



Orientering

Til Økonomiudvalget

Forudgående offentlighed om byudvikling ved Ny Ellebjerg Station og Ellebjergvej

12. august 2022

Sagsnummer
2022-0168085

Dokumentnummer
2022-0168085-2

Resumé

Økonomiforvaltningen indkalder forslag og ideer til udvikling af en kommunal grund sydøst for Ny Ellebjerg Station og tilstødende privat grund langs Ellebjergvej i en forudgående høring fra den 22. august 2022 til den 24. oktober 2022. Høringen sker, da åbningen af Sydhavnsmetroen i 2024 gør det aktuelt at igangsætte planlægning for udvikling af et nyt byområde på Københavns Kommunes grund i tilknytning til stationsudbygning. Ejer af den tilstødende private grund Ellebjergvej 50-52 ønsker at udbygge sin grund med yderligere kontorerhverv. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget orienteres om, at Økonomiforvaltningen indkalder forslag og ideer til udvikling af den kommunale grund Strømmen 1-3 umiddelbart sydøst for Ny Ellebjerg Station og tilstødende private grund Ellebjergvej 50-52 i en forudgående høring fra den 22. august 2022 til den 24. oktober. Økonomiforvaltningen vil i samarbejde med den private grundejer og lokaludvalgene i området afholde borgermøde om byudvikling i området.

Strømmen 1-3

Sydhavnsmetroen åbner i 2024 og Ny Ellebjerg Station udbygges til "København Syd" – Danmarks 3. største station med over 65.000 daglige passagerer. Den kommunale grounds placering umiddelbart op ad Ny Ellebjerg Station med ekstraordinær god kollektiv trafikbetjening giver potentiale for at udvikle en tæt blandet erhvervs- og boligbebyggelse med mulighed for institutioner. Der blev ved Overførselssagen 2018/2019 givet en hensigtserklæring om, at grunden forventes anvendt til placering af plejeboliger og specialiserede botilbudspladser.

Indledende volumenstudier indikerer, at der vil kunne etableres en bebyggelse på ca. 35-40.000 etagemeter i 4-7 etager eventuelt med mulighed for enkelte bygningsdele i op til 40 meters højde. Støj fra omkringliggende jernbaner og Ellebjergvej er en stor udfordring, som gør, at byggeri skal placeres, så boliger mm. ikke udsættes for meget støj, og

Center for Byudvikling
Team Planlægning
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176

så friarealer støjafskærmes. Studiet viser også, at det er vanskeligt at indplacere et godt specialiseret botilbud. Bilparkeringspladser planlægges i konstruktion. Udbygning af grunden skal tænkes sammen med etablering af forplads ved og adgang til Ny Ellebjerg Station fra sydøst.

Strømmen 1-3 er i Kommuneplan 19 udpeget som byudviklingsområdet, men i rammerne fortsat udlagt til tekniske formål. Realisering af en blandet erhvervs- og boligbebyggelse vil forudsætte vedtagelse af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer anvendelsesmulighederne for området. Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2019, skal der afholdes forudgående offentlighed, jf. planlovens § 23 c.

Ellebjergvej 50-52

Ejer af grunden Ellebjergvej 50-52, øst for Strømmen har henvendt sig til Københavns Kommune med ønske om at udbygge deres ejendom med yderligere kontorerhverv. Grundejer ønsker at nedrive enkelte af de eksisterende lave bygninger på grunden og opføre op til 16.000 etagemeter nyt kontorbyggeri i 5 etager. Bilparkering forventes placeret i kælder på grunden.

Realisering af grundejers ønske for at udvikle ejendommen Ellebjergvej 50-52 vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte højde og bebyggelsestæthed samt friarealprocent for erhverv og parkeringsnorm. Økonomiforvaltningen vurderer, at en udbygning af grunden Ellebjergvej 50-52 med yderligere kontorerhverv ikke isoleret set kræver en forudgående offentlighed efter planloven. Men da udvikling af grunden bør tænkes sammen med udvikling af kommunens grund nærmest stationen, er spørgsmål om udvikling af Ellebjerg 50-52 taget med i samme høringsproces.

Forudgående offentlighed

I den forudgående høring skal kommunen ifølge Planloven opstille spørgsmål til den kommende planlægning. Økonomiforvaltningen spørger således ind til følgende:

- Hvordan kan der skabes et attraktivt byområde på Strømmen 1-3, som bidrager til at støtte op om Ny Ellebjerg som en kommende knudepunktstation med fx erhverv, boliger og institutioner?
- Hvad er særligt vigtigt at tage højde for, hvis grunden Ellebjergvej 50-52 skal udbygges med yderligere kontorerhverv?

Økonomiforvaltningen har udarbejdet vedlagte pjece, som vil blive lagt på kommunens høringsportal Blivhørt i høringsperioden.

Økonomi

Sagen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser. I aftale fra 2016 mellem Staten, Frederiksberg- og Københavns Kommuner indgår, at salg af byggeret fra udvikling af det kommunale areal Strømmen 1-3 er del af Københavns Kommunes bidrag til finansiering af en nedgravning af metrostationen ved Ny Ellebjerg Station. Ved Overførelsessagen 2018/2019 blev der imidlertid afsat midler til at dække Københavns Kommunes indskud i Metroselskabet til at finansiere den nedgravede metrostation ved Ny Ellebjerg, sådan at nedgravningen er finansieret uafhængigt af salg af byggeret fra udvikling af Strømmen 1-3.

Videre proces

Den forudgående offentlighed holdes i perioden fra den 22. august til den 24. oktober 2022 og offentliggøres på blivhoert.kk.dk.

På baggrund af den forudgående offentlighed vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til en startrede-gørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Resultaterne fra den forudgående høring vil forelægges udvalgene i forbindelse med behandlingen af startrede-gørelsen.

Forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, inden de kan vedtages endelig af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

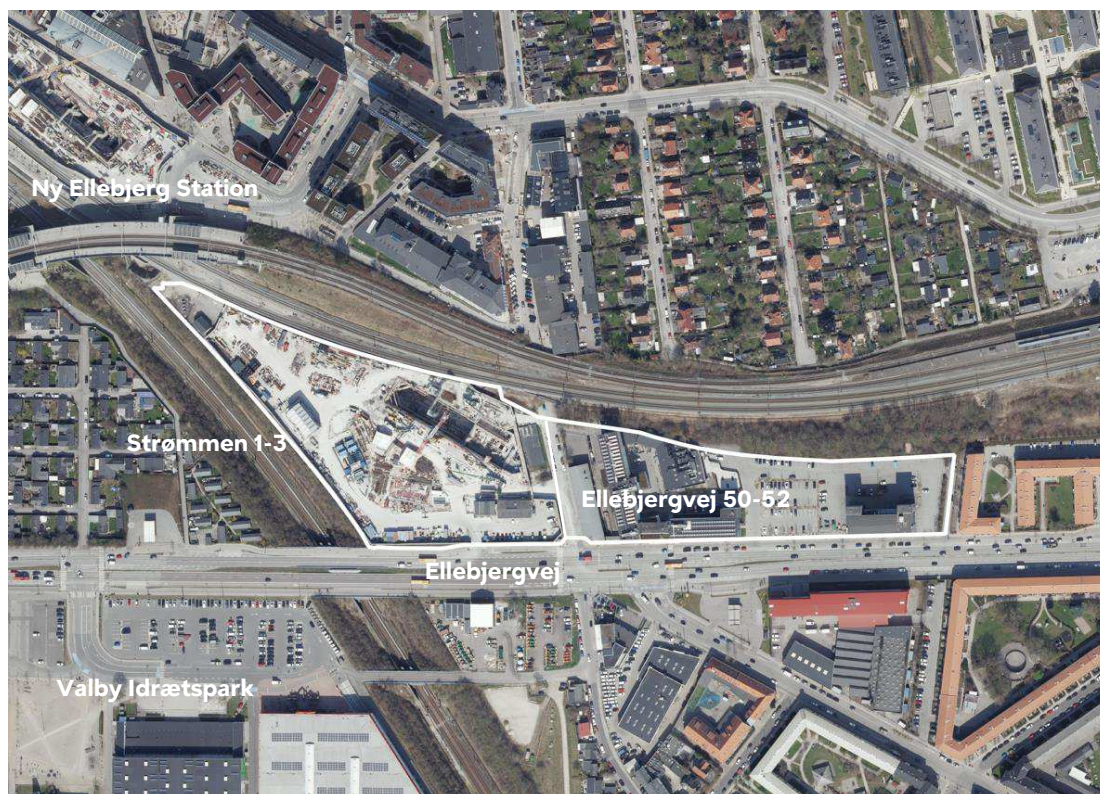
Bilag

- Pjece til forudgående offentlig høring: "Kom med idéer og kommentarer til byudvikling ved Ny Ellebjerg Station og Ellebjergvej"

Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg

Københavns Kommune overvejer at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning med kommuneplantillæg. Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 24. oktober 2022. Læs heri hvordan.

Område ved Ny Ellebjerg Station og Ellebjergvej



Kom med ideer og kommentarer til kommende planlægning for byområde ved Ny Ellebjerg Station og Ellebjergvej

Baggrund

Københavns Kommune ejer en grund som ligger umiddelbart sydøst for Ny Ellebjerg Station – Strømmen 1-3.

Lige nu bygges et sporskiftetekammer til den nye Sydhavnsmetro på grunden. Med metroens åbning i 2024 er der mulighed for at udvikle et nyt stationsnært byområde på grunden og samtidigt muliggøre en fortætning af en tilstødende og ligeledes stationsnær erhvervsejendom ved Ellebjergvej (Ellebjergvej 50-52, øst for vejen Strømmen).

Københavns Kommune ønsker at muliggøre at der på grunden Strømmen 1-3 kan opføres en blandet erhvervs- og boligbebyggelse med mulighed for institutioner f.eks. plejeboliger. Der blev ved Overførselssagen 2018/2019 givet en hensigtserklæring om, at grunden forventes anvendt til placering af plejeboliger og specialiserede botilbudspladser. Volumenstudie har dog vist, at det er vanskeligt at indplacere et godt specialiseret botilbud.

Placeringen umiddelbart op ad Ny Ellebjerg Station med ekstraordinær god kollektivtrafikbetjening gør, at det påtænkes at muliggøre en tæt bebyggelse på 35-40.000 etagemeter i 4-7 etager eventuelt med mulighed for enkelte bygningsdele i op til 40 meters højde. Støj fra omkringliggende jernbaner og Ellebjergvej er en stor udfordring som gør, at byggeri skal placere så boliger mm. ikke udsættes for meget støj og så friarealer støjafskærmes.

Udbygning af grunden vil blive tænkt sammen med etablering af forplads ved og adgang til Ny Ellebjerg Station fra sydøst. Bilparkeringspladser planlægges i konstruktion.

Ejer af grunden Ellebjergvej 50-52, øst for Strømmen har henvendt sig til Københavns Kommune med ønske om at udbygge deres ejendom med yderligere kontor erhverv. Grundejer ønsker at nedrive enkelte af de eksisterende lave bygninger på grunden og opføre op til 16.000 etagemeter nyt kontorbyggeri i 5 etager

Kommuneplanforhold

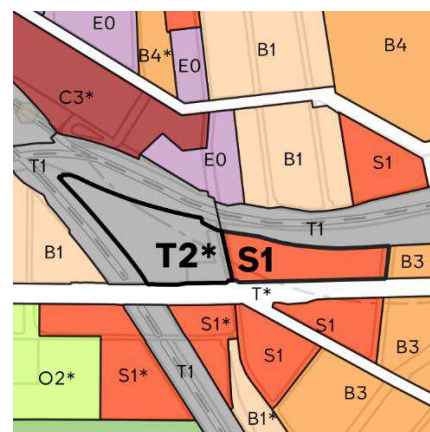
'Strømmen 1-3:

Kommuneplan 2019 udlægger området til tekniske anlæg (T2), området kan i dag anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende. Kommuneplan 2019 tillader byggeri i op til 24 meters højde samt bebyggelsesprocenter på op til 110 procent i området.

Grunden har indtil byggeriet af sporskiftetekammeret gik i gang i 2018 været anvendt som vejmaterialplads for kommunens vejdrift mv.

Strømmen 1-3 er i Kommuneplan 2019 udpeget som byudviklingsområde Valby Industri kvarter, delområde Strømmen.

Eksisterende forhold



- Boliger (lav tæthed)
- Boliger (høj tæthed)
- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Blandet erhverv
- Tekniske anlæg
- Tekniske anlæg (veje mv.)
- Fritidsformål

Figur A: Gældende ramme i Københavns kommuneplan 2019 og afgrænsning (med sort) af projektområdet.

Ellebjergrvej 50-52

Kommuneplan 2019 udlægger området til serviceerhverv (S1) med en maksimal boligandel på 25%. Området kan anvendes til forskellige former for kontor- og serviceerhverv, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Kommuneplan 2019 tillader byggeri i op til 20 meters højde med maksimal bebyggelsesprocent på 110. Grunden anvendes i dag til kontorerhverv, fitnesscenter og privatskole. Der er parkering på terræn.

Evt. ændring af Kommuneplan 2019

Realisering af Københavns Kommunes (grundejers) ønsker for at udvikle Strømmen 1-3 vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte anvendelse, maksimale højde og bebyggelsestæthed.

Realisering af grundejers projekt for Ellebjergrvej 50- 52 vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte maksimale bebyggelsestæthed.

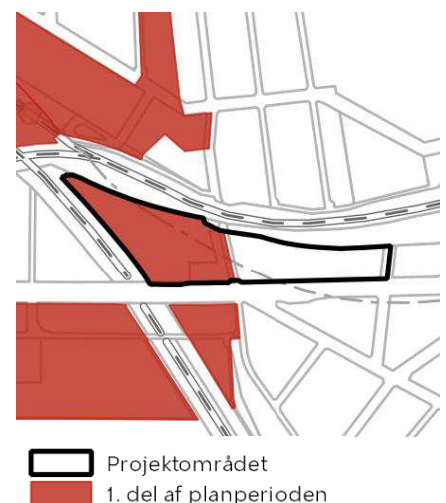
Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2019, skal der afholdes en forudgående offentlighed, hvor der indkaldes ideer og kommentarer til den kommende planlægning, jævnfør planlovens § 23 c.

På baggrund af den forudgående offentlighed vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til en startredegerelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Resultaterne fra den forudgående høring vil forelægges udvalgene i forbindelse med behandlingen af startredegerelsen.

Hovedspørgsmål til den kommende planlægning

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som kommunen ønsker idéer og kommentarer til:

- Hvordan kan der skabes et attraktivt byområde på Strømmen 1-3, som bidrager til at støtte op Ny Ellebjerg som en kommende knudepunktstation med fx erhverv, boliger og institutioner?
- Hvad er særligt vigtigt at tage højde for, hvis grunden Ellebjergrvej 50-52 skal udbygges med yderligere kontorerhverv?



Figur B: Gældende rækkefølgeplan for byudvikling i Københavns kommuneplan 2019 og afgrænsning (med sort) af projektområdet.



Offentlighedsperiode

Offentlighedsperioden varer fra den 22. august 2022 til den 24. oktober 2022.

Alle har ret til at komme med ideer og kommentarer til den kommende planlægning. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Indsigelser og bemærkninger indsendes via høringsportalen

[Blivhoert.kk.dk](https://blivhoert.kk.dk)

Eller pr. brev til:
Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset 1599 København V
Mærk kuverten "Byområde ved Ny Ellebjerg Station og Ellebjergvej".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den 24. oktober 2022

Yderligere oplysninger

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til: Økonomiforvaltningen Center for Byudvikling Tlf. 33 66 28 00 eller på mail til: cbu@okf.kk.dk

Fremlægelse

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos:

- Hovedbiblioteket, Krystalgade 15
- Sydhavnens Bibliotek, Wagnersvej 19
- Vigerslev Bibliotek, Kirsebærhaven 23