

## 22. Startredegørelse for lokalplan "Ny Ellebjerg-området" (2008-129601)

Udvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan for området omkring Ny Ellebjerg Station med henblik på bevaring og nybyggeri til boliger og serviceerhverv, herunder kreative erhverv.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

### Problemstilling

Grundejere i området omkring Ny Ellebjerg Station har fremsat ønske om et nyt plangrundlag med henblik på ombygning af eksisterende bebyggelse til nye anvendelser og opførelse af nybyggeri til boliger og serviceerhverv. I samarbejde mellem grundejerne, kommunen og Valby Lokaludvalg er der gennemført et parallelopdrag med henblik på udarbejdelse af en helhedsplan for området. Programmet til parallelopdraget blev drøftet i Teknik- og Miljøudvalget den 12. december 2007 og i Økonomiudvalget den 8. januar 2008. Et forslag fra tegnestuen Vandkunsten blev valgt som grundlag for det videre arbejde og er i en revideret udgave fremsendt til kommunen med anmodning om udarbejdelse af lokalplan, der koordineres med forslaget til Kommuneplan 2009.

Der er i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for den ønskede helhedsplan, og forslaget til lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse hermed.

### Løsning

I startredegørelsen *bilag 1* er beskrevet de eksisterende planforhold, parallelopdraget, forslaget til helhedsplan og forvaltningens vurdering heraf. Desuden redegøres der for andre projekter i det sydlige Valby, herunder udvidelse af Ny Ellebjerg Station, forslaget til Kommuneplan 2009 og bydelsplan for Valby 2009, indholdet i lokalplanen, trafik og bæredygtighed.

Som det fremgår finder forvaltningen, at helhedsplanen rummer mange kvaliteter og kan anbefale, at den lægges til grund for det videre planarbejde. Lokalplanområdet foreslås opdelt i 5 underområder, heraf ét syd for banen og ét nord for banen til boliger og serviceerhverv, herunder butikker, med bebyggelsesprocenter på op til 185. Baggrunden er ønsket om fortætning i de stationsnære områder for at styrke den kollektive trafik og en blanding af funktionerne med henblik på at skabe byliv og tryghed. To andre områder fastholdes med bestemmelser svarende til kommuneplanens E0-områder med henblik på at tilgodese ønsket om kreative erhverv, og endelig fastlægges banearealerne til offentlige tekniske anlæg. En række oprindelige industribygninger, hvoraf en del ligger i de kreative zoner, fastlægges som bevaringsværdige ud fra såvel arkitektoniske som kulturhistoriske hensyn. I lokalplanen vil der blive lagt vægt på sikring af velfungerende, varierede, trygge og oplevelsesrige byrum, god sammenhæng med de omgivende udviklingsområder og det eksisterende Valby, landskabs- og bygningsarkitektonisk høj kvalitet og miljømæssig bæredygtighed. En tilgængelighedsvurdering er vedlagt som *bilag 2*.

Der lægges op til, at der bevares ca. 90.000 m<sup>2</sup> eksisterende bebyggelse, og at der kan opføres ca. 115.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Mindst 40.000 m<sup>2</sup> skal være boliger.

For alle udviklingsområderne i det sydlige Valby under ét, inklusive de igangværende byggerier på F.L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri op mod 800.000 m<sup>2</sup>, hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 4.000 boliger.

Det er forvaltningens opfattelse, at forslaget til lokalplan indebærer, at der skal udarbejdes en vurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I samarbejde med Økonomiforvaltningen drøftes det med grundejerne, om der skal indgås en udbygningsaftale, jf. planlovens § 21 b, der f.eks. kan vedrøre cykelruten gennem området, forbedring af stationsforpladserne, en pladسدannelse ved Carl Jacobsens Vej/Trekronergade og Kløverbladsgade, kryds på Gammel Køge Landevej samt ombygning af Følager.

## **HØRING**

Et udkast til startredegerelsen er sendt til Valby Lokaludvalg, der har fremsendt sine kommentarer i brev af 12. november 2008 vedlagt som *bilag 3*. Heri fremføres bl.a. kritik af, at et så stort byudviklingsprojekt diskuteres, før kommuneplanen er endeligt vedtaget. Udvalget anbefaler derfor, at processen udskydes til efter den endelige kommuneplanvedtagelse. Desuden finder man bebyggelsesprocenten på 185 for høj primært syd for banen, ligesom man er imod bebyggelse i op til 10 etager. For Gammel Køge Landevej ønskes en højklasset kollektiv trafikforbindelse f.eks. i form af en letbane.

Hertil skal bemærkes, at det i hele processen er stillet grundejerne i udsigt, at der kan ske en parallel behandling af lokalplan og kommuneplan. Det har samtidig været en klar forudsætning, at lokalplanen ikke kan vedtages endeligt, før kommuneplanen er endeligt vedtaget med de foreslåede bestemmelser for området. Med hensyn til bebyggelsesprocenten er der i forslaget til Kommuneplan 2009 indført nye kategorier i rammerne, hvor der bl.a. i stationsnære C-områder ønskes en fortætning for at styrke den kollektive trafik. I det videre arbejde skal det naturligtvis dokumenteres, at der skabes attraktive bymiljøer med tilfredsstillende lys- og friarealforhold for beboerne. Spørgsmålet om en eventuel letbane på Gammel Køge Landevej henhører under kommuneplanen.

## **Økonomi**

Startredegerelsen har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

## **Videre proces**

Når startredegerelsen er godkendt i udvalget, vil grundejerne fortsætte projektudviklingen. Samtidig vil der blive gennemført en intern høring, herunder igen af Valby Lokaludvalg og af banemyndighederne. Indstilling om forslag til lokalplan samt miljøvurdering forventes herefter forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i februar og marts 2009 med offentlig høring i april og maj og endelig vedtagelse i borgerrepræsentationen i august/september 2009. Den endelige vedtagelse er afhængig af, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget med de foreslåede bestemmelser for området.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

**bilag**

[PDF - Bilag 1 - Startredegørelse - Ny Ellebjerg område](#)

[PDF - Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering til startredegørelse for lokalplan Ny Ellebjerg-området](#)

[PDF - Bilag 3 - Valby Lokaludvalgs kommentar til startredegørelse for Ny Ellebjerg området](#)

**Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 26.11.2008**

**Indstillingen blev godkendt.**

