 kommunale bygninger i 2023.

### **Uddybende bemærkninger**

Den grønne omstilling og kommunens ambitiøse DK-2020 plan med 2770-målsætningen om at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen i kommunen med 70 % i 2027 kræver større omstillinger. For at indfri målet er det nødvendigt at konvertere fra gasopvarmning til fjernvarme. Her spiller kommunens egne bygninger en betydelig rolle.

Fra 2023 til 2028 skal Tårnby kommune konvertere bygninger fra gas til fjernvarme, hvis muligt.

Kommunen har for nuværende 91 bygninger, der skal konverteres fra gas til fjernvarme. Det er anslået, at den samlede konvertering vil koste 43 mio. kr., og eksekveringen af dette forventes inden udgangen af 2028. Der er tale om estimerede priser, da projekterne ikke har været i udbud endnu, og prisen derfor ikke er kendt.

Med en nuværende forventet gaspris på 13 kr/m<sup>3</sup> gas forventes en årlig besparelse på knap 9 mio. kr. og en tilbagebetalingstid på 5 år. Falder gasprisen til 8 kr./m<sup>3</sup>, vil tilbagebetalingstiden være 16 år. Dette er uden at medtage de driftsudgifter, der ligger i at vedligeholde og servicere gasfyr, samt udskiftning af gasfyr, som skal udskiftes grundet nedbrud.

I 2023 forventes 9 bygninger i forbindelse med Ø-fjernvarmeprojektet at skulle overgå fra gas til fjernvarme. Der søges om en delmængde af de 43 mio. kr. på 4.200.000 kr. til at effektuere den grønne omstilling på 9 kommunale bygninger.

Ved bevilling af 4.200.000 kr. til konvertering af 9 kommunale bygninger i 2023 vil der stadig mangle 82 bygninger, som skal konverteres til fjernvarme inden udgangen af 2028.

BMK vil senere i 2023 ansøge om tilskud til konvertering af de resterende 82 kommunale bygninger til fjernvarme. Alternativt skal det indarbejdes i budget 2024 - 2028.

### **Økonomi**

Der søges en tillægsbevilling på 4,2 mio. kr. til fjernvarmekonvertering af 9 kommunale bygninger i 2023.

### **Påtegning**

Center for Økonomi, Indkøb og Dataunderstøttelse videregiver til politisk behandling med bemærkning om, at tillægsbevillingen vil betyde en forværring af budgetopfølgningen ultimo maj med 4,2 mio. kr., dvs. anlægsopfølgningen vil lyde på et netto mindreforbrug på 20,2 mio. kr.

## **Center for By, Miljø og Klima indstiller til Økonomiudvalget,**

1. at der bevilges 4.200.000 kr. til konvertering af 9 kommunale bygninger til fjernvarme i 2023.

2. at sagen sendes til orientering i Bygge- og Ejendomsudvalget.

/HKR

Beslutning fra Økonomiudvalget, 28. juni 2023, pkt. 3:

Indstillingen tiltrådt. Fra 2024 og fremadrettet skal udgifter til fjernvarme finansieres over klima- og energipuljen.

## **Beslutning**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Budget Fjernvarme 2023

# Punkt 10: Afvanding og genetablering af legeplads på Munkebjergvej 121

82.00.00-A00-23-555192

## Resume

I 2023 er der afsat 500.000 kr. til projektering og gennemførelse af dræn på legepladsområdet på institutionen Munkebjergvej 121. I 2024 er der budgetteret med 1.500.000 kr. til etablering af legeplads.

Center for By, Miljø og Klima (BMK) påbegyndte tidligere i 2023 den første del af projekteringen ved en ekstern rådgiver. Samtidig blev jordbundsforholdene undersøgt.

På baggrund af de sene svar på jordprøverne, kan dræne først etableres sent på året, hvor der er risiko for frost.

Ved at udsætte drænarbejdet til foråret 2024, hvor der ikke længere er frost i jorden og i forlængelse deraf reetablere legepladsen, reduceres gerne for institutionen ved i kortere tid at skulle stå uden legeplads.

Bygge- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til omprioritering og overførsel af de midler, som ikke anvendes i 2023, overføres til 2024, så projektet vedrørende dræn og legeplads er et samlet projekt i 2024.

## Uddybende bemærkninger

BMK har i 2023 igangsat projektering ved rådgiver og udførelse af jordbundsundersøgelser.

Jordprøverne har været forsinkede blandt andet på grund af uenighed omkring prøvetagning. Derfor er de sidste resultater først klar i starten af juli 2023.

En færdiggørelse af den eksterne rådgivers projektering er afhængig af de endelige svar på jordprøverne, herunder nedsivningsundersøgelse. Forsinkelsen medfører, at drænarbejdet tidligst kan gennemføres hen mod slutningen af 2023, hvor der er risiko for frost i jorden.

BMK anbefaler på baggrund af rådgivers vurdering at udskyde drænarbejdet til 2024, og at udførelsen først sker til foråret. I forlængelse deraf kan legepladsen genetableres og derved afkorte byggeperioden mest muligt. BMK går allerede i 2023 igang med planlægningen af den nye legeplads, som skal stå ovenpå dræne. Når placering af den nye legeplads er kendt, vil dræne kunne placeres efter hvor, at legepladsudstyret står.

BMK har i 2023 allerede brugt 90.000 kr. ud af budgettet på 500.000 kr. til ekstern rådgiver og jordbundsprøver. Derved er der 410.000 kr. tilbage af budgettet i 2023.

BMK foreslår en omprioritering af en del af restbeløbet på 410.000 kr. til andet formål.

Institutionen på Vestre Bygade 31 har fået et påbud på legepladsen, hvilket har medført, at flere legeredskaber fjernes eller ikke må benyttes. Den er først planlagt til udskiftning i 2024. Der skal anvendes 200.000 kr. til etablering af en ny

legelads.

Ved at omprioritere 200.000 kr. ud af 410.000 kr. til etablering af ny legeplads på Vestre Bygade 31 vil institutionen få etableret en legeplads i 2023 og ikke først i 2024.

De 200.000 kr., der er afsat i 2024 til ny legeplads på Vestre Bygade 31, vil i stedet for kunne frigives og anvendes til dræn- og legepladsprojektet.

Forventet tidsplan:

- juli 2023: ny legeplads projekteres efter ønsker fra institutionen
- juli 2023: dræn projekteres fortsat i tæt dialog med legepladsprojekteringen
- oktober/november 2023: ny legeplads udbydes
- oktober 2023/november: anlæg af dræn udbydes
- januar 2024: tilbud på dræn og legeplads accepteres efter frigivelse af puljer
- februar/marts 2024: anlæg af dræn påbegyndes (afhængig af frost i jorden)
- april/maj 2024: anlæg af legeplads påbegyndes
- maj/juni 2024: legeplads står færdig, og projektet afsluttes

## Økonomi

Der frigives 290.000 kr. i 2023 heraf 90.000 kr. til rådgivning og jordprøver, og 200.000 kr. ud af restbeløbet på budgettet på 410.000 kr. til etablering af legeplads på Vestre Bygade 31.

Der lægges 210.000 i kassen i 2023. Beløbet indarbejdes i investeringsoversigten for 2024 til dræn- og legepladsprojektet.

## Påtegning

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

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

1. at projektet vedrørende dræn- og legepladsen på Munkebjergvej 121 gennemføres som et samlet projekt i 2024.
2. at 200.000 kr. tages ud af restbudgettet på 410.000 kr. og anvendes til etablering af ny legeplads på Vestre Bygade 31.
3. at 200.000 kr., som er afsat i 2024 til etablering af ny legeplads på Vestre Bygade 31, anvendes til dræn- og legepladsprojektet på Munkebjergvej 121 i 2024.
4. at det resterende beløb på det afsatte budget til dræn i 2023 på cirka 200.000 kr. nedskrives i 2023 og indarbejdes i investeringsoversigten for 2024 til dræn- og legepladsprojektet.

/HKR

## Beslutning

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

Sagen sendes frem til Økonomiudvalget.

## **Punkt 11: Eventuelt**

00.22.04-P35-23-551637

### **Beslutning**

Intet.

## **Punkt 12: Underskriftsark**

00.22.04-P35-23-551637

### **Beslutning**

Alle mødedeltagere har underskrevet beslutningsprotokollen.