



AFRAPPORTERING VEDRØRENDE PRØVESTENEN

25. november 2019

1. INDLEDNING

I forbindelse med Overførselssagen 2018-2019 blev det under "Lynetteholmens Københavnerspor" bl.a. aftalt, at der afsættes: "1,0 mio. kr. på service i 2019 til konsulentbistand til vurdering af omkostninger forbundet med en eventuel flytning af de nuværende tankanlæg på Prøvestenen. Hertil vil Økonomiforvaltningen indenfor egen ramme udarbejde en analyse af scenarier for udvikling af Prøvestenen, herunder en vurdering af de tekniske miljøforhold og alternative placeringer af de nuværende aktiviteter på Prøvestenen."

Analyserne tager afsæt i Principaftalen om anlæg af Lynetteholmen, herunder tilvejebringelse af indtægter fra byudvikling, der skal bidrage til finansiering af metrobetjening af området og etablering af en Østlig Ringvej.

Nærværende analyse er således gennemført med udgangspunkt i målsætningen om tilvejebringelse af finansiering af Lynetteholmens infrastruktur og er udarbejdet i tæt samarbejde med Center for Byudvikling og Teknik- og Miljøforvaltningen.

2. SAMMENFATNING

Omkostninger ved en eventuel flytning af de nuværende tankanlæg

Prøvestenen er ejet af Udviklingsgesellschaft By & Havn (By & Havn), der har udlejet hele øen til Copenhagen Malmö Port (CMP) på en lejekontrakt, der er opsagt til ophør i 2035. CMP har fremlejet Prøvestenen til de virksomheder, der i dag er på Prøvestenen. Ingen af disse fremlejeaftaler løber længere end til 2035.

Københavns Kommune og staten har som ejere af By & Havn oplyst til selskabet, at videre overvejelser om forlængelse af aftalen med CMP om Prøvestenen bør afvente resultaterne af de igangværende undersøgelser i relation til Lynetteholmen. Selskabet har taget dette til efterretning.

Efter overførselssagen er det således blevet afklaret, at der ikke sker udlejning på Prøvestenen efter 2035.

Sagsnummer
2018-0053837

Dokumentnummer
2018-0053837-73

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

Henset til, at risiko- og planlægningszoner fra de eksisterende virksomheder på Prøvestenen ikke berører Kløverparken vest, og at udviklingen af Kløverparken øst først pågår efter ophør af By & Havns kontrakt med CMP og CMP's fremlejeaftaler med tankejere, er der ikke behov for at foretage en nærmere økonomisk vurdering af de omkostninger, der er forbundet med en eventuel flytning af de nuværende tankanlæg på Prøvestenen.

På den baggrund er bevillingen på 1 mio. kr., efter aftale med styregruppen vedr. Københavnersporet, lagt tilbage i kassen.

Scenarier for udvikling af Prøvestenen

Prøvestenen er planmæssigt fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, og der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Dette medfører bl.a., at der ikke må placeres anden anvendelse, der kan begrænse mulighederne for disse særligt forurenende virksomheder.

En mindre del af de særligt forurenende virksomheder på Prøvestenen er desuden risikovirksomheder. Dette stiller typisk særlige krav, idet de ikke alene ikke kan lokaliseres i nærheden af miljøfølsomme anvendelser, men typisk heller ikke kan lokaliseres tæt på arealer med mange brugere (f.eks. andre virksomheder med mange ansatte/kunder), da dette kan medføre en uacceptabelt høj risiko for personer.

Herudover dækker en del af de forurenende virksomheder på Prøvestenen forsyningsmæssige behov i København, og der er ikke tilstrækkeligt med ledige arealer i hovedstadsområdet, der kan rumme disse aktiviteter.

Det vil afhængig af virksomhedstype være beliggenhedskommunen eller Miljøstyrelsen, der skal godkende en ny placering af virksomheder fra Prøvestenen.

Det vurderes ikke praktisk muligt at finde alternativ placering til de nuværende aktiviteter på Prøvestenen. Dels fordi der er virksomheder af national interesse, som Erhvervsstyrelsen ikke vil godkende, får ændret deres plan- og miljømæssige grundlag (eksempelvis brændstofforsyning til Københavns Lufthavn), dels fordi virksomhederne på Prøvestenen varetager forsyningsmæssige opgaver for København, som det ikke er sandsynligt, at andre kommuner vil tillade placeret i de pågældende kommuner.

På det øvrige Sjælland har kommunerne udpeget få områder med mulighed for skibsanløb, der kan rumme særligt forurenende virksomheder.

Der foreligger ikke et overblik over evt. restrummelighed i kommunerne udenfor hovedstadsområdet. Kommunerne har typisk fastsat specifik regulering, f.eks. indsnævret virksomhedstyperne, der kan ligge i de pågældende områder. Der vurderes at være særlige begrænsninger på risikovirksomheder, der kun kan vurderes konkret, idet antal ansatte/besøgende i områderne (og evt. naboområder) vil være væsentligt for en bedømmelse af, om risikoen er acceptabel.

Erhvervsstyrelsen har overfor Teknik- og Miljøforvaltningen bekræftet, at der ikke formelt er noget til hinder for, at Københavns Kommune i en ny lokalplan indfører en beliggenhedsmæssig opdeling af, hvor forskellige virksomhedstyper kan placeres på Prøvestenen – en såkaldt zoneringsplan. Lokalplanen skal i høring hos Erhvervsstyrelsen, der jf. planloven har en vetoet, hvis det vurderes, at planen ikke sikrer drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse.

Endelig vedtagelse af en ny lokalplan med zoneringsplan vil alene have virkning i forhold til etablering af nye virksomheder, idet allerede lovligt etablerede forurenende virksomheder har retskrav på at forsætte deres aktivitet, som i henhold til de indgåede lejeaftaler dog ophører senest i 2035.

Forudsat at By & Havn, Københavns Kommune og staten er enige om, at det for realiseringen af Lynetteholmen samlet set vil være mest fordelagtigt at gennemføre en zoneringsplan af Prøvestenen og undlade at forlænge lejeaftaler med virksomheder, hvor aktiviteten lægger begrænsning på anvendelsen af Kløverparken, vil det være muligt at benytte hovedparten af Kløverparken til eksempelvis blandet bolig og erhverv efter 2035. Dette er umiddelbart samstemmende med de udviklingsplaner, der lægges til grund i de tekniske analyser af Lynetteholmsprojektet.

3. ANBEFALING

På baggrund af ovenstående anbefales det,

- at der igangsættes den omtalte zoneringsplan af Prøvestenen ved lokalplan, hvorved der kan tilvejebringes væsentlige udviklingsarealer på Kløverparken efter 2035, som kan bidrage til finansiering og brugergrundlag af infrastrukturen til Lynetteholmen
- at igangsætning af zoneringsplan koordineres med/afventer afklaring af øvrige relevante spor i Lynetteholmsprojektet.

4. OM PRØVESTENEN

Historisk

Prøvestenen er en stor kunstig ø med et fort, hvis opgave oprindeligt var at beskytte indsejlingen til København.

I 1713 sænkede man således flydedokken "Prøvestenen", for at den kunne fungere som forsvarsværk. Anlægget gik i forfald, og først i 1859-1863 blev der lavet en kunstig ø og et fort, tegnet af Ferdinand Meldahl. Sammen med Mellemfortet er det Danmarks ældste betonanlæg.

I 1922 blev Prøvestenen nedlagt som forsvarsværk, og Prøvestensfortet blev købt af Søværnet og tjente herefter til opbevaring af olie og benzin. Københavns Havnevæsen overtog i 1933 de nedlagte søforter.

Areal og anvendelse

Prøvestenen har et grundareal på godt 1 mio. m² og rummer i dag Københavns oliehavn, men efter oliekrisen i 1970'erne og udvinding af olie i Nordsøen er distributionen ændret radikalt, og der er ikke det samme behov for mange store tankanlæg. Der er dog stadig stor efterspørgsel efter tankkapacitet på Prøvestenen, og i disse år er al kapacitet i brug eller udlejet. Der er i alt ca. 250 tanke, og der er tale om Danmarks største oplagskapacitet tæt på 1.000.000 ton. På øens nordlige del er anlagt en havn til indskibning af olie- og benzinprodukter. Den sydlige del er udlagt som et rekreativt område (forberedt til lystbådehavn), men er ikke ibrugtaget og tilgængeligt for offentligheden. Med forslag til Kommuneplan 2019 er der åbnet for en delvis erhvervsanvendelse. Mellem disse anvendelser er der på øens midte tørbulkvirksomhed, enkelte tanke og i 2013 er der opført 3 store landvindmøller.

Udover at forsyne hovedstadsområdet med olie og benzin er der også en rørføring til Kastrup Lufthavn.

Ejer- og lejerforhold

Prøvestenen er nu ejet af By & Havn, som overtog arealet i forbindelse med stiftelsen af selskabet i 2007, hvor staten indskød arealer, der tidligere havde henhørt under Københavns Havn A/S.

Prøvestenen er i sin helhed udlejet af By & Havn til CMP, som er et 50 pct. ejet datterselskab af By & Havn. Kontrakten mellem By & Havn og CMP er opsagt, og ophører derfor som udgangspunkt i 2035. Der har været ført forhandlinger om en forlængelse af aftalen til 2042, men disse forhandlinger er sat i bero og afventer resultaterne af de igangværende undersøgelser i relation til Lynetteholmen.

Prøvestenen er opdelt i en række ejendomme/matrikelnumre, som CMP har ret til at fremleje. Ifølge oplysninger fra By & Havn har CMP fremlejet ejendommene til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder.

I ejendomsretlig forstand er disse virksomheders anlæg opført og registreret som "fremmede bygninger" (bygninger og tankanlæg på lejet grund). Økonomiforvaltningen har ikke adgang eller kendskab til de nærmere lejevilkår mellem CMP og bygningsejere. By & Havn har imidlertid oplyst, at der ikke af CMP er indgået fremlejeaftaler, der har længere løbetid end udgangen af 2034 (OTC-Syd).

By & Havn har kontraktmæssig mulighed for i den løbende lejeperiode at opsigte lejeområder, for så vidt der er tale om mindre, geografisk sammenhængende områder og under forudsætning af, at områderne ikke har væsentlig operativ eller kommerciel betydning. Opsigelsesvarslet er i så fald som udgangspunkt 10 år. I det omfang, CMP måtte have foretaget investeringer i områder der opsiges, skal den nedskrevne værdi af disse investeringer erstattes af By & Havn.

Evt. opfyldning ved Prøvestenen

Kommunen har ønsket at udvide Prøvestenen med en opfyldning mod øst ved den såkaldte Oliepier, som et projekt der skulle nyttiggøre overskudsjord, så denne kunne bortskaffes og for at skabe sikkerhed for, at virksomhederne på Prøvestenen kunne udvikle sig.

I forbindelse med høringen af Fingerplan 2017 fremsatte kommune derfor forslag om at muliggøre, at kommunen kunne planlægge for et nyt areal på ca. 12 ha bag Oliepieren (tilvejebragt ved nyttiggørelse af overskudsjord).

Samme ønske blev fremsat af kommunen i forbindelse med forslag til Fingerplan 2019, men ønsket blev ikke imødekommet.

5. VIRKSOMHEDER PÅ OG VED PRØVESTENEN DER KAN PÅVIRKE ANVENDELSEN AF KLØVERPARKEN

Virksomheder på Prøvestenen

Der er pt. 10 risikovirksomheder, inkl. OTC-Syd, på Prøvestenen. Udover OTC-Syd er der ingen virksomheder, der har en konsekvenszone, der rækker ind over Kløverparken, mens to virksomheder har konsekvenszoner ind over området ved Amagerværket.

Der er herudover 15 andre virksomheder i miljøklasse 7 med en vejledende afstand på 500 m. Det er virksomheder, der producerer beton, nedknusning af byggematerialer, ophug, behandling af forurenede jord mv. Virksomhederne medfører støj og belastning også området med støv og lugt. Stort set ingen virksomheder i området er under miljøklasse 5.

Det skal understreges, at der er tale om et øjebliksbillede, idet antallet af virksomheder varierer over tid.

Virksomheder uden for Prøvestenen

Umiddelbart nord for Kløverparken ligger Københavns Gokart Bane.

Gokartbanen er miljøgodkendelsespligtig og i forbindelse med miljøgodkendelsen er der udarbejdet en støjberedning, der viser støjbredden i området. Banen er omgivet af støjvold mod vest og delvist mod nord og syd. Den sydlige støjvold er beliggende på Skanskas matrikel, og Københavns Ejendomme har derfor indgået en lejekontrakt med Skanska for dette areal.

De vejledende støjgrænser for gokartbanen er 46 dB(A) om dagen og 45 dB(A) om aftenen for boligområder. Støjberedningerne viser, at de vejledende grænseværdier er overskredet med op til 5 dB(A) for Kløverparken Vest. De vejledende grænseværdier er også overskredet for Kløverparken Øst. Den højeste overskridelse på 25 dB(A) er på det område, der ikke er skærmet af støjvolden. I forbindelse med udviklingen af Kløverparken, vil det derfor være nødvendigt med yderligere dæmpning af støj fra gokartbanen.

Virksomhedernes påvirkning af Kløverparkens udnyttelsesmuligheder

Der er i dag kun tre virksomheder med konsekvenszoner, der berører andre landområder end Prøvestenen. OTC-Syd omtales nedenfor, og herudover er der to virksomheder, hvis konsekvenszoner berører området ved Amagerværket. Konsekvenszonen her er dog indenfor den generelle planlægningszone på 500 m fra Prøvestenen.

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse af miljøkonsekvensrapporten for OTC-Syd har Teknik og Miljøforvaltningen vurderet, at projektet ikke medfører væsentlige konsekvenser og barrierer for den fremtidige byudvikling af Amager Øst. Der er "plads" til både OTC-Syd på den ønskede placering og til fremtidige byudviklingsmuligheder på det nordøstlige Amager.

Miljøkonsekvensrapporten viser, at alle områder i det nordøstlige Amager ligger udenfor de beregnede sikkerhedszoner. Dog er et afgrænset område af Kløverparken mod Prøvestenskanalen omfattet af en 50-mbar-zone, jf. figur 1 nedenfor, hvor uheld, som medfører eksplosion, kan medføre trykbølger, der kan give mindre skader på bygninger. Det betyder, at der inden for dette afgrænsede område ikke må etableres institutioner i form af hospitaler, brand- og politistationer eller institutioner med svært evakuerbare personer.

Arealet, som ligger mellem 20- og 50-mbar-zonerne, jf. figuren, vil som udgangspunkt kunne ændres til mere følsomme anvendelser som boliger. Ved ny følsom anvendelse indenfor området vil der være en anbefaling om at inddrage miljømyndigheden i lokalplanlægningen og en anbefaling om at sikre udsatte glasfacader, som ekstra sikkerhed, ved ny følsom anvendelse i området.



Figur 1.

6. GÆLDENDE PLANFORHOLD

Landsplandirektiv

Et landsplandirektiv er en bekendtgørelse hvormed erhvervsministeren, med hjemmel i planloven, kan fastsætte bindende regler for indholdet af den kommunale planlægning. Et landsplandirektiv kan have muligheds-skabende, påbydende og forbydende art i forhold til kommune- og lokal-planlægningen.

For hovedstadsområdets planlægning gælder landsplandirektivet be-nævnt Fingerplan 2019. I henhold til Fingerplanens § 6 skal kommune-planlægningen i det indre storbyområde sikre, at bl.a. Prøvestenen fast-holdes som lokalisering mulighed for virksomheder med særlige belig-genhedskrav (særligt forurenende i miljøklasse 6 og 7), og at der ikke gi-ves tilladelse til at placere virksomheder, der begrænser den fremtidige lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Hele erhvervsdelen af Prøvestenen er således fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, samt med mulighed for transport- og di-stributionserhverv. Der må ikke placeres andre anvendelser, der kan be-grænse mulighederne for disse særligt forurenende virksomheder.

Landsplandirektivet giver en vis adgang til at zonere de udpegede områ-der, så man f.eks. opdeler dem i underområder til klasse 6, klasse 7 hhv. transport- og distributionserhverv og evt. bufferzoner af hensyn til om-givelserne. Kun erhvervsministeren kan ændre denne udpegning og re-gulering.

Kommuneplan 2015 og forslag til Kommuneplan 2019

Kommuneplanlægning sker som nævnt ovenfor indenfor de rammer, der er udstukket af landsplansdirektivet.

Ifølge Kommuneplan 2015 kan Prøvestenen anvendes til havneformål med særlig bestemmelse om, at der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

Der er med forslag til Kommuneplan 2019 lagt op til en zonerings af Prø-vestensområdet.

Lokalplan

Lokalplan nr. 326 bekendtgjort 30. juni 2000. Den nordlige del er udlagt til primært flydende bulk og den sydlige del til tør bulk. Der må udøves virksomhed med omfattende forurening (forureningsklasse 7) med vej-ledende afstandskrav til boliger og lignende på 500 meter.

Anlæg af national interesse

På Prøvestenen er der anlæg af national interesse.

Erhvervsstyrelsen skal påse, at planlægningen sikrer drifts- og udviklingsmuligheder i de produktionsvirksomheder, som Erhvervsstyrelsen vurderer, har national interesse. Det betyder, at der ikke ved og omkring disse virksomheder må planlægges for bebyggelse og anvendelser, der af miljømæssige hensyn (støj, lugt, støv eller anden forurening) vil begrænse virksomhedernes drift og muligheder for at udvikles eller medføre meromkostninger for virksomhederne. Dette har især betydning for planlægning af boliger og institutioner.

7. SCENARIER FOR UDVIKLING AF PRØVESTENEN

Virksomhederne på Prøvestenen, hvis aktiviteter indebærer begrænsning i udnyttelsesmulighederne på Kløverparken, kan lovligt fortsætte deres aktivitet, selv om plangrundlaget måtte blive ændret, herunder ved en zonerings. Det er ikke sandsynligt, at virksomhederne vil flytte af egen vilje uden erstatning, idet der er bundet investeringer i anlæg mv.

Mulighed for kommunal støtte til flytning af tankanlæg mv.

Inden det blev afklaret, at der ikke sker udlejning på Prøvestenen efter 2035, blev det overvejet, om Københavns Kommune eventuelt kunne bidrage økonomisk i forhold til udgifter forbundet med flytning af tankanlæg.

Et kommunalt tilskud til tankejerne kunne være det, der skulle til for at motivere til frivillig flytning af et anlæg, der ellers ville lægge begrænsninger for den ønskede byudvikling på Kløverparken og dermed for finansieringsevnen i forhold til infrastrukturprojekter.

Et kommunalt økonomisk bidrag til tankejerne vil kræve hjemmel, som umiddelbart vurderes at skulle findes i kommunalfuldmagten, ifølge hvilken kommunen uden egentlig lovhjemmel har adgang til at foretage visse dispositioner af økonomisk karakter.

Medmindre formålet med et kommunalt økonomisk tilskud kan opnås på en anden og mere økonomisk forsvarlig måde, ville et tilskud kunne være hjemlet i kommunalfuldmagten, bl.a. hvis værdien af Københavns Kommunes interesse i at få fjernet de problematiske tankanlæg mere end opvejede omkostningen til tilskuddet.

Da formålet imidlertid kan opnås via en lokalplanzonering af området, jf. nedenfor, vurderes det ikke at være muligt at yde et kommunalt økonomisk bidrag til flytning af tankanlæg på Prøvestenen.

Behovet for flytning af virksomheder på Prøvestenen

I forbindelse med værdiansættelsen af Lynetteholmsprojektet er der en række forudsætninger, der skal fastlægges, for at det er muligt at beregne udviklingsprojektets evne til at finansiere Østlig Ringvej og metro.

En af de centrale forudsætninger er efterspørgslen på byggeret i Københavns Kommune og den heraf afledte udbygningstakt i de områder, der vedrører Lynetteholmsprojektet – herunder Kløverparken.

I forudsætningerne for udbygningstakt sondres der mellem Kløverparken vest (op mod Raffinaderivej og Kløvermarken) og Kløverparken øst (ud med Prøvestenskanalen).

Det vurderes, at de særligt forurenende virksomheder og risikovirksomheder, der i dag er beliggende på Prøvestenen, ikke har risikozoner, der rækker ind over Kløverparken vest, der derfor umiddelbart vil kunne benyttes til følsom anvendelse. Kløverparken øst vil derimod være omfattet af risiko- og planlægningszoner vedrørende virksomheder på Prøvestenen.

Til brug for værdiansættelsen har Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling, skønnet en samlet rummelighed i Kløverparken, hvor der sondres mellem den vestlige og østlige del i forhold til, hvornår arealerne bebygges.

Det er lagt til grund, at udbygningen af Kløverparken vest gennemføres i årene 2028-2034, mens udbygningen af Kløverparken øst pågår i perioden 2039-2049.

Henset til, at risiko- og planlægningszoner fra de eksisterende virksomheder på Prøvestenen ikke berører Kløverparken vest, og at udviklingen af Kløverparken øst først pågår efter ophør af By & Havns kontrakt med CMP og CMP's fremlejeaftaler med tankejere, er der ikke behov for at foretage en nærmere økonomisk vurdering af omkostninger forbundet med flytning af problematiske tankanlæg.

På denne baggrund er bevillingen på 1 mio. kr. på service i 2019 til konsulentbistand til vurdering af omkostninger forbundet med en eventuel flytning af de nuværende tankanlæg på Prøvestenen, efter aftale med styregruppen vedr. Københavnersporet, lagt tilbage i kassen.

Alternativer til flytning (zonerig med ny lokalplan)

Det gældende landsplandirektiv, Fingerplan 2019, udpeger hele Prøvestenen til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (med konsekvenszoner på 350-500 meter) og til transport- og distributionserhverv.

En zonerig, hvor særligt forurenende virksomheder (inkl. risikovirksomheder) placeres i nogle dele af området og transport- og distributionserhverv mv. (uden konsekvenszoner der berører landsiden) placeres i andre dele, kan dog foretages i kommune- og lokalplanlægning.

Forslag til Kommuneplan 2019 muliggør lokalplanlægning, der opdeler Prøvestenen i forskellige delområder med forskellige krav til virksomheders miljøklasse, som det allerede kendes fra Kraftværkshalvøen (zonerig).

Hvis hele den vestlige del af Prøvestenen i lokalplan fastlægges til maksimalt miljøklasse 5 med afstandskrav på 150 meter, vil der ikke kunne placeres nye virksomheder her, der lægger begrænsninger på arealer på landsiden.

De særligt belastende virksomheder kan så alene placeres på den østlige del. Der er her ikke nævneværdig restrummelighed til nye miljøbelastende virksomheder, og i praksis vil der derfor være tale om en

indskrænkelse af lokaliseringmuligheder, hvilket Erhvervsstyrelsen skal være villig til at acceptere, da Erhvervsministeren har ret til at nedlægge veto imod den kommunale planlægning, hvis den vurderes for vidtgående i forhold til nationale interesser.

Planlovens krav til planlægning for produktionsvirksomheder, herunder de særligt miljøbelastende samt risikovirksomheder, indebærer bl.a. en forudgående dialog med de berørte virksomheder om deres nuværende og fremtidige behov. Der er således behov for kontakt til både grundejer (By & Havn), grundlægger (CMP) og virksomheder.

På figur 2 nedenfor er det – til illustration – vist, hvor grænsen for den fremtidige zonerings kunne ligge. Den præcise placering vil først blive fastlagt i forbindelse med det videre lokalplanarbejde, herunder efter yderligere dialog med Erhvervsstyrelsen.



Figur 2.

8. KONSEKVENSN AF ZONERING I KOMBINATION MED UDLØB AF BRUGSAFTALER

Såfremt der ved lokalplan vedtages en zonerings af Prøvestenen, hvor den vestligste del af øen nedklassificeres til eksempelvis miljøklasse 5 med vejledende afstandskrav på 150 meter, vil der herefter ikke kunne lægges nye begrænsninger i forhold til følsom anvendelse på Kløverparken øst.

Lokalplanen med zonerings vil have virkning for nye virksomheder, mens allerede eksisterende anlæg vil kunne fortsætte allerede igangværende lovlig erhvervsaktivitet.

Forudsat at By & Havn ikke forlænger lejeaftalen med CMP om Prøvestenen for så vidt angår den vestlige del af Prøvestenen, vil de særligt forurenende virksomheder og risikovirksomheder, i takt med at CMP's fremlejeaftaler om grundarealer udløber, gradvist ophøre og blive afviklet frem mod 2035.

Herefter vil det alene være mindre miljøbelastende virksomheder (op til miljøklasse 5), der vil kunne etableres på den del af Prøvestenen, der ligger tættest på Kløverparken, og hele Kløverparken vil derfor - hvis det ønskes - kunne udbygges efter 2035.

9. ALTERNATIV PLACERING AF ALLE NUVÆRENDE AKTIVITETER

Prøvestenen er som nævnt udlagt (i landsplandirektiv og kommunal planlægning) til særligt forurenende virksomheder med afstandskrav på 350-500 meter (evt. mere). Det er i kommunal planlægning fastlagt, at der skal være tale om virksomheder hørende til havnefomål, hvorfor det lægges til grund, at de bestående virksomheder har behov for en mulighed for skibsanløb.

En mindre del af de særligt forurenende virksomheder på Prøvestenen er endvidere risikovirksomheder. Dette stiller typisk særlige krav, idet de ikke alene ikke kan lokaliseres i nærheden af miljøfølsomme anvendelser, men typisk heller ikke kan lokaliseres tæt på arealer med mange brugere (f.eks. andre virksomheder med mange ansatte/kunder), da dette kan medføre en uacceptabelt høj risiko for personer.

Det er lagt til grund, at virksomheder på Prøvestenen har valgt denne lokalisering, fordi de primært forsyner hovedstadsområdet og det øvrige Sjælland, idet virksomhedernes marked ikke er kortlagt. Der foreligger heller ikke oplysninger om muligheder i Sverige. Der ses derfor bort fra alternative lokaliseringer udenfor Sjælland

Staten udlægger med landsplandirektiv områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i hovedstadsområdet. Udenfor hovedstadsområdet er det kommunerne, der udpeger disse områder og fastlægger deres regulering, herunder f.eks. særlige bestemmelser om risikovirksomheder. Det vil afhængig af virksomhedstype være beliggenhedskommunen eller Miljøstyrelsen, der skal godkende en ny placering af virksomheder fra Prøvestenen.

I hovedstadsområdet udenfor Københavns Kommune findes kun et område til særligt forurenende virksomheder med mulighed for skibsanløb, nemlig Råstofhavnen på Avedøre Holme. Tidligere var en større del af Avedøre Holme udlagt, men med Fingerplan 2019 er området reduceret til en brøkdel. Der er således ikke kapacitet til at udflytte virksomheder fra Prøvestenen til dette område. Resten af Avedøre Holme er omfattet af landsplandirektivbestemmelser om, at kommuneplanlægningen skal sikre, at eksisterende virksomheder med særlige beliggenhedskrav og eksisterende transport- og logistikvirksomheder kan fastholde deres aktiviteter. Men der vil ikke være mulighed for ny lokalisering af særligt forurenende virksomheder og risikovirksomheder.

På det øvrige Sjælland har kommunerne udpeget nogle få områder med mulighed for skibsanløb, der kan rumme særligt forurenende virksomheder. Der foreligger ikke et overblik over evt. restrummelighed i kommunerne udenfor hovedstadsområdet. Kommunerne har typisk fastsat

specifik regulering, f.eks. indsnævret virksomhedstyper. Der vurderes at være særlige begrænsninger på risikovirksomheder, der kun kan vurderes konkret, idet antal ansatte/besøgende i områderne (og evt. naboområder) vil være væsentlig for en bedømmelse af, om risikoen er acceptabel.

Erhvervsejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk har for Erhvervsstyrelsen i januar 2018 udarbejdet en rapport vedr. status for erhvervsarealer udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv i Fingerplan 2017.

Det konkluderes i rapporten, at restrummeligheden i de (velegnede) udlagte områder (hvor Prøvestenen indgår) er forholdsvis lav, hvorfor de nuværende udlæg som udgangspunkt anbefales fastholdt.

Aktiviteterne på Prøvestenen kræver havnefaciliteter, da våd- og tørbulken skal sejles ind. Der vil derfor skulle findes en lokalitet, hvor der dels er havnefacilitet, og dels hvor beliggenhedskommunen er positivt indstillet over for at lægge areal til med heraf følgende indskrænkninger i arealanvendelse indenfor miljø- og risikozonen.

På baggrund af ovenstående vurderes det ikke at være praktisk muligt at finde alternativ placering af de nuværende aktiviteter på Prøvestenen. Dels fordi der er virksomheder af national interesse, som Erhvervsstyrelsen ikke forventes at ville godkende, at de får ændret deres plan- og miljømæssige grundlag (eksempelvis brændstofforsyning til Københavns Lufthavn), så længe Prøvestenen i landsplanlægning er udpeget til disse virksomheder. Og dels fordi de forurenende og/eller risikobehæftede virksomheder på Prøvestenen dækker forsyningsmæssige behov i København, og der ikke er tilstrækkeligt med ledige arealer i hovedstadsområdet, der kan rumme disse aktiviteter.

Det vurderes derfor som usandsynligt, at der vil blive givet tilladelser i nødvendigt omfang til etablering af særligt forurenende virksomheder på det øvrige Sjælland.

Herudover vurderes det, at nyudlæg af arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav er en overordentlig vanskelig øvelse set i forhold til VVM-undersøgelser, naboklager og politiske ønsker.

På den baggrund er det også tvivlsomt, om erhvervsministeren ville være positiv overfor en reduktion af det nuværende udlæg på Prøvestenen.