



Notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen om konsekvenserne af boligbyggeri på hele området, samt anbefaling.

Baggrund

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. november 2014, pkt. 9, om endelig vedtagelse af lokalplan "Beauvaisgrunden II" besluttede udvalget følgende ændringsforslag til indstillingens 1. at-punkt:

"at lokalplanen for "Beauvaisgrunden II udsættes, og tilbagesendes til forvaltningen med henblik på at undersøge mulighederne for og konsekvenserne af indenfor gældende budgetaftaler at realisere et alternativt projekt, der kan imødekomme ønsket om flere boliger på grunden, gerne i et partnerskabssamarbejde. Forvaltningen skal vende tilbage til udvalget med resultaterne i februar 2015."

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Udfordringer

Københavns Kommunes ambitiøse visioner og målsætninger om bæredygtighed og miljørigtigt byggeri fremgår af kommuneplanen og retningslinjerne i "Miljørigtigt byggeri og anlæg. Der er to grundlæggende miljømæssige udfordringer på grunden:

1. Støj fra Lyngbyvej:

Lyngbyvej er den mest trafikbelastede indfaldsvej til København. Støjkortlægningen for grunden viser, at der i området ud mod Lyngbyvej er 68-73dB. I kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse, som udgangspunkt ikke må fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. Hvor støjbelastningen overstiger disse værdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik. Dog må støjbelastningen på facaden ikke overstige 68 dB.

KABs forslag om at etablere en facadeintegreret støjskærm i form af et vertikalt væksthuse er en teknisk mulighed, der kan nedbringe støjpåvirkningen. Der er dog ikke endnu herhjemme afprøvet tekniske løsninger, der kan verificere, at en sådan model kan etableres indenfor en økonomi, der er forenelig med, at byggeriet skal overholde den maksimale anlægssum, der er fastsat i almenboligloven. En yderligere kvalificering af sådan en løsning vil derfor skulle indgå i et eventuelt videre partnerskab. Planmæssigt betyder det, at det vil blive et krav i lokalplanen, at man skal etablere en facadeintegreret støjskærm i form af et vertikalt væksthuse, for at boligerne kan opføres. Uden denne støjskærm vil kravet til facadestøj på maksimalt 68 dB overskrides, og bebyggelsen vil ikke kunne tillades til boliger.

17-03-2015

Sagsnr.
2015-0011794

Dokumentnr.
2015-0011794-6

Sagsbehandler
Lotte Linnet

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1344

E-mail
lotlin@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

2. Jord- og grundvandsforurening:

Hele området er kortlagt og dermed omfattet af bestemmelserne i jordforureningsloven om udarbejdelse af en § 8-tilladelse, hvis der skal bygges boliger. De hidtidige undersøgelser af et større delområde mod Lyngbyvej har påvist en relativt udbredt forurening med chlorerede stoffer i poreluften. Denne forurening kan udgøre en risiko i forhold til indeklima i eventuelt byggeri af boliger, med eller uden kælder. Ved nybyggeri må jord- og grundvandsforurening ikke give anledning til indeklimaproblemer i boliger. Potentielle indeklimaproblemer fra forurenede undergrund accepteres generelt ikke afhjulpet alene gennem byggetekniske foranstaltninger (membraner, ventilerede drænrør eller hævnning på søjler, eller som her foreslået, ved etablering af parkeringspladser i underetagen). Jævnfør ”Miljø i byggeri og anlæg” er det et klart princip, at forureningen skal fjernes. De økonomiske forudsætninger for en sådan oprensning skal i givet fald indgå i det videre arbejde. Forvaltningen er ikke i tvivl om, at boligbyggeri i lokalplanunderområde II (erhvervsområdet) vil påvirke grundsalgsprovenuet negativt, idet der må regnes med ekstraudgifter til yderligere undersøgelser af forureningen, bortgravning af større mængder jord, eventuelt afværgepumpning af grundvand og eventuelle anlægsudgifter i forbindelse med etablering af ventilationssystem under bygninger.

Den udarbejdede lokalplan ”Beauvaisgrunden II” tager højde for netop de udfordringer ved at planlægge for erhvervsbebyggelse de steder på grunden, der er særligt udsat for støj fra Lyngbyvej og der, hvor der er mest jordforurening. (Se *bilag 1, side 5*). På den baggrund fastlægger lokalplanen bebyggelsens placering og udformning samt friarealerne således, at det medvirker til at beskytte boliger og rekreative arealer mod trafikstøj og vibrationer fra jernbanen, samt at jordforurening håndteres mest hensigtsmæssigt.

Anbefaling

Forvaltningen kan på baggrund af de miljømæssige udfordringer ikke anbefale, at fravige kommunens sædvanlige principper for placering af boliger i København. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale, at lokalplanen og tillægget til Kommuneplan 2011 ændres til at muliggøre den af boligselskabet foreslåede anvendelse til boliger i hele lokalplanområdet.

Forvaltningen har indledt en dialog med KAB og Urbania om mulighederne for et fremtidigt samarbejde, samt om en anden placering.