

2. Endelig vedtagelse af lokalplan "Ny Ellebjerg-området" (2010-102691)

Endelig vedtagelse af lokalplan "Ny Ellebjerg-området" (2010-102691)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen tage stilling til endelig vedtagelse af lokalplanen med miljøvurdering, udbygningsaftaler og magelægsaftale mv. Høringssvarene giver anledning til forslag om mindre ændringer.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan "Ny Ellebjerg-området" vedtages endeligt med de mindre ændringer, der fremgår af bilag 5 og er beskrevet i afsnittet løsning

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at vedtage 5 udbygningsaftaler med grundejerne og aftaler om overdragelse af arealer til offentlig vej med DSB og Banedanmark, jf. bilag 10, 11 og 12
3. at tiltræde magelægsaftale med Freja ejendomme A/S om nogle mindre arealer beliggende ved Følager mv. på de i aftalen anførte vilkår, herunder at Freja betaler den anførte købesum til kommunen på grund af forskel i arealernes størrelse, jf. bilag 13

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 11. marts 2010 forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" med tilhørende miljøvurdering med henblik på offentliggørelse (2009-4589). Forslaget vedlægges som *bilag 1*. Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 24. marts til den 25. maj 2010. Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker.

Der har den 20. april været afholdt et borgermøde, og referat samt evaluering af mødet vedlægges som *bilag 2 og 3*. Der er i høringsperioden modtaget 12 høringssvar, herunder 6 fra offentlige myndigheder og 5 fra grundejere. En liste over høringssvarene vedlægges som *bilag 4*, og et notat med gennemgang af svarene og forvaltningens bemærkninger vedlægges som *bilag 5*.

I høringssvarene er der overordnet set en positiv holdning til planforslaget. Der er en række bemærkninger fra DSB, Banedanmark, nabovirksomheden Lundbeck og grundejerne til bestemmelser i lokalplanforslaget og til miljøvurderingen og konkrete forslag til ændringer.

Løsning

De modtagne høringssvar fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. Idet der i øvrigt henvises til bilag 5, giver høringssvarene anledning til forslag til forskellige mindre ændringer.

På baggrund af svaret fra DSB foreslås der indsat en bestemmelse i lokalplanen (§ 4, stk. 5), der

muliggør, at arealer, der afgives til offentlig vej, kan tilbageføres til jernbaneformål, hvis der bliver behov for det i forbindelse med udbygning af Ny Ellebjerg Station. Dette markeres desuden på en revideret udgave af tegning D, der vedlægges som *bilag 6*.

Der foreslås også indsat en bestemmelse (§ 5, stk. 1, pkt. b), der ved dispensation muliggør, at enkelte bygninger kan udelades, hvis det er nødvendigt for at opfylde krav om friarealer. Dette er foranlediget af Atlas Management ApS, der på vegne af ejendommen Trekronergade 51-59 m.fl. foreslår indretning af børneinstitutioner i eksisterende bygninger, og derfor kommer til at mangle friareal.

Af lokalplanen fremgår også (§ 6, stk. 10, pkt. c), at boligopgange i etagebebyggelse skal have adgang både fra gade- og gårdside. På vegne af ejendommene Carl Jacobsens Vej 29-37 foreslår Søtoftegård A/S bestemmelsen lempet mod gade under hensynet til kravet om publikumsorienterede funktioner i stueetagerne og ønsket om mere liv i gårdrummene. Det foreslås imødekommet ved en bestemmelse om, at adgangen fra gaden kan udelades, hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed.

Medicinalvirksomheden Lundbeck A/S, der ligger nord for Carl Jacobsens Vej, er overordnet af den opfattelse, at det er uhensigtsmæssigt at give mulighed for boliger tæt på virksomheden, og gør opmærksom på en fejl i miljørapporten, hvor anførte støjgrænser for virksomheden på 55/45/45 dB (dag/aften/nat) rettelig skal være 55/48/48. Miljørapporten, der er fremlagt til gennemsyn som *bilag B*, vil blive rettet i overensstemmelse hermed, jf. redegørelse om høring om miljøvurderingen vedlagt som *bilag 8*. I henhold til lokalplanen (§ 8, stk. 2), skal bebyggelse og ubebyggede arealer indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Som anført i kommentaren er det op til byherren på ny boligbebyggelse at sikre, at de indendørs støjgrænser overholdes. Ved en ændret formulering vil det blive præciseret, at dette også gælder opholdsarealer. Desuden vil der i kommentaren blive gjort opmærksom på, at bestemmelsen betyder, at boliger i område IIA, der grænser op til Lundbeck, kun kan tillades i bygninger, der ligger op til Kløverbladsgade.

I lokalplanens tegning nr. 7 er bl.a. vist bevaringsværdige træer. Det foreslås, at tegningen ændres, jf. *bilag 7*, så træerne ved nordsiden af pladsen i forlængelse af Følager vises som bevaringsværdige træer, der kan fjernes på særlige vilkår (plantning af nye træer), hvilket kan vise sig hensigtsmæssigt ved den nærmere disponering af denne plads.

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.

På baggrund af Banedanmarks høringssvar foreslås det, at miljøvurderingens afsnit om vibrationer fra jernbaner suppleres med en bemærkning om, at Banedanmark gør opmærksom på, at dæmpning af vibrationer ved kilden og mellem kilde og modtager er Banedanmark uvedkommende.

Fem af grundejerne har foreslået at indgå udbygningsaftaler med det formål at forbedre særligt stationsforpladser, cykelstier og byrum i området, jf. planlovens § 21 b. I samarbejde med Økonomiforvaltningen er der udarbejdet de som *bilag 10* vedlagte 5 udbygningsaftaler, som nu indstilles til vedtagelse. Desuden indstilles der aftaler med DSB og Banedanmark om overtagelse af arealer som offentlig vej, jf. *bilag 11 og 12*, samt en magelægsaftale med Freja ejendomme A/S om mindre arealer ved Følager og den vestlige stationsforplads samt adgangssten hertil, jf. *bilag 13*.

Foruden kommunens overtagelse af banearealer som offentlig vej indebærer aftalerne overtagelse af private arealer, herunder arealer af Københavns Tekniske Skoles ejendom, som offentlig vej, når arealerne er anlagt af grundejerne.

Økonomi

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Når anlæggene, som beskrevet i udbygningsaftalerne og aftalerne med DSB og Banedanmark, er etableret og overtaget som offentlig vej, får kommunen øgede udgifter til drift og vedligeholdelse. 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.

Magelægsaftalen med Freja ejendomme A/S medfører en salgsindtægt på ca. 3 mio. kr., der indtægtsføres i 2010 på Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. funktion 0.22.05.3. Da magelægget vurderes at have en meget beskednen betydning for driften, sker der ikke en korrektion af rammerne for de forvaltninger, der i dag administrerer arealerne.

Når den vestlige stationsforplads skal omlægges som led i nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, og udbygningsaftalen med Freja skal realiseres, får kommunen en udgift til erhvervelse af et mindre areal fra ejendommen matr.nr. 2187 Valby, København, der ejes af andelsboligforeningen Pilestykket. Til den tid vil der blive søgt om bevilling hertil.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, bekendtgør forvaltningen denne i henhold til reglerne i planloven

BILAG TIL GENNEMSYN

- A. Kopi af høringssvar
- B. Miljørapport

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan

Bilag 2 - Referat af borgermødet den 20. april 2010

Bilag 3 - Evaluering af borgermødet den 20. april 2010

Bilag 4 - Liste over høringssvar

Bilag 5 - Notat med forvaltningens bemærkninger til høringssvarene

Bilag 6 - Revideret lokalplantegning mrk. D

- Bilag 7 - Revideret lokalplantegning nr. 7
- Bilag 8 - Redegørelse om høring om miljøvurdering
- Bilag 9 - Tilgængelighedsvurdering
- Bilag 10 - 5 udbygningsaftaler med grundejere
- Bilag 11 - Aftale med DSB om arealoverdragelse
- Bilag 12 - Aftale med Banedanmark om arealoverdragelse
- Bilag 13 - Magelægsaftale med Freja ejendomme A/S (fortrolig)

bilag

- [Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området".](#)
- [Bilag 10 - Udbygningsaftaler med grundejere](#)
- [Bilag 11 - Aftale med DSB om arealoverdragelse](#)
- [Bilag 12 - Aftale med Banedanmark om arealoverdragelse.](#)
- [Bilag 2 - Referat af borgermødet om forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" tirsdag den 20. april 2010](#)
- [Bilag 3 - Evaluering af borgermødet den 20. april 2010](#)
- [Bilag 4 - Liste over høringssvar, PDF](#)
- [Bilag 5 - Notat om modtagne høringssvar i den offentlige høring om forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området"](#)
- [Bilag 6 - Revideret lokalplantegning mrk. D](#)
- [Bilag 7 - Revideret lokalplantegning nr. 7](#)
- [Bilag 8 - Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området"](#)
- [Bilag 9 - Tilgængelighedsvurdering, PDF](#)
- [Fortroligt. Bilag 13 - Magelægsaftale med Freja Ejendomme A/S \(fortrolig\)](#)

