

## **11. Forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" (2009-4589)**

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslag med tilhørende miljøvurdering, der muliggør udvikling af området omkring Ny Ellebjerg Station med boliger og serviceerhverv, samt skal tage udkast til udbygningsaftaler med grundejerne til efterretning.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" med tilhørende miljøvurdering vedtages med henblik på offentliggørelse i 2 måneder (bilag 1 og 2)
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside, en udstilling i kvarteret, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til udbygningsaftaler med grundejerne i området (bilag 4), og at aftalerne vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling

### **Problemstilling**

Grundejerne 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 et samarbejde mellem grundejerne, kommunen og Valby Lokaludvalg er der gennemført et parallelopdrag med henblik på udarbejdelse af en helhedsplan for området. Et forslag fra tegnestuen Vandkunsten blev valgt som grundlag for det videre arbejde og en startredegørelse blev drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. november 2008. Der er herefter sket en viderebearbejdning af forslaget, der ligger til grund for det nu fremlagte lokalplanforslag.

Staten har investeret i Ny Ellebjerg Station, som er et nyt regionalt trafikknudepunkt. Der blev i den forbindelse ikke brugt mange midler på at skabe gode adgangsforhold og stationsforpladser, og området er fortsat præget af forladte industrigrunde, hvilket ikke fremmer brugen af stationen eller trygheden i området.

### **Løsning**

Forslaget til lokalplan, har til formål at skabe et trygt og attraktivt byområde omkring stationen, hvor der skabes plads til nye arbejdspladser i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om at placere nye arbejdspladser tæt på kollektiv transport for at begrænse biltrafikken til byen. Det regionale knudepunkt er særligt velegnet hertil. For at sikre liv i området foreslås det dertil at fastholde de kreative zoner udlagt i kommuneplanen, skabe et bystrøg med butikker ned til en ny stationsforplads og sikre boliger i den del af området, hvor det er muligt af hensyn til støj mv. Ny

Ellebjerg-området er et af flere byomdannelsesområder, hvor udviklingen skal medvirke til at opfylde lokaludvalgets vision om "Mere Valby" - med bæredygtighed, respekt for historien og Valbys særpræg, mangfoldighed og bedre sammenhæng som de vigtigste temaer.

Forslaget til lokalplan, der er vedlagt som *bilag 1*, opdeler planområdet i 6 underområder, heraf ét syd for banen og to nord for banen til boliger og serviceerhverv,. De to områder tættest på stationen med erhverv og butikker og den tekniske skole har bebyggelsesprocenter på op til 185 og et område ved Kløverbladsgade på op til 150. To områder fastholdes til kreative zoner med maksimal bebyggelsesprocent 60 (E0-områder), 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. Forslaget bygger dermed videre på Valby kulturarv og identitet. Der sikres velfungerende, varierede, trygge og oplevelsesrige byrum og bedre adgang til stationen via nye strøggader og stationsforpladser. Strøggaden kan forlænges over til Grønttorvet for at sikre god sammenhæng med de omgivende udviklingsområder og det eksisterende Valby. Projektet vurderes at have høj landskabs- og bygningsarkitektonisk kvalitet og fokus på miljømæssig bæredygtighed.

I lokalplanforslaget bevares der dermed ca. 90.000 m<sup>2</sup> eksisterende bebyggelse, og der muliggøres opførelse af ca. 117.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Mindst 25 pct. af rummeligheden i de tre blandede områder skal være boliger svarende til knap 40.000 m<sup>2</sup>. Heraf ligger godt 10.000 m<sup>2</sup> på ejendommene mellem banen og Følager, og disse boliger kan opføres som ungdoms- og/eller kollegieboliger under hensyn til, at de tilknyttede opholdsarealer ligger på terrasser i 1. og 2. sals niveau.

Der er samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet en vurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, der er vedlagt som *bilag 2*. Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen på, at den planlagte byudvikling vil være positiv for bydelen. Desuden er der udarbejdet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. *bilag 3*.

Grundejerne har foreslået at indgå af en udbygningsaftale med det formål at forbedre særligt stationsforpladser, cykelstier og byrum i området, jf. planlovens § 21 b. Denne type initiativer har været højt prioriteret i lokaludvalgets bydelsplan I samarbejde med Økonomiforvaltningen er der udarbejdet de som *bilag 4* vedlagte udkast til udbygningsaftaler med grundejerne vedrørende bl.a. cykelruten gennem området, forbedring af stationsforpladserne og adgangene hertil, omlægning af krydset på Gammel Køge Landevej ved Torveporten samt ombygning af Følager. Det indstilles, at udkastene tages til efterretning. Samtidig med indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen vil udbygningsaftalerne blive indstillet i deres endelige form.

I den forbindelse fremlægges en sag om magelæg af mindre kommunale arealer omkring Følager i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## HØRING

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegørelsen. Valby Lokaludvalg har fremsendt sine kommentarer i brev af 5. januar 2009. Udvalget finder, at forslaget til helhedsplan indeholder mange positive elementer, men mener bl.a., at en bebyggelsesprocent på 185 er for høj, og at den bebyggelsesprocent på 150, der var udgangspunktet for parallelopdraget, skal fastholdes. Man er imod bebyggelse i op til 10 etager og er betænkelig ved skyggegener for naboer både ved Poppelstykket og ved Kløverbladsgade/Trekronergade, og man ønsker en højere boligandel.

Der har efterfølgende været ført forhandlinger med lokaludvalget om forslaget til Kommuneplan 2009 og dermed også om de kommuneplanmæssige rammer for lokalplanforslaget for Ny Ellebjerg-området. På baggrund heraf har Økonomiforvaltningen foreslået ændringer i kommuneplanforslagets rammer vedrørende Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området. For så vidt angår sidstnævnte område reduceres bebyggelsesprocenten i området ved Kløverbladsgade fra 185 til 150, og der muliggøres ungdoms- og kollegieboliger på ejendommene syd for banen. Lokaludvalget har herefter accepteret rammerne som helhed, og med lokalplanforslaget er der taget højde de nye rammer.

Økonomiforvaltningens indstilling om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009 er tiltrådt af Borgerrepræsentationen på mødet den 10. december 2009. Ovennævnte rammer indgår, men der tages forbehold for ændringen af rammerne for området ved Kløverbladsgade, der forudsætter en supplerende høring af grundejeren. Denne supplerende høring er nu gennemført, og Borgerrepræsentationen får forelagt resultatet, idet høringen har givet anledning til en indsigelse. Når Borgerrepræsentationen har truffet beslutning vil kommuneplanen blive endeligt bekendtgjort. Der vil i det videre forløb vedrørende lokalplanforslaget blive taget højde for resultatet af behandlingen i Borgerrepræsentationen.

Der foreligger også udtalelser fra andre forvaltninger, herunder Københavns Bymuseum samt fra banemyndighederne. Bl.a. på baggrund heraf er der optaget bestemmelser om kulturhistorisk bevaringsværdige bygninger og om, at banemyndighederne skal godkende bygninger langs og over baneterræn.

Kopi af høringssvarene er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

## **Økonomi**

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området.

I forbindelse med udbygningsaftalerne forventes der følgeomkostninger til drift. Såfremt der ikke gives en forhøjelse af Teknik- og Miljøforvaltningens driftsramme i det relevante budgetår, vil de forøgede driftsomkostninger blive dækket via effektiviseringer eller reduktion af serviceniveauet på Teknik- og Miljøforvaltningens øvrige områder.

Når udbygningsaftalerne foreligger i deres endelige form i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, vil der blive redegjort nærmere for de økonomiske konsekvenser.

## **Videre proces**

Efter politisk behandling sendes forslaget til lokalplan og miljøvurdering i offentlig høring i to måneder. Forvaltningen vil inddrage Valby Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen.

I offentlighedsfasen foreslås følgende aktiviteter:

- Etablering af en særlig hjemmeside bestående af en informationsdel og en dialogdel.

- Etablering af en plancheudstilling i lokalområdet.

- Gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde.

- Annoncering i områdets lokalaviser.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

**bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Ny ellebjerg-området" PDF](#)

[Bilag 2 - Miljøvurdering - PDF](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4a - Fortroligt, Udbygningsaftale mellem Lønmodtagernes Dyrtidsfond og Københavns Kommune](#)

[Bilag 4b - Fortroligt, Udbygningsaftale mellem EAS Real Estate ApS og Københavns Kommune](#)

[Bilag 4c - fortroligt, Udbygningsaftale mellem Ejendomsinvest af 15/9 2006 ApS og Københavns Kommune](#)

[bilag 4d, Fortroligt, Udbygningsaftale mellem Poppelstykket ApS og Københavns Kommune](#)

[Bilag 4e, Fortroligt, Udbygningsaftale mellem FREJA Ejendomme A/S og Københavns Kommune](#)

