

15. Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" (2010-152135)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplan tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen", herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" vedtages endeligt med ændringer af § 4 stk. 3 og 4 om detailhandel og placering af "udadvendte funktioner i stueetagen" samt ændringer af lokalplantegningerne 2,3,4,5 og 6 som foreslået i afsnittet "Løsning" samt bilag 7 "Notat om henvendelser".

Problemstilling

Forslag til lokalplan tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 20. maj 2010 med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som bilag 1.

Planen har været i offentlig høring fra den 16. juni 2010 til den 13. september 2010. Der har været en hjemmeside og annoncering i områdets lokalaviser. Der har været afholdt byvandring i området med efterfølgende borgermøde. I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget 20 høringssvar. Debatten på borgermødet omhandlede ligesom flere af høringssvarene trafik, manglende infrastruktur, områdets ubebyggede arealer og servicetilbud. Der er derudover flere enkeltstående udsagn og ønsker og konkrete forslag fra bygherrer til ændringer for deres bebyggelse, som kommenteres i bilag nr. 7. Bilag nr. 6 indeholder en opdeling af henvendelserne på emner. På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen en række ændringer, som fremgår af afsnittet "Løsning" samt af bilag 2 "reviderede lokalplantegninger". Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring i henhold til planlovens § 27.

På en grund ejet af NCC ved Teglmølsvej har Boligselskabet Kærbo v/ Domea i december 2009 fået godkendt et idéoplæg til opførelse af 106 almene boliger som led i udmøntning af boligpakke 1. Projektet er i overensstemmelse med det tilrettede planforslag, og det er en forudsætning for byggeriet, at lokalplanen er endeligt vedtaget, og der er meddelt støttetilsagn (godkendt skema A) inden udgangen af 2010.

Løsning

Arealerne omkring Teglværkshavnen har en rummelighed på over 6.000 nye boliger, hvoraf over 2.000 allerede er opført. Ved at gennemføre planen for Sydhavn vil nedslidte erhvervsarealer blive omdannet til tidssvarende bolig- og erhvervsområder samtidig med, at etableret infrastruktur samt eksisterende kulturtilbud kan udnyttes. Planen tager højde for stationsnærheden, idet stort set hele området ligger inden for en afstand af 1000 m fra Sydhavn Station.

Henvendelserne vedrører bl.a. synspunkter om:

Anvendelse af området til både boliger og erhverv

- MAN Diesel & Turbo, der er nabo til lokalplanområdet, skriver, at virksomheden ikke kan acceptere placering af boliger herunder lystbåde inden for en grænse på 165 m fra deres testcenter/prøveanlæg på Tegllholmsgade nr. 31- 37.

Forvaltningen har vurderet, at MANs indsigelse kan imødekommes for så vidt angår, at lystbådehavnen ikke kan etableres i Tegllholmskanalen. Herved sikres, at kommunen ikke skal tage hensyn til klager over støj fra virksomheden fra lystbådesejlere, f.eks. i forbindelse med overnatning på deres både.

Som følge heraf fjernes signaturen ”lystbådehavn” på lokalplantegning nr. 2, 3, 4 og 6 for så vidt angår ”Tegllholmskanalen”.

Forvaltningen bemærker, at hensynet til MAN Diesel & Turbo har været særdeles styrende for disponering af bebyggelsen, herunder muligheden for at etablere boliger i nærheden af MAN. Således placeres byggeri til erhverv og parkering i de zoner, hvor støjgrænserne ikke tillader beboelse. Desuden placeres før nævnte bebyggelser, så de kan fungere som støjskærme for bagvedliggende boliger og friarealer. For at sikre dette skal erhvervsbyggeri i nogle tilfælde opføres, inden der bygges boliger. Boliger og friarealer vil derfor ikke blive belastet med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder, herunder MAN. Bygninger med beregnede støjniveauer over de udendørs grænseværdier skal udføres med støjdemperinger, f.eks. ved brug af specielle støjdempende vinduer eller glasfacader for at sikre, at det indendørs støjniveau også med åbne vinduer overholder de vejledende grænseværdier. Forpligtelsen til at dokumentere, at støjgrænserne overholdes, ligger hos bygherren og der er stillet krav til dette i planen. Med disse forudsætninger vil det være muligt at bygge boliger i et område beliggende ca. 130 m fra MAN's prøveanlæg.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den oprindelige plan fastholdes og, at den del af indsigelsen, der omhandler en udvidet zone omkring MAN's virksomhed på 165 m, ikke imødekommes.

Planforslaget har allerede taget højde for MAN's synspunkter i den aktuelle plan.

- Dong Energy mener ikke, at de miljømæssige forhold i relation til H. C. Ørsted Værket er tilstrækkeligt belyst til, at lokalplanen kan vedtages endeligt. Der bør redegøres nærmere for, hvem der er ansvarlige for at dokumentere, at støjgrænserne kan overholdes og for at udføre støjdempende foranstaltninger på værket. Endvidere bør den endelige vedtagelse afvente, at risikovurderingen for værket gøres færdig.

Forvaltningen har efterfølgende haft drøftelser med Dong Energy og oplyst, at i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal de enkelte bygherrer dokumentere, at støjgrænserne kan overholdes og afholde udgiften til dette og støjdempende foranstaltninger på værket. Med de allerede foretagne støjundersøgelser er det godt gjort, at det vil være muligt at overholde støjgrænserne, således, at der er grundlag for at vedtage planen endeligt.

Miljøcenter Roskilde har oplyst i planlægningsprocessen, at en risikovurdering for værket er under udarbejdelse, og forvaltningen har indhentet en deludtalelse fra Københavns Brandvæsen, der udtaler, at olietankene på værket ikke udgør en brandrisiko. Derudover skulle der efter forvaltningens oplysninger ikke være risikofaktorer, der har indflydelse på, om der kan planlægges for de nærliggende områder. I den sammenfattende redegørelse til miljøvurderingen er ligeledes redegjort for disse vurderinger.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den oprindelige plan opretholdes.

- MT- Højgaard og en borger har forslag til henholdsvis reduktioner og udvidelser i omfanget af de stueetager, der i planforslaget er fastlagt til ”publikumsorienterede serviceerhverv”. I følge kommuneplanen kan der ikke etableres detailhandel på ”Kanaltorvet”, mens det bør være muligt i et større omfang at etablere det på Teglholmegade, svarende til de i kommuneplanen udlagte bydelscenter.

Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne imødekommes.

Lokalplanen ændres i forhold til det offentliggjorte planforslag således:

At § 4 stk. 3 og 4 med tilhørende lokalplantegning nr. 3, ændres således, at ” mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen” udvides på Teglholmegade.

Samme signatur anbefales anvendt på ”Kanaltorvet” således, at det ikke er et krav men en mulighed, at der etableres ”publikumsorienteret serviceerhverv” og lokalplanbestemmelsen ændres således, at der ikke kan etableres detailhandel på ”Kanaltorvet”.

Vejforhold og broforbindelser

Flere høringsvar tilkendegiver utilfredshed med, at infrastrukturen ikke etableres, inden der bygges ud. Det ville betyde, at der kan opstå en større integration mellem nye og gamle byområder, og at de forskellige bydeles servicefaciliteter kan anvendes tværs af bydelene.

Forvaltningen skal bemærke, at byudviklingsområdet Sydhavn, som lokalplanområdet er del af, også på det trafikale område er under udbygning. Den grønne kile på Teglholmen er planlagt til at udgøre en væsentlig stiforbindelse mellem de eksisterende og de nye byområder og mellem Sydhavn Station og Amager Fælled. Der er i lokalplan nr. 310 fastsat en stipassage ved Scandiagade i form af en tunnel eller bro samt en cykel- og fodgængerbro til Amager fra Teglholmen. Den grønne kile vil således på sigt forbinde de nye tætte boligområder med Amager Fælleds grønne områder. Der er med Budget 2011 afsat 50 mio. kr. til ”sikker skolevej” i området, ligesom der p.t. er forhandlinger med grundejere i Sydhavn om finansiering af en broforbindelse fra Teglholmen til Enghave Brygge. Endelig er området udpeget som et af de udviklingsområder, der er prioriteret færdiggjort også for så vidt angår kommunale investeringer.

Bebyggelsens omfang og placering,

En borger rejser kritik af, at etageantallet punktvis kommer op på 10 etager, Nordea ejendomme ønsker modsat det maksimale etage antal sat op til 13 og en etagehøjde på 4 m, når der er tale om erhvervsbyggeri.

Forvaltningen anbefaler, at de i planen fastlagte bygningshøjder fastholdes. Bygningshøjder er som hovedregel op til 7 etager ligesom på Sluseholmen Nord. Afvigelser, herunder at der mod den meget brede Vasbygade kan bygges i 8 etager, og at der tre steder punktvis kan bygges i op til 10 etager, er begrundet ud fra arkitektoniske eller byplanmæssige overvejelser, såsom ønsket om en markant bygningsfront langs Vasbygade og et generelt ønske om en homogen, men varieret bygningsmasse, der også forholder sig til byrummenes proportioner. Jo større byrum jo højere kan bygningerne være.

For så vidt angår Nordea Ejendommens ønske om en højere bygningshøjde/muliggørelse af en

etagehøjde på 4 m, når der er tale om erhvervsbyggeri, skal det bemærkes, at det er muligt at bygge erhvervsbygninger med en husdybde i op til 18 m. Hvis Nordea Ejendomme ønsker at bygge erhvervsbyggeri med en etagehøjde på 4 m, må der som udgangspunkt bygges en etage mindre. Husdybden kan til gengæld øges op til de 18 m. Herved må det forventes, at Nordea Ejendomme vil kunne udnytte deres fulde byggeret.

Forvaltningen forslår derudover mindre ændringer i lokalplantegningerne set i forhold til bebyggelsesplan, placering af indkørsler til parkeringskælder m.v. i overensstemmelse med henvendelse fra NCC/ Domea Ejendomme, som et led i tilpasning til deres aktuelle projekter.

Lokaludvalget

Kongens Enghave Lokaludvalg er generelt godt tilfreds med planforslaget, men er bekymret over, at bebyggelsesprocenten er øget. Det foreslås, at den oprindelige bebyggelsesprocent på 110 fastholdes. Der ønskes en mindre grad af integration mellem erhverv og boliger. Af hensyn til støjforholdende fra trafikken ønskes en ren erhvervsbebyggelse mod Vasbygade. Udvalget ønsker en bedre infrastruktur herunder en midlertidig bro til Enghave Brygge og skrappe krav til grundejerne angående anlæg af vej, cykelstier og rekreative arealer herunder den grønne kile.

Forvaltningen kan ikke anbefale at reducere bebyggelsesprocenten til 110. Baggrunden for en kommuneplanramme, der giver mulighed for 150 i bebyggelsesprocent, er således ønsket om at udnytte stationsnærhedsprincippet samt at skabe en tæt by med velbesøgte byrum, dvs. ønsket om at opnå ”kritisk masse”, der udnytter beliggenheden ved vandet. Det er forvaltningens opfattelse, at et område, der, så vidt det er muligt, er integreret med alle anvendelser, herunder boliger, erhverv og servicefunktioner, giver en by, der lever hele døgnet. Der er også fordele ved dobbelt udnyttelse af parkeringspladser, det vil sige, at boligerne bruger de p-pladser, som bliver ledige, når arbejdspladserne lukker. Desuden har et integreret område som udgangspunkt kriminalpræventive fordele i forhold til hærværk og indbrud, idet der altid er nogen hjemme eller på arbejde i et område med blandede funktioner.

Med hensyn til etableringen af diverse fællesarealer herunder den grønne kile, er der indbygget særlige bestemmelser i lokalplanen. Ibrugtagningen af hvert enkelt byggeri er således betinget af, at en række fællesanlæg, herunder kanaler, promenader, pladser og broer er etableret. De første byggerier skal stille sikkerhed for deres andel af disse fællesanlæg, der så etableres efterhånden, som området udbygges.

Forvaltningen foreslår, at området langs Vasbygade fastholdes som erhvervs- eller boligbebyggelse. Bebyggelsen skal udformes med et gennemgåede atrium af glas, der skal fungere som støjafskærmning mod Vasbygade. Hvis der bliver tale om boliger er ariet tænkt til at indeholde et attraktivt miljø med opgange, beplantning og ophold, hvorved den lange facade langs Vasbygade også vil fremstå arkitektonisk spændende og illumineret i mørke. Støjgrænserne for boliger vil således kunne overholdes, og desuden vil et byggeri kunne tilføre området langs Vasbygade et fint element.

ØKONOMI

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området.

Københavns Kommune har indledt en dialog med grundejerne i området med henblik på indgåelse af aftale om privat finansiering af:

- oplukkelig bro over Frederiksholmsløbet til biler, busser, cyklister og gående.
- vejbro over Belvederekanalen til biler, busser, cyklister og gående.
- stibro langs sydvendt havnepromenade over Belvederekanalen.

Når aftalerne foreligger i deres endelige form, vil der blive redegjort nærmere for de økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen bekendtgør forvaltningen den i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

A. Henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310](#)

[Bilag 2 - Tegninger, PDF](#)

[Bilag 3 - Notat fra borgermøde Teglholmen, PDF](#)

[Bilag 4 - Evaluering af borgermødet, PDF](#)

[Bilag 5 - Liste over høringsvar, PDF](#)

[Bilag 6 - Skema over henvendelser, PDF](#)

[Bilag 7 - Notat om høringsproces og modtagne høringsvar, PDF](#)

[Bilag 8 - Sammenfattende redegørelse til miljøvurdering, PDF](#)

[Bilag 9 - Tilgængelighedsvurdering, PDF](#)

