

NY ELLEBJERG- OMRÅDET

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Lodfoto med indramning af planområdet og gadenavne.

Baggrund

Den nordlige del af Ny Ellebjerg-området er i dag fastlagt til industri i lokalplaner. I Kommuneplan 2005 er hele området er fastlagt til blandet erhverv, herunder 2 enkeltområder til kreative erhverv, samt, for så vidt angår banearealerne, til offentlige tekniske anlæg (trafikanlæg mv.). Størstedelen af grundejerne har ønsket om, at området ændrer status, og flere arbejder med planer om nybyggeri. Området er centralt placeret i forhold til den igangværende og kommende byomdannelse af Valbys tidligere industriområder og i forhold til Ny Ellebjerg Station. For at få belyst mulighederne for den fremtidige udformning af området har Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og grundejerne indbudt 4 arkitektfirmaer til ved et parallelopdrag at udarbejde idéforslag til en helhedsplan for området. Programmet til parallelopdraget blev drøftet i Teknik- og Miljøudvalget i december 2007 og i Økonomiudvalget januar 2008. I programmet tages der udgangspunkt i, at størstedelen af området ændrer status til blandet bolig og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en boligandel på mindst 25 pct., og at de vigtigste dele af den kreative zone fastholdes. De 4 forslag er blevet drøftet og vurderet af en vurderingskomité bestående af udbydere og en faglig komité bestående af en landskabsarkitekt og en byplanarkitekt. På baggrund heraf besluttede grundejerne, at idéforslaget fra

Forsidefoto: Luftfoto optaget juni 2007 (JW Luftfoto).

Tegnestuen Vandkunsten skulle danne grundlag for det videre planarbejde. Tegnestuen har herefter sammen med de enkelte grundejere og kommunen bearbejdet forslaget parallelt med udarbejdelse af forslaget til Kommuneplan 2009. Byplantegnestuen Hasløv & Kjærsgaard har været tilknyttet som konsulent for grundejerne i hele forløbet. Grundejerne har anmodet om, at det reviderede forslag danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan, der er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanforslaget.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet, der ligger ved Ny Ellebjerg Station ud til Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og Følager, har et samlet areal på ca. 18 ha. De matrikulerede grundarealer udgør ca. 2,6 ha syd for banen og ca. 11,6 ha nord for banen, mens resten er bane- og vejarealer. Området er en del af det gamle Valby Industri kvarter, og den del, der ligger nord for banen, er domineret af nogle af Københavns ældste industrianlæg. Disse anlæg udgør et markant bygningsmiljø med høj arkitektonisk og kulturhistorisk kvalitet. Sukkertoppen, der er ombygget og indrettet til en afdeling af Københavns Tekniske Skole, er et eksempel på et vellykket genbrug af industribygninger. Den er samtidig et værdifuldt fikspunkt i denne del af Valby. Henkels anlæg, der under afvikling som industri, er et andet vigtigt bygningskompleks. Den ca. 19.000 m² store bebyggelse Carl Jacobsens Vej 16 er også et bevaringsværdigt tidligere industrianlæg, der har skiftet anvendelse primært til kreative erhverv. Mod nord grænser området op til medicinalvirksomheden Lundbeck og boligområdet ved Kløverbladsgade og Tre kronergade med bevaringsværdige huse i 1½ og 2½ etage. Den del af området, der ligger syd for banen, er præget af uensartet lav bebyggelse, hvilket bl.a. skyldes, at arealerne gennem en årrække var reserveret til et overordnet vejanlæg. Den største grund ejes af statens ejendomsselskab Freja ejendomme AVS, og bebyggelsen her forudsættes nedrevet. Op til området ligger bl.a. autovirksomheder, et dyrehospital, et byggemarked og 15 træhuse, der er en del af A/B



Luftfoto med Ny Ellebjerg Station og de 3 forpladser. Hovedadgangen sker fra den nordlige forplads, der ses til højre.

Lejeren. Andelsforeningens øvrige 60 træhuse ligger på den anden side af Køge Bugtbanen ved Ellebjergvej og Pilestykket.

Ny Ellebjerg Station, der åbnede i januar 2007, er station på Køge Bugtbanen og endestation for Ringbanen. Den kan opgraderes væsentligt, hvis Ringstedbanen bliver anlagt med stop her, og hvis persontogtrafik på Øresundsforbindelsens godsbane bliver genetableret. Hovedadgangen sker fra den busbetjente forplads mod nord ved Carl Jacobsens Vej. Der er sekundære adgange fra forpladsen mod syd og vest, der er forbundet via en gennemgang under Køge Bugtbanen. Der er adgang til den sydlige forplads fra Ellebjerg og via en cykel- og gangsti øst for træhusbebyggelsen, og til den vestlige forplads fra Følager/Poppelstykket via en gang- og cykelsti nord for de her beliggende træhuse. Forbindelse til forpladsen mod nord er mere kompliceret og sker via trapper/elevatorer og peronerne langs Køge Bugtbanen.

Øst for området ligger et boligområde med villaer samt etageboliger langs Sjælør Boulevard. Her ligger der også skoler og institutioner. Vest for ligger F.L. Smidth-området, der er under omdannelse til boliger og serviceerhverv, samt Grønttorvsområdet, hvor der er planlagt en omdannelse ligeledes til boliger og serviceerhverv, jf. startredegørelsen herom.

Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er Ny Ellebjerg-området fastlagt til blandet erhverv som henholdsvis E1-områder og E0-områder med maksimale bebyggelsesprocenter på 110 og 60. Sidstnævnte områder er fastlagt med bebyggelsesprocent 60 ud fra et ønske om at fastholde de eksisterende miljøer med henblik på at understøtte mulighederne for kreative erhverv. Desuden muliggøres her bolig-anvendelse i forbindelse med den enkelte virksomhed. Banearealet er fastlagt til tekniske anlæg i form af bl.a. kollektive trafik anlæg (T1-område). Gammel Køge Landevej er fordelingsgade, og Carl Jacobsens Vej er bydelsgade. Ny Ellebjerg Station er udpeget som knudepunktstation.

Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2005.

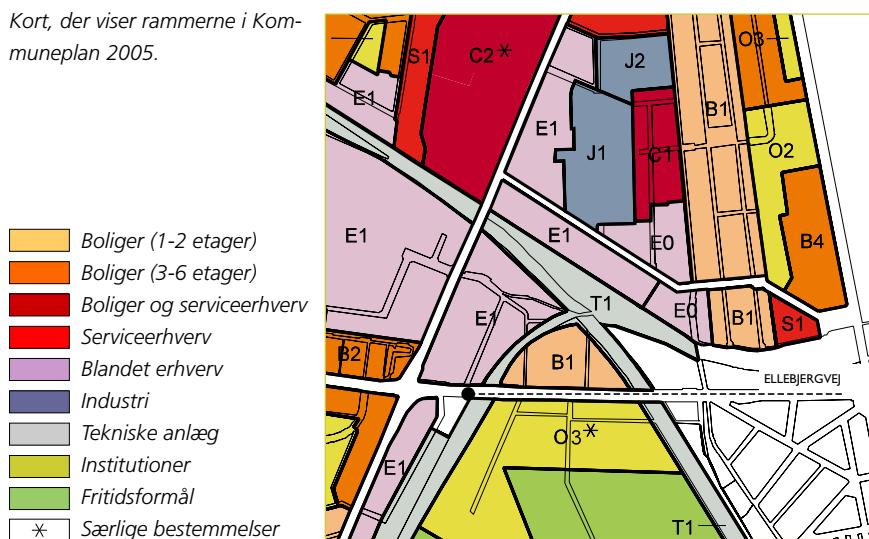
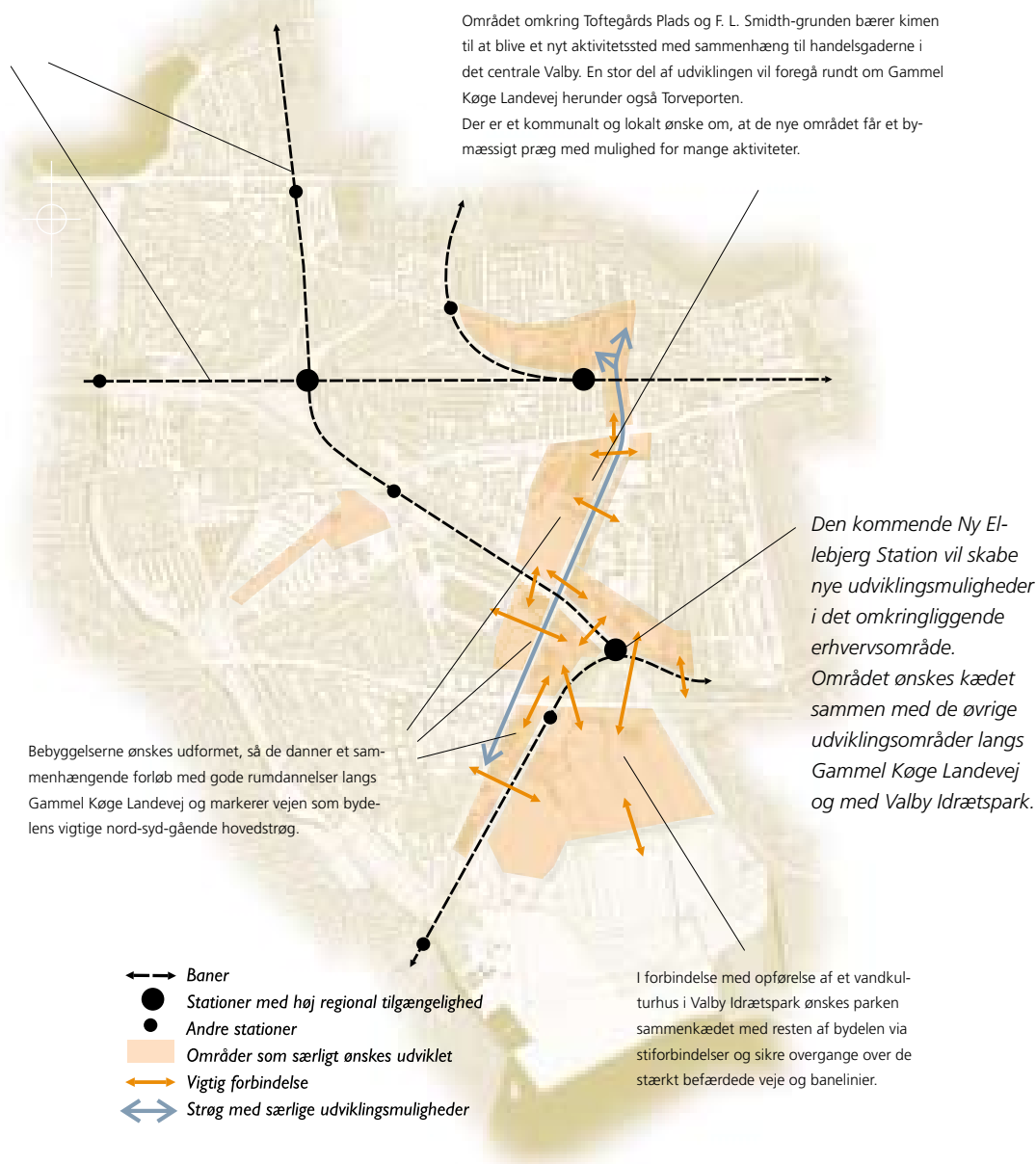


Illustration fra Valby Bydelsplan 2005.



Valby Bydelsplan 2005

Bydelsplanen, der er udarbejdet parallelt med kommuneplanen i tæt samarbejde med Valby Lokaludvalg, sammenfatter en række ideer og ønsker til bydelens udvikling. Der udpeges 10 projekter, som medvirker til at fremme planforslagets hovedintentioner, hvoraf 4 har særlig betydning i forhold til lokalplanområdet, nemlig Gammel Køge Landevej, Ny Ellebjerg Stations-område, Torveporten og Valby Idrætspark. På dette tidspunkt var der ikke fremsat ønske om udflytning af Grønttorvet.

For Gammel Køge Landevej ønskes en samlet plan, der skal sikre udvikling af et rekreativt og bymæssigt strøg, der forbinder Valby fra nord til syd, og styrkelse af gaderummets arkitektoniske værdi.

For Ny Ellebjerg-området ønskes der igangsat en omdannelse med blandede funktioner, herunder kunstneriske og andre kreative erhverv indpasset i eksisterende tomme erhvervsbygninger og etablering af gode stiforbindelser.

For Torveporten ønskes et område med en levende og bymæssig karakter med såvel boliger som erhverv og indpasning af forskellige funktioner og mødesteder, der kan styrke sammenhængen i kvarteret og langs Gammel Køge Landevej.

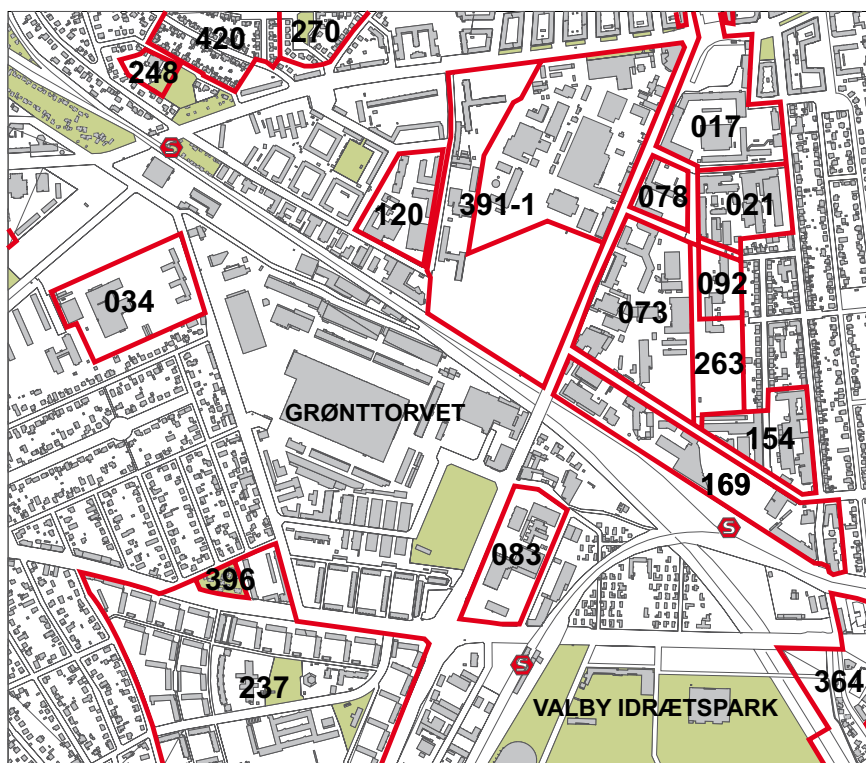
For Valby Idrætspark ønskes der en forbedret tilgængelighed og langs Ellebjergvej et nybyggeri til idræt, herunder et vandkulturhus, boliger og erhverv, der kan medvirke til at skabe liv og aktivitet og hæve områdets kvalitet.

Fingerplan 2007

I henhold til Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområderne afgrænses med udgangspunkt i gangafstande til stationer på 600 m. Hele Ny Ellebjerg-området ligger inden for denne afstand fra stationen, der er udpeget som knudepunktstation. Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at byggemulighederne forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv og detailhandel.

Lokalplaner

Den del af Ny Ellebjerg-området, der ligger nord for banen, er omfattet af *lokalplan nr. 154 og nr. 169*. Lokalplanerne fastlægger anvendelsen til henholdsvis lettere industri og industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110 og med



Lokalplaner i området.

fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige. Det er disse lokalplaner, der giver grundejerne anledning til problemer, idet de begrænser anvendelsesmulighederne i forhold til kommuneplanens rammer.

Lundbeck er omfattet af *lokalplaner nr. 21, 73, 78, 92-1 og 263*, der fastlægger anvendelsen til industri eller lettere industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110, og for så vidt angår *nr. 21* en maksimal bebyggelsesprocent på 150. For Toftegårds Plads og de tilgrænsende ejendomme gælder *lokalplan nr. 17*, der fastlægger anvendelsen til offentlig trafikterminal og til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150. Når Toftegårds Plads skal udvikles, skal der udarbejdes et tillæg, der ændrer anvendelsen.

F.L. Smidth-området er omfattet af *lokalplan nr. 391*, der fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og de øvrige arealer til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120. For den nordøstlige del er et genfremsat forslag til tillæg nr. 1 i offentlig høring fra den 10. september til den 10. november 2008. I forslaget fastsættes der bestemmelser for nybyggeri.

For området mellem Følager, Poppelstykket, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej gælder *lokalplan nr. 83*, der fastlægger anvendelsen til lettere industri med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. For dette område forventes der som nævnt nedenfor fremsat ønske om en ny lokalplan.

For Grønttorvsområdet og Valby Idrætspark er der ved at blive udarbejdet forslag til lokalplan.

Parallelopdraget

Programmet til parallelopdraget blev udsendt den 4. marts med afleveringsfrist den 15. maj 2008. Opgaven var at belyse mulighederne for at skabe en bymæssig sammenhæng i området og med de omgivende bykvarterer, herunder mulighederne for at skabe en større sammenhæng på tværs af banearealet. Desuden skulle forslagene belyse mulighederne for anvendelse af eksisterende bygninger, indpasning af nybyggeri, en kombination af boliger og erhverv, offentlige pladser og stiforbindelser således, at der skabes et attraktivt bymiljø med en høj arkitektonisk og funktionel standard.

Ved vurdering af forslagene blev der lagt vægt på følgende succeskriterier:

- Helhedsplanen skal belyse forslag til udvikling af Ny Ellebjerg-området som et knudepunkt for de omgivende bydele samt sikre et bymæssigt miljø og en større sammenhæng på tværs af jernbanen
- Bebyggelsesplanerne for de enkelte delområder skal belyse forslag til at opnå attraktive områder med et blandet indhold af boliger og serviceerhverv, og der skal sikres integration med den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse
- Byrummene skal gives særlig opmærksomhed med hensyn til udformning, forskellighed, byliv og skabelse af identitet
- Den foreslåede trafikstruktur skal sikre en god sammenhæng med den omgivende by, herunder placering og udformning af den overordnede vej- og stistruktur

- Der skal sikres større lokal tilgængelighed til Ny Ellebjerg Station, herunder skal Følager etableres som et urbant byrum
- Bebyggelsen mod Gammel Køge Landevej skal tilpasses gaderummet som et attraktivt, bymæssigt strøg
- Færdsel i området, herunder til og fra Ny Ellebjerg Station, skal ske på en tryk måde
- Området skal have sin egen identitet og en høj arkitektonisk, herunder landskabsarkitektonisk, og funktionel standard
- Bebyggelsen skal gives en udformning, som sikrer den bedst mulige afskærmning af udearealerne mod trafikstøj

Den faglige komité har vurderet forslagene med baggrund i succeskriterierne samlet om Ny Ellebjerg-områdets relation til de omgivende bykvarterer og helhedsplanens arkitektoniske og funktionelle kvaliteter. Komiteen anbefaler et sæt spilleregler med følgende bemærkninger:

Samlet set viser besvarelserne, at man med udgangspunkt i et enkelt forslag kan underdele helhedsplanen i mindre delområder, der kan udvikles hver for sig og med tidsmæssig forskydning, hvis det ønskes. men det forudsætter, at der udvikles nogle fælles rammebestemmelser, som også på arkitektonisk vis præciserer det essentielle i området. Til disse essentielle forhold i området hører f.eks.:

Tegningen viser Vandkunstens bearbejdede forslag til en helhedsplan for området.

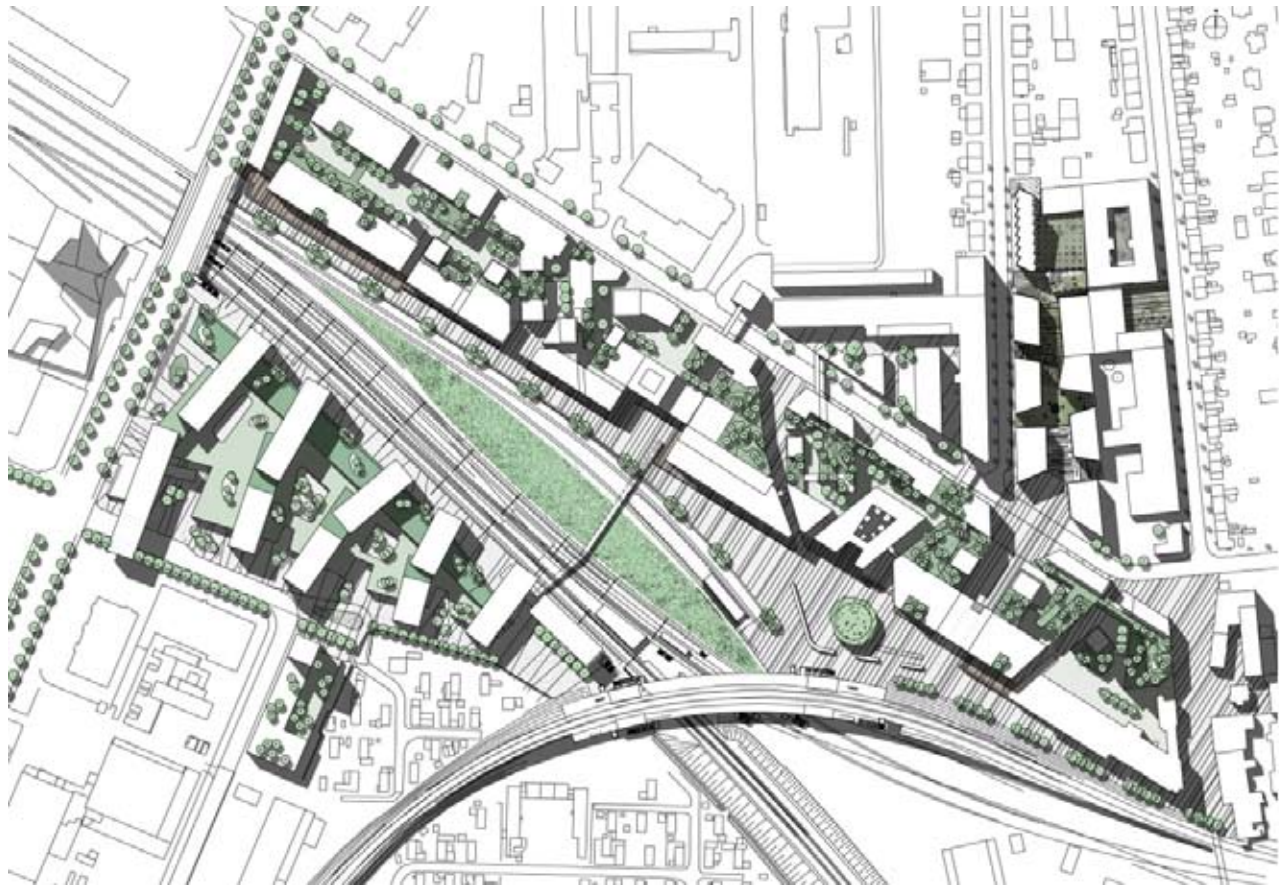


Illustration med focus på den grønne bydel med det vigtige strøg langs Følager, der skaber forbindelse mellem Torveporten/Grønttorvet og stationen.



- Opfatteligheden af selve baneterrænet, dets karakter og afgrænsning
- Veldefinerede delområder, der bindes sammen af et fælles trafikprincip
- At den byfunktionelle arealfordeling i hovedsagen er fastlagt
- At de tværgående forbindelser over banen er præciseret
- At "facaden" mod Gammel Køge Landevej er beskrevet
- At tæthed og bebyggelseskarakter er udfoldet yderligere

Sammenfattende giver konkurrenceforslagene et fyldestgørende og udmærket indtryk af forskellige tilgange til at løse omdannelse og udbygningen af et kompliceret byområde på. Trods de forskellige angrebsvinkler tydeliggør projekterne også et vist fællesskab, således som beskrevet ovenfor. Disse fælles træk er udtrykt som faglige anbefalinger til kommune, developere og andre interessenter ved den forestående kommune- og lokalplanlægning.

Hovedparten af disse anbefalinger samt de i programmet nævnte succeskriterier synes bedst at være indfriet i helhedsplanen fra Vandkunsten, hvorfor det ud fra en faglig vurdering vil være naturligt at tage udgangspunkt i dette forslag for den videre planlægning med skyldig hensyntagen til, at der også her er uafklarede forhold, og at elementer fra de øvrige projekter vil kunne bidrage positivt til fremme af helhedsplanen for Ny Ellebjerg-området.

Grundejerne har herefter indgået aftale med Vandkunsten om en viderebearbejdning af arkitektfirmaets forslag til helhedsplan, hvilket er sket ved en række workshops og individuelle møder med grundejerne og deres rådgivere, herunder Hasløv & Kjærsgaard, forvaltningen samt Trafikstyrelsen. Dette arbejde er resulteret i et forslag til helhedsplan, der er fremsendt fra grundejerne til kommunen med anmodning om, at det danner grundlag for det videre kommune- og lokalplanarbejde. Nogle af grundejerne har suppleret anmodningen med individuelle ønsker, der ikke fuldt ud er tilgodeset i forslaget.

Den røde bydel med dens mange bevaringsværdige industribygninger i røde mursten. I forgrunden det brede baneterræn, hvor der ønskes en landskabsmæssig bearbejdning i forbindelse med stationens udvidelse.



Forslag til helhedsplan

Det fremsendte forslag til helhedsplan opdeler området i 3 kvarterer, der betegnes henholdsvis den grønne bydel syd for banen, den røde bydel ved Carl Jacobsens Vej og SOHO ved Trekronergade. Den grønne bydel har Følager og dennes forlængelse til den vestlige stationsforplads som det vigtigste strukturerende element og skal ses i samspil med Torveporten på den anden side af

3D-illustration, der viser Følager set fra Gammel Køge Landevej ved Torveporten. Der opstår et portmotiv ved at bygge over vejen og eksisterende bebyggelse.



3D-illustration af Følagers videre forløb ned mod den vestlige stationsforplads. Portmotivet går igen i blokkene på nordsiden af vejen.





Bearbejdet illustration fra Vandkunstens forslag, der viser udformning af plinten langs nordsiden af banen i den røde bydel. Cykelruten placeres parallelt med plinten og afgrænses med en beplantet mur mod banen.

Gammel Køge Landevej, hvor den udgør hovedadgangen til det nye bykvarter på Grønttorvet. Langs nordsiden af byrummet ved Følager placeres udadvendte funktioner i en plint som strækker sig helt op til banen, og i hvilken der også etableres parkering. De udadvendte funktioner skal understøtte ønsket om byliv langs dette vigtige adgangsstrøg. På plinten og over byrummet placeres der fem bolig- og erhvervsblokke med en samlet højde på 5-7 etager. Plinten anlægges med opholdsarealer og afskærmes mod banen for at forebygge støjgener. I forhold til terrænniveau og den eksisterende bebyggelse Gammel Køge Landevej 73 placeres blokkene delvis på søjler/trappetårne, hvorved der opstår et gennemgående portmotiv i byrummet omkring Følager frem til stationsforpladsen. På ejendommen syd for Følager opføres der en kombination af butik, anden serviceerhverv og boliger bl.a. i et punkthus i 10 etager, der kan fungere som landmark i forhold til adgangen til stationsforpladsen. Der etableres træbeplantning for at give området et grønt præg i samspil med haverne ved træhusbebyggelsen, allébeplantningen langs Gammel Køge Landevej og den planlagte træbeplantning i Torveporten. Mod banen begrønnes plinten. Det samlede etageareal er angivet til ca. 43.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 165. Heri er ikke medregnet den viste bygning tæt på perronen ved den vestlige forplads, som afventer nærmere drøftelser med banemyndighederne. Der bibeholdes ca. 2.000 m², og mindst 25 pct. af etagearealet bliver boliger. Den videre bearbejdning kan resultere i en højere bebyggelsesprocent, dog maksimalt 185.



3d-illustration fra COBE's skitseforslag til nybyggeri set fra det indre byrum mod Kløverbladsgade.

Den røde bydel er domineret af de eksisterende bevaringsværdige industribygninger i røde mursten. Her tilføjes der nye bygninger, der kan skabe tæthed og nye byrum, og som har rød tegl som det gennemgående materiale. Stræder, porte, passager og små torvedannelser opstår i et bevidst labyrinthisk mønster, og langs banen etableres der en lav plint, der bl.a. skal rumme en cykelrute. Boliger orienteres væk fra Gammel Køge Landevej og i nødvendigt omfang væk fra banen, og der placeres udadvendte funktioner i stueetager, hvor det kan



Tegningen viser med rød streg de primære forbindelser for fodgængere og cyklister og med orange streg de sekundære. Den viste stibro forventes kun at blive aktuel, hvis den etableres som led i udvidelse af stationen. Den kan således blive en kombineret sti- og perronbro.

understøtte bylivet, herunder især ved stationsforpladsen og primære adgange hertil. Det samlede etageareal er angivet til ca. 100.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 185. Der bibeholdes ca. 42.000 m², og mindst 25.000 m² af nybyggeriet bliver boliger svarende til 25 pct. af rummeligheden.

SOHO omfatter 3 ejendomme langs Trekronergade og Kløverbladsgade og tager navn efter tegnestuen COBE's bidrag til parallelopdraget, idet Keops, som ejer den grund, der rummer potentiale for omdannelse, har engageret denne tegnestue til at udarbejde forslag hertil. Den eksisterende bebyggelse på den nordlige del af ejendommen bevares, og der suppleres med 8 nye meget forskellige bygninger. Byrummet mellem bygningerne er udformet i sammenhæng med Vandkunstens forslag om en ny adgang til stationsforpladsen. Nybyggeriet er på ca. 15.200 m², hvilket sammen med eksisterende bebyggelse på ca. 1.300 m², der bibeholdes, svarer til en bebyggelsesprocent på 185 for den vestlige del af ejendommen. For den vestlige dels vedkommende bliver mindst 25 pct. af etagearealet boliger. På den østlige del og på de 2 andre ejendomme forudsættes den eksisterende erhvervsbebyggelse bevaret.

For alle 3 områder forudsættes parkering til nybyggeri med én plads pr. 200 m² etageareal helt overvejende etableret i konstruktion i plinter og kældre, eventuelt som fællesanlæg. Til butikker etableres der dog én plads pr. 100 m² etageareal. Et forslag om at etablere en ny cykelstibro over banen anses for økonomisk urealistisk i forhold til gevinsten. I stedet kan der arbejdes for at skabe en ny stiforbindelse som led i den udvidelse af stationen, der forventes med anlæg af perroner på Ringstedbanen og på Øresundsbanen. Af tegningen fremgår de stiforbindelser, der indgår i forslaget til helhedsplan for Ny Ellebjerg.

Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering

Planen rummer en attraktiv blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og andre udadvendte funktioner, der skal understøtte ønsket om byliv og trykthed ikke mindst langs adgangsstrøgene til stationsforpladsene. Området rummer en række tidligere industribygninger af høj arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, der fastlægges som bevaringsværdige, og som er velegnede til kreative erhverv, hvilket allerede afspejles især i brugen af bebyggelsen Carl Jacobsens Vej 16-20. Boligerne placeres, hvor der ikke er problemer i forhold til støj fra vej og jernbane, og i forhold til at opnå optimale lysforhold.

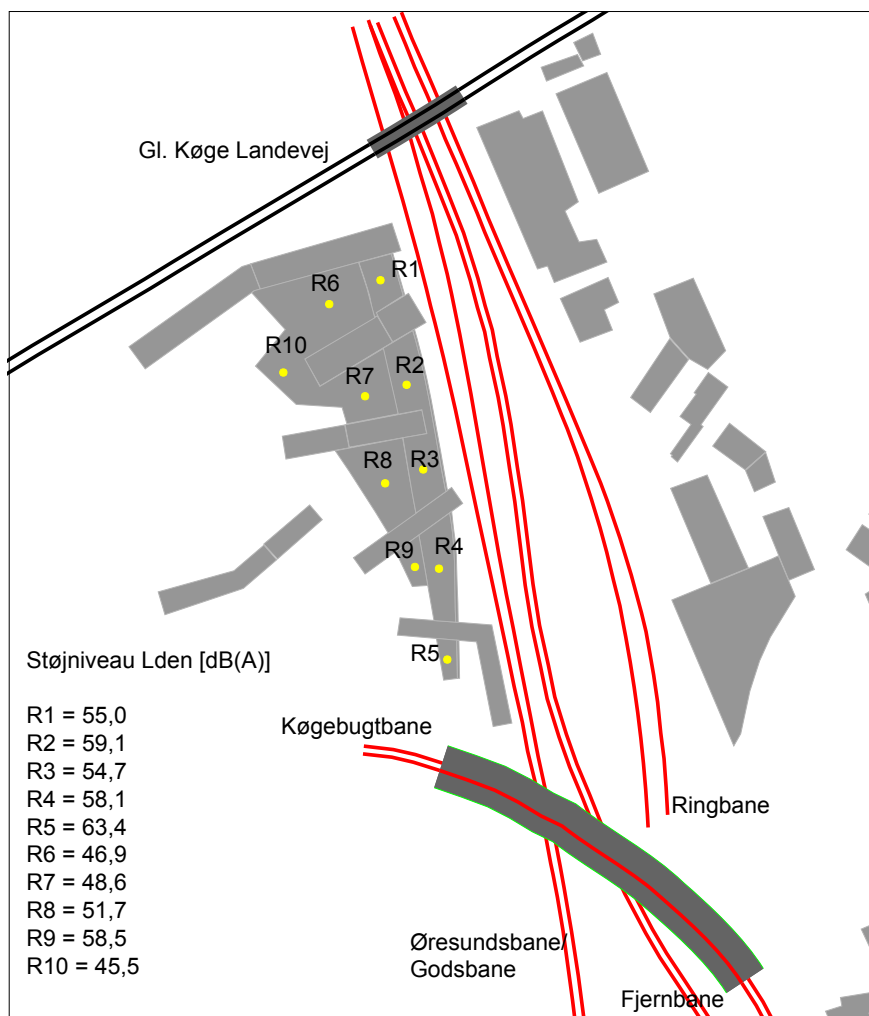
Bebyggelsen mod Gammel Køge Landevej er i den grønne bydel trukket tilbage for at give plads til et nyt byrum i samspil med hotelprojektet på den modsatte side af vejen, jf. startredegørelsen for Grønttorvsområdet. Plinteløsningen sikrer, at friarealerne kan beskyttes mod støj fra banen, og portmotiv i længehusene på tværs af byrummet langs Følager frem til stationsforpladsen vil give området sin egen identitet. Der er sket og skal fortsat ske en bearbejdning af de landskabelige og grønne tiltag bl.a. for at skabe sammenhæng på tværs af Gammel Køge Landevej til Torveporten og Grønttorvsområdet.

Med den røde bydel kan der skabes et unikt område, hvor de bevaringsværdige bygninger indgår i et tæt samspil med nybyggerier. Mellem og langs bygningerne skabes der spændende offentligt tilgængelige byrum, der varierer i størrelse og karakter. SOHO rummer også varierede byrum hvor de meget forskellige nye



Illustration fra Vandkunstens forslag, der viser et eksempel på et fremtidigt byrum i den røde bydel.

Der er foretaget beregning af støjbelastningen på opholdsarealerne på plinten i den grønne by i 2018 efter udbygning af baneanlæggene. Grænseværdierne på 64 dB er iagttaget i alle målepunkterne, der har en højde over plinteniveauet på 1,5 m.



bygninger opføres i samspil med eksisterende bygninger, der bevares. Vurderingen kan sammenfattes med den faglige komitéts konklusion: "Forslaget argumenterer godt med de foreslåede løsninger og udformninger af det urbane. Der er mange gode tiltag, som det vil være værdifuldt at bygge videre på. Det bliver uden tvivl en bydel for de lokale beboere. En kompleks bydel, der på en afslappet og naturlig måde knytter sig til den større bydels samling af andre kvarterer og bydele."

Projekter i det sydlige Valby

For *FL Smidth-området* er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, snart er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål, mens nybyggerier her afventer vedtagelse af et lokalplantillæg, jf. afsnittet om lokalplaner. De eksisterende bygninger har et etageareal på ca. 55.000 m², hvoraf en betydelig del bibeholdes. Den samlede rummelighed i de 2 delområder er ca.



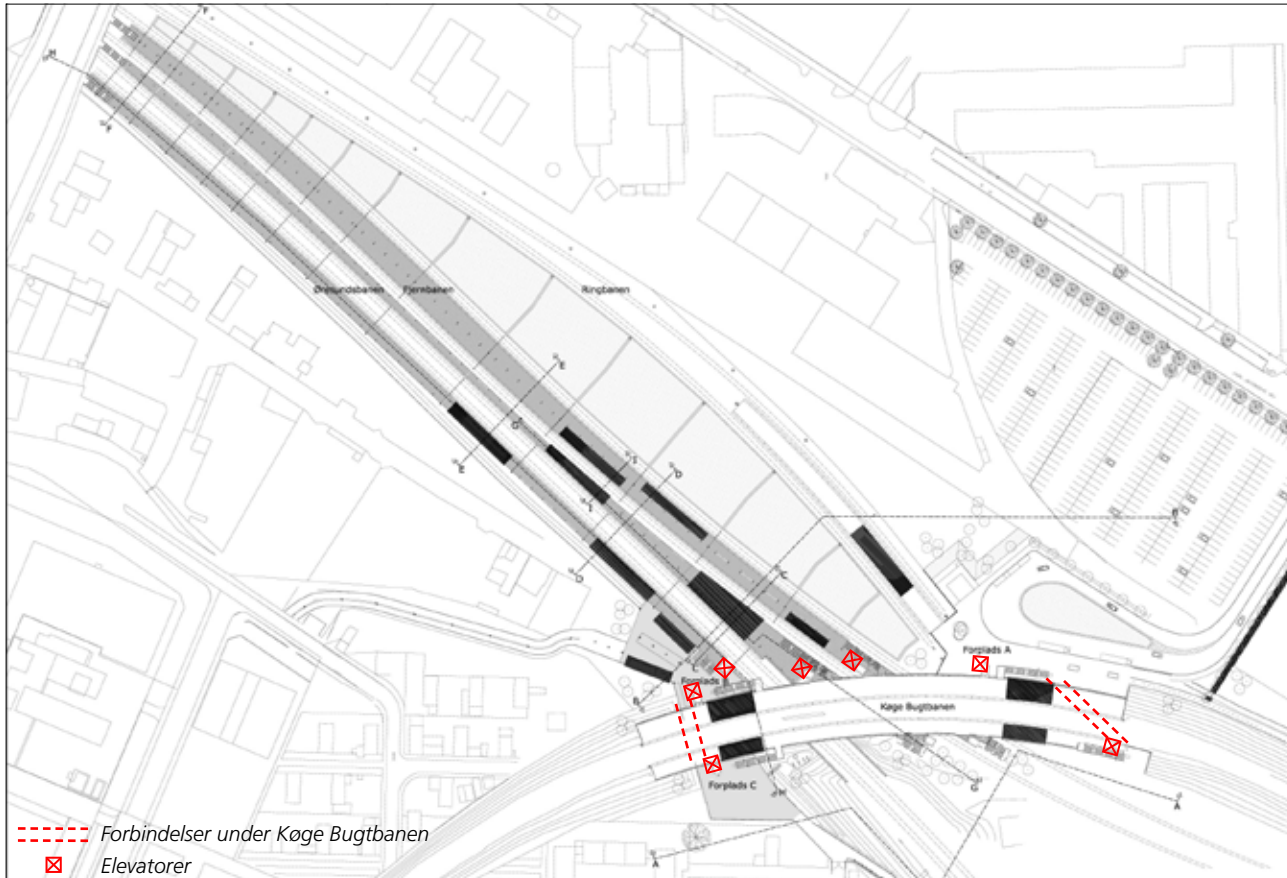
210.000 m², hvoraf ca. 125.000 m² bliver boliger. På F.L. Smidth's ejendom ved Ramsingsvej er der en restrummelighed til serviceerhverv på ca. 17.000 m². For *Toftegårds Plads Syd*, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle industrikvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen. *Medicinalvirksomheden Lundbeck* er den helt dominerende virksomhed på øst-siden af Gammel Køge Landevej. På det over 17 ha store område, hvor virksomheden har administration og forskningslaboratorier, sker der løbende fornyelser. Desværre er virksomheden af sikkerhedshensyn nødt til at have området indhegnet, hvilket begrænser forbindelsesmulighederne på langs og tværs.

Foto, der viser forbindelsen under Køge Bugt-banen mellem Ny Ellebjergs Stations vestlige og sydlige forplads.



Det seneste forslag til udvidelse af Ny Ellebjerg Station, udarbejdet af Claus Bjarrum Arkitekter for Trafikstyrelsen. Den forlængelse af perronerne, som en fornyelse af Gammel Køge Landevej-broen muliggør, er ikke vist. Med rødt er fremhævet elevatorer samt de 2 forbindelser under Køge Bugt-banen.

Grønttorvet har besluttet sig for at flytte til Taastrup og har indgået en aftale om salg af arealet til CVM Development bestående af Hoffmann Ejendomme og Carlyle Group. For at få belyst udviklingsmulighederne er der også gennemført et paralleløpdrag. Ønsket var at få et idéoplæg til et helt nyt bykvarter med



boliger, erhverv og offentlig service i det ca. 30 ha. store område, der foruden Grønttorvet bl.a. omfatter Værkstedsbyen og det kommunale boldbaneareal syd for Torveporten. Desuden indgår ejendommene nord for Torveporten, hvor der ønskes opført nybyggeri med et hotel i 24 etager, butikker, liberale erhverv og boliger. Samlet forventes der i hele Grønttorvsområdet over en årrække mulighed for nybyggerier med mere end 400.000 m² etageareal, hvoraf omkring halvdelen skal være boliger.

For *området syd for Følager*, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, forventes der fremsat ønsker om ny lokalplan, når detailhandelsretningslinierne i Kommuneplan 2009 er vedtaget.

For *Valby Idrætspark* er et forslag til en lokalplan under udarbejdelse i forlængelse af en arkitektkonkurrence og kommunale beslutninger med henblik på her at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Der forventes en rummelighed til nybyggeri på ca. 80.000 m², hvoraf knap halvdelen er boliger.

For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive de igangværende byggerier på F.L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 800.000 m², hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 4.000 nye boliger.

For *Ny Ellebjerg Station* arbejder Trafikstyrelsen med forslag til udvidelse ved anlæg af perroner på Øresundsbanen, hvis den igen besluttes benyttet til persontog, og på den eventuelle nye bane til Ringsted, hvis miljørededgørelse 5 er i offentlig høring fra den 22. september til den 1. december 2008. Dette vil gøre Ny Ellebjerg Station til højklasset trafikknudepunkt. Desuden arbejder Banedanmark med forslag til fornyelse af broen, der fører Gammel Køge Landevej over banen, hvilket forventes at give mulighed for adgang til perroner fra begge sider af vejen og for etablering stier under broen på begge sider af banen og dermed forbindelser til F.L. Smidth-området og til Grønttorvsområdet. Tegningen viser

Tegning fra byrumsplanen, der viser de vigtigste byrum og forbindelser.



Perspektiv af vigtige byrum omkring Torveporten, Følager og Gammel Køge Landevej, hvor udadvendte funktioner skal medvirke til at understøtte bylivet.

- Byrumsforløb
- Cykelstier
- Grønne kantzoner langs vejene
- Butikker
- Åbnefacader



Trafikstyrelsens seneste forslag til udvidelse af stationen, der er udarbejdet uafhængigt af parallelopdraget. Der er tidligere udarbejdet et dispositionsforslag med flere alternativer, hvoraf 2 viser en ny broforbindelse over banen, der vil forbedre krydsningsmuligheder også for de, der ikke skal med toget. Forvaltningen vil fortsætte dialogen med Trafikstyrelsen med henblik på, at der ved udformningen tages særligt hensyn til denne trafik.

Byrumsanalyse for det sydlige Valby

På baggrund af de mange aktuelle omdannelsesprojekter har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en byrumsanalyse for det sydlige Valby. Analysen har status af et internt arbejdsdokument, der skal bruges til at sikre sammenhæng mellem de aktuelle planområder, herunder ikke mindst Grønttorvet og Ny Ellebjerg. Centrale elementer i analysen er forbindelser over baner, store veje og andre barrierer, trafiksikre forbindelser over bl.a. Ellebjergvej til Valbyparken, udformning af Gammel Køge Landevej som kvarterets centrale akse med grønt boulevardpræg, udformning af Torveporten og Følager som kvarterets "strøg-gade" og trygge adgang til Ny Ellebjerg Station fra vest og syd samt "strøg-gadens" krydsning af Gammel Køge Landevej.

Byrumsanalysen er præsenteret for Valby Lokaludvalg, og det forudsættes, at den indgår i det videre arbejde med forslaget til Valby Bydelsplan 2009.

Forslag til Kommuneplan 2009

I forslaget til Kommuneplan 2009 er rammerne ændret til tre C3*-områder og tre E0-områder. C3 er en ny områdekategori med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, der anvendes, hvor der ønskes en fortætning i de stationsnære områder for at styrke grundlaget for den kollektive trafik, jf. Fingerplan 2007. For C3*-områderne gælder, at mindst 25 pct. af etagearealet skal være boliger, og at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for hvert af områderne under ét. I området syd for banen kan der tillades én bygning i 10 etager. For E0-

Kort, der viser rammerne i forslaget til Kommuneplan 2009.

- Boliger (1-2 etager)
- Boliger (3-6 etager)
- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Blandet erhverv
- Industri
- Tekniske anlæg
- Institutioner
- Fritidsformål
- ✖ Særlige bestemmelser



områder, der er en kategori, der opretholdes ud fra ønsket om at tilgodese kreative erhverv, gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent på 60 fraviges ved fastlæggelse af bebyggelsen som bevaringsværdig i en lokalplan. Der fastlægges nye normer for parkering, der indebærer, at der maksimalt kan etableres 1 plads pr. 200 m² etageareal i C3-områder, for butikker dog maksimalt 1 plads pr. 100 m² etageareal. For E0-områderne gælder fortsat 1 plads pr. 100 m² etageareal. For så vidt angår veje og station er bestemmelserne uændrede.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlægges der en ny bymidte omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager. Nord for Følager kan butiksetagearealet øges med 3.000 m². Syd for kan det øges med 5.000 m² fordelt med 2.000 m² til store udvalgswarebutikker og 4.000 m² til butikker med særligt pladskrævende varer.

Området udpeges som lavenergiområde efter lavenergiklasse 1 eller 2. Valg af energiklasse skal baseres på en nærmere miljøundersøgelse i forbindelse med lokalplanlægningen.

Forslag til Valby Bydelsplan 2009

Valby Bydelsplan udarbejdes i samarbejde mellem Valby Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Desuden deltager fagforvaltningerne løbende i processen. Lokaludvalget er ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Udvalget har i løbet af den denne proces afholdt op mod 30 forskellige arrangementer. Samlet set skønnes det, at omtrent 1000 borgere har deltaget i processen på den ene eller anden måde. Endvidere ses en høj grad af kendskab til bydelsplanlægningen blandt bydelens borgere – også blandt dem, der ikke selv har deltaget aktivt.

Efter den lokale proces overdrager lokaludvalget det udarbejdede input til bydelsplanen til Økonomiforvaltningen, der gennemskriver materialet til den endelige bydelsplan. Den endelige plan sendes i høring i lokaludvalget inden forventet godkendelse i Borgerrepræsentationen inden sommerferien 2009. Bydelsplanen vil indgå som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplaner. Den vil angive lokaludvalgets og forvaltningernes fælles

retningslinjer og principper for udviklingen af Valby, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

De principper og overvejelser omkring udvikling af Valby, der angives i bydelsplanen, vil indgå i baggrunden for lokalplanen for Ny Ellebjerg-området sammen med den øvrige igangværende og afsluttede planlægning.

Udviklingsarbejdet med Ny Ellebjerg-området er foregået sideløbende med bydelsarbejdet og i dialog med lokaludvalget, der har fulgt arbejdet med programskrivning og afholdelse af parallelopdrag for området.

Indhold i lokalplanen

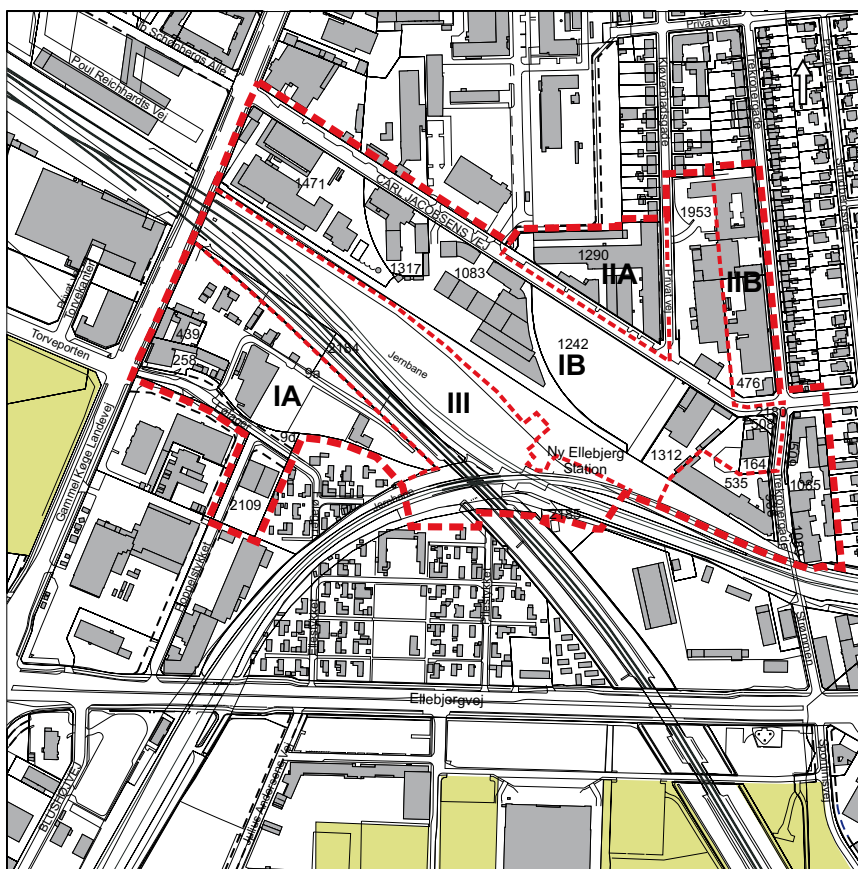
Området opdeles i 5 underområder:

Område IA og IB, der fastlægges til boliger og serviceerhverv med mindst 25 pct. boliger gældende for hvert underområde under ét.

Område IIA og IIB, der fastlægges til blandet erhverv med mulighed for erhvervslejligheder og med sigte på at bevare det eksisterende miljø for at understøtte mulighederne for kreative erhverv.

Område III, der fastlægges til tekniske anlæg i form af kollektive trafik anlæg med sporanlæg og station med dertil knyttede servicefunktioner.

Butikker fastlægges i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2009.



■ Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder

0 100 200m



Udsigt fra Ny Ellebjerg Station til træhusbebyggelsen og Valby Idrætspark. I forgrunden ses stien til den sydlige stationsforplads og Pilestykket, der ønskes åbnet som stiforbindelse til Idrætsparken.

I område IA kan butiksarealet øges med 3.000 m² nord for Følager. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.500 og 500 m². Syd for Følager kan butiksarealet i henhold til kommuneplanen øges med 6.000 m², fordelt med 4.000 m² til butikker med særlig pladskrævende varegrupper og 2.000 m² til store udvalgswarebutikker (mellem 500 og 2.000 m²). Heraf kan der placeres én stor udvalgswarebutik på 1.000 m² eller 2 på 500 m² på ejendommen Poppelstykket 12. I område IB kan der til betjening af nærområdet omkring den nordlige stationsforplads tillades enkelte butikker med en samlet rummelighed på 1.200 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må etagearealet ikke overstige 500 og 200 m².

Der fastlægges for de enkelte underområder principielle bebyggelsesplaner, hvori indgår de mange bygninger, der udpeges som bevaringsværdige. Som udgangspunkt er den maksimale bebyggelsesprocent 185 i område IA og IB beregnet for hvert af områderne under ét, som fastlagt i kommuneplanforslaget, men bebyggelsesplanen for område IA kan indebære en lidt lavere bebyggelsesprocent for at opnå den tilstræbte kvalitet i samspillet mellem arkitektur, byrum og friarealer. I område IA fastlægges etageantallet til 5-7 etager med en enkelt bygning i 10 etager i form af et slankt punkthus, og i område IB tilpasses etageantallet den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesplanerne indebærer, at

der skal overføres byggeret fra nogle ejendomme til andre efter nærmere aftale mellem grundejerne.

For område IIA og IIB gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 60. For bebyggelse, der i lokalplanen udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at den ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent på 60 herved overskrides. Bestemmelserne vil muliggøre ombygning, herunder mindre forøgelser af etagearealet ved indskudte dæk eller udnyttelse af eventuelle tagetager.

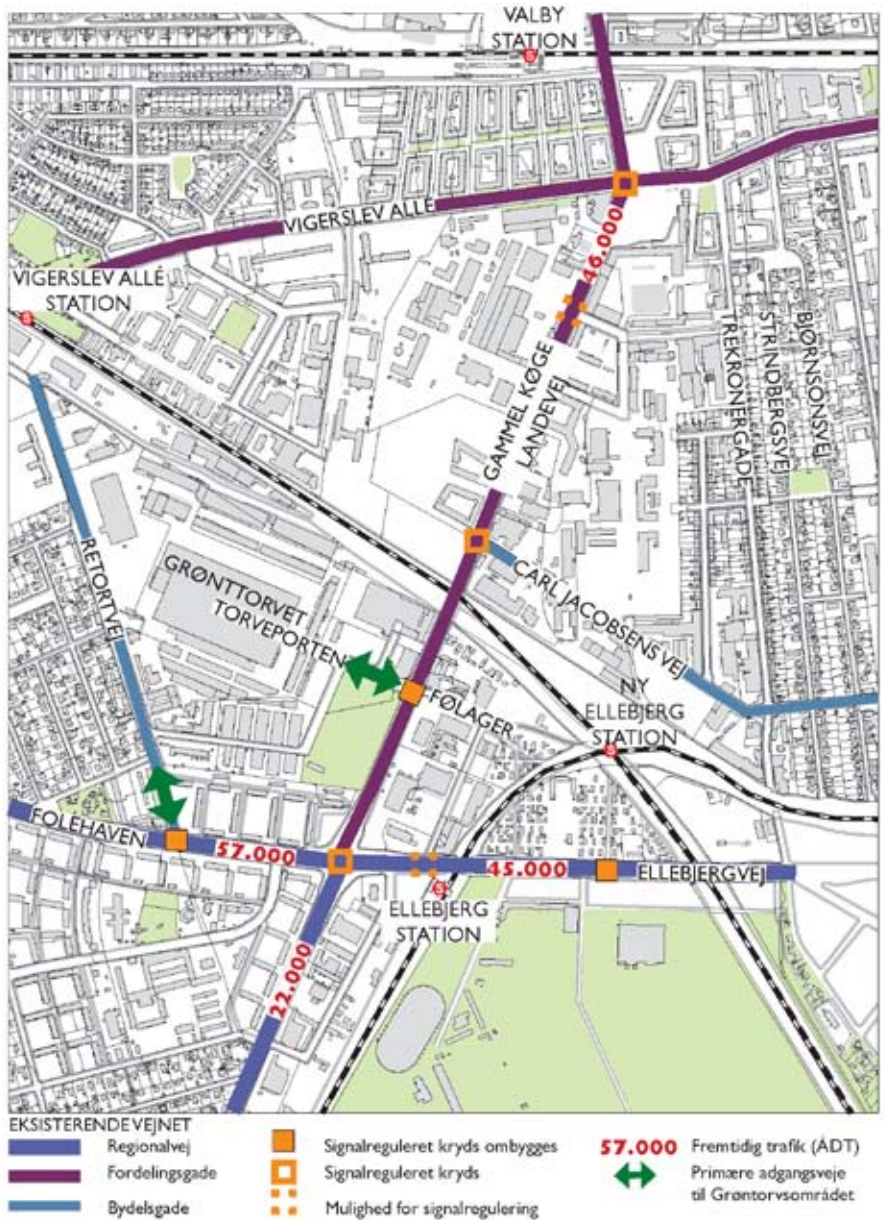
For område IA og IB gælder, at friarealet, hvori opholdsarealer på hævede dæk kan medregnes, skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige én plads pr. 200 m² etageareal, for butikker dog maksimalt én plads pr. 100 m² etageareal. Mindst 90 pct. af parkeringen skal etableres i konstruktion. For område IIA og IIB gælder, at friarealet skal være af størrelsesordenen 20 pct. af etagearealet og parkeringsdækningen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Friarealkravet kan lempes ved bevaringsværdig bebyggelse. Der vil blive lagt vægt på:

- At beliggenheden ved en vigtig knudepunktstation udnyttes ved fastlæggelse af bl.a. anvendelse, tæthed, kvalitet og parkeringsdækning.
- At det samme gælder i forhold til den centrale beliggenhed i det sydlige Valby op til områder med boliger, erhverv og offentlig service, hvor der er potentiale for en større byudvikling.
- At der lægges særlig vægt på beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og på sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth og Grønttorvet og mod syd til Valby Idrætspark.
- At der skabes velfungerende, varierede, oplevelsesrige og trygge byrum.
- At bygninger med arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi bevares og udnyttes i samspil med nybyggeri og byrum.
- At der sikres arkitektonisk kvalitet i nybyggeri og byrum og at det samme gælder den landskabsarkitektoniske bearbejdning, hvor eksisterende bevaringsværdig beplantning skal indgå.
- At skabe en god sammenhæng mellem plinten syd for banen og byrummet i terrænniveau langs Følager, og at der ved udformning af plinten mod banen tages hensyn til såvel tryghed som arkitektur.
- At den nærmere placering og udformning af bebyggelsen ved den vestlige forplads og langs sydsiden af banen fastlægges i samarbejde med A/S Øresundsforbindelsen, Trafikstyrelsen og Banedanmark. Det samme gælder placering af træer i forhold til baneanlæggene.
- At der sikres gode forbindelser mellem stationsforpladserne og de omgivende områder, herunder den grønne cykelrute Valbyruten, der har forbindelse til Lufthavnsruten ved Trekronergade/Strømmen.
- At bæredygtighed indgår både på det overordnede og det detaljerede niveau.
- At der tages højde for støj og andre gener fra vej- og togtrafik.

Trafik

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2006 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 27.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 15-20 år forventes trafikken at stige til ca. 46.000. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby, men i høj grad også af denne generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde både til 4 spor, fortove og cykelstier samt træbeplantning. Med fremskrivningen er der ikke taget hensyn til eventuelle begrænsninger som følge af trængselsafgifter mv. Carl Jacobsens Vej, der fortsat skal være bydelsgade, har i 2006 en døgntrafik på ca. 3.000 køretøjer. Ved fuld udbygning af Ny Ellebjerg-området vil det betyde en stigning til ca. 6.000. Det er besluttet, at forholdene for cyklister skal forbedres på Carl Jacobsens Vej. Dette skal ske ved etablering af cykelsti i nordsiden af vejen og

Tegning, der viser de forventede trafiktal om 15-20 år uden eventuelle begrænsninger som følge af trængselsafgifter mv.



cykelbane i sydsiden. Projektet, der er udskudt til efter 2009, indebærer nedlægelse af ca. 270 parkeringspladser, indsnævring af kørebanearealet og nedsættelse af hastigheden til 40 km/t. I det videre lokalplanarbejde vil indgå overvejelser om etablering af en pladسدannelse på strækningen ved Kløverbladsgade, adgangsvejen til stationen og Trekronergade. For Følager/Poppelstykket, der er lokalgader, foreligger der ikke tællinger. Planerne indebærer, at der skal ske en ombygning af vejene bl.a. med etablering af cykelstier, og der arbejdes med muligheden for etablering af et signalreguleret kryds ved Ellebjergvej. Herfra vil der også være adgang til Blushøjvej-området og for bløde trafikanter til Valby Idrætspark, eventuelt via en gangtunnel ved den nu nedlagte Ellebjerg Station. En sådan signalregulering ved Poppelstykket/Ellebjergvej vil gøre det muligt at nedlægge overkørslerne til Gammel Køge Landevej ved f.eks. Silvan. Dette vil give en bedre trafikafvikling på Gammel Køge Landevej og en mere sikker afvikling af trafikken til og fra bl.a. Silvan. Mulighederne herfor vil blive belyst i forbindelse med en kommende ny lokalplan for Silvan-området. Det skønnes, at den fremtidige døgntrafik på Følager/Poppelstykket vil blive af størrelsesordenen 2-4.000 køretøjer.

Det planlagte stisystem fremgår af tegningerne på side 12 og 16. Hvis der etableres en ekstra bro som led i udbygningen af stationen, vil denne kunne indgå i stisystemet.

Bæredygtighed

At forholde sig til bæredygtighed er helt essentielt i dagens byplanlægning, hvor miljømæssige, sociale og økonomiske forhold er grundlæggende aspekter, der skal tages hånd om.

I forhold til miljømæssig bæredygtighed er områdets stationsnære beliggenhed, tætheden, genanvendelse af mange eksisterende bygninger, stisystemet og den begrænsede parkeringsdækning af væsentlig betydning. Det forventes således, at mange beboere og brugere vil benytte tog og cykel til fordel for bil. Også planens grønne elementer i form af træbeplantning og begrønning af facader og tage har stor betydning for miljøet. I henhold til forslaget til Kommuneplan 2007 udpeges området til lavenergiområde, hvor det nærmere skal undersøges, om det skal være lavenergi klasse 1 eller 2. Forsyningen kommer til at være en kombination af det centrale fjernvarmesystem, der udgør basisforsyningen, og lokale "Varig Energi"-anlæg, der bør være tilsluttet fjernvarmesystemet. Der vil i lokalplanen blive stillet krav herom, ligesom det overvejes, i hvilket omfang der skal stilles krav om nedsivning eller opsamling og genbrug af regnvand samt affaldshåndtering. Der vil blive henvist til "Miljø i Byggeri og anlæg", der indeholder retningslinier om miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Desuden vil der blive gjort opmærksom på Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Med hensyn til social bæredygtighed kan der peges på den store variation i anvendelserne, og kravene til attraktive, varierede og trygge byrum samt bevaring af mange af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Økonomisk bæredygtighed ligger indbygget i de øvrige aspekter med bl.a. genbrug og energibesparelser. Effektiv myndighedsbehandling er et andet tema.

Miljøvurdering

Samtidig med forslaget til lokalplan skal der udarbejdes en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der vil heri blive redegjort bl.a. for trafikstøj, miljømæssige gener fra virksomheder i området, jord- og grundvandsforurening, affaldshåndtering samt bæredygtighed.

Tidsplan

Såfremt der ved drøftelsen i Teknik- og Miljøudvalget gives grønt lys for igangsætning af planprocessen, vil bygherrerne fortsætte projektudviklingen. Samtidig vil der blive gennemført en intern høring, herunder igen af Valby lokaludvalg og af banemyndighederne. Indstilling om forslag til lokalplan 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 inden eller senest samtidig med de foreslåede bestemmelser for området.

Umiddelbart herefter forventes der meddelt byggetilladelser til ombygninger af eksisterende bygninger. Hvornår nybyggerier bliver aktuelle, vil afhænge af konjunkturerne.

Udbygningsaftale

I det videre forløb vil det blive drøftet med grundejerne, om der med fordel kan indgås en udbygningsaftale om infrastrukturanlæg i området. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt sammen med lokalplanforslaget. En aftale vil kunne omfatte cykelruten gennem området, stationsforpladserne, forbindelser fra Følager til den sydlige perron, omlægning af Følager og krydset ved Gammel Køge Landevej/Torveporten samt en pladsdannelse ved Carl Jacobsens Vej, Trekronegade og Kløverbladsgade.