

# SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

## FORSLAG TIL LOKALPLAN POPPELSTYKKET II

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 8 henvendelser i høringsperioden fra den 4. januar til den 7. marts 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden.

### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen.

Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

<b>FORSLAG TIL LOKALPLAN Poppelstykket II .....</b>	<b>1</b>
<b>Anvendelse .....</b>	<b>1</b>
(2, LU) Ungdomsboliger og boliger for ældre.....	1
<b>Parkering .....</b>	<b>2</b>
(1, LU) Antallet af parkeringspladser .....	2
<b>Ydre fremtræden.....</b>	<b>2</b>
(4, LU) Arkitektur .....	2
<b>Miljøforhold .....</b>	<b>3</b>
(1, O) Virksomheder af national interesse .....	3
<b>Andre emner .....</b>	<b>4</b>
(1, LU) Manglende sammenhæng i planlægningen .....	4
(1, O) Ledningsforhold .....	4
(1, O) Fortidsminder.....	4

## Anvendelse

### (2, LU) Ungdomsboliger og boliger for ældre

Henvendelse 1 og 5



Valby Lokaludvalg opfordrer stærkt til, at kommunen udnytter de nye planbestemmelser om, at ungdomsboliger skal udlejes til uddannelsessøgende. Der er i området allerede bygget flere hundrede ungdomsboliger uden disse krav, og udvalget ser ikke behov for flere sådanne små og dyre, uregulerede boliger i området.

Københavns Ældreråd påpeger, at der her er en oplagt mulighed for ved forhandling med bygherre at bygge et seniorbofællesskab som en mindre del af de 25 % almene boliger. De demografiske ændringer i København fordrer et politisk fokus på boliger til ældre, herunder seniorbofællesskaber.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen er enig med lokaludvalget i at anbefale, at der stilles krav om at ungdomsboliger skal være for studerende.

Ønsket om et seniorbofællesskab vil blive viderebragt til bygherre.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 3, stk. 2, Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

## **Parkering**

### **(1, LU) Antallet af parkeringspladser**

Henvendelse 1

Det er Valby Lokaludvalgs holdning, at der bør være fokus på, at det indlagte erhverv kan være en virksomhed, der sælger biludstyr, og det derfor må forventes, at kunderne kommer i bil, og at der derfor kan være behov for en særlig parkeringsnorm.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen regulerer ikke, hvilke typer af publikumsorienterede serviceerhverv, der skal indrettes i stueetagen. Bygherre oplyste på borgermødet ud fra erfaringen bl.a. med den eksisterende virksomhed, der sælger biludstyr, at behovet er ca. 10 pladser i løbet af dagen, og at meget få beboere i ungdomsboligerne og gæster til hotellet forventes at have bil.

## **Ydre fremtræden**

### **(4, LU) Arkitektur**

Henvendelse 1, 4, 6 og 7

Valby Lokaludvalg finder, at byggeriet virker meget massivt og bastant med den ubrudte bygningshøjde og de lange facader, og anfører, at det derfor vil være vigtigt, at der i lokalplanen fastsættes krav om variation i etageantal, facadeindrykning og fysisk udtryk. Udvalget foreslår, at der indføres en bestemmelse som i lokalplanen for F.L. Smidth, hvor der for facaden mod Vigerslev Allé stilles krav om udsparinger svarende til mindst 20 % af facadelængden med reduktion af etageantallet med 1-2 etager.

I tre andre henvendelser er der også bemærkninger om den arkitektoniske fremtræden. Det kritiseres, at der ikke er variation i højden og for lidt variation i

facaden, at byggeriet ikke lever op til Københavns Kommunes arkitekturpolitik om en menneskelig skala, at det lukker området og er med at skabe en tunneleffekt, at de grønne områder gemmes væk, og at det vil være rart med skrå tage i stedet for flade. Det ønskes, at farveudtrykket raffineres yderligere.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at de tilstødende gaderum i Gammel Køge Landevej og Følager er så brede, at indpasning af bebyggelse i syv etager anses for indpasset i området. Mod Gammel Køge Landevej trækkes bebyggelsen 9 m tilbage, og der plantes træer langs vejen. Mod Følager trækkes bebyggelsen to meter tilbage, og den eksisterende og planlagte bebyggelse på nordsiden er også trukket tilbage. En lavere bebyggelse vil med samme etageareal betyde længere facader og reduktion af størrelsen af de grønne arealer. Endvidere har det eksisterende plejehjem nord for Følager og en planlagt bebyggelse ligeledes nord for Følager og ud mod Gammel Køge Landevej samme højde. Med hensyn til lokalplanen for F.L. Smidth bemærkes, at der ikke er stillet krav om variation i højden for så vidt angår bebyggelse mod Gammel Køge Landevej.

Der er bestemmelser i lokalplanen, der vil medvirke til at skabe variation. Der er således krav om, at alle boliger og hotelværelser skal have en variation af franske og spanske altaner eller opholdsaltaner. De spanske altaner markeres med et fremspring i facaden tre steder mod Gammel Køge Landevej og to steder mod Følager, hvor bygningsdelen med de almene boliger er lidt lavere. Ved lukkede facademoduler skal være plantebede til klatreplanter.

Der vil som nævnt blive plantet træer langs Gammel Køge Landevej og et synligt, åbent grønt område ved hjørnet af Følager og Poppelstykket. Bebyggelsen er desuden placeret, så den skærmer opholdsarealerne mod trafikstøj fra Gammel Køge Landevej.

Flade tage er karakteristisk for området. Forvaltningen vil i forbindelse med den kommende byggesag have fokus på at sikre, at der ved valg af materialer og farver sikres en harmonisk fremtræden.

## **Miljøforhold**

### **(1, O) Virksomheder af national interesse**

Henvendelse 8

Plan- og Landdistriktsstyrelsen efterlyser en redegørelse for, at de virksomheder i nærheden, der er af national interesse, ikke risikerer at blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af lokalplanen. Det drejer sig om H. Lundbeck A/S og Renseanlæg Damhusåen.

#### *Forvaltningens svar*

På baggrund af Plan- og Landdistriktsstyrelsens henvendelse har forvaltningen formuleret et afsnit til redegørelsen om miljømæssige gener fra virksomheder, hvor konklusionen er, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til de pågældende virksomheder. Denne tekst er sendt til styrelsen, der herefter ikke har yderligere bemærkninger til vurderingen af disse virksomheder og til planforslaget.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at der indsættes et nyt afsnit i redegørelsen om miljømæssige gener fra virksomheder. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

## Andre emner

### (1, LU) Manglende sammenhæng i planlægningen

Henvendelse 1

Lokaludvalget ønsker generelt, at området udvikles på en måde, der styrker områdets sammenhæng og prioriterer forbindelsen til København Syd og til Valby Idrætspark. Området er hidtil blevet udviklet med isolerede projekter, der spiller dårligt sammen

*Forvaltningens svar*

Med udbygningsaftalen sikres der omlægning af Følger samt Poppelstykket ud for ejendommen med bredere fortove samt cykelstier, hvilket vil forbedre adgangen til København Syd. Ved udbygningsaftalen sikres der plantning af træer i midten af Følager, og med udformningen opnås der et samspil med Torveporten og Grønttorvsområdet. Imødekommelse af et eventuelt fremtidigt budgetønske kunne sikre opgradering af Poppelstykket helt frem til Ellebjergvej i et nyt signalreguleret kryds og dermed bedre adgang til Valby Idrætspark.

### (1, O) Ledningsforhold

Henvendelse 2

HOFOR gør opmærksom på, at der skal tages højde for ledningsanlæg i området, herunder en meget stor spildevandsledning (Gåsebækrenden) i Følager. HOFOR indgår meget gerne i det videre arbejde med planlægningen af området.

*Forvaltningens svar*

HOFOR's bemærkninger om ledningsforhold vil blive viderebragt til bygherre.

### (1, O) Fortidsminder

Henvendelse 3

Københavns Museum redegør for muligheden for oldtidsfund i området.

*Forvaltningens svar*

I redegørelsen til lokalplanen er der henvist til Museumsloven.