



## Miljøvurdering af forslag til lokalplan ”Østre Gasværk Kvarteret” med tillæg til Kommuneplan 2015

01-06-2016

Sagsnr.  
2016-0230859

### 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

Dokumentnr.  
2016-0230859-1

Sagsbehandler  
Randi Dürr Harpøth

### 1. Indledning

Københavns Kommune ønsker at udvikle et ubebygget område i bydelen Østerbro. Området omfatter matr. nr. 6004, dele af ejendommene matr. Nr. 1078a og 6157, samt dele af umatrikuleret vejareal benævnt 7000dr (offentlig vej) Udenbys Klædebo Kvarter. Området afgrænses af ejendomme ved Middelfartgade, Nyborggade, Sionsgade, Sporsløjfen og baneskråningen. Området er forurenet som følge af de tidligere gasværksaktiviteter.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for området.

I den vestlige del af grunden opføres ca. 39.000 m<sup>2</sup> helårsboliger, herunder familie-, senior-, ungdoms- og plejeboliger.

Boligbebyggelserne tænkes udformet som fire karréer. Lokalplanens område bindes sammen internt af en park- og aktivitetsring, der samtidig forbinder det med naboområderne. Der etableres et sammenhængende stinet, som forbinder området internt og giver adgang til og fra naboområderne.

Der opføres en permanent skøjtehal med én isbane på ca. 5.500 m<sup>2</sup> i den sydøstlige del af området i tilknytning til boldbanerne.

Skøjtehallen bygges sammen med et fælles parkeringshus, som rummer 90 % af områdets parkeringspladser svarende til ca. 270 pladser. Samtidig omplaceres tre af de eksisterende 11-mands fodboldbaner.

Adgang til området sker via Svendborggades forlængelse, idet vejen udvides med bl.a. cykelsti og fortov på begge sider. Der etableres lysregulering ved tilslutning til Strandboulevarden.

Målet er, at grunden udvikles til et sammenhængende, rekreativt område med gode natur- og byrum, attraktive boliger, rekreative tilbud og muligheder for idræts- og bevægelsesaktiviteter, både for den organiserede idræt og den mere uorganiserede idræt.

Byplan Nord

Njalsgade 13, 5. Lokale  
5013  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1349

E-mail  
ranhar@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

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. Lokalplanen omfatter ikke anlæg, der er omfattet af bilag 3 og 4 til loven, og der skønnes ikke at være tale om en plan, der kan påvirke et udpeget internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Derimod 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 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 udvikling af et nyt bykvarter med 400 – 500 nye boliger og en skøjtehal. Lokalplanen og kommuneplantillægget omfatter et ubebygget område, der fremtræder med selvgroet beplantning og et areal anlagt til fodboldbaner.

I scoping har udpeget de forhold, der skal vurderes nærmere, herunder: byarkitektonisk værdi, grønne områder, landskabelig værdi, friluftsliv/rekreative interesser, jord og indvirkning på eksisterende forurening.

*Byarkitektonisk* vil de nye bebyggelser tilføre bydelen et nyt kvarter med sin egen identitet, men med udgangspunkt i de typologier, der er karakteristiske for bydelen, nemlig karreer i 4 – 8 etager.

Bebyggelserne indpasses i området, så der ikke opstår vind- og skyggeforhold, der medfører væsentlige gener for naboområderne. Lokalplanen stiller krav, der sikrer varierede facader i materialer, der er afstemte efter kvarterets materialer i øvrigt, bl.a. tegl.

*Grønne områder.* Med planen tilføres området nye offentligt tilgængelige grønne områder i form af en park- og aktivitetsring med muligheder for uformel idræt, leg og ophold. Området tilføres væsentlig flere træer og beplantninger.

*Landskabeligt* bearbejdes området, så det fremtræder med referencer til det nuværende selvgroede præg og områdets industrihistorie med væsentlig flere træer og plantninger. Terrænet hæves generelt, så det kommer i niveau med eller lidt højere end de eksisterende boldbaner, og der etableres et varieret landskab med forhøjninger og lavninger. Samtidig udformes terrænet, så regnvand ledes mod nord.

*Friluftsliv og rekreative interesser* tilgodeses ved etablering af en permanent skøjtehal og et parkeringshus med en fodboldbane på taget og aktive facader. Park- og aktivitetsringen rummer en

sammenhængende stiforbindelse langs området afgrænsning og muligheder for uformel idræt, leg og ophold, samt træningsmuligheder for idrætsklubberne. Flere af boldbanerne omlægges og opgraderes til DBU's anbefalede mål, og der etableres trænings- og opholdsmuligheder i tilknytning til disse. Det samlede areal til idrætsformål i området øges med godt ca. 8.000 m<sup>2</sup>

*Jordforurening* skal håndteres i forbindelse med udvikling af området. Der skal udarbejdes et afværgeprojekt, så forurenede jord fjernes i fornødent omfang, og den resterende forurenede jord sikres af membraner eller lignende, 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 § 7, stk. 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer 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. 6004, dele af ejendommene matr. nr. 1078a og 6157, samt dele af umatrikuleret vejareal benævnt 7000dr (offentlig vej) Udenbys Klædebo Kvarter. Lokalplanens område har et samlet areal på ca. 102.750 m<sup>2</sup>, heraf udgør eksisterende boldbaner ca. 51.114 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen og kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for et helt nyt bykvarter med et bruttoetageareal på i alt ca. 44.500 m<sup>2</sup>, heraf 39.000 m<sup>2</sup> boliger, i alt 400 – 500 nye boliger og en skøjtehal på 5.500 m<sup>2</sup>. Desuden kan opføres et fælles parkeringshus.

Området opdeles i tre underområder I, der fastlægges til boligformål, område II, der fastlægges til boldbaner og område III, der fastlægges til en skøjtehal.

Bebyggelsesprocenten i område I fastsættes til højst 145, og boligerne opføres i 4 – 8 etager. Der åbnes mulighed for indpasning af almene boligafdelinger fordelt i området med et samlet areal på ca. 21.000 m<sup>2</sup> i området. Desuden åbnes mulighed for opførelse af et plejecenter, så der bliver en blanding af ejerformer og boligtyper. Der åbnes mulighed for etablering af højst 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Den enkelte butik må højst være 200 m<sup>2</sup>. Der bliver tale om butikker til områdets forsyning, som ikke giver anledning til væsentlig trafik.

I område II omlægges nogle af de eksisterende boldbaner, og det er et krav, at de samtidig opgraderes til DBU's anbefalede størrelse.

Dermed øges arealet til boldbaner.

I område III opføres skøjtehal og parkeringshus.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110. Der stilles krav om etablering af en 7-mandsbane på taget af parkeringshuset, samt klatrevæg og lignende på facaderne.

Lokalplanens hovedgreb er, at området afgrænses og bindes sammen af en offentlig tilgængelig park- og aktivitetspark med en sammenhængende stiforbindelse, der samtidig forbinder området med de tilgrænsende områder til idræt, skoler og institutioner. Lokalplanen sikrer, at der etableres gode natur- og byrum, rekreative tilbud og muligheder for idræts- og bevægelsesaktiviteter, både for den organiserede idræt og den mere uorganiserede idræt.

Områdets vejbetjenes af adgangsvej fra Strandboulevarden og private fællesveje. Der etableres lysregulering ved tilslutning til Strandboulevarden. Hele lokalplanens område er forbundet med en sammenhængende stiforbindelse, der inkluderer Svanemølleruten i områdets østlige afgrænsning. Samtidig sikres stiforbindelser til de tilgrænsende områder. Desuden etableres forbindelser gennem de enkelte bebyggelser, herunder gårdrummene. Der skabes på den måde gode forhold for cyklister og fodgængere.

Lokalplanen tager højde for de servitutbelagte arealer til forsyningsledninger, der er på grunden. Langs grundens skel mod nord, øst og syd, samt tværs i to bæltet over boldbanerne findes deklarerede servitútbæltet. På disse 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. Områderne udlægges i lokalplanen til grønt område og sti.

Området er endvidere omfattet af Københavns Kommunes skybrudsplan og HOFOR har i 2015 etableret en regnvandstunnel placeret i ovennævnte servitútbælte.

## **5. Planforhold**

I Kommuneplan 2015 er området omfattet af rammebestemmelser for:

- B5\*-områder, der fastsætter anvendelsen til boligformål og muliggør en bebyggelsesprocent på 185 og en bygningshøjde på 45 m, endvidere bestemmes, at der i den videre planlægning skal belyses, hvordan boliger og boldbaners udformning kan samtænkes, samt
- O1-rammer, som fastlægger anvendelsen til sports- og fritidsformål uden nogen særlig bebyggelse og

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

Lokalplanen medfører at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015, der ændrer afgrænsningen mellem B5\*-område, O1-område og O2-område.

Det nye B5\*-område får en bestemmelse om at parkering kan etableres uden for området. Det nye O2\*-område får en bestemmelse, der muliggør opførelse af et fælles parkeringshus.

## 6. 0 – Alternativet

Grunden har ligget ubebygget hen i op mod 40 år. Den har været forsøgt afspærret med hegn, men er reelt tilgængelig, da det ikke har været muligt at opretholde hegningen. Der er opført en midlertidig skøjtehal og en midlertidig daginstitution i området. Disse bygninger skal nedtages i løbet af 2017 - 2018.

En midlertidig vej fra teatergrunden mod syd, Nyborggade 15, giver adgang til institutionerne og daginstitutionen Eventyrøen, opført 2014, der afgrænser området mod nordvest.

Hvis der ikke bygges i området, vil det fortsat ligge uudnyttet hen som et forurenede område med den risiko, det medfører for de, der færdes i området. Området opleves generelt utrygt og har begrænset rekreativ værdi, idet der ikke findes anlæg, der støtter en rekreativ funktion, ligesom den landskabelige værdi er begrænset. Området er næsten fladt og præget af områder uden vegetation og områder med lav, selvgroet beplantning.

Der skal findes en anden placering til en skøjtehal, eller denne funktion skal nedlægges, når den midlertidige hal fjernes, hvilket vil betyde, at skøjteklubbernes eksistensgrundlag forsvinder, og medlemmerne henvises til andre klubber fx i Ørestad.

## 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.

### Byarkitektonisk værdi

Byarkitektonisk vil de nye bebyggelser tilføre bydelen et nyt boligkvarter med sin egen identitet, men med udgangspunkt i de typologier, der er karakteristiske for bydelen, nemlig karreer i 4 – 8 etager. Arkitektonisk indpasses bebyggelserne i området, så der ikke opstår vind- og skyggeforhold, der medfører væsentlige gener for naboområderne eller for bebyggelserne internt i området. Endvidere er bebyggelserne placeret under hensyntagen til vigtige sigtelinjer til

Østre Gasværksteatret, Svanemølleværket og B93's klubhus, kaldet Slottet.

Lokalplanen stiller krav om korte facadeforløb, varierede facader i materialer, der er afstemte efter kvarterets materialer i øvrigt, bl.a. tegl. Infrastruktur etableres som en ny adgangsvej med lysregulering ved tilslutningen til Strandboulevarden.

Adgangsvejens og de private fællesvejes forløb og udformning sker herunder hensynet til betydningsfulde sigtelinjer.

Ved udvikling af området skal der være fokus på grøn bæredygtighed i byggeriet.

### **Grønne områder**

Med planen tilføres området nye offentligt tilgængelige, grønne områder i form af en aktivitetspark med muligheder for uformel idræt, leg og ophold, samt nye stier og forbindelser, som forbedrer adgangsforholdene for de tilgrænsende områder.

### **Landskabelig værdi**

Den ovenfor nævnte park- og aktivitetsring sikrer, at der etableres et sammenhængende forløb af grønne, landskabelige byrum, ligesom adgangen til området med det planlagte stinet forbedres væsentligt. Landskabeligt bearbejdes området med et varieret terræn med bakker og lavninger, plantning af træer og trægrupper i forskellige træsorter, så området generelt får et grønt præg med større landskabelig værdi end de nuværende forhold, ligesom områdets biodiversitet øges.

### **Friluftsliv og rekreative interesser**

Selvom det ubebyggede areal reduceres, forbedres områdets rekreative værdier, og mulighederne for både organiseret og uorganiseret idræt forbedres.

Det samlede areal til idrætsformål i området øges med godt ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Der omlægges 3 boldbaner, så de lever op til DBU's anbefalede krav, hvilket øger brugsværdien af banerne. Området tilføres desuden en 7-mands boldbane samt trænings- og opholdsfaciliteter i direkte tilknytning til boldbanerne. Adgangsforholdene til banerne forbedres, og der etableres cykelparkering. Endvidere etableres tribune i den nordlige del af området, hvilket forbedrer brugen af og adgangen til området.

Der opføres en permanent skøjtehal med langt bedre faciliteter end den eksisterende, midlertidige skøjtehal, herunder tilskuerfaciliteter, bedre adgangsforhold, cykel- og bilparkering og mulighed for udadvendte funktioner så som café og lignende.

Der opføres et fælles parkeringshus med aktive facader. Det vil sige med klatrevæg, mulighed for boldspil og lignende.

Den offentligt tilgængelige park- og aktivitetsring rummer en sammenhængende stiforbindelse langs hel områdets afgrænsning, og tilbyder en række muligheder for uformel idræt, leg og ophold, samt træningsmuligheder for idrætsklubberne i det tilgrænsende område.

## **Jord**

*Generelt om jordforurening på Gasværksgrunden.*

Grunden er på baggrund af de konstaterede forureninger kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer, at byggeri af boliger, skøjtehallen og nye boldbaner kræver en særskilt tilladelse (§8 tilladelse) fra kommunen efter jordforureningsloven. Tilladelsen gives efter samråd og samarbejde med Region Hovedstaden.

Der er på *den vestlige del* af grunden (det aktuelle område) gennemført forureningsundersøgelser af jord, grundvand og poreluft. Undersøgelserne viser, at der er en kraftig og omfattende forurening med olieprodukter, tjærestoffer og tungmetaller i hele fyldlagets udstrækning (indtil 2-3 meter under terræn). Visse steder (hot-spot områder) er forurening konstateret endnu dybere, til 7-8 meters dybde. På trods af den omfattende forurening er der ikke ved målinger påvist alarmerende indhold af de flygtige stoffer i luften i den øvre del af jorden.

Alle forureninger på hele grundens udstrækning er dog ikke nøje kortlagt. En mere præcis kortlægning af forurening (forureningsundersøgelser) i de aktuelle byggefelter vil være nødvendig forud for en tilladelse.

Kortlægning af forurenningernes omfang under byggefelterne danner grundlag for valg af de nødvendige afværgeprojekter mod forureningsgener. Afværgeprojekterne skal sigte mod varige, holdbare og bæredygtige løsninger på forureningsproblematikken. De skal udformes med henblik på at undgå enhver forureningsrisiko for fremtidige beboere/brugere på grunden.

På *den østlige del* af grunden er der i starten af 90'erne etableret boldbane efter en omfattende bortgravning af jord og andre foranstaltninger.

Afværgeforanstaltningerne består af en gastæt membran af materialet bentonit, hvorunder der er etableret ventilerede gasdræn. I gasdrænene opsamles de flygtige stoffer, der fordamper fra den underliggende, forurenede jord og grundvand. Den opsamlede luft/gas udledes til atmosfæren efter rensning i kulfiltre. Der foretages løbende kontrol af forureningsforholdene under boldbanerne.

*Sikkerhedsforanstaltninger under byggeriet*

Jorden i visse områder (byggefelter) er kraftigt forurenede med tjærestoffer, olieprodukter og cyanid fra tidligere drift af gasværk. Det må påregnes, at gravearbejde i byggefelterne 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 Gasværksgrunden 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 forurenede 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 monitoring 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.

Da der ikke er grundvands- og overfladevandsinteresser i området, vil der ikke blive stillet vilkår som specifikt vedrører beskyttelse af grundvand eller overfladevand.

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 retningslinier for en tilladelse til boligbyggeri efter jordforureningsloven på Østre Gasværksgrunden, herunder principper for hvilke byggetekniske foranstaltninger der eventuelt kan accepteres.

## **8. Påtænkte foranstaltninger**

*Byarkitektonisk værdi.* I lokalplanen sikres det, at området disponeres og bebyggelsen udformes, så der bliver tale om et attraktivt bykvarter, der indpasses i det eksisterende miljø.

*Grønne områder.* I lokalplanen sikres det, at der etableres offentligt tilgængelige, grønne områder med muligheder for leg, ophold, rekreation og aktivitet.

*Landskabelig værdi.* I lokalplanen sikres det, at områdets terræn bearbejdes og beplantes, så området får et grønt landskabeligt præg. Varierede træsorter og beplantninger sikrer biodiversitet.

*Friluftsliv og rekreative interesser.* I lokalplanen sikres det, at arealet til idrætsformål øges og mulighederne for at dyrke organiseret og uorganiseret idræt forbedres.

*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 bebyggelsen arkitektonisk indpasses i området som et nyt bykvarter. Den landskabelige bearbejdning sikrer, at bydelen tilføres et nyt grønt område med muligheder for rekreation. Friluftslivet tilføres nye rekreative områder og mulighederne for udøvelse af organiseret og uorganiseret idræt forbedres. Endelig fjernes eller forsegles forurenede jord, 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.