



Bilag 7

Tillæg 1 til lokalplan nr. 391 "F. L. Smidth II" - notat med kommentarer til de indgåede henvendelser fra den offentlige høringsperiode

I forbindelse med den offentlige høring om forslaget til lokalplantillæg er der modtaget 13 henvendelser, hvoraf 4 er fra offentlige myndigheder mv.

Indsigelserne drejer sig særligt om de trafikale og støjmæssige konsekvenser af den muliggjorte udbygning af området, en mulig fremtidig letbaneforbindelse langs med Vigerslev Allé, der frygtes vanskeliggjort af den foreslåede byggelinje langs vejen, samt bygningshøjder og skyggevirksomheder, især i forhold til eksisterende bebyggelse på modsatte side af Vigerslev Allé.

Der er desuden indsigelser, der vedrører den af Naturklagenævnet krævede miljøvurdering og selve lokalplanproceduren, hvor der henvises til et manglende borgermøde i forbindelse med den offentlige høringsperiode. De gennemgående emner i henvendelserne vedrører:

- Randbebyggelsen mod Vigerslev Allé
- Trafik og trafikstøj
- Kulturarv
- Parkering
- Miljøvurdering
- Proces

En liste over de nummererede henvendelser er vedlagt som *bilag 6* og henvendelsernes indhold er med henvisning til nummer og forvaltningens bemærkninger og anbefalinger er beskrevet i nedenstående afsnit:

Henvendelser, der har ført til ændringsforslag i den til lokalplantillægget hørende redegørelse:

Brev af 6. november 2008 fra Københavns Bymuseum (nr. 8 + 9 sendt som både brev og vedhæft til e-mail)

F. L. Smidth-området er en del af Københavns industrielle kulturhistorie. Komplekset består ikke kun af produktionsbygninger, men også af marketenderi, administrationsbygninger og forskningsenheder. Det er en kvalitet, at der er bygget over en lang årrække med varierede arkitektoniske træk.

Museet finder det vigtigt at bevare denne mangfoldighed og helheden i bebyggelsen, som, hvis den ikke bevares i sin helhed, kan ende med

21-11-2008

Sagsnr.
2008-140697

Dokumentnr.
2008-642935

Sagsbehandler
Jakob Matzen

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1296

Telefax
3366 7020

E-mail
soslyn@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

at blive transformeret til et bymæssigt uklart, amputeret og mislykket område. Museet opfordrer til, at der ikke blot tænkes på bygninger, men også på detaljer som skilte, spor, bomme, porte, skorstene mv.

Museet beklager, at der gives tilladelse til, at tre af områdets bygninger kan tilføjes 1-2 etager, samt at den næsten 200m lange produktionsbygning kan opdeles i tre bygninger.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet er – på baggrund af dets centrale beliggenhed i Valby og de potentialer, det rummer – vurderet som særlig egnet til en udvikling som et integreret bykvarter, der kan understøtte et dynamisk og levende Valby. Lokalplanens udpegning af 7 større bygninger som bevaringsværdige lægger så mange bindinger på udnyttelsen af området, at yderligere bindinger ikke ses at være berettigede.

Forvaltningen finder dog også at de kulturhistoriske spor er med til at give området en særlig kvalitet og at det vil være en fordel at bibeholde og integrere mange af de mindre spor, som Bymuseet peger på i sin henvendelse, i den videre udvikling af området.

Som en opfordring til bygherre til også at tage den nævnte detaljering med i sine overvejelser ved udviklingen og omdannelsen af området, er disse kulturhistorisk interessante elementer nævnt i den af forvaltningen i indstillingen foreslåede tilføjelse til lokalplantillæggets redegørelsesdel under afsnittet 'Byarkitektonisk vurdering' på side 7.

Den af forvaltningen foreslåede formulering lyder:

"Disse bør ved udbygningen af området søges bevaret, ved at bl.a. eksisterende skilte, sporelementer, bomme, ure, porte, skorstene, årstalsmarkeringer og rørforløb også tænkes med i bevaringen de kulturhistoriske spor som elementer i den fremtidige identitetsskabelse i området."

Med hensyn til påbygninger mv. er bestemmelserne herom fastlagt i den gældende lokalplan 391 og er derfor ikke til debat.

Brev af 23. oktober 2008 fra Københavns Energi A/S (nr. 6)

Der er ingen bemærkninger til Gas og Vand. Det bemærkes, at Varme har ledninger på grunden, som skal respekteres. Desuden henvises til Spildevandsplan 2008, som på side 27 i lokalplanforslaget fejlagtigt er benævnt som Spildevandsplan 2000.

Forvaltningens bemærkninger

Fejlen på side 27 rettes til den rigtige benævnelse "Spildevandsplan 2008".

Lokaludvalg og borgergruppe:

Brev af 24. oktober 2008 fra Valby Lokaludvalg, sammen med skrivelse af oktober 2006 (nr. 5)

og

brev af 6. november 2008 fra Vigerslev Allé Gruppen, sammen med skrivelse af 28. september 2006 (nr. 10)

Valby Lokaludvalg har sendt nye kommentarer i forhold til den aktuelle lokalplanhøring sammen med sine indsigelser fra den tidligere offentlige høring i 2006, som udvalget ønsker opretholdt. Valby Lokaludvalg kritiserer i sit supplement til det oprindelige høringssvar fra 2006 blandt andet, at der på baggrund af ændrede forudsætninger ikke er udarbejdet nye trafiktal for området. Efter lokaludvalgets vurdering bør tallene beregnes på baggrund af konsekvenserne af både udbygningen af det nye lokalplanområde, og af udbygningen af andre aktuelle byudviklingsområder i Valby. Desuden ønsker lokaludvalget, at lokalplanen sikrer vejudlægget langs Vigerslev Allé, for derved at tage hensyn til muligheden for en fremtidig letbaneforbindelse med føring ad Vigerslev Allé.

Der er i det nye såvel som det gamle høringssvar et ønske om, at den maksimale højde af bebyggelsen langs Vigerslev Allé ikke bør overskride højden på det overfor liggende byggeri.

Vigerslev Allé Gruppen skriver i sit supplement til indsigelsen fra 2006 blandt andet, at den af Naturklagenævnet pålagte miljøredegørelse ikke er udarbejdet samt, at en visualisering af planen i forhold til kystnærhedszone mangler, hvorfor der skal udarbejdes en miljøvurdering med VVM-vurdering for lokalplanområde og omgivelserne. Samtidig er det Vigerslev Allé Gruppens opfattelse, at almindelig lokalplanprocedure ikke er overholdt i forhold til høringen og at der burde have været afholdt et nyt borgermøde. Der efterspørges også i denne skrivelse nye trafikberegninger og en hensyntagen til en mulig fremtidig letbaneforbindelse langs Vigerslev Allé, samt at den maksimale højde af den foreslåede bebyggelse langs Vigerslev Allé ikke bør overskride højden af eksisterende bebyggelse på modstående vejside.

Den af Vigerslev Allé Gruppen genfremsendte skrivelse af 28. september 2006 omhandler for størstedelen den tidligere lokalplan- og vedtagelsesproces, samt argumenterer for behovet for en miljøvurdering, der dengang ikke blev foretaget.

I det af Valby Lokaludvalg genfremsendte hørings svar opfordres der til etablering af støj dæmpende asfalt på Vigerslev Allé, uanset om der opføres erhverv eller boliger langs alléen, sammen med etablering af trafik- og støj dæmpende foranstaltninger i området omkring Toftegårds Plads, bl.a. ved f.eks. at reducere antallet af kørebaner.

Den bekymring, der kom frem på på borgermødet i forbindelse med den første offentlige høringsperiode i 2006, for parkeringssituationen på og omkring Vigerslev Allé gør, at lokaludvalget vil opfordre til at der skabes helheds løsninger for området omkring Vigerslev Allé samt de omkringliggende sidegader i sammenhæng med Valby Station.

Eventuelle støj dæmpende foranstaltninger i forbindelse med de krævede udspæringer i randbebyggelsen skal i lokalplantillægget sikres udført i materialer og på en måde, så lysindfald ikke hindres eller der skabes andre gener for beboerne på modsatte side af Vigerslev Allé.

For at fastholde intentionerne om et åbent og attraktivt område ønsker udvalget en anvendelse af bevaringsværdige bygninger til bl.a. kreative formål samtidig med at det oprindelige arkitektoniske udtryk bibeholdes – samspillet mellem nyt og gammelt sikrer kulturhistoriske spor og giver mulighed for spændende anvendelsesmuligheder.

Valby Lokaludvalg er bekendt med, at mange beboere på nordsiden af det foreslåede byggeri er stærkt utilfredse med lokalplanforslaget. Lokaludvalget ønsker at fastholde intentionen om et åbent og attraktivt område for beboerne og alle andre borgere i Valby med butikker, caféer, kreative erhverv m.m. som binder Valby sammen.

Forvaltningens bemærkninger

Med hensyn til bygningshøjden for bebyggelsen langs Vigerslev Allé og på hjørnet mod Toftegårds Plads er det allerede af dommerkomitéen i arkitektkonkurrencen i 2004 fremhævet, at komitéen har lagt stor vægt på, at der etableres en rumlig markant og klart defineret kontakt mellem området og Toftegårds Plads, som kan være med til at binde bykvarterer sammen. Henning Larsen Arkitekters vinderforslag har ifølge dommerbetænkningen sine kvaliteter i udformningen af det høje hjørnebyggeri sammen med det C-formede hovedstrøgs udmunding over for Toftegårds Plads. Forvaltningen er enig i disse synspunkter og har fulgt op på dem i lokalplanforslaget, som samtidig har reduceret den maksimale gesimshøjde på hjørnebygningen fra 27 m i det oprindelige lokalplanforslag til 20 m.

Gesimshøjderne langs Vigerslev Allé ligger ellers på mellem 10 m og 16,5 m, hvilket fra forvaltningens synspunkt ikke kræver yderligere reduktion. Dette bl.a. fordi facaderne på nordlig side af Vigerslev Allé også efter opførelse af det i lokalplanforslaget muliggjorte nybyggeri

efter københavnske forhold vil få særdeles gode lysforhold.

Skyggediagrammerne i lokalplanforslaget viser, at der bliver tale om skyggevirksomheder, der med de fastlagte åbninger og udsparringer vil skifte over dagen, og det vil være ret få boliger, der ikke får sol ved vintersolhverv.

Ønsket om at eventuelle støjskærme på bygninger ikke bliver til ulempe for beboerne nord for lokalplanområdet, er der på baggrund af den tidligere indsigelse fulgt op på i lokalplanforslagets § 6, stk. 5, om de 4 fastlagte udsparringer i randbebyggelsen.

Forvaltningen vil opfordre bygherre til at fortsætte dialogen med lokaludvalget og Valby-borgerne, som der blev åbnet for på et informationsmøde, som Forenede Ejendomsselskaber inviterede til i august 2006.

Med hensyn til trafikberegningerne er der sat fokus på de trafikale konsekvenser af udbygningen af lokalplanområdet. Analyserne viser, at udbygningen af området vil have en meget beskedent forøgelse af trafikken. De eneste støjgener fra udbygningen af området vil komme i forbindelse med byggefasen. Den generelle trafikale udvikling i området afhænger af en række andre faktorer, f.eks. trængelsafgifter. De trafikale konsekvenser af de øvrige byudviklingsområder, f.eks. Carlsberg, belyses i forbindelse med planarbejdet med disse planer. Herudover følges udviklingen i trafikken generelt i Københavns Kommune.

I henhold til forslaget til Kommuneplan 2009 bør støjreducerende asfalt så vidt muligt anvendes ved nyanlæg og renovering af veje med årsgennemsnit på over 2000 biler og tilladte hastigheder på over 40 km/h. Det gælder således bl.a. Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej.

På den aktuelle strækning har byrummet omkring Vigerslev Allé en bredde på ca. 38 m, og der vil således være rigelig plads til en evt. letbane. Etablering af en letbane indgår i øvrigt ikke i den gældende Kommuneplan 2005 og heller ikke i det fremlagte forslag til Kommuneplan 2009.

Med hensyn til den i indsigelserne nævnte parkeringsproblematik, er parkeringsdækningen senest i Kommuneplan 2005 fastsat til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal og har hidtil vist sig som værende tilstrækkelig også ved nybyggeri. Kommunen kan ikke lovligt stille krav om flere parkeringspladser end det, byggeriet i området udløser.

En beregning på baggrund af data Centralregisteret for Motorkøretøjer viser, at ca. 70 % af husstanden i Københavns Kommune ikke har bil, og kun ca. 3 % har mere end én bil.

Erfaringsmæssigt er behovet for parkering ved boliger størst om natten. På denne baggrund vurderer forvaltningen, at et parkeringskrav på 1 plads pr. 100 m² etageareal for både bolig- og erhvervsbyggeri vil være tilstrækkeligt både i dag-, aften og nattetimerne.

Med hensyn til den i Vigerslev Allé Gruppens indsigelse påpejning af at der mangler en Miljøvurdering og VVM-vurdering, er forvaltningens kommentar, at Miljøvurderingen er gennemført i henhold til Naturklagenævnets afgørelse. En VVM-vurdering er ikke aktuel i forhold til byomdannelsesområder som F. L. Smidth.

Da lokalplanområdet afstand til kystzone er betragtelig og der er en omfattende mellemliggende bebyggelse, er der i indstillingen om fornyet vedtagelse af forslag til tillægget redegjort for, at en visualisering af den planlagte bebyggelse set fra kystzone ikke er påkrævet.

Med hensyn til lokalplanproceduren og den offentlige høringsperiode har forslaget til lokalplantillæg været offentliggjort i fulde 2 måneder, og fulgt den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, samt en offentliggørelse i områdets lokalaviser. Dialogstrategien er bl.a. valgt på baggrund af, at det er et lokalplanforslag nærmest identisk med det tidligere offentliggjorte, hvorfor der er set bort fra et fornyet høringsmøde. Det kan derudover tilføjes, at Naturklagenævnet i sin afgørelse ikke har anfægtet processen omkring vedtagelsen af lokalplantillægget.

Øvrige henvendelser fra offentlige instanser:

E-mail af 20. oktober 2008 fra DSB Planlægning & Trafik (nr. 2)

Der henvises til redegørelsesdelen for den gældende lokalplan 391 i flere sammenhænge viste og nævnte midlertidige station ved Gl. Køge Landevej, som foreslås fjernet fra lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Da der er tale om den gældende lokalplan 391, er denne redegørelsesdel ikke til debat. I tilfælde af, at fremtidige tillæg til lokalplanen sammenskrives med den oprindelige lokalplan og det foreslåede tillæg nr. 1, vil den nævnte markering af stationen blive fjernet.

Brev af 17. oktober 2008 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Kontor for Integrationspolitik (nr. 4)

Kontoret for Integrationspolitik har ingen bemærkninger til forslaget til lokalplantillæg.

Øvrige henvendelser fra borgere:

Da der i denne kategori ikke er fremkommet bemærkninger eller indsigelser, der adskiller sig væsentligt fra de foroven beskrevne henvendelser fra hhv. Vigerslev Allé Gruppen og Valby Lokaludvalg, henvises der til forvaltningens bemærkninger i forhold til disse.

E-mail af 25. september 2008 fra Peter Olesen (nr. 1)

Indsiger opfatter byggeriet som en hån mod Vigerslev Allés beboere nord for lokalplanområdet grundet den minimale tilbagetrækning på 3 m fra vejlinje og den nærmest ikke eksisterende reduktion af bygningshøjder.

E-mail af 17. oktober 2008 fra Merete Bruun Meisel (nr. 3)

Indsiger kræver byggeriet trukket meget længere tilbage fra vejkant, en åbning mod nuværende plads på modsatte side, en lavere bygningshøjde end foreslået og at Miljøvurderingen skal gå om.

E-mail af 9. november 2008 fra Kaj Pedersen (nr. 7)

Indsigelse mod bygningshøjder, byggelinje og begrænsede parkeringsmuligheder.

E-mail af 10. november 2008 fra Helle og Irene Hansen (nr. 11)

Indsigelse, der tager udgangspunkt i betragtninger vedrørende udviklingen af nye store byområder i kontrast til den allerede eksisterende boligmasse, lavkonjunktur og faldende boligpriser. Det planlagte byggeri mod Vigerslev Allé ønskes lavere, der henvises til stigende trafikmængder, stigende forurening og parkeringsproblemer afledt af det nye byggeri.

Brev pr. mail af 9. november 2008 fra Jytte Koch Littau (nr. 12)

Indsiger tager udgangspunkt i trafik, støj og forurening genereret af F. L. Smidth-området og andre kommende byudviklingsområder (Carlsberg) som der efter indsigers opfattelse ikke er taget tilstrækkeligt højde for i undersøgelserne.

Der er heller ikke taget højde for en muligvis kommende letbane med en kun 3 m tilbagetrukket bebyggelse mod Vigerslev Allé, der ønskes belagt med støjdæmpende asfalt.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet skal tilpasses "landsbyen" Valby.

Der leveres desuden i indsigelsen en ret detaljeret alternativ beskrivelse af forslag til bebyggelse og parkanlæg på F. L. Smidth grunden.

Indsiger ser fare for opståen af en ”vindtunnel” gennem Vigerslev Allé, formørkning pga. af bygningshøjder og en øget trafikmængde og støjniveau pga. det planlagte byggeri. Der ønskes flere grønne områder i stedet for byggeri i Valby.

Brev pr. mail af 9. november 2008 fra Jonas Bai Duelund (nr. 13)

Indsigelsen ligger i forlængelse af Vigerslev Allé Gruppens. Den tager udgangspunkt i en efter indsigers opfattelse manglende miljøvurdering, VVM-vurdering og visualisering af forslaget. Desuden kritiseres kommunen for ikke at afholde et borgermøde i forbindelse med offentliggørelsen af forslaget. Der henvises til forældede trafiktællinger, som bør indeholde beregninger og estimater på konsekvensen af andre kommende udviklingsområder i Valby såsom Carlsberg og Grønttorvet.

Der henvises endvidere til en større lagerbygning midt i området, der anses for ikke bevaringsværdig og hindrende for udviklingen af det nye område. Randbebyggelsen langs Vigerslev Allé foreslås trukket 20 m tilbage fra vejkant og i maks. 4 etagers højde for ikke at påvirke bebyggelsen på nordlig side af Vigerslev Allé.

E-mail af 9. november 2008 fra Sanne Amdi Holm (nr. 14)

Indsiger ser stigende trafik og støjgener afledt af det planlagte byggeri mod Vigerslev Allé, herunder støj, der kastes frem og tilbage mellem bygningerne på begge sider af vejen. Ønsker lavere gesimshøjder og byggeriet trukket tilbage fra vej.