

Bilag 1 til Orientering og beslutning om boligbyggeri i Teglværks-
havnen

Notat til TMU

Journalnr.
511/011-0434-06

Afgørelse fra Naturklagenævnet vedrørende "Boholm" på Teglhølmolen

Naturklagenævnet har d. 19. december truffet afgørelse om klage over Københavns Kommunes afgørelse vedr. boligbebyggelsen "Boholm" på Teglhølmolen. Afgørelsen går kommunen imod.

Kommunen afgjorde i efteråret, at NCCs ønske om at opføre 204 boliger "Boholm" på Teglhølmogade ville være i overensstemmelse med lokalplanen for området, lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen". MAN B&W Diesel (MAN) klagede over afgørelsen til Naturklagenævnet (NKN). NKN har tidligere afgjort, at klagen fik opsættende virkning.

Naturklagenævnets begrundelse

NKN begrunder afgørelsen i lokalplan nr. 310, hvor der er en vis uklarhed mellem teksten og en tegning for den del af lokalplanområdet, der vedrører "Boholm". NKN er ikke enig i kommunens vurdering om, at hvor der ikke er overensstemmelse mellem tekst og tegning er det teksten, der er gældende. NKN vurderer, at kommunen ikke kan tolke lokalplanen, således som vi har gjort, og som lokalplanen hele tiden er blevet administreret ud fra.

Kommunens baggrund for at tillade byggeriet

Lokalplanen stammer fra en periode, hvor alle ville bygge til erhverv, og kommunen måtte dengang holde meget fast i at sikre muligheder for boligbebyggelse i området, og i at sikre, at boligerne også kunne ligge attraktivt f.eks. ud mod vandet. Kommunen har tolket lokalplanen sådan, at der i hele delområde II i lokalplanen kunne etableres boliger, da delområde II i planen er afskærmet af de omkringliggende områder mod de større veje samt mod H.C. Ørstedsværket. Der er således også tidligere givet tilladelse til boliger beliggende indenfor de arealer, der *principielt* er udlagt til erhverv.

Ved den konkrete sag fremkom et nyt problem, nemlig den lavfrekvente støj fra MAN. Derfor stillede kommunen krav til NCC om at isolere byggeriet mod støjgenerne fra MAN, såfremt støjen ikke blev dæmpet ved kilden. NCC har dokumenteret, at de kan isolere byggeriet mod støjen - såvel den luftbårne som strukturlyden.

Hjemlen til at stille dette krav er bl.a. i lokalplan 310 § 8.

Byplan Syd

Njalsgade 13-15
2300 København S.

Telefon
3366 1290, 3366 7020

Direkte
33661330

E-mail
berlys@tmf.kk.dk

Mulighederne for at dæmpe støjen

Såvel erhvervsbyggeri som boligbebyggelse påvirkes af den lavfrekvente støj i nærområdet ved MAN.

Den lavfrekvente støj er som hovedregel ikke hørbar udendørs, blandt andet på grund af baggrundsstøj fra trafik m.v., men den kan udløse vibrationer i byggerier.

Der er sandsynligvis mulighed for at dæmpe den luftbårne støj fra MANs skorsten ved kilden for et beløb på under 5 mill. MAN har tidligere ytret interesse for dette ved medfinansiering fra de omkringliggende grundejere. Alternativet til at isolere støjen ved skorstenen er at forsyne alle nybyggerier med støjisolerende vinduer.

Det er mere omkostningsfyldt at dæmpe strukturlyden ved kilden. Her kan det muligvis være en mere økonomisk fornuftig løsning at lade de omliggende byggerier konstruere fundamentet, så der tages højde for vibrationerne.

Konsekvenser i forhold til Tillæg 3 til lokalplan 310 "Teglværkshavnen"

Dele af tillæg 3 ligger også helt tæt på MAN. Der er i forslaget planlagt for erhverv samt en skole nærmest virksomheden. Skole og erhverv har den fordel, at der ikke er aktiviteter om natten, hvor støjkraevne er skærpede. Såvel i forhold til skole, erhverv og boligerne omkring MAN vil der være særlig opmærksomhed på håndteringen i forhold til den lavfrekvente støj fra MAN. Forvaltningen forventer i løbet af offentlighedsfasen at få endeligt afklaret, hvordan problematikken om støjen håndteres. Spørgsmålet er blandt andet, om der kan støj-dæmpes ved kilden (interessenter i området kan tilbyde en finansiering til MAN) eller hvert byggeri skal tilpasses ved opførelsen.

Mulighederne nu

De allerede opførte boligbebyggelser ligger så langt fra MAN, at der ikke vurderes at være støjgener for dem. MAN har ikke gjort indsigelse i forbindelse med tilladelsen til disse byggerier.

Forvaltningen vurderer, at der bør udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 310, hvori anvendelsen af delområde II præciseres. Ved at udarbejde et lokalplantillæg sikres overensstemmelse mellem plangrundlag og den faktiske anvendelse af arealerne og der kan tages stilling til, hvilken anvendelse der fremover skal være indenfor delområde II på grundlag af den nye viden om støj fra MAN og de teknologiske muligheder for at indrette de nye byggerier.

Et lokalplantillæg vil kunne udarbejdes i løbet af 1. halvdel af 2007.