Schenker A/S

Management

Helseholmen 31-39

DK- 2650 Hvidovre

www.dbschenker.com/dk

CEO, Henrik Dam Larsen

Phone +45 36 86 95 01

Direct +45 20 26 07 90

Henrik.d.larsen@dbschenker.com

30/06/2022

Høringssvar til lokalplansforslag 518 fra DB Schenker Helseholmen 31, 2650 Hvidovre

På foranledning af lokalplansforslag 518 sender vi hermed høringssvar hertil.

Vi håber vores høringssvar kan bidrage med viden til, hvad logostikvirksomheder har af behov og udfordringer i dag og hvad der viden om sker i nærmeste fremtid. Samtidig ønsker logistikvirksomheder, som de fleste andre bevist at bidrage til reduktion af CO2 belastningen mest muligt samt være så bæredygtige som muligt for samfundet. Vi påpeger derfor nogle emner i lokalplansforslaget, som vi ser begrænser disse samfundsnyttige tiltag.

1. § 4.2 - Max 50.000 kvm grund stykker – Da området er udlagt til logistikvirksomheder, er 50.000 kvm for lidt, gerne grundstykker op på 100.000kvm, da disse virksomheder er pladskrævende og der nu indføres et 10% krav til grønt område samt øgede krav til opsamling af regnvand. Logistikvirksomheder har flere karakteristika, oplagring kræver store huse, distribution nationalt og internationalt kræver enorme p-pladser til lastbiler og personale. F.eks. har vi brug for 220 personvognspladser og 120 lastbilspladser.
2. Bilag 2  og § 5.6 e - byggelinjer ønskes ændret fra forslaget om 22,5 m på  Kanalholmen, Helseholmen, Hammerholmen og Jernholmen til 10 m Det store afstandskrav på 22,5m byggelinje, favoriserer højt byggeri, der så naturligt vil blive placeret ud til 22,5 m byggelinjen pga. det skrå højdegrænseplan og begrænser derfor muligheden for at opnå optimale udnyttelse af grundenes arealer, som er meget nødvendige for logistikvirksomheder, der ikke har høj lagre, men har behov for mange port sluser pga. omladning af gods og pakker.
3. § 5.6 Står der at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse på arealerne mellem byggelinjen og skel – det gælder vel ikke P- pladser? I henhold til §7.7 og §8.2 Der skal også være mulighed for at placere pyloner, sikkerhedshegn, master til belysning og overvågning samt tekniske anlæg i form af transformere, pumpebrønde samt anlæg til regnvandsopsamling.
4. § 7.1 – Hvis det i lokalplanen fastholdes at, der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter, kan der så gives dispensation herfor? Vi ønsker at der kommer til at stå +/- 1,5 meter, da der på denne måde kan udføres store flader med ensidige fald, så arbejdsmiljøsikkerheden er i top for at undgå gods falder ud af lastbiler, der bakker med åbne bagdøre og derfor en forudsætning for logistikvirksomhed. Derudover giver en større ret til terrænregulering en bedre mulighed for at opfylde kravene til opstuvning af regnvandet ved en 100 års hændelse på de belagte arealer.
5. § 6.1 - Farvekrav til facaderne bør fjernes, da det sætter en stopper for at kunne benytte genbrugsmaterialer, som måske ikke lige falder ind under disse farver og dermed strider mod fremtidig bæredygtighed, samt firmaernes mulighed for at bruge egne farver. Det er et industrikvarter og ikke et villa- eller centerområde det er vigtigere at fokusere på bæredygtighed en tidens modefarver
6. § 7.3 - Vi ønsker at der tilføjes at, grønne tage kan indregnes med en reducering af udledning af regnvand typisk 30% udledningen samt arealet medtages i den samlede % opgørelse af de grønne arealer
7. § 7.7 – arealet mellem byggelinje og vejskel skal etableres, som grønt forareal eller som parkeringsareal se §8.2 hvor der står at det skal være fastbelægning. Dvs. der må etableres parkering i hele arealet 2,5 meter fra skel?
8. § 9 Pyloner skal kunne være 2,5m bredde og 7,5 m høje, placeret uden for byggelinjer, dog så de ikke generer udsyn fra indkørsler iht. Oversigtsregler. Der skal være mulighed for 1 pylon pr. indkørsel af trafiksikkerhedsmæssige årsager, så lastbiler ikke risikerer at skulle bakke unødigt på offentlig vej. Skilte på bygninger skal kunne have en højde på 3 m, så de er let genkendelige for trafikanter.
9. § 5.1 – Bebyggelsesprocenten sættes op til 100 det betyder ekstra skatter. Samtidig indføres nyt krav om 10% grønne områder og øgede krav til regnvandsopsamling. Så man både øger beskatningen og begrænser grundens udnyttelsesmuligheder og dermed grundværdien. Dette foringer virksomhedernes indtjening konkurrenceevne drastisk. Det er således grundværdien og ikke ejendomsværdien der afgør beskatningen. Så P arealer skal kunne fradrages i % kravet til grønne områder, for logistikvirksomheder med store krav til friarealer ellers beskattes ulige i forhold til dem, der har høj lagre.
10. §7.19 og § 7.20 – Lar problematikken skal gennemtænkes især, som en forsinkelsesløsning fx under belagte arealer eller som opsamling under bygninger, så disse foranstaltninger kan erstatte åbne bassiner kravet om nedsivning sløjfes da jordbunden i området ikke er egnet til nedsivning.

Man skal kunne indregne forsinkelsesvolumen til opsamling af regnvand, ved at etablere permeable belægninger med en bundopbygning / kammer under, der kan rumme en del regnvand. Disse løsninger kan også indgå til opsamling af energi til opvarmning. Dette er en kendt klimasikringsløsning, der udbredes meget i urbane områder med store belægningsfalder.

1. Da det støver meget fra nogle af de store virksomheder, hvor der ikke er faste belægninger, der bør være krav om fast belægning på alle trafikerede arealer inkl. Oplægspladsen og selvfølgelig færdselsarealer, da støvgenerne er et stort problem for arbejdsmiljøet indendørs.
2. Det opfordres på det kraftigste til at, lokalplanen tager højde for at, infrastrukturen i området og indfaldsvejene hertil forberedes til modulvogntog på 24,5 og snart 34 meter, da de har store svingradier og ikke bare kan bakke hvis de ikke kan komme rundt. De store modulvogntog er med til at reducere udledning af CO2 samt mindske trafikbelastningen på de overordnede vejnet. Den nye bebyggelsesprocent vil medføre en større aktivitet og der bør generelt ses på kapaciteten af infrastrukturen i form af vejnettet i og omkring området, da man allerede nu ved den vil øges markant.
3. I henhold til EU mobilitetskrav for arbejdskrafts fribevægelig, skal der i forbindelse med lastbilchauffører være faciliteter til at, de kan holde 45 timers uafbrudt hviletid. Da der var problemer med lastbiler, parkerede uhensigtsmæssigt, blev der i 2018 blev indført en lov med en maks. parkeringstid på 25 timer på offentlige vejnet Parkeringen skal derfor ske på private områder, hvor der også er faciliteter til chuførernes behov. Lokalplansområdet er netop udpeget til at være til logistikvirksomheder og skal derfor kunne rumme arealer til at give mulighed for de 45 timers hviletid. Yderligere er der EU-krav til sikkerhed for chaufførerne, der ofte er udsat for at blive gasset og få deres last frarøvet. Derfor skal P arealet være sikret, så der ikke er fri adgang til det overvågede område. Der henvises også til bygningsreglementet, der stiller krav til at der skal være P pladser i bygningens anvendelse og i dette lokalplanområde er anvendelsen logistik. Disse krav er i modstrid til der også skal afsættes 10% til grønne arealer. Det foreslås derfor at P arealer må fradrages i de grønne områder og 10% kravet reduceres til 3% og eller 5% hvis grønt tag også tæller med i arealopgørelsen for de samlede grønne arealer. Ellers er området ganske enkelt ikke egnet til logistikvirksomhed.

Alternativt skal lokalplanen sikre der snarest etableres en fælles sikkert overvåget lastbil P område med chaufførmotel i området, så de kan holde deres tvungne 45 timers hvil, da de ikke må parkere længere end 25 timer på det offentlige vejnet.

1. Kan der fraviges / gives dispensation fra fjernvarme fx ved at benytte alternativ varme / køl f.eks. varmepumper / geotermi varme osv.? Da det bliver fremtidens løsning og har en væsentlig bedre energioptimal løsning med et noget lavere CO2 aftryk og fjernvarmen så kan bruges til andre aftagere, hvor der ikke er disse muligheder.
2. Evt. kælderparkering skal kunne erstatte personbilsparkering i terræn.

Vi håber Hvidovre Kommune vil tage ovennævnte punkter med i jeres overvejelse, vi har udarbejdet disse med rådgivning fra WPS og vi stiller gerne op til uddybende dialog herom.

Med venlig hilsen.

Henrik Dam Larsen Henrik Pennerup





