

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

FORSLAG TIL TILLÆG 9 TIL LOKALPLAN 310 TEGLVÆRKSHAVNEN

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Ændring om bilparkering, facadematerialer og -farver samt om plantebede på tag har været i supplerende høring hos grundejer.

§ 5. Bil- og cykelparkering	2
Stk. 1. Bilparkering.....	2
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	2
§ 7, stk. 1 Materialer	2
§ 7, stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier.....	2
§ 8 Ubebyggede arealer	3
§ 8, stk. 4 Byrum	3
§ 9 Støj og anden forurening	3
9, stk. 2, 3 og 4	4
Tegninger.....	5
Tegning 5c	5
Redegørelse	5
Afsnit om byrum	5
Afsnit om spildevand	5
Afsnit om bebyggelsens placering og udformning	6
Afsnit om bilparkering	6
Afsnit om miljømæssige gener fra virksomheder.....	7



§ 5. Bil- og cykelparkering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>Stk. 1. Bilparkering Bestemmelsen foreslås ændret, da Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en ny, konkret vurdering af parkeringsdækningen for idrætshal, jf. Kommuneplan 2019. Parkeringsbehovet er vurderet til 1 pl. pr. 462 m² svarende til 4 pladser.</p>	<p>...</p> <p>Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:</p> <p>Daginstitutioner: 6 pladser</p> <p>Idrætshal: 10 4 pladser.</p>

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 7, stk. 1 Materialer Bestemmelsen foreslås ændret, så det bliver mere præcist og tættere på projektet, hvilke facadematerialer, der kan anvendes. Det sker efter forvaltningens og grundejers ønske.</p>	<p>a) Materialer skal være glatpudset tegl, blank mur, teglklinker, metal eller træ. Mindre bygningsdele som for eksempel indgangspartier og elevatorer; mindre bygninger, legehuse, skure m.v. på tage kan være i andre materialer. Desuden må nederste etage være i synlig beton og facader mod daginstitutionens opholdsarealer på tag må være fibercementplader. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der må ikke bruges plastikmaterialer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.</p> <p>b) Farver skal være lyse sand, grå eller rødbrun. Mindre bygningsdele som for eksempel indgangspartier og elevatorer samt facader mod daginstitutionens opholdsarealer på tag kan være i andre farver. Facader i træ må være i træets naturlige farve.</p> <p>...</p>
<p>§ 7, stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier Bestemmelsen foreslås ændret, så vindueshøjden i stueetagen kan reduceres efter grundejers ønske.</p>	<p>...</p> <p>c) De gennemsigtige partier i stueetagen skal være mindst 3,2 2,5 m høje mod Topstykket, Dieselvej, og Cyllindervej og mindst 3,8 m høje mod promenaden/kanalen.</p> <p>...</p>

§ 8 Ubebyggede arealer

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 8, stk. 4 Byrum Bestemmelsen om bede på taget foreslås justeret, så der skal være en større andel bede til beplantning. Det skal ses i sammenhæng med forslag om at ændre tegning 5c, så krav om træer på tagflader ændres fra seks til ingen.</p> <p>Bestemmelsen om trapper til tagterrasser foreslås justeret efter grundejers ønske, så det ikke er et krav, men en mulighed.</p>	<p>....</p> <p><i>Byrum B</i> Mindst 10 20 % af det ikke-overdækkede areal skal være bede med beplantning.</p> <p><i>Byrum C</i> Mindst 10 20 % af det ikke-overdækkede areal skal være bede med beplantning.</p> <p>...</p> <p><i>Trapper til tagterrasser/byrum</i> I zone a, vist på tegning 5a, skal <i>må</i> der være en trappe, som forbinder byrum A og B. I zone b, vist på tegning 5a, skal <i>må</i> der være en trappe, som forbinder byrum B og C. Trapperne skal være mindst 4 m brede inkl. ramper og opholdstrin.</p>

§ 9 Støj og anden forurening

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
	<p style="text-align: right;"><i>Fortsættes næste side</i></p>

<p>9, stk. 2, 3 og 4 Bestemmelsen foreslås tilføjet stk. 2, 3 og 4 om håndtering af virksomhedsstøj i overensstemmelse med aftale med Bolig- og Planstyrelsen.</p>	<p>Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder</p> <p>Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.</p> <p>Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.</p> <p>Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises til stk. 4 om afskærmningsforanstaltning som betingelse for ibrugtagning.</p> <p>Kommentar Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.</p> <p>Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning</p> <p>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.</p> <p>For at kunne overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse og for at sikre produktionsvirksomheder mod at blive mødt af skærpede støjkrav er det en betingelse for ibrugtagning af bygninger til støjfølsom anvendelse, at afskærmningsforanstaltninger mod støj er opført, jf. stk. 4.</p> <p>Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning</p> <p>Følgende er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse:</p>
---	---

	<p>Der skal være en støjskærm langs skel til matr.nr. 410 Kongens Enghave, København, der afskærmer den nederste del af bygningen mod støj op til 4 m over terræn.</p> <p>Der skal være en støjskærm mod Topstykket ophængt på bygningen, der afskærmer den øverste del af bygningen mod støj fra 4 m over terræn. Støjskærmen skal være funktionelt adskilt fra bygningen.</p> <p>Der skal være en støjskærm, der skærmer opholdsarealer på tag mod støj.</p>
--	--

Tegninger

Tegning	Begrundelse
<p>Tegning 5c Antallet af træer i beplantningszone c foreslås ændret til mindst 0.</p>	<p>Mængden af træer i området skal fortsat være 24, men krav om, at mindst 6 af de 24 træer skal placeres på tagflader, foreslås fjernet.</p>

Redegørelse

Afsnit og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>Afsnit om byrum Afsnittet foreslås ændret, så det fremgår, at trapper fra terræn til byrum på tag er en mulighed, men ikke et krav.</p>	<p>Der skal være er mulighed for at etablere trapper fra terræn til byrum på tag B og fra byrum B til byrum C.</p>
<p>Afsnit om spildevand Afsnittet foreslås ændret, så det fremgår, at der ikke skal ændres på kloakeringsforholdene. Området er planlagt separatkloakeret, 3-strengt.</p>	<p>Spildevandsplan Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres. I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.</p>

<p>Afsnit om bebyggelsens placering og udformning</p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så fremgår, at stueetagens vinduernes mod promenaden bliver mindst 2,5 m høje (og ikke 3,8 m).</p>	<p>Mod promenaden skal vinduer være mindst 3,8 2,5 m høje.</p>
<p>Afsnit om bilparkering</p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så parkeringsdækningen til idrætshallen fastlægges efter en ny, konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv., jf. Kommuneplan 2019 og administrationsgrundlagets bemærkning 0.</p>	<p>Bilparkering</p> <p>Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:</p> <p>Daginstitutioner: 6 pladser (svarende til 1 plads pr. 286 m²)</p> <p>Idrætshal: 10 4 pladser (svarende til 1 plads pr. 185 462 m²)</p> <p>Bilparkeringen for idrætshallen er fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende og lokalisering.</p> <p>...</p>

Afsnit om miljømæssige gener fra virksomheder

Afsnittet foreslås ændret i overensstemmelse med aftale med Bolig- og Planstyrelsen.

...

Støj

(...) Støjnotatet dokumenterer, at støjkravet på 50 dB på facader og på opholdsarealer (på terræn og på tagflader) kan overholdes, hvis der opføres en støjskærm på terræn i skel til MAN Energy Solutions. Dette ~~kan~~ skal suppleres med en støjskærm ophængt på den nye bygning, som skærmer bygningen fra 4 m over terræn og op. Opholdsarealer på tag ~~kan~~ skal skærmes af et støjværn på tag. (...) Derved vil støjgrænseværdierne for den planlagte anvendelse kunne overholdes.

~~MAN Energy Solutions har imidlertid i april 2022 meddelt Københavns Kommune, at virksomheden har planer om at flytte fra Teglholmen senest i 2029.~~

~~Området er udpeget i kommuneplanen som byomdannelsesområde, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2, og lokalplanen kan derfor udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis der er sikkerhed for, at støjbelastningen kan bringes til ophør indenfor en periode, der ikke væsentlig overstiger 8 år efter, at den endelige lokalplan er bekendtgjort (planlovens § 15a, stk. 2).~~

~~Der er med udflytningen af virksomheden senest i 2029 sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år. Fra 2025, når daginstitutionen tages i brug og virksomheden overholder støjgrænsen på 55 dB i skel til matr.nr. 434e, vil være tale om overskridelse af støjkravet for daginstitutioner på op til 5 dB i en periode på cirka 5 år.~~

Bygherre har været i dialog med MAN Energy Solutions, som har underskrevet en hensigtserklæring om, at der arbejdes videre med den ovenfor beskrevne støjløsning. Virksomheden er således indforstået med, at der vil kunne opføres en støjskærm på virksomhedens grund.

MAN Energy Solutions har i april 2022 meddelt Københavns Kommune, at virksomheden har planer om at flytte fra Teglholmen senest i 2029. Det kan imidlertid på nuværende tidspunkt ikke afvises, at planerne viser sig at være

	<p>urealiserbare. Derfor skal der indgås en samarbejdsaftale mellem bygherre og MAN Energy Solutions om etablering af støjafskærmningen på virksomhedens grund. Aftalen er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt.</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelse om støjafskærmning og om, at bebyggelsen må ikke må tages i brug, før bygherre har dokumenteret, at støjgrænsen er overholdt.</p> <p>(...)</p> <p><i>Københavns Kommune vurderer</i> Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden MAN Energy Solutions.</p>
--	--