



## **Notat om modtagne høringsvar i den offentlige høring om forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området"**

08-07-2010

I dette notat bliver de 12 henvendelser, der er modtaget i høringsperioden, refereret og kommenteret. 6 af høringsvarene er fra offentlige myndigheder, og de øvrige 6 svar er primært fra ejere.

Sagsnr.  
2010-102691

Dokumentnr.  
2010-467102

### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

#### *2) Brev af 12. maj 2010 fra Valby Lokaludvalg*

Valby Lokaludvalg er overordnet set meget positiv omkring lokalplanforslaget, og lokaludvalget deler visionerne om at skabe byområder med et attraktivt byliv omkring Ny Ellebjerg Station. For lokaludvalget er det afgørende, at de flotte intentioner fastholdes, at lokaludvalget inddrages i behandlingen af de konkrete sager, ikke mindst ved eventuelle lokalplandispensationer, og at stiforholdene planlægges omhyggeligt - især på tværs af jernbanen.

"Den røde by" anses for det område, der på afgørende vis kan tilføre hele området arkitektonisk og byrumsmæssig kvalitet gennem bevaring af de gamle industribygninger, og det anses for væsentligt, at der ikke gives køb på krav til bebyggelsens ydre fremtræden om rød tegl som det gennemgående facademateriale, om tilpasning til de eksisterende bevaringsværdige bygninger og om høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

"SOHO-området" langs Kløverbladsgade kan også tilføre området kvalitet. Der skal være stor opmærksomhed på, at det konkrete byggeri udformes, så der tages hensyn til eksisterende omliggende bebyggelse med lave dobbelthuse på Kløverbladsgade og Trekronergade, herunder skyggevirkning og visuelle barrierer. For "Den grønne by" er det en afgørende udfordring at få området til at fremstå som grønt, venligt og indbydende, ikke mindst for fodgængere til stationen. Det findes positivt, at der er mulighed for kollegiebyggeri, og der ønskes generelt en høj boligandel for at skabe liv i området samt gode friarealer også for børn og indtænkning af behovet for institutioner og legeområder. Det ønskes nærmere belyst, hvordan bygningen i 10 etager ved Følager spiller sammen med det omgivende område, specielt de eksisterende træhuse, der bliver klemt inde mellem dette byggeri, S-banen og op til 7 etager nord for.

Om stationsområdet anfører lokaludvalget, at Ny Ellebjerg Station er udset til at blive en af Danmarks centrale stationer med bygning af Ringstedbanen. Der ønskes en nærmere analyse af konsekvenserne for lokalplanområdet med fjern- og regionaltoget samt betydeligt flere godstog, herunder støjforhold, der er afgørende betydning for attraktive byrum og placeringen af boliger. Der udtrykkes særlig bekymring over, at banemyndighederne ikke har indarbejdet niveaufri skæring, som af kapacitetsgrunde kan blive nødvendig inden for en tidshorisont på 25-40 år. En senere anlæggelse som overføring på en bro over eksisterende spor skaber stor usikkerhed for udviklingsområdet som helhed. Endvidere opfordres banemyndighederne til at opgradere stationsforholdene, der på ingen

Sagsbehandler  
Peter Høiriis Nielsen

### **Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 4. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1360

Telefax  
3366 7020

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

måde lever op til en station af landsdækkende betydning. Der mangler ordentlige skifteforhold mellem banerne og passage hen over stationen, og en stibro på tværs af sporene ville binde den røde og den grønne by sammen uden at passere via S-togsperronerne. Det findes afgørende med direkte adgang fra Gammel Køge Landevej til Ringstedbanens og Ringbanens perroner, med stiforbindelser under Gammel Køge Landevej og med en direkte adgangsvej til stationen fra syd, der forbinder stationen med Valby Idrætspark, herunder der nye vandkulturhus.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Hertil skal bemærkes, at forvaltningen vil være meget opmærksom på tilpasningen til de eksisterende bevaringsværdige industribygninger i "Den røde by", og at lokaludvalget vil blive hørt, hvis der bliver tale om dispensationer i forhold hertil. Det samme gælder ved vurderingen af nybyggerier i "SOHO-området" i forhold til omgivelserne, og udbygningen af "Den grønne by" med dens vigtige grønne elementer og åbne facader samt udadvendte funktioner i stueetagerne mod adgangsstrøget til stationen. Med hensyn til træhusene for enden af Følager bemærkes, at punkthuset i 10 etager ligger ud for adgangsarealer og bygninger, der ikke anvendes til beboelse, at den øvrige bebyggelse vest for kun er i 3½ etage, og at bebyggelsen i 5-6 etager ligger nord for med gavle nærmest og som følge heraf begrænsede skyggeeffekter. Friarealerne mod vest bliver beplantet med træer, og langs stien nord for vil der ligeledes blive plantet træer. I de støjberegninger, der ligger til grund for planlægningen, og som er beskrevet i miljørapporten, indgår de fremtidige trafiktal både for bane og vej.

Forvaltningen er enig med lokaludvalget i, stationen fortjener en opgradering i forbindelse med anlæg af Ringstedbanen, og i den sammenhæng vil en yderligere forbindelse på tværs være hensigtsmæssig. Som det fremgår af høringssvaret fra Banedanmark vil der blive adgang til Ringstedbanen fra broen ved Gammel Køge Landevej. En langsigtet overføring af spor på en bro vil i givet fald ske vest for Gammel Køge Landevej og vil således ikke have betydning for lokalplanområdet.

Det indgår i kommunens planlægning, at der etableres en adgang fra Ellebjergvej/Valby Idrætspark til den sydlige stationsforplads via Pilestykket.

#### *3) Brev af 13. maj 2010 fra Københavns Energi*

Københavns Energi gør opmærksom på, at der er fjernvarmeledninger i området, som skal respekteres. Desuden er Københavns Energi interesseret i at påbegynde dialogen med bygherrer så tidligt som muligt, såfremt lavenergibygninger ønskes forsynet med fjernvarme.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

I lokalplanens redegørelse om forhold til anden planlægning og lovgivning gøres der opmærksom på, at nybyggeri udlægges til

lavenergiklasse 1. Byggeriet er derfor ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås en aftale herom med Københavns Energi, da området allerede er dækket af fjernvarmenettet. Desuden anføres det, at selv om der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den bedste miljømæssigt og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri. I forbindelse med udvikling af projekter og byggesagsbehandlingen vil forvaltningen vil derfor opfordre bygherrer til at gå i dialog med Københavns Energi om tilslutning til fjernvarmenettet.

#### *5) Brev af 20. maj 2010 fra Københavns Bymuseum*

Københavns Bymuseum finder, at det er en god idé at udnytte de røde murstensbygninger og derved bevare områdets industrielle præg. Museet er derimod ikke enig i, at nyt byggeri vil give gode byrum. Det vil tværtimod kunne underminere områdets industrielle karakter. Eventuelle eksisterende stikspor fra banen ønskes udpeget som bevaringsværdige.

I området omkring Følager ønskes der bevaret flere bygninger og en skorsten som vidne om den tidligere så udbredte småindustri. Desuden er museet betænkelig ved, at den tidligere lakfabrik, der fastlægges som bevaringsværdig, bliver omringet af nybyggeri.

Bymuseet udtrykker tilfredshed med, at der skelnes mellem arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse og kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse, og anbefaler, at det bliver standardprocedure fremover. Udpegningen virker dog ikke konsekvent, da en tidligere benmelsfabrik med skorsten ikke bliver udpeget, mens en tidligere lakfabrik på nabogrunden bliver. Endelig gør museet opmærksom på museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder) og på, at museet bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes af hensyn til arkæologiske forundersøgelser.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er ikke enig med bymuseet i, at yderligere bebyggelse i "Den røde by" vil underminere den industrielle karakter. I industriområder er det netop typisk, at der tilføjes bygninger og bygningsdele i takt med, at produktionen gør det nødvendigt. Med Vandkunstens forslag er der lagt stor vægt på de byrumsmæssige kvaliteter, der opnås herved. Der arbejdes med eventuelt at bevare dele af de oprindelige industrispør som adskillelse mellem stibelægning og plantebede.

I området syd for stationen er det efter forvaltningens opfattelse alene den tidligere lakfabrik, der har så stor værdi, at den kan begrunde fastlæggelsen som kulturhistorisk bevaringsværdig.

Der er optaget sædvanlig bemærkning om museumsloven.

#### *8) Brev af 25. maj 2010 fra Banedanmark*

Svaret fra Banedanmark er samtidig et svar fra Trafikstyrelsen, der pr. 1. maj 2010 er overflyttet til Banedanmark.

Det nævnes, at det generelt ikke findes hensigtsmæssigt, at jernbanearealer behandles i lokalplaner, og det konstateres, at Trafikstyrelsens konkrete kommentarer af 13. august 2009 til et udkast til lokalplanforslaget er imødekommet.

Banedanmark har forskellige kommentarer. En tegning på side 11 i redegørelsen viser en del af banearealet som grønt, hvilket er afhængig af Banedanmarks generelle politik for beplantning af banearealer. Til lokalplanforslagets bestemmelser om stier under Gammel Køge Landevej nord og syd for banen bemærkes, at den nye bro bliver forberedt for et senere gennembrud af dæmningen nord for banen, hvilket ikke vil være muligt syd for banen.

Med hensyn til overbygninger over baneterrænet samt byggeri inden for arealer omfattet af eldriftservitut ønskes lokalplanforslagets bemærkninger herom formuleret således, at det ikke giver grundejerne indtryk af ubegrænsede muligheder. Når der foreligger et projekt, hvor der bygges over skel, skal de relevante arealejere høres for godkendelse/afvisning af ønsket.

Banedanmark gør opmærksom på, at der kan være tekniske anlæg, hvor det kan være svært at leve op til lokalplanforslagets bestemmelser om arkitektonisk kvalitet eller om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningens volumen, og at tekniske anlæg på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Lokalplanforslaget fastlægger, at dele af hegningen mod jernbanen skal bestå af en mur, og Banedanmark ønsker præciseret, at muren skal udformes, således, at den ikke indbyder til ophold af hensyn til risiko for at personer uforvarende kan få kontakt med spændingsførende dele af køreledningsanlægget. Mur og beplantning skal placeres og udformes, så drift kan foregå fra stisiden, uden at baneskellet overskrides.

Det findes betænkeligt, at lokalplanforslaget og miljøvurderingen ikke tydeligere redegør for vibrationer og for, at dæmpning ved kilden og mellem kilde og modtager er Banedanmark uvedkommende.

Med hensyn til adgang fra Gammel Køge Landevej til en perron for Ringstedbanen vil det være muligt at etablere trappeadgang fra broens østside. Der kan eventuelt suppleres med trapper fra vestsiden, men dette er ikke afklaret endnu. Der kan ikke opnås adgang fra broen til Øresundsbanen. Broen bliver forberedt for en udkræning på østsiden til cykelparkering.

En eventuel ny stibro over banen skal godkendes af Banedanmark, inden det konkrete projekt udføres.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Stationer er ikke undtaget fra bestemmelser i planloven eller byggelovgivningen. Ved behandlingen vil der naturligvis blive taget hensyn til de banetekniske krav.

Det grønne baneareal, der er vist på Vandkunstens illustrationsplan, er ikke et krav i lokalplanen. Som det fremgår af forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra Valby Lokaludvalg er det ønskeligt, at der sker en opgradering af stationen, og beplantning kan naturligt være en del heraf. Det samme gælder en ekstra overføring. Med hensyn til eventuel sti under Gammel Køge Landevej syd for banen vil forvaltningen opfordre banemyndighederne til at se på muligheden for at forlænge en eventuel fremtidig perron til Øresundsbanen videre under broen, så den kan fungere som en slags sti.

Af kommentaren i lokalplanen til bebyggelsesplanen er anført, at overbygning og byggeri inden for arealer omfattet af eldriftservitut, kræver banemyndighedernes godkendelse. Dette vil forvaltningen være meget opmærksom på, når der fremkommer byggeønsker, så banemyndighederne kan kontaktes i god tid, inden der igangsættes en egentlig projektering.

Med hensyn til hegning med mur og beplantning er bygherren allerede underrettet om Banedanmarks ønsker til udformningen.

Spørgsmålet om vibrationer er behandlet i lokalplanens § 8, stk. 1, hvoraf det fremgår, at bebyggelsen skal anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod vibrationer fra jernbanetrafik, og i kommentaren henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 ”Støj og vibrationer fra jernbaner” med tillæg. I miljøvurderingen er der redegjort for grænseværdierne og for målinger og beregninger foretaget af grundejernes konsulent, der indikerer, at der er sandsynlighed for, at Miljøstyrelsens grænser er overholdt. Da der er stor usikkerhed på beregninger af vibrationer anbefales det dog altid, at foretage vibrationsmålinger det sted, hvor der skal bygges, inden byggeriet sættes i gang. Det vil være teknisk muligt at gennemføre mellem kilde og modtager. Den mest effektive metode er at vibrationsdæmpe ved kilden eksempelvis ved at benytte vibrationsdæmpende ballastmætter under skinnerne. På baggrund af Banedanmarks udtalelse foreslås det, at miljøvurderingens afsnit om vibrationer suppleres med følgende bemærkning:

”Banedanmark gør opmærksom på, at dæmpning ved kilden og mellem kilde og modtager er Banedanmark uvedkommende”.

#### *9) Brev af 25. maj 2010 fra Akademiraadet*

Akademirådet takker for modtagelsen af lokalplanforslaget og udtrykker sin anerkendelse af forslaget som et udsædvanligt og godt gennearbejdet dokument, der ikke blot giver fyldestgørende information om det aktuelle område, men også sætter det i et videre perspektiv i forbindelse med omdannelsen af denne del af Valby. Den medfølgende miljøvurdering vil med fordel kunne knyttes til bydelsplanen og dermed opfylde de hensigter, der er lagt heri. Selv om der flere steder stilles krav til miljøforholdenes opfyldelse, er de ofte knyttet til en efterfølgende kontrol fra kommunens side, som kan være behæftet med usikkerhed i et område med så mange aktører.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Lov om miljøvurdering af planer og programmer bestemmer, at miljøvurderingen er knyttet til lokalplanen, og det er forvaltningens opgave at holde styr på kravene om miljøforhold uanset antallet af aktører.

#### *10) Brev af 25. maj 2010 fra DSB Ejendomme*

DSB bemærker for god ordens skyld, at den i lokalplanforslaget nævnte ekspropriation i forbindelse med etablering af Ny Ellebjerg Station endnu ikke er endeligt afsluttet.

Ved anlæg af en eventuel ny stibro over banen skal man være opmærksom på arealreservation til trappe- og elevatortårn samt cykelparkering ved Københavns Tekniske Skole ("Sukkertoppen"). Cykelparkering bør placeres så tæt på stationen som muligt, og DSB vedlægger en skitse til en ændret udformning af den udvidede forplads. Denne er en af forudsætningerne for indgåelse af en magelægsaftale, der kan afslutte arealfordelingen i forbindelse med ekspropriationsforretningen. Et areal ved stien fra Tre Kronergade, hvor der i lokalplanforslaget er vist cykelparkering, findes mindre egnet i forhold stiens opland, og kan derfor ikke medregnes i forhold til et ønske om reservation af 500 cykelparkeringspladser.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har efterfølgende forhandlet med DSB og foreslår på baggrund heraf en ny tegning D, hvor der er taget hensyn til DSB's ønsker. Samtidig foreslås der i § 4, stk. 5, indsat en bestemmelse, der muliggør, at de dele af den som offentlig vej fastlagte udvidelse af stationsforpladsen, der senere ønskes benyttet til baneformål, kan tilbageskødes til banemyndigheden. Der foreslås følgende formulering:

"Bestemmelserne er ikke til hinder for, at arealer tilbageføres til banemyndigheden til jernbaneformål, jf. tegning D."

Da der er knyttet en del usikkerhed til udformning og placering af den mulige stibro, der i givet fald forudsættes etableret som led i en opgradering af stationen, anses det ikke på nuværende tidspunkt for muligt nærmere at præcisere placering af trapper og elevatorer.

#### **Henvendelser fra ejere m.fl.**

##### *1) E-mail af 14. april 2010 fra Palle Christoffersen*

Palle Christoffersen finder ideen god, hvis bykvarteret også rummer livgivende aktiviteter som butikker, gallerier, sportsfaciliteter, cafeer, restauranter og biblioteker mv.

Det er ligeså vigtigt, at man i god tid planlægger at gøre plads til en nødvendig S-togs ringlinje, der kommer til at gå til Amager/Islands Brygge, Operaen og videre til Nordhavn.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Der er ikke planer om en S-togs ringlinje, men der regnes med, at persontogtrafikken på Øresundsbanen kan genoptages med stop på Ny

Ellebjerg Station. I henhold til Kommuneplan 2009 foreslås metrosystemet på langt sigt suppleret med flere metrolinjer til bl.a. Nordhavnsområdet og Sydhavnsområdet.

*4) Brev af 20. maj 2010 fra advokat Niels Gram-Hanssen, Rønne & Lundgren, på vegne af Københavns Tekniske Skole (KTS), ejer af ejendommen matr.nr. 1083 Valby, København, Carl Jacobsens Vej 25A-25K*

Høringssvaret fra KTS vedrører afgivelse af et areal til et stianlæg langs banen og etablering af parkeringspladser som erstatning for 20 pladser, der forudsættes nedlagt i forbindelse med arealafgivelsen, samt opsætning af nyt hegn med 2 låger, der kan aflåses efter kl. 18. Muligheden herfor forventedes implementeret i lokalplanforslaget. Desuden oplyses det, at KTS ikke umiddelbart ønsker at opføre yderligere byggeri på ejendommen, og at det findes uhensigtsmæssigt, hvis der opføres høj bebyggelse på nabogrunden, idet dette vil tage udsyn og virke ødelæggende for de KTS' renoverede industribygninger, der i lokalplanforslaget er udpeget som bevaringsværdige.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Med hensyn til parkering og hegning beror høringssvaret på en misforståelse, da tilladelse hertil allerede er meddelt med hjemmel i den hidtil gældende lokalplan.

Helhedsplanen med dens tætte bebyggelse er udviklet i samarbejde med grundejerne. I mellemtiden har Lønmodtagernes Dyrtidsfond solgt grunden til KTS. Forvaltningen finder fortsat, at der er tale om en god plan, hvor de nære byrum er prioriteret i forhold til udsyn.

*6) Brev af 21. maj 2010 fra Lundbeck A/S*

Lundbeck, der er en stor medicinalvirksomhed beliggende nord for Carl Jacobsens Vej, er overordnet af den opfattelse, at der er uhensigtsmæssigt at give mulighed for boliger og støjfølsomt erhverv i det område, der ligger mellem Carl Jacobsens Vej og jernbanen.

Lundbeck driver sin virksomhed under stor hensyntagen til de eksisterende beboelsesejendomme, der ligger øst for virksomhedens område. I forhold hertil er støjende aktiviteter dæmpet og placeret, så støjgener undgås. Virksomhedens eksisterende støjramme har således afgørende betydning for virksomhedens fortsatte udvikling og mulighed for at udnytte det sydvestlige hjørne af området.

Lundbeck gør opmærksom på, at arealerne allerede i dag er støjbelastede fra vej og fra bane samt den støj, der i fuld overensstemmelse med den foreliggende miljøgodkendelse hidrører fra Lundbeck i den del af virksomhedens område, der grænser op til Carl Jacobsens Vej, og hvortil virksomheden har flyttet sin hovedindgang. I henhold til den gældende miljøgodkendelse kan virksomhedens støjniveau uden for skel udgøre op til 60 dB døgnet rundt ved Carl Jacobsens Vej. Det er også i denne del af området, at

Lundbeck forventer at opføre et nyt højlager, parkeringskælder og enkelte andre bygninger.

Konkret til lokalplanforslaget og miljøvurderingen anfører Lundbeck, at de læses således, at det bliver bygherren for boligbyggeriet ved Carl Jacobsens Vej, der har ansvaret for at sikre et acceptabelt støjniveau i og omkring de nye boliger. I miljørapporten er angivet et fremtidigt støjbidrag fra Lundbeck på op til 55/45/45 dB (dag/aften/nat). Dette er ikke i overensstemmelse med de støjrapporter, som Lundbeck har udarbejdet efter aftale med kommunen. De korrekte støjniveauer er 55/48/48 dB, og det er den ramme, som Lundbeck ønsker at drive sin virksomhed indenfor.

Desuden gør Lundbeck opmærksom på en potentiel problematik omkring lokalplanforslagets område IIA, der er udlagt til blandet erhverv med mulighed for erhvervsboliger, og som ligger umiddelbart op til Lundbeck. Ifølge de vejledende støjgrænser har et erhvervsområde med erhvervsboliger en støjgrænse på 60 dB, hvilket ikke er problematisk for Lundbeck, men der gøres alligevel opmærksom på, at det er yderst vigtigt at fastholde denne støjgrænse og erhvervsanvendelsen, så erhvervsboligerne ikke på sigt udvikler sig til anden form for bolig med lavere støjgrænser, og det foreslås, at muligheden for erhvervsboliger fjernes.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Efter forvaltningens opfattelse er det vigtigt, at der skabes et integreret byområde, hvor boliger og erhverv kan blandes, og lige så vigtigt er det, at det sker på en miljømæssigt forsvarlig måde. Det kan bekræftes, at det er korrekt, at det er op til bygherren for boligbyggeriet at sikre et acceptabelt støjniveau indendørs og på opholdsarealerne i forhold til de støjgrænser, der fastsættes i Lundbecks miljøgodkendelse. Her er det en fejl, at der i miljørapporten er angivet 55/45/45 dB. De korrekte tal er 55/48/48 dB, som angivet af Lundbeck, og dette vil blive rettet i den endelige miljørapport.

Med hensyn til muligheden for erhvervsboliger i område IIA bemærkes, at dette er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009 for det pågældende område (E0-område). I henhold til lokalplanforslagets § 8, stk. 2, skal bebyggelse anvendes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. For den del af bebyggelsen, der ligger mod Kløverbladsgade, vil grænseværdierne kunne overholdes, men for at sikre at området i øvrigt fortsat regnes som et erhvervsområde i forhold til Lundbeck, indstiller forvaltningen, at sker der en præcisering af bestemmelsens konsekvenser i den tilhørende kommentar.

På baggrund af ovenstående foreslås følgende formulering af sidste del af kommentaren:

”I forhold til den nord for Carl Jacobsens Vej beliggende virksomhed Lundbeck og vilkårene i virksomhedens miljøgodkendelse bemærkes, at det i byggetilladelsen til det nye boligbyggeri vil blive betinget, at



bebyggelsens opholdsarealer samt facader og vinduer udformes således, at grænseværdierne overholdes. Dette skal dokumenteres via støjmålinger, inden der meddeles ibrugtagningstilladelse. Endvidere bemærkes, at boliger i område IIA kun kan tillades i de bygninger, der ligger op til Kløverbladsgade.”

Desuden foreslås kommentaren til § 3, stk. 2, pkt. b, suppleret med følgende:

”Med hensyn til muligheden for placering af boliger henvises til § 8, stk. 2, med tilhørende kommentar.”

*7) Brev af 25. maj 2010 fra Søtoftegård A/S på vegne af EAS Real Estate ApS, ejer af ejendommene matr.nr. 1317 og 1471 Valby, København, Carl Jacobsens Vej 29-37*

EAS opfordrer til, at der indarbejdes bestemmelser i lokalplanen, der muliggør mere fleksibilitet i den fastlagte bebyggelsesplan, da området forventes udviklet over en længere årrække, og da de fremtidige brugere/bygherrer derfor i vidt omfang ikke kendes. Planen bør inden for rammerne af Vandkunstens idéforslag kunne tilpasses, så brugerbehov kan imødekommes.

Kravet om, at der ved etageboligbebyggelse skal etableres adgang til opgangene fra både gadeside og gårdside, ønskes ændret til at være en mulighed. Det begrundes med, at adgang alene til gårdsiden vil skabe mere liv i gårdrummene i overensstemmelse med lokalplanens intention om at skabe liv i disse byrum. Samtidig vil kravet om adgang fra gadesiden i et vist omfang være generende for ønsket om at publikumsorienterede funktioner i stueetagen mod gaden, hvis disse brydes af adgang til boligopgangene.

Der er planlagt etableret en parkeringskælder under arealet mellem den eksisterende fabriksbygning og Gammel Køge Landevej, og det ønskes, at kravet om træbeplantning i dette gårdrum udgår, da der ikke vil kunne leves op til kravet om dybden af plantebede.

Endelig foreslås det, at bestemmelsen om opsamling af regnvand til brug for toiletskyl og vask i maskine udgår. Der kan være tvivl om regelsættet for anvendelse af regnvand ved kontorlejemål, og selskabets ingeniørrådgiver gør i et vedlagt notat opmærksom på, at der konstateres væsentlige ulemper i anlæg, hvor der genanvendes regnvand. EAS finder, at der bør være mulighed for, at den enkelte bygherre i stedet kan anvise en samlet plan for opsamling af regnvand kombineret med genanvendelse og nedsivning.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Den i lokalplanforslaget fastlagte bebyggelsesplan er principiel, og der er dermed indbygget en vis fleksibilitet. Det anses for vanskeligt på anden måde at sikre de kvaliteter, som Vandkunstens helhedsplan bygger på.

Forvaltningen er enig i, at den udbredte fastlæggelse af stueetager til udadvendte funktioner, som lokalplanforslaget fastlægger, kan skabe problemer i forhold til kravet om adgang til begge facader fra

boligopgange. Det foreslås derfor, at bestemmelsen i § 6, stk. 10, pkt. c, suppleres med følgende bestemmelse:

”Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gaden til gården, kan adgangen fra gaden udelades.”

Af hensyn til ønsket om grønne byrum foreslås bestemmelsen om træbeplantning mellem Gammel Køge Landevej fastholdt.

Bestemmelsen om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine er den mulighed, som forvaltningen har i henhold til planloven.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

*11) E-mail af 11. maj 2010 fra Hans Jørgen Angaard Madsen på vegne af Lønmodtagernes Dyrtidsfond, ejer af ejendommen matr.nr. 1242 Valby, København, Carl Jacobsens Vej 23*

LD finder det uhensigtsmæssigt, at der findes et minimumskrav til parkeringsdækningen i lokalplanen, da der på grund af stationsnærheden kunne blive tale om et meget mindre behov end angivet i lokalplanen. Dette under hensyn til en ikke ubetydelig investering i parkeringspladser i konstruktion, som kan ende med at stå tomme hen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Bestemmelserne i lokalplanforslaget om 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal i nybyggeri på LD's ejendom er i overensstemmelse med parkeringsnormerne fastlagt i Kommuneplan 2009. Da der i forbindelse med etablering af cykelstier/cykelafmærkning på Carl Jacobsens Vej er nedlagt et betydeligt antal gadeparkeringspladser, og da kravet er mindst 95 pct. af pladserne i konstruktion, forventes der ikke stor konkurrence i forhold leje af pladser i p-kælder. Forvaltningen opfordrer grundejerne til at samarbejde om p-anlæg med henblik på optimal udnyttelse.

*12) Brev af 24. maj 2010 fra Atlas Management ApS på vegne af ejendommen matr.nr. 1953 Valby, København, Tre Kronergade 88-94, Carl Jacobsens Vej 14, Kløverbladsgade 51-59*

Atlas Management ønsker mulighed for opdeling ejendommen i sokkelgrunde, hvor det er afgørende, at beregning af bebyggelsesprocent, friarealprocent og parkeringsdækning kan ske for ejendommen som helhed, og der foreslås en fleksibilitet til at omfordele byggeret mellem de enkelte sokkelparceller/byggefelter, herunder mulighed for at udelade bebyggelse, hvis dette er påkrævet for at opnå en optimal disponering af ejendommen. Disse muligheder vil være hensigtsmæssige i forbindelse med en forventet etapevis udbygning og et ønske om at udelade bebyggelse for at sikre tilstrækkelige friarealer til en eventuel børneinstitution. Det vil i givet fald være de fastlagte nybyggerier på den nordlige del af ejendommen. Byggeretten forudsættes overført til de øvrige byggefelter. Det

anføres, at udgangspunktet ved sokkeludstykningsen er etablering af en grundejerforening, der har ansvaret for etablering og drift af de fælles friarealer.

Desuden foreslås det, at anvendelsesbestemmelserne ændres, så den eksisterende bygning Trekronergade 92 kan anvendes til børneinstitution, idet der har været tilkendegivet interesse for denne anvendelse, der vil være økonomisk fordelagtig i forhold til etablering af en tilsvarende børneinstitution i en ny bygning.

Der ønskes mulighed for, at den eksisterende bygning Trekronergade 94 kan anvendes til detailhandel, herunder dagligvarehandel, og også andre bygninger i område IC, for at understøtte kravet om udadvendte funktioner i stueetager og bymiljø. Subsidiært ønskes muligheden i den sydlige del af området op til den plads, der naturligt dannes, hvor underområderne IB, IIA og IC støder op til hinanden.

Endelig foreslås det, at mulighederne for at opføre ungdoms- eller kollegieboliger på ejendommen øges. Med en andel på op til 10 pct., som muliggjort i lokalplanforslaget, anses det for vanskeligt at opnå et rentabelt byggeri, idet der med en boligandel på 25 pct. kun kan tillades op til 302 m<sup>2</sup> kollegieboliger eller andre boliger under 75 m<sup>2</sup>.

Den bestemmelse, der gælder i område IA nord for Følager om, at hele boligrummeligheden kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, ønskes også at gælde for område IC.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen kan ikke godkende sokkeludstykningsen som vist i et bilag til brevet, idet det strider mod bestemmelser i udstykningsloven om vejadgang og bestemmelser i bygningslovgivningen om bl.a. brandmur i naboskel. Under iagttagelse af disse bestemmelser vil der kunne tillades sokkelnære udstykningsen af ejendommen i flere parceller, og bestemmelserne i lokalplanforslaget muliggør overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent på den enkelte parcel mod medregning af arealer fra en eller flere parceller med fælles friarealer således, at område IC ses under ét. Det samme gælder beregning af friarealer og parkeringsdækning. Alternativt kan der arbejdes med udstykning i ejerlejligheder.

Med hensyn til indretning af børneinstitutioner gælder for område IC samt område IA og IB, at der bl.a. må indrettes institutioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv, og børneinstitutioner er derfor umiddelbart tilladt. Det er ikke nærmere angivet, hvor der må etableres børneinstitutioner, og det forudsættes, at de kan etableres overalt i områderne, hvis bestemmelserne om, at de ikke må placeres over etager med boliger, om forebyggelse støjgener mv. fra trafik og virksomheder og om friarealer er iagttaget. For område IIB samt område IIA gælder, at der bl.a. må indrettes institutioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med mulighed for boligfunktioner. Også her anses det for muligt at indrette børneinstitutioner, hvis der ikke er miljømæssige eller friarealmæssige problemer forbundet hermed. Konkret anses det for uproblematisk at indrette børneinstitutioner i den nævnte bygning

Trekronergade 92, hvis der kan indrettes tilstrækkelige friarealer. For at medvirke hertil kan forvaltningen anbefale tilføjelse af et nyt afsnit til § 5, stk. 1, pkt. b:

”For at opfylde krav om friarealer kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade, at enkelte bygninger fastlagt i bebyggelsesplanen udelades, hvis det ikke er til hinder for, at lokalplanens krav om attraktive byrum bliver tilgodeset.”

Hvis den samlede byggeret fortsat ønskes udnyttet vil der kun være tale om enkelte bygninger, da frihedsgraderne ved opførelse af de øvrige bygninger er begrænsede. Da problematikken også vil kunne opstå andre steder, gælder bestemmelsen for bebyggelsesplanen i område IA, IB og IC. Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse er en såkaldt kompetencenorm, hvilket indebærer, at der i givet fald skal meddeles dispensation.

Mulighederne for etablering af detailhandel er fastlagt i Kommuneplan 2009. I overensstemmelse hermed muliggøres der 1.200 m<sup>2</sup> etageareal til butiksmål i området nord for banen. For at understøtte bylivet og trygheden er område IB nærmest stationen prioriteret, og forvaltningen kan ikke anbefale ændringer heri. For så vidt angår kollegieboliger er muligheden herfor i område IA fastlagt i en særlig bemærkning til rammerne i Kommuneplan 2009. Den er begrundet i tætheden og de specielle friarealforhold med hævede dæk. Disse forhold ses ikke at gøre sig gældende i område IC, og det foreslås, at bestemmelsen om højst 10 pct. små boliger fastholdes. Det skal tilføjes, at bestemmelserne ikke er til hinder for opførelse af ungdomsboliger efter gældende lovgivning herom.

### **Konklusion**

Ovenstående kommentarer indeholder følgende ændringsforslag til lokalplanen:

På side 22 indsættes i kommentaren til § 3, stk. 2, pkt. b et nyt afsnit: ”Med hensyn til muligheden for placering af boliger henvises til § 8, stk. 2, med tilhørende kommentar.”

På side 22 indsættes sidst i § 4, stk. 5, et nyt afsnit: ”Bestemmelserne er ikke til hinder for, at arealer tilbageføres til banemyndigheden til jernbanemål, jf. tegning D.”

På side 23 indsættes et nyt afsnit sidst i § 5, stk. 1, pkt. b: ”For at opfylde krav om friarealer kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade, at enkelte bygninger fastlagt i bebyggelsesplanen udelades, hvis det ikke er til hinder for, at lokalplanens krav om attraktive byrum bliver tilgodeset.”

På side 27 indsættes sidst i § 6, stk. 10, pkt. c: ”Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gaden til gården, kan adgangen fra gaden udelades.”

På side 32 indsættes en ny tegning D, vedlagt indstillingen som bilag 6, der viser en ændret udformning af den vestlige del af forpladsen.

På side 36 erstattes de 2 sidste afsnit i kommentaren til § 8, stk. 2, med (ændringer er streget og tilføjelser vist med kursiv): ”I forhold til den nord for Carl Jacobsens Vej beliggende virksomhed Lundbeck og

vilkårene i virksomhedens miljøgodkendelse sikrer placeringen af den muliggjorte nye boligbebyggelse, at opholdsarealerne er støjbeskyttede bemærkes, at det i byggetilladelsen til det nye boligbyggeri vil blive betinget, at bebyggelsens *opholdsarealer samt facader og vinduer* udformes således, at grænseværdierne overholdes. Dette skal dokumenteres via støjmålinger, inden der meddeles ibrugtagningstilladelse. *Endvidere bemærkes, at boliger i område IIA kun kan tillades i de bygninger, der ligger op til Kløverbladsgade.*” På side 45 indsættes en ny tegning nr. 7, vedlagt som bilag 7 til indstillingen, hvor træerne ved nordsiden af Følager markeres med lysegrøn farve i stedet for rød.

Det begrundes med, at efterfølgende overvejelser om udformningen af den i forlængelse Følager fastlagte plads har medført en fornyet vurdering af de træer på nordsiden, der er fastlagt som bevaringsværdige. Hvis det viser sig fordelagtigt ved indretningen af pladsen, kan også disse træer tillades fjernet på særlige vilkår (plantning af nye træer), jf. § 7, stk. 11.

Herudover er der fundet enkelte trykfejl, der rettes i forbindelse med den endelige bekendtgørelse.

Ingen af de foreslåede ændringer vurderes på væsentlig måde at berøre andre end de myndigheder og borgere, der ved deres høringssvar har foranlediget ændringerne. Der er derfor ikke foretaget høring om de foreslåede ændringer, jf. planlovens § 27, stk. 2.

I miljørapporten foreslås følgende ændringer, jf. i øvrigt bilag 7 til indstillingen:

På side 10 erstattes i 6. sidste linje ”55/45/45” med ”55/48/48”.

På side 17 indsættes efter sidste linje: ”Banedanmark gør opmærksom på, at dæmpning ved kilden og mellem kilde og modtager er Banedanmark uvedkommende”.