



Teknik- og Miljøudvalget

Svar på politikerspørgsmål til lokalplan Vejlands Kvarter

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af endelig vedtagelse af lokalplan for Vejlands Kvarter på møde den 11. januar 2021 har Klaus Mygind stillet en række spørgsmål.

11. januar 2021

Sagsnr.
2021-0001656

Dokumentnr.
2021-0001656-2

1. Udvidelse af vendepladser

I det efter høringen reviderede lokalplanforslag til Vejlands Kvarter er arealet til vendepladser ved afslutningen af lokalvejene forøget med den begrundelse, at skraldebilerne skal kunne køre rundt. Derved skal der afsættes ekstraordinært meget plads af til vejareal. Hvilke alternativer er der til denne kostbare løsning? Kan der f.eks. etableres affaldssorteringsstationer ved indkørslen til lokalvejene eller andre mere kreative løsninger, så vendepladserne bliver overflødige?

Forvaltningens bemærkninger

Det er nødvendigt med skraldebiler i de lokale gader for at afstanden mellem den enkelte bolig/opgangsdør og 'affaldssøerne' ikke overstiger 50 m (jf. Teknik- og Miljøforvaltningens 'Tommelfingerregler for Affaldssortering'). Kort afstand skal sikre, at affaldet i størst muligt omfang bliver affaldssorteret ved at gøre det let og intuitivt. Vendepladserne i enden af lokalgaderne har hele tiden været en del af Henning Larsen Architects plan for Vejlands Kvarter af hensyn til renovation, flyttebiler mm. og pladserne danner samtidigt rum for byliv for gadens beboere.

På baggrund af en nærmere kvalificering af projektet i forbindelse med høringen af lokalplanforslaget har det vist sig nødvendigt at øge størrelsen af vendepladserne fra ca. 19,5 m i lokalplanforslaget til nu ca. 25 m ved den endelige vedtagelse (ydre diameter). Dette er for at undgå, at skraldebilerne (og flyttebilerne) behøver at bakke, hvilket vil udgøre en risiko ved leg og ophold i gaden. Forvaltningen har tidligere haft dialog med politiet som har tilkendegivet skepsis overfor en løsning hvor lastbilerne bakker, grundet trafiksikkerhed i lege og opholdsområdet.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S
EAN nummer
5798009809452

2. Forureningsbarrieren mellem losseplads og byggeri

Hvem har i fremtiden ansvaret for forureningsbarrieren og hvem dækker udgifterne til vedligeholdelsen af den?

Forvaltningens bemærkninger

Når der bygges boliger på en forurenede grund, skal byggeriet altid have en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen stiller vilkår, som skal sikre brugerne af byggeriet mod den underliggende forurening, dvs. både kontaktrisiko med den forurenede jord og den evt. afdampning, der kan forekomme fra de deponerede materialer ind i byggeriet ved diffusion.

De vilkår som er længerevarende, fx vedligehold af afværgeløsninger i forhold til den underliggende forurening, bliver tinglyst og er derfor altid pålagt den til enhver tid værende ejer og eller bruger herunder også den økonomiske udgift. Dette gælder for alle byggerier på forurenede grunde som opføres med en § 8 tilladelse.

3. Genoprettelse af fældet krat i byggefeltet nordøstlige del

Af materialet til politisk behandling af Lokalplan for Vejlands Kvarter fremgår det, at arealet af krat samlet set vil stige på byggefeltet til trods for, at det store kratareal i det sydøstlige hjørne af byggefeltet foreslås fældet.

- *Hvilken sikkerhed er der for, at dette også bliver virkelighed?*
- *Hvordan bliver det retsmæssige sikret i lokalplanen?*
- *På hvilken kort kan det ses, hvor de nye krat bliver plantet?*
- *Vil det nyplantede krat være attraktivt levested for bilag IV arter med dets placering længere væk fra Strandengen?*
- *Hvor lang tid vil der gå før, at det nyplantede krat har samme volume (m³) som det krat, der fældes?*

Forvaltningens bemærkninger

Bygherre har efterfølgende dementeret, at det samlede areal af krat vil stige, som det også fremgår af høringsnotatet. Der plantes nyt krat, men omfanget af det samlede krat bliver ikke så stort som tidligere opgjort. Det eksisterende krat inden for projektområdet er opmålt til 3,18 ha, hvoraf der bevares 0,65 ha. Inden for projektområdet etableres der 1,93 ha nyt krat. Det vil sige, at det fremtidige krat i alt vil have et areal på 2,58 ha. Det afgørende er, om ændringen i størrelse fra 3,18 til 2,58 ha har betydning for padder, fugle, insekter og naturtyper. Forvaltningen har vurderet, at det ikke ændrer på miljøkonsekvensvurderingens konklusioner. Således står miljøkonsekvensvurderingen ved magt.

Bygherre er forpligtet til at etablere projektet i overensstemmelse med den beskrivelse, miljøvurderingen er baseret på, med den korrektion vedrørende størrelsen af krattet, der er foretaget efter høringen, se ovenfor.

Der er mulighed for i en lokalplan at fastlægge hvilken type beplantning, der skal være i et område, og hvor meget der skal være. I lokalplanen for Vejlands Kvarter er det gjort ved, at der i § 8, stk. 9 er en bestemmelse om, hvor mange nye træer, der skal plantes i de enkelte byrum.

Som noget særligt for denne lokalplan er det fastsat, at 80 % af træerne i byrum A, A1 og B skal bestå af nogle helt bestemte arter, som blandt andet genskaber kratbevoksningen. Det fremgår også, hvor store træerne skal være, når de plantes, hvilket har til hensigt, at beplantningen relativt hurtigt bliver (gen)etableret. Det fremgår også af § 8, stk. 10, at det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er plantet træer. Man kan på tegning 6d se byrummenes udstrækning og hvor mange træer, der skal plantes i hvert byrum, men ikke decideret hvor den kratlignende bevoksning kommer til at være, udover den kratbevoksning, der på kortet er vist som bevaringsværdig beplantning.

Der er ikke i miljøkonsekvensvurderingen et kort med angivelse af placering af det nye krat. Forvaltningen har efterfølgende i forbindelse med behandlingen af de indkomne høringssvar modtaget et kort fra bygherre. Se kort nedenfor, *Estimeret fremtidig kratbevoksning (Vejlands Kvarter, Kratbevoksning, nuværende og fremtidig udbredelse 08. oktober, 2020, Henning Larsen)*.



* Den viste afgrænsning er estimert

Det nytplantede krat vil have forbindelse til det eksisterende krat og afstanden fra det gamle strandengsområde til det nytplantede krat vurderes ikke at være en barriere, da vandsalamandrene er ret mobile. Det afgørende i forhold til habitatdirektivet er dog, at

afværgeforanstaltningerne i form af det nye stendige langs den østlige side af området virker efter hensigten.

Der er kommunen bekendt ikke lavet opgørelser over krattets volumen. Med det formål at beplantningen relativt hurtigt (gen)etableres er der i lokalplanen stillet krav om, hvor store træerne skal være, når de plantes. Det vil betyde at "voluminet" på bevoksningen hurtigere genetableres, end hvis det skulle vokse frem naturligt. En mere præcis angivelse af, hvor lang tid der vil gå, vil kræve detaljeret viden om, hvilke arter der plantes.

4. Beskyttelse af Bilag IV arter

Er der tidligere ved byggeprojekter i Københavns Kommune blevet iværksat særlig beskyttelse af Bilag IV arter?

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med Nordhavnsudvidelsen og ved rensning af jord på Pyrolysegrunden blev der iværksat afværgeforanstaltninger for bilag IV-arter. Der er i forbindelse med byggeprojekter ikke kendskab til projekter, hvor der er lavet afværgeforanstaltninger for bilag IV-arter. Det er lovpligtigt ved ethvert projekt at sikre, at det planlagte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

5. Klage til EU

Kan en klage til EU over manglende beskyttelse af Bilag IV. arter få opsættende virkning for byggeriets igangsættelse?

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at en sådan klage som udgangspunkt ikke i sig selv vil have opsættende virkning. En klage vil kun have opsættende virkning, såfremt enten EU-Kommissionen eller EU-Domstolen ved en henvendelse om mulig overtrædelse af EU-lovgivning, tillægger klagen opsættende virkning.

Borgere i en EU-medlemsstat kan kontakte EU Kommissionen om enhver foranstaltning, herunder lov, forordning eller administrativ bestemmelse, mangel på foranstaltning eller praksis i et medlemsland, som man mener, er i uoverensstemmelse med EU-lovgivningen, og som involverer offentlige myndigheder. EU-Kommissionen vil herefter tage stilling til, om der er hold i klagen, og på den baggrund vurdere, om der skal indledes en såkaldt traktatbrudsprocedure mod det pågældende land for overtrædelse af den pågældende EU-lovgivning. Det vil således være EU-Kommissionen, der vil føre sagen mod den pågældende medlemsstat (her Danmark, dvs. staten) i forbindelse med en overtrædelse af reglerne i habitatdirektivet. Spørgsmålet om, hvorvidt der skal rejses en sådan traktatbrudsprocedure, har betydning for spørgsmålet om opsættende virkning, idet opsættende virkning kan

tillægges i de sager, hvor EU-Kommissionen vurderer, at der er hold i en klage og dermed anledning til at indbringe en sag for EU-Domstolen.

En klage er således ikke i sig selv nok til, at der kan tillægges opsættende virkning. Det afgørende er den konkrete klages indhold overfor karakteren af det beskrevne forhold om overtrædelse af den pågældende EU-lovgivning, her bilag IV til habitatsdirektivet. EU-kommissionen kan vælge selv at tillægge klagen opsættende virkning, ligesom klageren overfor EU-Kommissionen kan påberåbe sig, at klagen bør have opsættende virkning.

6. Byggehegn

- *Er det rigtigt forstået, at byggehegnet skal omkranse de 11,8 ha?*
- *Hvor længe forventes det, at der skal være byggehegn rundt om de 11,8 ha, som gør området utilgængeligt for offentligheden?*
- *Hvornår forventes det, at første dele af byggeområdet bliver åbnet?*

Forvaltningens bemærkninger

Bygherre oplyser, at byggepladshegnet vil omgive næsten hele projektområdet (18,1 ha bortset fra mindre områder – herunder kratarealet og søen) indtil 2024, hvor jordpåfyldningen er foretaget og byggeriet i den nordøstlige del er færdiggjort. Derefter vil det nordøstlige område blive åbnet og det areal, som hegnet omfatter, vil blive indskrænket. Bygherre kan ikke på nuværende tidspunkt sige præcist hvordan. Nye stier gennem området vil blive etableret i takt med, at område åbnes op. Ifølge bygherre forventes den nordøstlige del af byggeriet på nuværende tidspunkt at være færdigbygget ultimo år 2024. Den sydlige og vestlige del forventes at blive opført i årene fra 2024-2030 - dele af det måske vil måske stå færdigt i 2027.

7. Grundvandshøjden

Skaber byggeriet ændringer i grundvandshøjden?

Forvaltningens bemærkninger

Selve jordpåfyldningen vurderes ikke at ændre på grundvandsniveauet. Under byggeriet skal der som udgangspunkt ikke graves ned under det terrænnære grundvandsspejl. Der kan dog blive behov for mindre lokale grundvandssænkninger af kortere varighed, som vil medføre en sænkning af det terrænnære grundvandsspejl i området omkring grundvandssænkningen. I driftsfasen vil der ikke være nogen påvirkning af grundvandsniveauet.

8. Søen

Bliver søen afkortet mod øst pga. jordopfyldning? I VVM skrives, at søen bevares i sin nuværende udstrækning. I et høringssvar står, at der kommer jordopfyldning? Hvad er rigtigt?

Forvaltningens bemærkninger

Søen bliver bevaret i sin nuværende størrelse. Der er ved en beklagelig fejl et kort i VVM-redegørelsen, som viser at søen fyldes op i den østlige ende. Det er ikke korrekt. Dette er der redegjort for i *Notat om henvendelser vedr. miljøkonsekvensrapport modtaget i høringsperioden.*

9. Bopælspligt

Kan boliger i Vejlands Kvarter udlejes til mennesker, der ikke har folke-register på adressen?

Forvaltningens bemærkninger

I lokalplanen er området fastsat til helårsboliger. Det betyder at der er bopælspligt på alle boliger, der opføres i Vejlands Kvarter.

For at sikre at boliger i København benyttes effektivt – ikke står tomme, eller kun udnyttes delvist – føres der kontrol med boliger i kommunen. Det indebærer f.eks., at en bolig senest skal meldes tom 6 uger efter sidste fraflytning, en bolig ikke må bruges til lejlighedsvis beboelse eller til erhvervsformål, samt at en husstand ikke må bruge mere end én bolig i Hovedstadsområdet og tilstødende kommuner. Det er muligt at udleje sin helårsbolig til ferie- og fritidsformål i 30 dage pr. kalenderår og 70 dage, hvis udlejningen foregår gennem en formidler. Der kan dog i bolig-, ejer- og andelsforeninger være vedtaget mere restriktive krav vedr. udlejning, end hvad loven foreskriver.

10. Omkostninger ved at bygge på losseplads

Hvad vurderes pt. ekstraomkostningerne at være til ekstra sikkerhedsforanstaltninger mm. ved at bygge oven på en gammel losseplads og oven på et gammelt nedfaldsområde for ammunition fra skydebane?

Forvaltningens bemærkninger

Økonomiforvaltningen har tidligere indhentet et svar fra Udviklings-selskabet By & Havn i forbindelse med besvarelse af et tilsvarende spørgsmål fra Gorm Gunnarsen (MB). Besvarelsen til Gorm Gunnarsen er vedlagt som bilag.

By & Havn har den 7. januar 2021 overfor forvaltningen bekræftet, at ekstraomkostningerne som følge af forureningen fortsat udgør i størrelsesordenen ca. 250 – 300 mio. kr., hvis der sammenlignes med et barmarksprojekt. Dog med den tilføjelse, at estimatet er behæftet med betydelig usikkerhed og er genstand for videre undersøgelser.

11. Øget biodiversitet

Hvem har ansvaret for, at de hensigter og mål, der er formuleret i projektet om, at biodiversiteten i området bliver øget, bliver realiseret og fastholdt?

Kommer det til at stå som en klausul eller lignende, at bygherre og eventuelle grundejerforeninger, der opstår ved videresalg, er forpligtet til at skabe og fastholde øget biodiversitet i området?

Forvaltningens bemærkninger

Der er ikke hjemmel til at kræve en grundejerforening i en lokalplan af denne type. Oprettelse af en grundejerforening hviler alene på privatretligt grundlag, og kommunen har derfor ikke indflydelse på de opgaver, som foreningen skal have.

Hensigter og mål om biodiversitet er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser om byrum, kantzoner, bede med beplantning, plantning af nye træer og udpegning af bevaringsværdige træer, grønne tage mv., og bygherre skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Bilag: Notat om ekstraomkostninger forbundet med bebyggelse af Vejlands Kvarter

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

Til: Gorm Gunnarsen (Ø)

Ekstraomkostninger forbundet med bebyggelse af Vejlands Kvarter

I e-mail den 20. december 2019 stilles følgende:

Spørgsmål

By og Havns projektvinderforslag Fælledby skal ligge på en usikker grund på Amager Fælled.

Hvilke ekstraordinære udgifter i forbindelse med sikring af byggeri vil projektet indebære i sammenligning med byggeri på en ikke-forurenet mark?

Og herunder

Hvilke ekstraordinære udgifter vil der være til pilotering/fundering afledt af grundens relativt flydende beskaffenhed?

Hvilke ekstraordinære udgifter er forbundet med beskyttelse af de arbejdere som vil grave i og arbejde med grunden?

Hvilke ekstraordinære udgifter vil der være til sikring af bygninger mod at mennesker får kontakt med og påvirkes negativt af indholdet i grunden under bygninger?

Svar

Økonomiforvaltningen er ikke i besiddelse af de ønskede oplysninger og har derfor bedt Udviklingsselskabet By & Havn svare på spørgsmålene.

By & Havns svar er vedlagt.

De samlede ekstraomkostninger oplyses at udgøre i størrelsesordenen 250-300 mio. kr. i forhold til en ren og uproblematisk byggegrund.

Omkostningerne er ikke artsopdelte, idet de endelige tekniske løsninger endnu ikke er valgt. Det fremgår, at omkostninger til beskyttelse af arbejdere er beskedne.

Det oplyses desuden, at rene og bæredygtige grunde i praksis er undtagelsen i københavnsområdet, idet store dele heraf er opfyldt.

15. januar 2020

Sagsnummer
2019-0352233

Dokumentnummer
2019-0352233-5

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

Til Økonomiforvaltningen

Omkostninger til miljøtiltag ved etablering af Vejlands Kvarter

Økonomiforvaltningen har den 20. december 2019 bedt By & Havn om at udarbejde et notat med henblik på besvarelse af spørgsmål fremsat af Gorm Gunneren (Ø) vedrørende omkostninger til miljøtiltag ved etablering af Vejlands Kvarter.

Arealet hvor Vejlands Kvarter skal etableres er forurenet, da det er tidligere losseplads. Der er gennemført en grundig afdækning af forureningens omfang bl.a. gennem boreprøver og målinger af metangas.

13. januar 2020
S-20150609-0787
D-20200106-001201

Det er ikke ualmindeligt at bygge på forurenede jord i byområder, hvor gamle industrigrunde eller tidligere opfyld og lossepladser konverteres til bykvarterer. Der er derfor en mangeårig og solid erfaring på området.

I det videre arbejde vil Vejlands Kvarter P/S, som er stiftet af By & Havn og PensionDanmark i fællesskab for at udvikle området, følge de krav til afværgeforanstaltninger, som miljømyndighederne stiller som betingelser for udviklingen af grunden.

Det vil blandt andet omfatte pælefundering (som også udføres mange andre steder i København), opfyld af ren jord på grunden og velafprøvede ventilationsløsninger under bygninger, veje m.v. for at sikre udluftning af metangas.

Umiddelbart er dette en fordyrelse i forhold til at bygge på en intakt og bæredygtig grund, men denne type grunde findes i praksis ikke i bymæssig bebyggelse i Københavnsområdet, hvor store dele er opfyldt.

Ved etableringen af Vejlands Kvarteret vil det være nødvendigt at sikre mod kontakt med forureninger i lossepladsfyldet, både i forbindelse med udførelse af infrastrukturarbejderne og for de fremtidige beboere. Dette sker ved supplerende udlægning af rene jordmaterialer.

Der vil blive udlagt ren jord til et niveau der sikrer, at hovedparten af forsyningsledningerne som vand og el vil blive etableret i ren jord for at minimere kontakten med lossepladsmaterialerne under etablering og senere renoveringer.

Såfremt der i et begrænset omfang skal graves i fylden, skal gravemaskiner og håndfolk udstyres med særskilt friskluftsforsyning, hvilket er en beskedent gene og udgift.

For at sikre kommende byggerier imod opstigende metangas etableres der robuste, velafprøvede og dokumenterede ventilationsløsninger under bygningerne som sikrer, at forurening ikke kan sive ind.

Ventilationsløsningerne vil samtidig sikre, at metan ikke kan ophobes under f.eks. gulve og i hulrum. Ventilationsløsningen suppleres med en speciel miljømembran, som placeres under gulvkonstruktionen, så der etableres en dobbelt sikring. Der er tale om kendte og velafprøvede løsninger.

Valg af løsninger og udførelse heraf kommer til at ske i tæt samarbejde med de relevante miljømyndigheder og den tekniske rådgiver.

Ekstraomkostningerne som følge af disse tiltag skønnes på nuværende tidspunkt af projektselskabet at udgøre i størrelsesordenen ca. 250-300 mio. kr., hvis der sammenlignes med et barmarksprojekt, altså en grund hvor der ikke er forurening, og hvor der kan foretages direkte fundering uden pæle eller dyb fundering.



Notat

Til Gorm Gunnarsen (Ø)

Svar til Gorm Gunnarsen (Ø) vedr. Vejlands Kvarter, Amager Fælled

I e-mail den 13. februar 2020 stilles følgende:

Spørgsmål

Jeg har dette opfølgende spørgsmål til forvaltning:

I et forvaltningssvar dateret 15/1 2020 har forvaltningen videregivet et svar fra By og Havn om ekstraomkostninger ved et eventuelt fremtidigt byggeri på Amager Fælled begrundet i jordens beskaffenhed.

I forlængelse af svaret, som anslog ekstraudgifterne til at ligge et sted mellem 250 og 300 mio. kroner, vil jeg være interesseret i at vide, hvorvidt og i bekræftende fald hvornår denne ekstraudgift er blevet medregnet i den samlede grundpris for "Vejlands Kvarter"?

Var det allerede indregnet, da prisniveauet indgik i budgetforlig for 2019 - eller er det kommet til sidenhen?

Vil det kunne indgå som et nedslag i pris ved et eventuelt frikøb af byggeret på grunden med henblik på, at området i stedet indgår i Naturpark Amager?

Svar

By & Havns vurdering af ekstraudgifter på 250 til 300 mio. kr. er foretaget efter budgetaftalen for 2019 og denne beløbsstørrelse er derfor ikke indregnet i den værdi af Vejlands Kvarter, som indgik i budgetaftalen.

I forbindelse med undersøgelser foretaget op til budgetaftalen, blev der foretaget et antal boreprøver af Københavns Kommunes rådgiver. På den baggrund blev der foretaget et skøn over forventelige ekstraordinære udgifter til håndtering af forurening og geoteknik på ca. 70 mio. kr., som blev indregnet i erstatningsværdien på 841 mio. kr. for byggemuligheden på Campingarealet/Vejlands Kvarter.

Økonomiforvaltningen er ikke bekendt med den nøjagtige begrundelse for, at By & Havns undersøgelser viser en højere udgift. Det antages, at By & Havn har foretaget en mere omfangsrig undersøgelse ud fra det specifikt planlagte byggeprojekt.

25. februar 2020

Sagsnummer
2019-0352233

Dokumentnummer
2019-0352233-12

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

Arealet ved Vejlands Allé er en del af den kompensation, som By & Havn fik for den mistede byggeret på Ørestad Fælled/Strandengen. Arealet er besluttet overdraget til By & Havn som økonomisk kompensation ved Budgetaftalen 2019 og arealet er efterfølgende affredet ved lov.

Det er Økonomiforvaltningens forståelse, at der allerede er indgået en kontrakt mellem By & Havn og et partnerselskab om salg af grunden til bebyggelse.

Friholdelse af arealet for byggeri vil i givet fald kræve, at Københavns Kommune indgår aftale med partnerselskabet herom, som må formodes at betinge sig fuld økonomisk kompensation for hele projektets værdi.

Værdiansættelsen vil bestå af dels værdien af byggeretten og dels udviklingsgevinsten og vurderes, på trods af ekstraudgifterne, at udgøre et betragteligt beløb.