

**Rapport om de miljømæssige konsekvenser  
af forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 391 "F. L. Smidth II"**

## **Indhold**

1. Lokalplantillæggets indhold og hovedforhold
  2. Anden planlægning
  3. O-alternativet
  4. Miljøbeskyttelsesmål
  5. Miljømæssige konsekvenser
    - 5.1 Screening
    - 5.2 Befolkning og sundhed
      - 5.2.1 Støjpåvirkning
      - 5.2.2 Friluftsliv og rekreative interesser
      - 5.2.3 Gener over for befolkningen i lokalområdet
    - 5.3 Landskab og jordbund
      - 5.3.1 Jordforurening
      - 5.3.2 Jordhåndtering- og flytning
    - 5.4 Vand
      - 5.4.1 Grundvandsforhold
      - 5.4.2 Håndtering af vand ved byggeri
    - 5.5 Trafik
      - 5.5.1 Trafikafvikling/belastning
      - 5.5.2 Støj
      - 5.5.3 Sikkerhed og risiko for ulykker
    - 5.6 Visuel effekt
      - 5.6.1 Arkitektonisk udtryk
      - 5.6.2 Lys og/eller refleksioner
    - 5.7 Sikkerhed
      - 5.7.1 Brand, eksplosion, giftpåvirkning
    - 5.8 Kulturarv
      - 5.8.1 Fredede eller bevaringsværdige bygninger
      - 5.8.2 Jordfaste fortidsminder, arkæologisk arv
  6. Overvågning
  7. Ikke teknisk resumé
- Bilag

## **Indledning**

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391 "F. L. Smidth II" foretaget en vurdering af, om planforslaget forudsætter udarbejdelse af en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og fandt ikke dette påkrævet, idet tillægget alene er en nærmere præcisering af de allerede i lokalplan nr. 391 forudsatte omdannelsesmuligheder. Naturklagenævnet har imidlertid ved afgørelse af 20. december 2007 underkendt denne vurdering.

### **1. Lokalplantillæggets indhold og hovedformål**

Lokalplanen og det aktuelle tillæg skal udgøre det planmæssige grundlag for, at "F. L. Smidth" kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde. Der kan opføres og indrettes ca. 138.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv mv., fordelt på mindst 69.000 m<sup>2</sup> etageareal boliger og højst 69.000 m<sup>2</sup> etageareal til serviceerhverv.

I overensstemmelse med målsætningen i lokalplan nr. 391 og Kommuneplan 2005 om at udvikle nye byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv for alle, skal lokalplantillægget muliggøre et moderne blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og med fokus på byrummene, og muliggøre en større tæthed og en ny integreret anvendelse.

### **2. Anden planlægning**

Lokalplan nr. 391 "F. L. Smidth II", der for den største del fortsat vil være gældende for det af lokalplantillægget omfattede område, fastlægger områdets anvendelse til helårsboliger og serviceareal med en maksimal bebyggelsesprocent på 120, beregnet for området under ét. Mindst halvdelen af etagearealet skal være boliger. Lokalplanen indeholder tillige fortsat gældende bestemmelser for også tillæggets område om etageantal, bygningshøjde og bebyggelsens udformning mv. Lokalplanen bestemmer endelig, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i det område, tillægget omfatter, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan (hvilket sker ved nærværende tillæg).

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt som et C2\*-område, boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og med bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal udgøre minimum 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet.

### **3. 0-alternativet**

Som nævnt er det aktuelle planområde i såvel Kommuneplan 2005 som i lokalplan nr. 391 forudsat omdannet fra et nedslidt industriområde til et område for boliger og serviceerhverv. Da lokalplan nr. 391 bestemmer, at væsentlige ændringer i bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan, er det således nødvendigt at følge op på lokalplan nr. 391, hvis grundejere i området ønsker at gennemføre lokalplanpligtigt byggeri i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis ikke det supplerende plangrundlag ændres gennem vedtagelse af lokalplantillægget, må det forventes, at denne væsentlige del af det samlede område for lokalplan nr. 391 fortsat vil ligge hen som et mindre, lettere forfaldent industriområde, der eventuelt vil kunne tiltrække mindre virksomheder, hvis økonomi betinger en placering i den type områder.

Det må i så fald forventes, at der ikke vil ske nogen udvikling af de meget attraktive muligheder, som området med den meget centrale beliggenhed i Valby indebærer. Ligeledes må det forventes, at

der ikke på samme niveau vil ske en opretning af de forureningsmæssige forhold, som præger området i dag.

#### **4. Miljøbeskyttelsesmål**

Københavns Kommune har opstillet en række målsætninger på miljøområdet. I forbindelse med indførelse af miljøvurdering af indstillinger til politisk behandling og opstilling af positivlister for, hvilke indstillinger, der skal miljøvurderes, er der udledt de målsætninger, som er relevante i forbindelse med den fysiske planlægning. Planforslagets forhold til målsætningerne fremgår af vedlagte skema (bilag 2)

Som det fremgår, er der tale om konvertering af et nedslidt, tidligere erhvervsområde til et højklaset bolig- og erhvervsområde. Byudvikling af lokalplanområdet er fastlagt på kommuneplanniveau, og området ligger nær Valby Station og opfylder således målsætningerne om, at byudvikling skal ske stationsnært. Endvidere har området med beliggenheden op til Toftegårds Plads en god busdækning.

#### **5. Miljømæssige konsekvenser**

##### **5.1 Screening**

For at afgrænse de miljøforhold, der er relevante i forbindelse med forslaget til lokalplantillæg, er der ved hjælp af en checkliste taget stilling til, hvilke forhold, som skal behandles i miljørapporten. Checklisten er vedlagt som bilag 2.

##### **5.2 Befolkning og sundhed**

###### **5.2,1 Støjpåvirkning**

Området for lokalplantillægget er påvirket af trafikstøj fra henholdsvis Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé. Støjniveaulet mod disse gader er i 1. sals højde i facader mod disse veje beregnet til henholdsvis ca. 69 dB(A) og 66-67 dB(A).

Mod Gammel Køge Landevej vurderes støjgrænsen på 65 dB(A) at kunne overholdes ved at fastlægge en zone med en dybde på 20-50 m, hvor der skal opføres erhvervsbebyggelse.

I randbebyggelsen mod Vigerslev Allé kan der ikke indrettes boliger, medmindre vejen forsynes med støjdæmpende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger således, at støjniveaulet på facaden ikke overstiger 65 dB(A).

###### **5.2.2 Friluftsliv og rekreative interesser**

Området for lokalplantillægget er et nedslidt erhvervsområde, hvortil der ikke knytter sig rekreative interesser.

Lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II" foreskriver, at friarealet for det af tillægget omfattede område skal udgøre 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal). Dette er lidt mere end de generelle krav i Kommuneplan 2005, men i overensstemmelse med den særlige bemærkning for det heromhandlede område. Endvidere skal der anlægges private haver til rækkehuse.

Det vurderes, at behovet for arealer til rekreative formål herved er tilgodeset i området. Lokalplanens intention om en blanding af boligbebyggelser og nye boligtyper med serviceerhverv, kulturinstitutioner, mindre værksteder, caféer, gallerier og lignende, som til dels vil kunne placeres i

de eksisterende bevaringsværdige industribyggelser vil være med til at give det nye kvarter karakter og understøtte et bæredygtigt og mangfoldigt byliv.

Ved udformningen af de nye byrum opfordres der til at tænke kreativt og anderledes og det er ønsket, at byrummene skal fungere som offentlige mødesteder og indrettes med plads og rum til ophold, leg og bevægelse.

### **5.2.3 Gener over for befolkningen i lokalområdet**

Kun i byggeperioden kan der forekomme visse gener for omgivelserne.

## **5.3 Landskab og jordbund**

### **5.3.1 Jordforurening**

#### *Eksisterende forhold*

Ved forureningsundersøgelser udført i 2001 er på ejendommen matr. nr. 472 Valby, København (F.L. Smidth) påvist jordforurening med tungmetaller, PHA-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter samt chlorerede opløsningsmidler. På matr. nr. 19A54 ibid. (servicestation) blev der i 1991 påvist kraftig forurening med olieprodukter i jord og grundvand.

I 1992 blev der igangsat afværgeforanstaltninger omfattende oppumpning og rensning af grundvandet samt jordventilering. Luft- og vandprøver, udtaget i år 2000, viser dog, at der fortsat er en restforurening.

#### *Afværgeforanstaltninger*

Hvis et areal er forurenet, indebærer dette, at ejer, eller en bruger af arealet, skal ansøge Center for Miljø om tilladelse til at ændre anvendelse af arealet til følsomme formål, såsom boliger, børneinstitutioner, offentlige legepladser og rekreative områder.

Hvis heromhandlede areal viser sig fortsat at være forurenet, stilles der krav om, at den øverste ½ m på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Denne øverste ½ m skal adskilles fra forurenet jord med signalnet.

### **5.3.2 Jordhåndtering- og flytning**

Håndtering af jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser i medfør af miljølovgivningen. Center for Miljø har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenet jord. Vejledningen kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

## **5.4 Vand**

### **5.4.1 Grundvandsforhold**

Området for lokalplantillægget ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Men det er Københavns Kommunes politik at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005. Derfor anbefaler Center for Miljø generelt, at regnvandet udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Center for Miljø kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til at lede uforurennet regnvand til uforurennet undergrund, jf. Spildevandsplan 2004.

#### **5.4.2 Håndtering af vand ved byggeri**

Regler og vejledning for håndtering af vand findes i ”Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier”, 2004.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand eller hvis en grundvandsænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledning kan rekvireres hos Center for Miljø eller hentes hos [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### **5.5 Trafik**

#### **5.5.1 Trafikafvikling/belastning**

Den samlede trafikforøgelse til hele området omfattet af lokalplan nr. 391 skønnes ved fuld udbygning at være af størrelsesordenen 2.500 - 3.000 bilture i døgnet. Der kører i dag ca. 25.000 biler i døgnet på Gammel Køge Landevej og ca. 17.000 biler på Vigerslev Allé. Forøgelsen er således relativ beskedent.

Området for lokalplantillægget er stationsnært, idet der er ca. 240 m fra Valby Station (S-tog og regionaltoget) til den nordligste del af området, den sydlige del ligger inden for en 500 m radius. Desuden ligger Ny Ellebjerg Station med en afstand på mellem ca. 600-900 m sydøst for lokalplanområdet.

Området er vejbetjent med buslinie, idet dette betjenes af buslinierne 1 A, 4 A, 16 E, 18, 132 og 133. Heraf har linierne 16 E og 133 forbindelse til såvel Valby Station (regionaltoget og S-tog mod vest) som Sjælør Station og Ny Ellebjerg Station (S-tog mod syd). Linie 4 A har forbindelse til Valby Station og Sjælør Station. Linie 18 har forbindelse til Valby Station, medens linie 1 A har forbindelse til Enghave Station (S-tog mod vest). Alene linie 132 har ikke forbindelse med en station inden for rimelig afstand.

#### **5.5.2 Støj**

Som anført i afsnit 6.2.1 vurderes det, at grænseværdien på 65 dB(A) vil kunne iagttages mod Gammel Køge Landevej ved at fastlægge en zone på 20-50 m, hvor der skal opføres erhvervsbygning. Mod Vigerslev Allé kan grænseværdien overholdes, hvis vejen forsynes med støjdempende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger.

De kommende aktiviteter i området vurderes ikke at ville generere nævneværdig støj udover den, som den forventede, øgede biltrafik til og fra området vil kunne medføre.

#### **5.5.3 Sikkerhed og risiko for ulykker**

En forøgelse af trafikken i området vil alt andet lige påvirke den trafikale sikkerhed og øge risikoen for ulykker. I forhold til den allerede eksisterende trafik er forøgelsen dog meget begrænset, jf. ovenfor under 5.5.1.

Omdannelsen og udbygningen af arealet indebærer anlæg af ny lokal infrastruktur indenfor lokalplanområdet, der giver mere sikre forbindelser qua de mindre befærdede, nye vej- og stiforløb.

## **5.6 Visuel effekt**

### **5.6.1 Arkitektonisk udtryk**

Området for lokalplantillægget er en del af et tidligere industriområde, der indeholder i alt 6 bevaringsværdige industribygninger. Disse er allerede ved lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II" sikret bevarede. Det er tillæggets formål blandt andet, at disse bygninger genbruges i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Til sikring heraf indeholder såvel tillægget som lokalplan nr. 391 detaljerede bestemmelser om det kommende nybyggeris ydre udformning.

Området overgår fra at være et generelt nedslidt erhvervsområde til et nutidigt, blandet bykvarter. Områdets karakter skal være bymæssig, hvor de eksisterende industribygninger er med til at fastholde bydelens historie og skaber variation i bebyggelsen.

Med intentioner om en boligbebyggelse af eksperimenterende karakter og i høj arkitektonisk kvalitet i blanding med og kontrast til de bevaringsværdige eksisterende tidligere industribygninger sammen med nye, moderne erhvervsbyggerier med et nutidigt og gerne nyskabende udtryk kan der skabes et nyt bykvarter, der, sammenlignet med byens øvrige byomdannelsesområder, har sin helt egen særlige kvalitet og karakter.

### **5.6.2 Lys og/eller refleksioner**

Opførelsen af et nyt kvarter, som lokalplantillægget muliggør, vil medføre, at der i de mørke timer vil kunne opleves en mere intens lyspåvirkning mod omgivelserne en tilfældet er i dag, hvor der er tale om et nedslidt industrikvarter. Lyspåvirkningen vil dog opfattes som en naturlig følge af den udbygning, som finder sted.

## **5.7 Sikkerhed**

### **5.7.1 Brand, eksplosion, giftpåvirkning**

Udbygningen vurderes ikke at medføre risici i så henseende.

## **5.8 Kulturarv**

### **5.8.1 Fredede eller bevaringsværdige bygninger**

Der findes ikke i området for lokalplantillægget fredede bygninger, men derimod i alt 6 bevaringsværdige bygninger. Disse er allerede ved lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II" sikret bevarede.

### **5.8.2 Jordfaste fortidsminder, arkæologisk arv**

Der findes ikke i området jordfaste fortidsminder, og der er ikke grundlag for at antage, at området er af arkæologisk interesse.

I kommentarerne til lokalplantillægget er imidlertid gjort opmærksom på, at arbejder, der medfører udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes derfor på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forun-

dersøgelse eventuelt kan iværksættes med henblik på at imødegå et påbud om midlertidig standstill af arbejdet.

## **6. Overvågning**

På baggrund af de i miljørapporten påpegede problemer iværksættes følgende opfølgende foranstaltninger:

Den forurenede jord vil blive underlagt de sædvanlige foranstaltninger, som sker i medfør af miljølovgivningen.

Trafikudviklingen vil blive fulgt løbende gennem de iværksatte generelle trafiktællinger.

Der vil blive evalueret på tæthed i byggeriet, byrummenes og stiforbindelsernes effekt på et øget og kvalitativt højt byliv.

## **7. Ikke teknisk resumé**

Den byudvikling, der skal ske, vil have en positiv miljøeffekt, idet området nu forbeholdes boliger og ikke forurenende erhverv. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurenede jord, hvilket vil være positivt, da der i dag er tale om et område med ikke uvæsentlig jordforurening.

Området er stationsnært, da det kun ligger ca. 240 m fra nærmeste station (Valby Station - regional-tog og S-tog). Endvidere er området betjent af ikke færre end 6 buslinier, der alle, på nær én, har forbindelse til én eller flere stationer.

Udbygningen vil medføre øget trafik i området med deraf følgende mere støj, hvilket vil blive søgt imødegået ved at reservere en zone langs Gammel Køge Landevej til erhverv og anvendelse af støjdæmpende asfalt på Vigerslev Allé eller andre foranstaltninger.

## **Bilag**

1. Planforslagets forhold til målsætningerne på planområdet
2. Checkliste til miljøvurdering af forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II"