

Høringsnotat for indsigelser til udkast til Screeningsafgørelse for AMC Basecamp, Damgårdsvej 4 og 10

Udkast til screeningsafgørelse er sendt til naboen den 22. februar 2024, med frist til 7. marts 2024. Efterfølgende er der anmodet om fuld aktindsigt i sagen om etablering af AMC Basecamp på Damgårdsvej. Det er oplyst af sagsbehandler i Kommunale Ejendomme, at der er givet aktindsigt i sagen, og på den baggrund er der givet fristforlængelse den 5. marts 2024 frem til den 20. marts 2024.

Der er indkommet indsigelser dateret den 27. februar 2024 og den 20. marts 2024, begge indenfor den udmeldte frist.

Nr.	Indsendt af	Indsigelser / bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændring til screeningsafgørelse
1	Khaled Ghizzaui har med mail af den 27. februar 2024, på vegne af Ahsan Khawar, Damgårdsvej 6, og på vegne af naboen Damgårdsvej 7, 9, 11, 15, 15A, 19, 21 og 23 følgende indsigelse	<p>Som naboer har vi påpeget over for kommunen, at ifølge lokalplan 3.1, område A1 kun må anvendes til offentlige formål såsom børneinstitutioner, plejehjem og lignende private institutioner af almennyttig karakter. Hvor i mod område B1 og B2 må kun anvendes til erhvervsformål, herunder lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed. Enhver virksomhed inden for disse områder skal være sådan, at den ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.</p> <p>Desuden vil vi gerne påpege resultatet af VVM-undersøgelsen, som bekræfter, at der planlægges etablering af et værksted på området. Under pkt. 24 bliver der henvist til lokalplan 3.1 område A1.</p>	<p>Af lokalplan 3.1, § 3, stk. 1, fremgår det, at det pågældende område kan anvendes til offentlige formål, såsom børneinstitutioner og plejehjem, samt sådanne private institutioner af almennyttig karakter, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.</p> <p>AMC Basecamp er et klubtilbud for børn og unge, og falder inden for kategorien daginstitution. Det er efter planloven muligt at indrette daginstitutioner med pædagogiske værksteder. Disse værksteder kan være af meget forskellig art, og kan desuden være mere eller mindre pladskrævende (fx sy-, musik-, ler-, træ-, metal-, mekanikværksteder).</p>	Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.

			<p>Vi vurderer derfor, at de pædagogiske værkstedsfunktioner, som AMC Basecamp tilbyder kan indeholdes i de for området lokalplanlagte offentlige formål. Det vil ikke ifølge lokalplanen være muligt at placere klub og tilhørende værkstedsfunktioner i lokalplanens område B1 og B2, da disse områder ikke tillader disse offentlige formål.</p>	
2	<p>Alexander Klitgaard Mikkelsen, Brøndgraversens Advokater, på vegne af Ahsan Khawar, Damgårdsvej 6, indsendt følgende indsigelse, som af forvaltningen er del om i 11 bemærkninger / indsigelsespunkter. Støtteunderskrifter fra naboer Damgårdsvej 7, 9, 11, 15, 15A, 19, 21 og 23 er desuden vedlagt.</p>	<p>2.1 Indledningsvist vil vi gerne efterspørger en konkret og specifik tidsplan for etableringen af Base Camp på Damgårdsvej. Særligt hvornår selve anlægget forventes at blive påbegyndt, herunder hvornår der forventes særligt støjende arbejde.</p>	<p>Ansøger har oplyst, at byggeperioden er april til december 2024, jf. punkt 4 i Screeningsnotatet. Ansøger har desuden oplyst, at de vil følge Albertslund Kommunes forskrift for støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter, jf. punkt 15 i Screeningsnotatet. Efterspørgsel på en konkret og specifik tidsplan er givet videre til bygherre, som er Kommunale Ejendomme.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>

		<p>2.2 Derudover ønsker vi også en redegørelse for den konkrete anvendelse af anlægget. I forbindelse med beslutningen om valg af lokation den 13. december 2022, henviser I til, at der skal være værkstedsfunktioner og værkstedsrum. I rapport fra Cowi af oktober 2022 bliver der under funktionskrav skrevet containerværksted, samt at man ønsker at anvende kommunes eksisterende containerværksteder.</p>	<p>Beskrivelse af projektet samt hvilke aktiviteter der vil foregå af værkstedsfunktioner fremgår af bl.a. basisoplysninger under projektbeskrivelse i starten af Screeningsnotatet, samt i Screeningsafgørelsen under Beskrivelse af projektet.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>
		<p>2.3 På baggrund af ovenstående anvendelse af ordet værksted er vi af den forståelse, at man ønsker at anlægge et værksted på Damgårdsvej 4-10. Det fremgår af den nuværende lokalplan for området, at den alenes må anvendes til: "Offentlige formål, såsom børneinstitutioner og plejehjem samt sådanne private institutioner af almennyttig karakter" Et værksted er ikke indenfor denne definition. Selvom værkstedet ikke er på markedsvilkår, vil det betragtes som erhverv, som muligvis drives indenfor kommunalfuldmagtens grænser. Dette kræver en ændring af lokalplanen. En sådan ændring vil påføre naboerne betydelig værdiforringelse af deres ejendomme på mindst 10%, som der vil kræves erstatning for som ekspropriation.</p>	<p>AMC Basecamp er et klubtilbud for børn og unge, og falder inden for kategorien daginstitution. Det er efter planloven muligt at indrette daginstitutioner med pædagogiske værksteder.</p> <p>Se i øvrigt Forvaltningens vurdering under indsigelse nr. 1.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>
		<p>2.4 Det fremgår af lokalplanens § 6.1, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40% for</p>	<p>Byggesagsteamet oplyser, at, forhold omkring overholdelse af lokalplanens</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>

		<p>området A1 som helhed. Det fremgår desuden af § 6.1.1., at bygninger kun må opføres med en etage. Vi ønsker derfor en redegørelse for, hvordan der i forbindelse med både udarbejdelsen af situationsplanen og planlægningen af den senere opførelse af BaseCamp, er taget stilling til, at bebyggelsens omfang og om placering overholder lokalplanen. Herunder særligt hvilke konsekvenser en overskridelse eller ændring af den nuværende lokalplan vil have for naboerne, samt hvilken værdi forringelse det vil påføre naboerne.</p>	<p>bestemmelser behandles i forbindelse med byggesagsbehandlingen.</p> <p>På nuværende tidspunkt har byggemyndigheden ikke modtaget en ansøgning om institution med pædagogisk værksted på Damgårdsvej 4 og 10.</p>	
		<p>2.5 Etableringen af Base Camp bestående af opførelse af forskellige containere vil også påvirke æstetikken i lokalområdet. Der ønskes derfor en stillingtagen til hvordan dette forsøges modvirket på en måde, så dette ikke får negative konsekvenser for boligejerne i området.</p>	<p>Byggesagsteamet oplyser, at æstetik og indpasning til området behandles med udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser i forbindelse med byggesagsbehandling.</p> <p>På nuværende tidspunkt har byggemyndigheden ikke modtaget en ansøgning om etablering af institution med pædagogiske værksted på Damgårdsvej 4 og 10.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>
		<p>2.6 Området er på nuværende tidspunkt en stille og fredeligt villakvarter. Det kan med rette forventes, at der vil ske en stor stigning i støjniveauet under anlæggelse af BaseCamp, samt meget støj som konsekvens af driften af BaseCamp. Vi ønsker en konkret stillingtagen til, om man mener, at</p>	<p>Ansøger har oplyst, at de vil følge Albertslund Kommunes forskrift for støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsaktiviteter,</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>

		<p>BaseCamp vil holde sig indenfor Miljøstyrelsens vejledninger og lokalplanens rammer, herunder hvilke konsekvenser det vil have for kommunen, hvis disse værdier overskrides. Her tænkes der særligt på økonomisk godtgørelse og erstatning til naboerne. Vi gør opmærksom på, at eksisterende støj i området, ikke giver tilladelse til, at grænseværdierne må overstiges.</p>	<p>jf. punkt 15 i Screeningsnotatet.</p> <p>COWI har for byherre udarbejdet støjregulering dateret 25.01.2024 for beregning og vurdering af støj fra institutionen med pædagogisk værksted til omgivelserne.</p> <p>Beregningerne af støj til omgivelserne viser, at støjniveauet ved boligen lige ved siden af mod øst og boligerne langs den vestlige side af Damgårdsvej overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser på 45 dB på hverdage i dagtimerne (kl. 7-18) og 40 dB på hverdage i aftentimerne (kl. 18-22), jf. punkt 16 i Screeningsnotatet.</p> <p>Miljøforhold tilknyttet institutionen med pædagogisk værksted om fx støj, støv, luftforurening, affaldshåndtering, er reguleret af miljøbeskyttelseslovens § 42.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>2.7 Under punkt 2.3 "Støjforhold" i rapport fra Cowi af oktober 2022 henvises der til, "..., at støjen fra fritidsklubben vil kunne medføre støj hos de omkringliggende naboer.". Cowi foreslår at der skal opsættes støjskærme i skel til Damgårdsvej. Vi gør i den anledning opmærksom på, at Hegnsloven også finder anvendelse på støjskærme, samt at lokalplanen ikke tillader bebyggelse på mere en end etage.</p>	<p>Byggesagsteamet oplyser, at etablering af støjskærme og indpasning til området med højde og afstande til skel behandles med udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser i forbindelse med byggesagsbehandling.</p> <p>På nuværende tidspunkt har byggemyndigheden ikke modtaget en ansøgning om etablering af institution med pædagogiske værksted på Damgårdsvej 4 og 10.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>
		<p>2.8 Til sidst ønskes der en vurdering af, om projektet burde henstilles til en ny lokation, som tillader anlæggelse af værksted, mere støj, mere gene og derfor vil være bedre egnet til projektets formål.</p>	<p>Screeningsafgørelsen skal alene vurderes ud fra det ansøgte projekt, og om det giver anledning til at kunne få en væsentlig indvirkning af miljøet.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>
		<p>2.9 Der tages forbehold for erstatning grundet betydelig værdiforringelse af ejendommene i området.</p>	<p>Screeningsafgørelsen skal alene vurderes ud fra det ansøgte projekt, og om det giver anledning til at kunne få en væsentlig indvirkning af miljøet.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.</p>

		2.10 Er der uklarheder i denne indsigelse, gør vi opmærksom på, at Albertslund Kommune er forpligtet til at få afklaret uklarhederne, jf. officialprincippet.	Vi vurderer, at sagen er tilstrækkeligt oplyst, og at der på den baggrund kan træffes en screeningsafgørelse.	Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.
		2.11 Vi vil gerne modtage en tidsplan for projektet, som redegør for forløbet, herunder forløbets konsekvenser for naboerne, og angiver hvilke høringer og høringsfrister der vil være.	Efterspørgsel af en tidsplan for projektet er givet videre til bygherre, som er Kommunale Ejendomme. Det er ikke muligt at oplyse, om der ved kommende ansøgninger til byggemyndigheden eller evt. til miljømyndigheden vil forekomme høringer.	Giver ikke anledning til ændring af screeningsafgørelsen.

Udtræk fra Screeningsnotatets af den 22. februar 2024, punkt 24, som reference til indsigelsen under nr. 1 i dette høringsnotat:

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst	Myndighedens bemærkninger
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Projektområdet er omfattet af lokalplan 3.1 – "værkstedkvarteret, Lettere industri, værksted og lager" fra 1979. Projektområdet ligger i lokalplanens delområde A1, der er udlagt til offentlige formål.	Ingen bemærkninger