

7. Endelig vedtagelse af tillæg nr. til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med kommuneplantillæg (2008-143726)

Efter høringsperioden skal Borgerrepræsentationen vedtage tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med kommuneplantillæg og miljøvurdering endeligt med ændringer.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at vedtage tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005 og miljøvurdering endeligt med de ændringer, der fremgår under afsnittet "løsninger" samt bilag 7 "Notat om henvendelser", herunder, at bebyggelsesplanen i området omkring MAN Diesel ændres.

PROBLEMSTILLING

Borgerrepræsentationen vedtog på mødet 22. februar 2007 at sende forslag til tillæg til lokalplan og til Kommuneplan 2005 i offentlig høring jf. bilag 1. Der blev i høringsperioden, der fandt sted fra den 5. marts til 7. maj 2007, afholdt et borgermøde om forslaget. Referatet fra mødet er vedlagt som bilag 2, og evaluering af mødet fremgår af bilag 3. I forbindelse med offentliggørelsen samt 2 efterfølgende supplerende høringer om miljøvurderingen og forslag til ændringer i lokalplanen er der i alt indkommet 39 henvendelser. Bilag 5 er en liste over henvendelser. Bilag 6 og 7 indeholder henholdsvis en opdeling af henvendelserne på emner og forvaltningens bemærkninger til indsigelserne. Indsigelserne drejer sig blandt andet om mulighederne for byggeri tæt på MAN Diesel, idet virksomhedens prøvemotor udsender forskellige former for støj.

På baggrund af henvendelserne foreslår forvaltningen en række ændringer, som fremgår af afsnittet "Løsning" herunder. Ændringerne har været sendt i supplerende høring i medfør af planlovens § 27, stk. 2.

LØSNINGER

Planforslagene fastlægger 2 områder til boliger, serviceerhverv og offentlige formål og med en samlet rummelighed på ca. 380.000 m², hvoraf 50-60 pct. skal være boliger. Der fastlægges et areal til skole- og institutionsformål samt idrætsfaciliteter. Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af eksisterende havne- og industriarealer til et moderne blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og fokus på byrummene og mulighederne i og omkring vandfladerne. Der ønskes nye byområder med en stærk identitet, og nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv samt tilgængelighed til havnen for alle.

Efter offentliggørelsen af forslagene har der været forhandlinger med MAN Diesel og øvrige grundejere i området. Forhandlingerne har resulteret i, at bebyggelsesplanen forslås ændret i området omkring MAN Diesel. Derudover blev der i december 2007 igangsat en omfattende undersøgelse af støjgenerne fra MAN Diesel.

Støjundersøgelsens foreløbige resultater viser, at den luftbårne lavfrekvente støj kan dæmpes ved skorstenen og at strukturstøjen, der kan give vibrationer i det omkringliggende byggeri, kan og skal håndteres ved konstruktionen af byggerierne. På baggrund af disse resultater er der indarbejdet ændringer i lokalplanens bebyggelsesmuligheder og anvendelsesbestemmelser, så støjgrænserne for henholdsvis erhverv og beboelse kan overholdes. Forvaltningerne vurderer, at den viden, der nu er om støjforholdene, giver et tilstrækkeligt grundlag til at færdiggøre planlægningen i området. MAN Diesel har erklæret sig enig i dette.

MAN Diesel har i deres oprindelige indsigelse rejst spørgsmål, om kommunen er rette planmyndighed, når den også er medejer af en del af de grunde, der planlægges for. Kommunens rolle som medejer af By & Havn og dermed en del af bygherregruppen er imidlertid fastlagt ved lov. Tilsvarende gælder myndighedsbeføjelserne ved gennemførelsen af planlægningen og ved udøvelse af de dertil knyttede godkendelsesbeføjelser. Der er således ikke hjemmel i planloven til at delegere denne kompetence til andre.

Ændringer

På baggrund af indsigelsen fra MAN Diesel samt øvrige indsigelser og efterfølgende forhandlinger, samt for at løse de miljømæssige problemer indstiller forvaltningen, at tillæg nr. 3 til lokalplan 310” Teglværkshavnen” vedtages endeligt med følgende ændringer:

§ 3. Ændret afgrænsning af det indre havnebassin samt placeringen af de nordøstlige kanaler. Etablering af den nordøstlige kanal er ikke et krav, men en mulighed.

§ 4. Der planlægges for erhverv rundt om MAN Diesels produktionsanlæg og muliggøres mere erhverv langs med MAN Diesels domicil, Tegholmegade 41.

§ 5. Der fastlægges større frihøjde under stibroen fra Tegholmen til Amager, samt nærmere placering af en stiforbindelse ved Fordgrunden.

§ 6. Ændring af bebyggelsesplanen i området omkring MAN Diesel, samt mulighed for etablering af 3 parkeringshuse, herunder at parkeringshusenes etageareal ikke medregnes ved beregning af den maksimale bebyggelsesprocent.

§ 7. Karnapper og altaners fremspring kan være 0,8 m i stedet for 0,6m.

§ 8. Tilføjelser vedrørende støjafskærmning mod eksisterende erhverv og trafik samt ny bestemmelse om, at bebyggelse på den nordøstlige del af Tegholmen ikke vil få byggetilladelse til mere end tre etager, før en transmissionsledning for naturgas er omlagt.

§ 9. Omfatter brug af terrænparkering, samt et reduceret antal p-pladser, hvis der er tale om dobbeltudnyttelse til boliger og erhverv, idet at parkeringskravet kan reduceres med 35 pct. ved dobbeltudnyttelse i forbindelse med erhverv.

§ 10. og § 11. Om fællesanlæg og oprettelse af grundejerforeninger, der alene omfatter delområder inden for hvert underområde.

De nævnte ændringer medfører nye lokalplantegninger 2B, 3B, 4B, 4A og 6B, der vedlægges som

bilag 2. Den fulde ordlyd af ændringerne fremgår af bilag 7, ”Notat om henvendelser” hvori indsigelserne refereres. De nærmere begrundelser for ændringerne fremgår af bilagets afsnit C ”Ændringer i lokalplanteksten”.

Indsigelserne har ikke medført ændringer til kommuneplantillægget. Der foreslås dog mindre ændringer som følge af korrektur. Indholdet fastholdes uændret, jf. bilag 7.

Men hensyn til de fremkomne bemærkninger til miljørapporten henvises til bilag 8 samt de foreslåede ændringer i lokalplanen.

ØKONOMI

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Kommunen forventer at indgå aftale med Byggemodningselskabet Teglholmen om køb af skolegrunden. Indstillinger om erhvervelse af skolegrunden er behandlet i Økonomiudvalget den 2. december 2008 og i Borgerrepræsentationen den 11. december 2008.

VIDERE PROCES

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplan og kommuneplantillægget, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen dem i henhold til reglerne i planloven.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

BILAG TIL GENNEMSYN

- A. Breve om supplerende høringer af miljøvurderingen samt om ændringer i lokalplanen
- B. Kopi af modtagne henvendelser
- C. Miljøvurdering

bilag

[Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen"](#)

[Bilag 2 - reviderede lokalplantegninger 2B, 3B 4B, 4A og 6B](#)

[Bilag 3 - Referat fra borgermødet](#)

[Bilag 4 - Evaluering af borgermøde](#)

[Bilag 5 - Liste over henvendelser](#)

[Bilag 6a Skema over henvendelser](#)

[Bilag 6b skema over henvendelser](#)

[Bilag 7 Notat om høringsproces og modtagne henvendelser](#)

[Bilag 8. Redegørelse om høring om miljøvurdering](#)

[Bilag 9 - tilgængelighedsvurdering](#)

