



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Plan & Arkitektur

Journalnr.

511/011-0434-06

Vedr.: Lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" set i relation til opførelse af "Boholm" 204 boliger, Tegholmsgade 16-20.

Teknik- og Miljøudvalget drøftede på udvalgs mødet den 20. september 2006 sag nr. 2 (TMU 578/2006) vedrørende "Dispensation fra bestemmelserne i lokalplan nr. 310-1 "Teglværkshavnen". På mødet blev en problemstilling vedrørende boligernes placering i forhold MAN B & W drøftet. Sagen blev udsat.

Forvaltningen har i den mellemliggende tid arbejdet videre med den generelle problemstilling vedr. støj og vibrationer fra MAN B&W set i relation til den planlagte anvendelse af Teglværkshavnen. Dette notat er derfor en supplerende til den tidligere udarbejdede indstilling. Notatet redegør dels for den konkrete sag, boligbebyggelsen "Boholm", og for den generelle problemstilling i relation til udviklingen af området.

Boligbebyggelsen "Boholm"

Den projekterede boligbebyggelse "Boholm", der ligger Tegholmsgade 16-20, er omfattet af lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen".

Ejendommen ligger i underområde II, der i lokalplanen fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen stiller krav om, at mindst 40.000 m² etageareal skal anvendes til boliger, og det angives, hvor disse 40.000 m² boligetageareal skal placeres inden for underområde II. Lokalplanens tegning nr. 27.254, angiver principielt fordelingen mellem erhverv og boliger, herunder hvor de 40.000 m² skal placeres. Der findes ikke herudover i lokalplanen bestemmelser om fordelingen mellem erhverv og boliger. Der er således ikke noget minimumskrav til omfanget af erhverv, ligesom der ikke er noget maksimumskrav til omfanget af boliger. Tegningen angiver således reelt de steder, hvor der skal være boliger, men ikke de steder, hvor der kan være boliger. Anvendelsesbestemmelsen muliggør således opførelse af boliger på det pågældende areal.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen og ubebyggede arealer efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i området. Med henvisning her til skal byggherren i forbindelse med byggesagsbehandlingen godtgøre, at de miljømæssige krav, som stilles i forbindelse med boligbyggeri, kan opfyldes. Når dette er tilfældet, vil der ikke i lokalplanen være grundlag

for at nægte opførelse af boligbyggeri det pågældende sted, da det som nævnt vil være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Som følge af de nye oplysninger om lavfrekvent støj fra MAN B&W og de afledte konsekvenser for boligbebyggelse på arealet, hvor ”Boholm” er planlagt opført, har NCC undersøgt mulighederne for at tilpasse og isolere byggeriet, så der tages højde for støj og vibrationer fra MAN B&W. NCC skal i forbindelse med byggetilladelsen dokumenterer overfor forvaltningen, at det er muligt at tilpasse og isolere boligbebyggelsen mod støj og vibrationer fra MAN B & W. Forvaltningen har skærpet opmærksomhed herpå.

Det er *forvaltningens vurdering*,

- at byggeriet er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne,
- at boligbyggeri på det areal, hvor NCC's byggeri ”Boholm” er projekteret ikke kan nægtes med hjemmel i planloven, såfremt bygherren dokumenterer, at huset isoleres mod omtalte støjproblemer,
- at de forhold, bygherren har søgt dispensation for ikke har betydning i forhold til problemerne i relation til støj og vibrationer og i øvrigt bør imødekommes i henhold til praksis for området.

Planlægningen på Teglværkshavnen generelt

Problemerne med struktur- og lufttransmitterede lavfrekvente støj fra MAN B&W, er først blevet kendt i forbindelse med den aktuelle sag. Problemstillingen berører ikke blot bebyggelsen ”Boholm” men også en stor del af det allerede planlagte område i Teglværkshavnen samt det område, der er under planlægning i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 ”Teglværkshavnen”. Problemstillingen består dels i at der er opført og er mulighed for at opføre boligbebyggelse tæt på MAN B&W, dels i at undersøgelsen fra konsulentfirmaet ”Ingemansson” viser, at tilstødende erhvervsbyggeri vil have de samme problemstillinger med struktur- og lufttransmitteret lavfrekvent støj som det aktuelle boligbyggeri.

Forvaltningen har med henblik på at løse miljøproblematikken også for fremtidige byggerier i området været i dialog med interessenterne, herunder MAN B&W, bygherrer og entreprenører. Målet har været at undersøge, om det var muligt, at håndtere miljøproblemerne ved kilden – dvs. på virksomheden.

NCC har på denne baggrund iværksat en undersøgelse af muligheden for en kildedæmpning på MAN B & W. NCC er gået i dialog med MAN B & W såvel som med ejerne af de omkringliggende grunde.

MAN B & W har tidligere tilkendegivet, at man under hensyntagen til produktion og drift ville være rede til at overveje en dæmpning af

støjkilden, men at man ønsker et mere præciseret projekt, inden man tager endelig stilling.

Side 3 af 3

Forvaltningens konklusion

Det er forvaltningens opfattelse ud fra foreløbige undersøgelser, at miljøproblematikken vil kunne løses ved kilden. En sådan løsning vil omfatte en dæmpning af struktur- og lufttransmitteret lavfrekvent støj i forbindelse med MAN B&Ws prøvehal såvel som ved deres skorstensafkast. En løsning ved kilden giver de bedste muligheder for udviklingen på Teglværkshavnen. Denne løsning er relevant for alle de omkringliggende byggegrunde herunder for kommunens planlagte skolebyggeri, som er en del af den videre planlægning af naboområdet mod øst, jf. forvaltningens redegørelse vedrørende udarbejdelse af lokalplantillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 for "Teglværkshavnen" der blev drøftet på udvalgets møde den 10. maj 2006 (BTU 240/2006).

Forvaltningen *indstiller* derfor,

- at NCC's byggeri "Boholm" kræves støjisoleret, med mindre der inden byggetilladelsen foreligger en aftale mellem parterne om en støjisolering af kilden
- at den generelle løsningsmulighed skal ses i sammenhæng med den videre planlægning i området