



8. januar 2018

Sagsnr.
2018-0005395

Dokumentnr.
2018-0005395-1

Sagsbehandler
Randi Dürr Harpøth

Miljøvurdering af forslag til lokalplan ”Østre Gasværk Teatergrund”

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Ikke teknisk resume
3. Høring af andre myndigheder
4. Lokalplanens indhold og hovedformål
5. Planforhold
6. 0 - Alternativet
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Påtænkte foranstaltninger
9. Overvågning af miljøeffekter
10. Konklusion

1. Indledning

Bygherre ønsker at udvikle et ubebygget område i bydelen Østerbro. Området omfatter del af matr. nr. 6157 Udenbys Klædebo Kvarter. Området afgrænses af ejendomme ved Middelfartgade og Nyborggade samt matr. nr. 1078a Udenbys Klædebo Kvarter. Området er forurenet som følge af de tidligere gasværksaktiviteter.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan for området.

I den østlige del af grunden opføres ca. 10.500 m² teaterøvesal, ungdomsboliger samt et parkeringsanlæg.

Boligbebyggelsen tænkes udformet som en karré. Parkeringsanlæg etableres i kælder og stueetage.

Adgang til området sker via Svendborggades forlængelse idet vejen, i forbindelse med udvikling af område omfattet af lokalplan nr. 545 ”Østre Gasværk Kvarteret” udvides med bl.a. cykelsti og fortov på begge sider og en ny privat fællesvej langs områdets nordlige afgrænsning på matr. nr. 1078a Udenbys Klædebo Kvarter. Vejen giver samtidig adgang til den kommende skøjtehal og parkeringsanlæg i Østre Gasværk Kvarteret. Der etableres lysregulering ved tilslutning til Strandboulevarden.

Målet er, at eksisterende teaterbygninger og ny bebyggelse integreres som en del af det kommende Østre Gasværk Kvarter og samtidig danner overgang til den eksisterende karréby og port om adgangsvejen til det nye kvarter.

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget foretaget en vurdering (screening) af, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Lokalplanen muliggør ikke anlæg eller anlægsarbejder, der er omfattet af bilag 1 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBKG nr. 448 af 10.05.2017).

Lokalplanen muliggør anlæg, der er omfattet af bilag 2, punkt 10, b) i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBKG nr. 448 af 10.05.2017), nemlig opførelse af et parkeringsanlæg.

Der er imidlertid tale om et parkeringsanlæg af begrænset størrelse, ligesom det for hovedpartens vedkommende erstatter eksisterende parkering på terræn, som flyttes til kælder. Udover erstatning for de eksisterende 166 terrænparkeringsplader, etableres ca. 39 pladser til ny boligbebyggelse og ny teaterøvesal. Parkeringsanlægget medfører således ikke en væsentlig øgning af trafikken i området i forhold til den nuværende trafikmængde. I det nord for liggende "Østre Gasværk Kvarteret" opføres i de kommende år en skøjtehal og 39.000 m² boligareal. Den planlagte trafikbetjening af dette område er disponeret, så det kan rumme den øgede trafik til og fra nye ungdomsboliger og teaterfunktion.

Der er tale om et begrænset projekt set i forhold til lokalplanområdets nuværende karakter og de omliggende bebyggelser. Der er ikke tale om en plan, der kan påvirke et udpeget internationalt beskyttelsesområde væsentligt.

Området er imidlertid stærkt forurenet, og enhver form for anlægsprojekt medfører, at der skal udføres et afværgeprojekt, så forurenet jord fjernes i fornødent omfang og det kommende byggeri sikres mod eventuel restforurening. Det skal sikres, at udførelse af afværgeprojektet ikke medfører gener for naboområderne. Forureningen skal håndteres efter reglerne i jordforureningsloven. Dette sker i forbindelse med byggesagen.

Derfor har forvaltningen skønnet, at der er tale om sådanne andre planer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at kunne få indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3. Derfor er denne miljørapport udarbejdet.

I MPP-scoping - se vedlagte bilag 1 - sættes en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold, der især forventes påvirket ved projektets gennemførelse og hvilke faktorer, der bør undersøges nærmere.

2. Ikke teknisk resumé

Lokalplanen og kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af en bebyggelse med teaterøvesal og ca. 225 ungdomsboliger, i alt ca. 10.500 m² og et parkeringsanlæg i kælder og

stueetage. Bebyggelsen opføres på et område der anvendes til parkeringsplads for Østre Gasværk Teater.

I scoping'en er udpeget det forhold, der skal vurderes nærmere, nemlig jord og indvirkning på eksisterende forurening.

Jordforurening skal håndteres i forbindelse med udvikling af området.

Der skal gives tilladelse efter jordforureningsloven. Denne vil indeholde krav om afværgetiltag for, at det kommende byggeri kan overholde krav til indeklimaet, og for at det i øvrigt er miljømæssigt forsvarligt på baggrund af den fundne forurening. De præcise vilkår vil afhænge af den endelige udformning af boligerne.

Der skal udføres et afværgeprojekt, så forurenede jord fjernes i fornødent omfang, og det kommende byggeri sikres mod en eventuel restforurening, så der ikke er sundhedsrisiko forbundet med at bo og færdes i området. Det sikres, at udførelse af afværgeprojektet ikke medfører unødige gener for naboområderne.

3. Høring af andre myndigheder

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der i henhold til § 32, stk. 1 i lovebekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter foretaget høring af følgende myndigheder:

HOFOR, Dong Energy, Københavns Museum, Centralkommunernes Transmissionsselskab, Metroselskabet Trafikstyrelsen, Kulturstyrelsen, Naturstyrelsen, Transportministeriet, Natur og Energistyrelsen og Region Hovedstaden.

Der er ikke modtaget bemærkninger i anledning af høringen.

4. Lokalplanens indhold og hovedformål

Lokalplanen omfatter matr. nr. 6157 Udenbys Klædebo Kvarter.

Lokalplanens område har et samlet areal på ca. 12.800 m².

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en ny bebyggelse med et bruttoetageareal på i alt ca. 10.500 m², heraf ca. 9.500 m²

boliger, i alt ca. 225 nye boliger. Desuden kan opføres et parkeringsanlæg i kælder og stueetage med plads til ca. 200 biler.

Området opdeles i to underområder, område I, der omfatter eksisterende teaterbygninger og fastlægges til kulturelle formål og område II, der omfatter eksisterende parkeringsplads og fastlægges til boliger, kulturelle formål og fælles parkeringsanlæg.

Bebyggelsesprocenten i området som helhed til højst 110, og boligerne opføres i 3 – 7 etager.

Områdets vejbetjenes af ny adgangsvej fra Strandboulevarden og en privat fællesvej. Der etableres lysregulering ved tilslutning til Strandboulevarden.

Lokalplanen tager højde for de servitutbelagte arealer til forsyningsledninger, der er på grunden. Langs grundens skel mod syd, findes et deklareret servitútbælte. På dette bælte må der ikke opføres nogen form for bygninger eller udføres nogen form for ramning af

spuns eller pæle samt foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra set gartnerisk anlæg. Området udlægges i lokalplanen til grønt område og sti.

5. Planforhold

Området er omfattet af lokalplan nr. 257 ”Østre Gasværk Teater”. Anvendelsen fastlægges til kulturelle formål og muliggør ikke yderligere bebyggelse.

Projektet kræver derfor udarbejdelse af ny lokalplan.

I Kommuneplan 2015 er området omfattet af rammebestemmelser for:

- O2-område, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, institutioner, kulturelle formål, ungdoms- og kollegieboliger mv. med en bebyggelsesprocent på 110.

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2015.

6. 0 – Alternativet

Grunden, der ønskes bebygget, har ligget ubebygget hen i op mod 40 år. Den er kraftig forurenet.

I forbindelse med etablering af Østre Gasværk Teater i 1995 blev den del af området, der nu ønskes bebygget indrettet til parkeringsplads.

Der er etableret membran og tilhørende gasdræn under den nuværende parkeringsplads. Drænsystemet er en del af et afværgeprojekt i drift, der sikrer, at forurenede dampe fra den kraftigt forurenede undergrund ikke udgør en risiko for naboområdernes anvendelse som boldbaner.

Den opsamlede luft/gas udledes til atmosfæren efter rensning i kulfiltre. Der foretages løbende kontrol af forureningsforholdene under parkeringspladsen.

Hvis der ikke bygges i området, vil det fortsat kunne anvendes til parkering, og drift og vedligehold af drænsystemet skal fortsætte som hidtil.

Området ligger næsten ubenyttet hen i dagtimerne, mens det benyttes af teatergæster, når der er forestilling om aftenen. Området har ingen landskabelig, byrumsmæssig eller rekreativ værdi.

7. Miljømæssige konsekvenser

For at afgrænse de miljøforhold, der er relevante i forbindelse med lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg, er der gennemført en scoping for at afklare, hvilke forhold, som skal behandles i miljørapporten. Skemaet er vedlagt som bilag.

Jord

Generelt om jordforurening på Gasværksgrunden.

Grunden er på baggrund af de konstaterede forureninger kortlagt som forurenet på vidensniveau 2.

Det betyder, at ved følsom anvendelse på området inklusiv rekreative arealer og ubefæstede arealer skal der forud for iværksættelse af projektet indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven hos

kommunen. I den forbindelse skal der gennemføres en supplerende forureningsundersøgelse af området. § 8-tilladelsen vil, såfremt det findes nødvendigt, indeholde krav om afværgetiltag ved risiko for indeklimaet på baggrund af den fundne forurening af henholdsvis jord og/eller grundvand.

Tilladelsen gives efter samråd og samarbejde med Region Hovedstaden.

Kortlægning af forureningernes omfang under byggefeltet skal danne grundlag for valg af de nødvendige afværgeprojekter mod forureningsgener. Afværgeprojektet skal sigte mod varig, holdbar og bæredygtig løsning på forureningsproblematikken. Løsningen skal udformes med henblik på at undgå enhver forureningsrisiko for fremtidige beboere/brugere på grunden.

Ved håndtering af jord skal kommunens gældende retningslinjer for jordflytning følges.

Sikkerhedsforanstaltninger under byggeriet

Jorden i visse områder på Østre Gasværk Grunden er kraftigt forurenet med tjærestoffer, olieprodukter og cyanid fra tidligere drift af gasværk. Det må påregnes, at gravearbejde under byggeriet kan give anledning til lugtgener for de omkringliggende boliger og institutioner. Der skal i den forbindelse udarbejdes en beredskabsplan, som skal beskrive de foranstaltninger og tiltag som er nødvendige for at eliminere eventuelle gener. Der skal ligeledes udarbejdes naboinformationer.

Indvirkning på eksisterende forurening

Det centrale princip er, at der ved byggeri på Østre Gasværks Teatergrunden ikke må forekomme sundhedsmæssige risici for bebyggelsens beboere. Der skal således skabes sikkerhed for og dokumentation af, at der ikke sker transport fra eventuelle forureninger op gennem gulvkonstruktioner ind i indeklimaet og at beboere ikke kommer i kontakt med forurenet jord på friarealer.

Forureningen skal, forud for et boligbyggeri, fjernes ved kilden til et niveau, der sikrer imod alle fremtidige gener eller imødegår krav om permanent monitorering af indeklima i beboelserne. Således skabes en varig løsning på forureningsproblematikken.

Byggetekniske foranstaltninger såsom byggeri på søjler, membran, dræn, ventilation og lign. kan anvendes som en ekstra sikkerhed mod forurening og ikke som den eneste løsning mod forureningsgener. Hvis der på trods af en aktiv indsats over for forurening, fortsat forekommer en teoretisk risiko, kan en byggeteknisk løsning være hensigtsmæssig.

På ubefæstede udearealer skal de øverste 50 cm af jorden være rene. Under befæstede udearealer kræves ingen specifik miljøbetinget fjernelse af forurening.

Østre Gasværk Teatergrunden er omfattet af den offentlige indsats overfor overfladevand, der varetages af Region Hovedstaden. Ved det kommende projekt på Østre Gasværk Teatergrunden vil den offentlige indsats overfor overfladevand betyde, at der skal udarbejdes en risikovurdering overfor overfladevand. Region Hovedstaden har tidligere vurderet, at oprensning til boliganvendelse, i de fleste områder, også vil være tilstrækkeligt overfor overfladevandet. I forbindelse med gennemførelsen af planen vil der være behov for bortgravning af ikke ubetydelige mængder jord. Håndtering/bortskaffelse af den forurenede jord kan medføre en vis lastbiltrafik i anlægsfasen. Da der er direkte adgang til det overordnede vejnet, vurderes dette ikke at udgøre en væsentlig miljøpåvirkning.

Udover vilkår efter jordforureningsloven til sikring mod sundhedsrisiko ved ophold i boliger og på udendørs opholdsarealer vil enhver form for byggeri på arealet blive omfattet af vilkår efter miljølovgivningen til sikring mod yderligere jord- og grundvandsforurening.

For at optimere processen vil det være hensigtsmæssigt at der indledes en dialog mellem parterne i Københavns Kommune og Region Hovedstaden med henblik på at skabe konsensus om principper og retningslinjer for en tilladelse til boligbyggeri efter jordforureningsloven på Østre Gasværksgrunden, herunder principper for hvilke byggetekniske foranstaltninger der eventuelt kan accepteres.

8. Påtænkte foranstaltninger

Jord. I forbindelse med byggemodning af området sikres det, at jordforurening ikke medfører forureningsgener.

9. Overvågning af miljøeffekter

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med, at byggeloven, lokalplanens bestemmelser og jordforureningsloven overholdes.

10. Konklusion

Det konkluderes, at forurenede jord fjernes eller forsegles, så det ikke er forbundet med risiko at bo eller færdes i området. Det sikres at håndteringen af forurenede jord sker under størst mulig hensyntagen til de tilgrænsende områder.

Det vurderes, at der er forureninger af ikke ubetydeligt omfang på grunden, og at omkostningerne til den nødvendige oprensning må forventes at kunne blive væsentlige. Efter erfaringer fra lignende sager, er det dog vurderingen, at det er muligt teknisk og økonomisk at foretage denne oprensning.

Ved de rette afværgeforanstaltninger vil det være muligt at anvende arealerne til boliger og anden følsom arealanvendelse.

Håndtering af jorden efter jordforureningsloven vurderes ikke at udgøre en påvirkning af miljøet og samlet set er det en miljømæssig fordel at grundene renses op.