



**Gammel Køge Landevej
Lokalplanforslag med kommuneplantillæg**

Bilag 5. Notat om henvendelser

Der er modtaget 16 henvendelser i forbindelse med den offentlige høringsperiode fra den 4. december 2018 til den 29. januar 2019. jf. bilag 4 'Henvendelser modtaget i høringsperioden'.

Fire henvendelser er fra offentlige myndigheder og andre offentlige instanser herunder Metroselskabet, Radius Elnet A/S, Banedanmark og HOFOR.

Der er tillige modtaget hørings svar fra bygherre GKL 59 Aps, Valby Lokaludvalg, nabovirksomheden H. Lundbeck A/S og beboere uden for området. Endvidere svar fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima og Byrum og fra Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb.

Forslag til ændringer i lokalplanbestemmelser er markeret med rød skrifttype. Tilføjelser er vist med kursiveret tekst. Tekst, der slettes, er overstreget. Der foreslås ikke ændringer i kommuneplantillægget.

Alle ændringer i bestemmelser fremgår også skema i bilag 6.

Redegørelsen herunder skyggediagrammer og lokalplantegninger konsekvensrettes i forbindelse med bekendtgørelsen, og der kan forekomme mindre redaktionelle rettelser.

12. marts 2019

Sagsnr.
2019-0012291

Dokumentnr.
2019-0012291-4

Sagsbehandler
Helle Bay

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Skema over henvendelser og emner i hørings svar

Nr.	Indsigers navn (pkt. henviser til beskrivelse i notatet)	1.		2. Indsigelser fra andre end myndigheder herunder bygherre og borgere						
		Myndigheder mv.	Ingen bemærkninger	Anvendelse	Trafik	Omfang	Udformning	Byrum og udearealer	Andet	
1	Jacob Rasmussen (pkt.2.1) Beboer				X					Der bør etableres parkeringsanlæg i forbindelse med byggeriet og til butikker.
2	Metroselskabet I/S (pkt.1.1)	X								Ingen bemærkninger.
3	Radius Elnet A/S (pkt.1.2) Ida Eriksen	X								Kabler langs lokalplanafgrænsningen.
4	Banedanmark (pkt.1.3) Dorte Christiansen	X								Ingen bemærkninger.
5	Thomas Carlsson (pkt.2.2) Beboer				X					Der skal være nok parkering.
6	Mads Hjeresen (pkt.2.3) Beboer				X					Der skal være nok parkering.
7	Lene Eiberg Becker (pkt.2.4) Beboer			X	X		X			Ikke behov for flere butikker. Gerne større P-hus. Lad os få et smukt hus.
8	Kathrine Collin Hagan (pkt.2.5) Beboer							X		Fint med stiforbindelse: der bør åbnes op. Ja tak til træer og væk med hegn.
9	Flemming Pilemann (pkt.2.6) Beboer				X					P-pladser bør lægges i parkeringskælder.
10	Valby Lokaludvalg (pkt.2.7)			X	X	X	X	X		Butikker, trafik, parkering, omfang, materialer, byrum.
11	H. Lundbeck A/S (pkt.2.8) Nabo-virksomhed							X		En stiforbindelse på Lundbeck er uden for lokalplanområdet. Der er produktion på ejendommen.
12	Carsten Enevoldsen (pkt.2.9) Beboer			X			X			Gerne flere butikker. Formudtrykket er kedeligt og facader er tilfældige.
13	Købehavns Kommune, Byens Udvikling (pkt.2.10) Eleonora Bruno								X	Opdatering af afsnit om Separatkloakering.
14	Københavns Ejendomme og Indkøb (pkt.2.11) Rikke Arleth Nielsen		X							Ingen bemærkninger.
15	HOFOR A/S, Regn og Spildevand (pkt. 1.4) Karim Friis Arfaoui	X								Der skal tages hensyn til spildevandsledning.
16	GKL ApS Bygherre område I Christian Wæwer (pkt.2.12)				X	X				Overkørsel/udkørsel via Lundbeck. Parkeringshus (omfang) og beregning af bruttoetageareal.
		4	1	3	7	2	3	3	1	

1. Myndigheder mv.

1. 1. Metroselskabet

(Indsiger nr. 2)

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

1. 2. Radius Elnet A/S

(Indsiger nr. 3)

Radius Elnet A/S gør opmærksom på, at der ligger flere af Radius kabler langs lokalplanafgrænsningen. Først og fremmest ligger der et 30 kV kabel på Ottiliavej, som der skal tages hensyn til. Derudover ligger der også et 10 kV kabel langs Ottiliavej og Carl Jacobsens vej. Det er derfor vigtigt, at der i lokalplanen, bliver taget højde for Radius' kabler.

Bemærkninger:

Kabler langs Ottiliavej ligger langs område III, hvor der ikke muliggøres nybyggeri. Disse kabler vil derfor ikke blive berørt af lokalplanen. Mht. kabler langs Carl Jacobsens Vej oplyser bygherre for område I GKL Aps, at de pågældende kabler ligger udenfor bygherres matrikel, hvorfor kablerne ikke vil blive berørt af nybyggeriet. Endvidere kan oplyses, at byggefeltet er trukket ni meter tilbage fra matrikelskel.

1. 3. Banedanmark

(Indsiger nr. 4)

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

1. 4. HOFOR

(Indsiger nr. 15)

HOFOR oplyser, at selskabet har en spildevandsledning på matr. 1474, og det formodes, at der også er et spildevandsbassin, som er kritisk for regnvandsafledningen af området. Det bemærkes, at byggefelt D er placeret meget tæt på spildevandsledningen. Der bør sikres den nødvendige afstand til ledningen (minimum to meter fra kant af ledningen på begge sider). Arealet bør friholdes fra anlægsaktiviteter, udgravning, spuns, træer, beplantning, skilte eller andet der kræver nedgravning og fundering under terræn. mv.

HOFOR oplyser endvidere, at der er fjernvarmeledninger, der kan omlægges.



Spildevandsledning vist med grøn streg tæt ved byggefelt for parkeringshus.

Bemærkninger:

Bygherre for område I GKL Aps oplyser, at det formodede spildevandsbassin ligger i område IV (matr. 1888), hvor der ikke muliggøres nybyggeri. Spildevandsbassin vil således ikke blive berørt af lokalplanforslaget.

Mht, spildevandsledningen så ligger byggefelt D til parkeringshus mere end to meter fra spildevandsledningen. Det foreslås, jf. pkt. 2.12, at reducere byggefelt D i længden med fem meter i længden. Herved skabes yderligere afstand til spildevandsledningen. Det planlagte vurderes således at kunne realiseres uden konflikter i forhold til spildevandsledningen.

Bygherre oplyser, at der forventes placeret faste terrængenstande som fx støttemure, p-pladser, cykelstativer, og lign. ovenpå ledningen jf. situationsplanen. Dette kræver ikke nedramning, men almindelig fundering under terræn. Det planlagte vurderes at kunne realiseres uden konflikter i forhold til spildevandsledningen, da denne ligger flere meter under terræn.

Endvidere kan oplyses, at eksisterende bygninger på ejendommen forventes nedrevet.

2. Andre høringsvar

2. 1. Jacob Rasmussen, beboer

(Indsiger nr. 1)

Indsiger mener, at der bør etableres parkeringsanlæg i forbindelse med byggeriet, da parkeringen ellers vil belaste de nærliggende boligområder i en helt urimelig grad.

Kravet til antallet af parkeringspladser bør kunne dække det parkeringsbehov, som ændringen af lokalplanen medfører, således at de omkringliggende kvarterer herunder Valby Have ikke belastes yderligere både i forhold til pendlertrafik og parkering til butikker.

Bemærkninger:

Parkeringsanlæg etableres i selvstændigt parkeringshus. Således forventes det ikke, at nye brugere vil parkere lokalt i området.

Parkeringsnormen er fastsat til 1:100, som er den højeste norm ifølge Kommuneplan 2015. Det er ikke muligt at fastsætte en højere norm, hvis stationsnærhedsbestemmelser i Kommuneplan 2015 (og dermed Fingerplan 2017's bestemmelser) skal overholdes. Desuden vil det modarbejde kommuneplanens trafikmål. Da området ligger stationsnært, forventes normen at være fuldt ud tilstrækkeligt til betjening af såvel kontorer og butikker.

2. 2. Tomas Carlson, beboer

(Indsiger nr. 5)

Der skal etableres et passende antal parkeringspladser til byggeriet, både til erhverv og butik, så boligområdet Valby Have ikke skal agere parkeringsplads for ansatte og handlende.

Bemærkninger:

Mht. til parkering se bemærkninger under pkt. 2.1.

2. 3. Mads Hjeresen, beboer

(Indsiger nr. 6)

Der bør etableres parkeringspladser nok til, at boligområdet Valby Have ikke belastes.

Bemærkninger:

Mht. til parkering se bemærkninger under pkt. 2.1.

2. 4. Lene Eiberg Becker, beboer

(Indsiger nr. 7)

Indsiger mener ikke, at der er behov for flere butikker, da der er planlagt en dagligvarebutik på hjørnet af Følager/Gammel Køge Landevej og to dagligvarebutikker på Vigerslev Alle. Endvidere er der

inden for meget kort gåafstand en forretning på Grønttorvet.

Indsiger er endvidere bekymret for parkeringsforholdene for kunderne - det er i forvejen helt umuligt for de personer, der arbejder på Carl Jacobsens vej. Det foreslås, at P-huset udvides, så det kan udlejes til andre i området.

Indsiger ønsker et smukt byggeri, der harmonerer med det, der ligger på den modsatte side af Carl Jacobsens Vej.

Bemærkninger:

I gældende lokalplaner er der ingen begrænsninger i forhold antallet af butikker, der kan etableres inden for områder I, II, III og IV. Der er dog en begrænsning på størrelsen, der maks. kan være 500 m² for dagligvarer og 200 m² udvalgsvarer.

I lokalplanforslaget muliggøres ikke længere butikker i område II og III, og der lægges en begrænsning på det maksimale butiksareal, inden for område I og IV, ved, at områderne omfattes af Valby Maskinfabrik Lokalcenter, der samtidig ændres til et bydelscenter. Ændringen af Valby Maskinfabrik Lokalcenter til et bydelscenter vil sikre eksisterende butikslokaler i lokalplanområdet samt muliggøre få mindre butikker på Valby Maskinfabrik og langs Gammel Køge Landevej. Bydelscentret supplerer således Valby og Gammel Køge Landevej Bymidter med mindre butikker til områdets betjening. Som eksempel på lignende supplerende centre til bymidter kan nævnes Tagensvej Bydelscenter og Blågårdsgade Lokalcenter, der begge supplerer Nørrebrogade Bymidte med mindre butikker til områdets betjening. Lignende forhold har Jyllingevej Bydelscenter til Vanløse Bymidte og Øresundsvej Lokalcenter til Amagerbrogade Bymidte.

I bydelscentret fastlægges det, at der kan etableres op til 1.900 m² butiksareal øst for Gammel Køge Landevej. Af disse er 966 m² allerede disponeret til to eksisterende butikker inden for område IV – nemlig en skomager og møbelbutikken Inventarland. Der er altså en restrummelighed på 934 m², som vil kunne disponeres til mindst to butikker. I lokalplanforslaget foreslås, jf. Kommuneplan 2015 og kommuneplantillægget, at butiksstørrelserne maks. må være: 700 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer – dog for en udvalgsvarebutik i område IV op til 700 m² (eksisterende). Forvaltningen har revideret butiksstørrelsen for dagligvarer i område I i forhold til trafikafviklingen i området og medgiver, at der kan opstå trafikal trængsel, hvis der placeres en dagligvarebutik på op til 700 m² i område I. Det foreslås på denne baggrund, at størrelsen reduceres til 200 m² i område I.

- Følgende ændringer foreslås i planforslagenes redegørelse, s. 8:

Afsnittet 'Anvendelse':

'... Inden for område I og IV muliggøres 1.900 m² butiksareal (inkl. de eksisterende butiksarealer - skomager og Inventarland - på 966 m² i område IV) med en maksimal størrelse på 700 m² for dagligvarer, *dog maks. 200 m² inden for område I*, og 500 m² for udvalgsvarer, dog med mulighed for én butik på op til 700 m²

indenfor område IV. Butikker kan være placeret ud til Gammel Køge Landevej og/eller Carl Jacobsens Vej....’

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne, s. 24, § 3, stk. 3:

Stk 3. Butiksarealer:

’...Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 700 m² for dagligvarer, *dog maks. 200 m² inden for område I*, og 500 m² for udvalgsvarer. Der kan inden for område IV dog indrettes én butik til udvalgsvarer med et bruttoetageareal på op til 700 m².’

Mht. til parkering og fastlæggelse af parkeringsnorm se bemærkninger under pkt. 2.1.

Mht. udlejning af parkeringspladser, så er dette ikke et forhold, der reguleres i lokalplanen.

Mht. til udformningen af bebyggeriet, er det intentionen, at dette skal harmonere med byggeriet i området. Dette sikres med lokalplanens bestemmelser om højder (byggeri i maks. fire etager mod Carl Jacobsens Vej) samt facadebestemmelser om variation og materialer (tegl i rødlige og gule farver).

2. 5. Kathrine Collin Hagan, beboer

(Indsiger nr. 8)

Indsiger sætter pris på lokalplanens tanker om forbindelser til naboområderne, og håber, at stiforbindelser til villakvarteret mod øst og videre til Vestre Kirkegård prioriteres. Lige nu er det et kedeligt og meget tillukket industriområde og en barriere for os naboer for adgangen til alt det nye i Valby syd. Væk med hegn og porte og ja tak til træer, gennemgange og stiforbindelser.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil, da indsigers bemærkninger vurderes at være i overensstemmelse med planens intentioner.

2. 6. Flemming Pilemann, beboer

(Indsiger nr. 9)

Indsiger mener, at parkeringspladser skal lægges under jord. Det anbefales derfor, at der etableres parkeringskælder under hver kontorbygning, hvorved parkeringshuset kan reduceres i omfang.

Bemærkninger:

Bygherre ønsker ikke at etablere parkering i konstruktion i kælder, da dette er en meget dyr løsning fremfor at placere parkering i selvstændigt parkeringshus. Forvaltningen har ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget vurderet bygherres ønske, og mener at disponeringen med et selvstændigt parkeringshus planmæssigt er en fornuftig løsning set i lyset af, at der er tilstrækkelige friarealer inden for område IV.

Bygherre har set på mulighederne for at optimere indretningen af p-huset, som vil reducere omfanget af parkeringshuset med ca. 2.000 m², se pkt. 2.12.

2. 7. Valby Lokaludvalg

(Indsiger nr. 10)

Valby Lokalplanudvalg ser den påtænkte placering som velegnet til et erhvervsbyggeri og ser med glæde, at det er besluttet at lokalplanen nu omfatter det samlede område op til Otiliavej, og at der afsættes en stiforbindelse gennem området.

Lokaludvalget ser dog med bekymring på nedenstående:

Butikker:

Lokaludvalget mener ikke, at Valby Maskinfabrik Lokalcenter skal udvides, og at der skal placeres en butik på 700 m² på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej, da der er butikker under opførelse umiddelbart syd for jernbanen ved Poppelstykket og Torveporten.

En udvidelse udvander begrebet bydelscenter og gør tilsvarende kommuneplanens bymidte syd for banen udflydende. Formålet med at fastlægge sådanne zoner for butiksliv er, at der skabes sammenhængende butiksstrøg på planlagte steder og ikke, at områderne gøres diffuse og spredte. En sådan butik vil uvægerligt give trafikproblemer i et kryds, der i forvejen er overbelastet.

Offentlig transport og parkering

Lokaludvalget mener, at der skal arbejdes bevidst med at gøre det attraktivt og let at bruge offentlig transport til det nye byggeri, herunder arbejdes med de konkrete adgangsveje til bane og A-busbetjening. Et incitament kan være en lavere parkeringsnorm, fx 1:150.

Det bør overvejes at placere parkering i konstruktion i underetagen på byggerierne og evt. erstatte parkeringshuset med nogle af de m², der bør tages af i højden. Parkeringshuse udnyttes ikke optimalt, da mange foretrækker at parkere på terræn og i de omliggende gader.

Formuleringen i redegørelsen om, at der forudsættes en firesporet vej på hele strækningen Gammel Køge Landevej bør fjernes, da denne ikke er tidssvarende.

Omfang

Lokaludvalget mener, at bebyggelsesprocenten er for høj og op til 250, da parkeringshuset ikke regnes med.

Bygningshøjden skal tilpasses bygninger på modsatte side af Gammel Køge Landevej, og reduceres med én etage (det fremgår, at de bliver omtrent 2,5 meter højere, hertil kommer 3,5 meter til teknik).

Bygningshøjden bør tilpasse byggeriet på Carl Jacobsens Vej mod syd.

Udformning

Lokaludvalget mener, at byggeriet skal tilpasses omgivelsernes egenart og relateres til erhvervsbyggeriet ved Carl Jacobsens Vej. Der ønskes anvendt facademateriale i rød tegl og ikke blot tegl i rødlige eller gule farver.

Det er positivt, at der arbejdes med variation af facaderne for at undgå tunnelvirkning op ad Gl. Køge Landevej. Dele af facaden skal rykkes fysisk tilbage for at undgå et monotont, visuelt gadeforløb.

Udearealer

Det er illusorisk, at et byrum på hjørnet vil være attraktivt, da stedet er stærkt belastet af trafik og vejstøj, og da der ikke overbevisende er arbejdet med løsninger, der kan gøre det attraktivt at opholde sig her.

Borgermøde

Lokaludvalget afholdt i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen borgermøde den 22. januar 2019. På mødet fremkom følgende bemærkninger:

- Butikker: En enkelt borger ønskede yderligere butiksareal i lokalplanen.
- Trafik: Bekymring for den øget trafik som følge af nye pendlere til kontorbygningerne og en mere og mere presset Gammel Køge Landevej. Tilkørselsforholdene til det nye P-hus skal være sikre og ikke forstyrre trafikken på den i forvejen hårdt pressede Gammel Køge Landevej. Skepsis over for om ny højresvingsbane ved Karin Nellesmoses Vej og lysreguleringen ved Kirsten Walthers Vej og Carl Jacobsens vej er tilstrækkelige til at regulere trafikken.
- Parkering: Bekymring over parkeringsforhold, da området generelt er meget belastet af pendlerparkering. Forslag om at oprette et stort P-hus ved Ny Ellebjerg Station og om at oprette parkeringspladser til korttidsparkering i forbindelse med de foreslåede nye butikker i området.
- Højde og volumen: Bebyggelsesprocenten er høj, og bliver højere af, at parkeringshuset ikke regnes med. Der gives mulighed for at bygge et teknikrum på toppen af bygningerne, hvilket vil øge højden med to meter.
- Udearealer: Bygherren blev opfordret til at øge de grønne ambitioner med et forslag om at indrette taghaver med bier og grøntsagshaver. Desuden var der fokus på, at der er behov for yderligere arealer, der kan benyttes af børn i området.

Bemærkninger:

Mht. til butikker og udvidelse af bydelscenter Valby Maskinfabrik samt trafikale problemer som følge heraf, se pkt. 2.4.

Mht. offentlig transport vil der være nem adgang til bus på Gammel Køge Landevej og til Ny Ellebjerg Station fra udgang ved Carl Jacobsens vej. Parkeringsnormen er fastsat til 1:100 i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Se også pkt. 2.1.

Det vurderes, at det ikke er væsentligt mere brugervenligt at parkere i parkeringskælder end i parkeringshuset, da parkeringshuset ligger tæt ved erhvervsbebyggelsen. På den baggrund ønsker forvaltningen ikke at nedlægge muligheden for at etablere parkering i parkeringshus og flytte parkeringspladser til kælder under konstruktion.

Mht. til formulering om firesporet vej på hele strækningen Gammel Køge Landevej medgiver forvaltningen, at denne formulering er forældet.

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsen, s. 4:

’ ... Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025.

Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. ~~Dette forudsætter en firesporet vej på hele strækningen. På sigt er der tilstrækkelig bredde til fire spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.~~ På Gammel Køge Landevej kører 8A og fra 2019 vil strækningen blive forsynet med to A-buslinjer.’

Mht. til omfang og beregning af bebyggelsesprocenten, så er det korrekt, at denne bliver højere end 185. Det foreslås, at parkeringshuset reduceres med 2.000 m², se pkt. 2.12. Herved muliggøres i alt 34.318 m² inden for område I – med et grundareal på 14.496 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 240). Dette skyldes, at det i lokalplanen fastlægges (i overensstemmelse med Kommuneplan 2015), at etageareal, der medgår til bilparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten jf. lokalplanens § 5, stk. 1, s. 26 ’Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte ejendom. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet, jf. stk. 2 og 4, medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt eventuelle åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.’

Mht. bygningshøjden ud til Gammel Køge Landevej er det korrekt at byggeriet er lidt højere end på den modsatte side. Forvaltningen mener ikke, at byggeriet er for højt, da Gammel Køge Landevej er meget bred, og boligerne vil være velforsynede med dagslys.

Mht. til højder mod Carl Jacobsens Vej, så er byggeriet tilpasset byggeriet på den modsatte side, som ses på snit i lokalplanens redegørelse s. 9.

Mht. udformning og tilpasning til egenart mener forvaltningen, at bestemmelsen om tegl i rødlige og gule farver er tilpasset stedets egenart, da bygninger i området overvejende er i tegl gule, røde, grå farver. I forhold til at trække dele af facaden tilbage – kan oplyses, at hele facaden i forvejen er trukket tilbage fra Gammel Køge Landevej, og at der sikres variation med bestemmelsen § 6, stk. 1, om at facader ’må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden. Et facadeskift skal udføres af mindst to af følgende variationer: - Variation i materialer - Variation i højde - Variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i

udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer.’

Mht. til udearealer og byrummet/den udvidede kantzone på hjørnet mener forvaltningen, at der her kan skabes en kantzone, som man kan passere forbi, opholde sig i midlertidigt eller i længere tid. Det er ikke alle tider på døgnet, at der er stor trafikbelastning, og kantzonen ligger meget attraktivt i forhold til sol.

Mht. til borgernes bemærkninger fremkommet på borgermødet:

- Mht. butikker se pkt. 2.4
- Mht. til trafik vurderes det, at trafikstigningen til kontorbyggeriet ikke vil være mærkbar ift. den generelle trafikstigning på Gammel Køge Landevej. Det vurderes, at der kommer ca. 150 biler i morgenspidstimen, som ikke vil påvirke det eksisterende trafikbillede. For ikke at påvirke kapaciteten på Gammel Køge Landevej etableres endvidere en højresvingsbane ind til område I. Tilkørselsforholdene til det nye parkeringshus bliver sikre med to kørespor og fortovej i begge sider af vejen. Mht. om ny højresvingsbane ved Karin Nellemoses Vej og lysreguleringen ved Kirsten Walthers Vej og Carl Jacobsens vej er tilstrækkelige til at regulere trafikken kan oplyses, at der ikke etableres en højresvingsbane på Karin Nellemoses Vej, men fra Gammel Køge Landevej ind til område I. Det vurderes, at man godt kan komme ud fra område I. De to tætliggende signalanlæg tilbageholder trafikken på Gammel Køge Landevej på samme tid, og man kan derved køre ud fra område I.
- Parkering til lokalplanområdet er planlagt til at foregå i parkeringshuset. Korttidsparkering til eventuelle butikker er ikke indarbejdet. Kunder vil derfor skulle anvende parkeringspladser i parkeringshuset. Der er ikke planer om at etablere parkeringspladser ved Ny Ellebjerg Station, der ligger uden for lokalplanområdet. Se også pkt. 2.1
- Mht. til bebyggelsesprocenten og højder se svar til lokaludvalget ovenfor.
- Mht. til indretning af udearealer med taghaver med bier og grøntsagshaver, så ligger det uden for lokalplanen at regulere dette. Mht. til arealer, der kan benyttes af børn i området, skal bemærkes, at området er udlagt til en erhvervsbebyggelse, og at der ikke er udlagt støjfølsom anvendelse som boliger og institutioner (som legepladser også henregnes til) på grunden pga. naboskabet med H. Lundbeck A/S.

2.8. H. Lundbeck A/S v/ Susanne Madsen

(Indsiger nr. 11)

Indsiger har ikke indsigelser over for Københavns Kommunes lokalplanforslag bortset fra bemærkninger vedr. offentlig sti. Indsiger gør gældende, at lokalplanforslaget naturligvis alene regulerer det konkrete lokalplanområde, og at kommunens mere overordnede fremtidsplaner for områderne uden for lokalplanområdet ikke er forpligtende for Lundbeck. Et fremtidigt stuidlæg på

Lundbecks ejendomme vil udgøre et ekspropriativt indgreb. Endvidere vil det være i konflikt med Lundbecks behov for at drive virksomheden herunder behov for hegning og adgangskontrol og have særdeles alvorlige konsekvenser for Lundbecks virksomhed, hvilket Lundbeck naturligvis ikke kan acceptere. Reelt vil produktion ikke kunne opretholdes i Valby. Lundbeck foreslår derfor, at planen om etablering af den i lokalplanudkastet skitserede sti genovervejes af Københavns Kommune med henblik på at sikre, at der arbejdes frem mod en løsning, der de facto er realiserbar.

Endvidere oplyses vedr. Lundbecks produktion. På s. 14 afsnit "virksomhedsstøj fra H. Lundbeck A/S" er det oplyst, at der ikke foregår "egentlig" produktion på H. Lundbeck A/S' område og derfor hverken er luft- eller luftgener fra virksomheden. Der foregår farmaceutisk produktion på virksomheden, og produktionen er placeret i hjørnet mellem Krumtappen og Trekronergade. Produktionen foregår i toholdsskift og pakkeri i treholdsskift og vil derfor ske uden for almindelig arbejdstid. I forbindelse med produktion vil der forekomme intern transport af varer mellem Lundbecks højlager, placeret ud mod Carl Jacobsens Vej, og produktionsbygningerne. Der vil dog ikke forekomme luft- eller luftgener i forbindelse med produktionen eller den tilhørende interne transport.

Bemærkninger:

Forvaltningen er enig i indsigers bemærkninger vedr. stiudlægget. Således regulerer lokalplanforslaget udelukkende forholdene inden for lokalplanområdet. Ønsket med stiudlægget inden for område I er at fremtidssikre mulighederne for at skabe bedre forbindelser til Vestre Kirkegård, såfremt det skulle blive aktuelt at byudvikle Lundbecks ejendom. Forvaltningen er klar over, at dette pt. ikke er aktuelt og for nuværende ikke realiserbart. Se også pkt. 2.5.

I forhold til oplysninger vedr. Lundbecks produktion foreslås det, at redegørelsen opdateres med Lundbecks oplysninger.

- Følgende ændringer foreslås i planforslagernes redegørelse, s. 14.

Afsnittet 'Virksomhedsstøj fra H. Lundbeck A/S':

'... Om natten og i weekender er støjgrænser også lempet.

Der foregår farmaceutisk produktion på virksomheden, og produktionen er placeret i hjørnet mellem Krumtappen og Trekronergade. Produktionen foregår i toholdsskift og pakkeri i treholdsskift og vil derfor ske uden for almindelig arbejdstid. I forbindelse med produktion vil der forekomme intern transport af varer mellem Lundbecks højlager, placeret ud mod Carl Jacobsens Vej, og produktionsbygningerne. Der vil dog ikke forekomme luft- eller luftgener i forbindelse med produktionen eller den tilhørende interne transport. ~~Da der ikke foregår egentlig produktion på H.~~

~~Lundbecks A/S' område, er der hverken lugt eller luftgener fra virksomheden.'~~

2.9. Carsten Enevoldsen

(Indsiger nr. 12)

Indsiger er generelt positiv overfor, at der gøres noget i området. Mener dog at området mangler butikker, og at butikker kan placeres med facader mod Gammel Køge Landevej. Indsiger mener også, at formudtrykket generelt er kedeligt, og at facaderne i stueplan ser afvisende og tillukkede ud mod Gammel Køge Landevej.

Bemærkninger:

Mht. til butikker regulerer planen placering og omfang af butikker, således at nye butikker kan placeres i område I og IV, se også pkt. 2.4.

Mht. til facaderne i stueetagen indeholder lokalplanen bestemmelser om, at stueetager mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej skal udføres med 40-50 pct. transparente partier. Dette vurderes tilstrækkeligt til at sikre en visuel åbenhed og kontakt mellem inde og ude.

2.10. Københavns Kommune. Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling

(Indsiger nr. 13)

Tekst under "Spildevandsplan" bedes ændret til:

'Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.'

Bemærkninger:

Forvaltningen tilføjer gerne konkretiseringen om projekttillæg til bestemmelsen og foreslår, at denne ændres. Da forvaltningen mener, at bestemmelsen kun skal omhandle nybyggeri fastholdes bemærkningen herom for at sikre entydighed i bestemmelsen.

- Følgende ændringer foreslås i planforslagenes redegørelse, s. 20:

Afsnittet 'Spildevandsplan':

'Nybyggeri i lokalplanområdet skal ~~omkloakeres til et separatkloakerets område~~-i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med *projekttillæg*. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i *projekttillæg 2020 kommende tillæg* til spildevandsplanen.'

2.11. Københavns Ejendomme og Indkøb

(Indsiger nr. 14)

Indsiger har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

2.12. NCC, c/o GKL Aps, Christian Wæwer, bygherre matr. 1474

(Indsiger nr. 15)

Bygherre ønsker at sikre, at de kreative værksteder/lettere industri mv. i stueetage i parkeringshus ikke tælles med i bebyggelsesprocenten, så værkstederne kan udlejes billigst muligt (da det er en forudsætning for at kunne udleje værkstederne langs stiforbindelsen). Der bør derfor tilføjes kreative værksteder / lettere industri mv. som arealer, der beregnes udover bebyggelsesprocenten.

Bygherre ønsker mulighed for at benytte overkørsel til Carl Jacobsens Vej via Lundbecks nuværende overkørsel på Carl Jacobsens Vej. Dette vil reducere antallet af overkørsler på Carl Jacobsens Vej. Samtidig vil det give mulighed for at reducere vejudlægget mod syd/øst og derved muliggøre en udvidelse af byrummet/udvidet kantzone mod syd/øst. I redegørelsens afsnit 'Byggeønsker, Område I, Trafik og parkering', bør formuleringen ændres, således at vejen og udkørslen også kan anvendes som sekundær udkørsel for personbiler og trafik i øvrigt.

Bygherre ønsker at optimere indretningen af parkeringshuset. Hvis byggefeltet D på parkeringshuset udvides med én meter mod nord, kan p-pladser indrettes som 90 graders pladser fremfor skråparkering. Derved kan der opnås vinkelret parkering i fire rækker og to manøvrearealer på hver etage, og det samlede volumen på p-huset kan derved reduceres fra 9.500 m² til 7.500 m² og stadig indeholde det påkrævede antal p-pladser. Hermed opnås en løsning, der på alle måder er mere rationel og ressourcevenlig.

Bemærkninger:

Mht. beregning af bebyggelsesprocenten gives der i Kommuneplan 2015 ikke mulighed for at kreative værksteder/lettere industri mv. i stueetage i parkeringshus ikke tælles med i bebyggelsesprocenten. I lokalplanen gives mulighed for at de kreative værksteder/lettere industri også kan anvendes til kulturelle formål. Såfremt stueetager i parkeringshus anvendes til kulturelle formål gives der i Kommuneplan 2015 mulighed for at overskride bebyggelsesprocenten som anført: 'I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent (f.eks. fra 60 til 70 eller fra 110 til 120), hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Friarealkravet kan fraviges for denne del af bebyggelsen. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som f.eks. biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.'

På den baggrund foreslås det, at der gives mulighed for at overskride bebyggelsesprocenten med 2 procent svarende til 291 m² såfremt etagearealet anvendes til kulturelle formål som udstillingslokaler (gallerier). Således vil en forøgelse med 2 procent muliggøre en bebyggelse på 27.107 m².

Samtidig muliggøres, at friarealkravet kan fraviges for denne del af bebyggelsen.

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsen, s. 4 (faktaboks) og s. 10:

Faktaboks, s.4 (kun tilføjelser er vist – det samlede bruttoetageareal er også ændret som følge af reduktion af p-hus)

Bruttoetagearealer (kulturelle formål) 289 m²

Samlet bruttoetageareal ~~41.894~~ 40.183 m²

Bebyggelsesprocent (kulturelle formål) 2

Afsnittet 'Bebyggelsens placering og udformning', s. 10:

'... og ophold ved butikker i område I. *Den maksimale bebyggelsesprocent må forøges med op til 2 procentpoint (fra 185 % til 187 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål placeret i parkeringshusets stueetage. Kulturelle formål skal være gallerier.'*

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne § 5, stk. 1:

Stk. 1. Bebyggelsens omfang:

'...som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej. *Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 2 procentpoint (fra 185 % til 187 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål placeret i parkeringshusets stueetage. Kulturelle formål skal være gallerier.'*

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne § 7, stk. 2:

Stk. 2. Afvigelser fra friarealets størrelse:

'...bebyggelsens anvendelse. *Friarealkravet kan fraviges for anvendelse til kulturelle formål placeret i parkeringshusets stueetage jf. § 5, stk. 1.'*

Mht. muligheden for at benytte overkørsel til Lundbecks nuværende overkørsel på Carl Jacobsens Vej til udkørsel finder forvaltningen at dette er en god løsning, da antallet af udkørsler derved reduceres og oversigtsforholdene og trafiksikkerheden forbedres. Forvaltningen foreslår på den baggrund, at lokalplanforslaget tilrettes fsv. dette herunder, at vejudlægget justeres, og at afgrænsning af byrum udvides. Endvidere at redegørelsen konsekvensrettes fsv. dette.

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsen, s. 7 og 10:

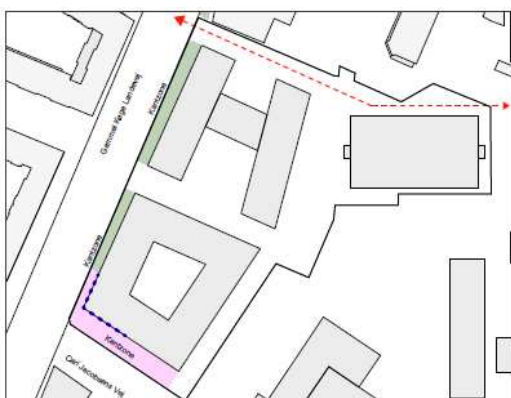
Afsnittet 'Trafik og parkering', s.7. linje 2, ændres:

'...På grundens østlige side placeres en ensrettet vej, der primært forventes benyttet til *udkørsel fra p-hus*, afhentning af affald, vareindlevering og som brandvej.--.'

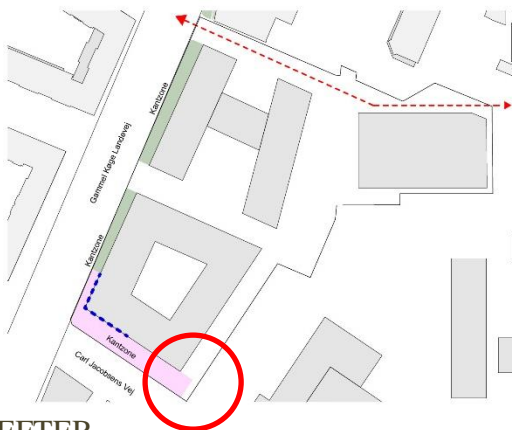
Afsnittet 'Infrastruktur og forholdet til omgivelserne', s. 10. linje 10, ændres:

'...Der etableres en ny udkørsel til Carl Jacobsens Vej *enten fra matriklen eller primært* over H. Lundbecks A/S' matrikel.'

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsens illustration, s. 7
Udvidet kantzone mod Carl Jacobsens Vej er udvidet mod øst.



FØR



EFTER

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne, s. 25, § 4, stk. 4:
'...til Carl Jacobsens Vej *via udkørsel over Lundbecks matrikel og dennes overkørsel*. Eksisterende overkørsler...'
- Ændringer på lokalplantegning nr. 3 og 5, som beskrevet ved tegninger

Mht. udvidelse af byggefelt D på P-huset med én meter mod nord finder forvaltningen at dette er en god løsning, da omfanget af parkeringshuset herved kan reduceres betragteligt. Ved regulering af byggefeltets afgrænsning og omdisponering kan byggefeltet reduceres med en halv etage (1,4 meter) i højden og med fem meter i længden. Bruttoetagearealet reduceres fra 9.500 m² til 7.500 m².

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsens Faktaboks, s. 4 (se også ovenfor vedr. bebyggelsesprocnet):
Samlet bruttoetageareal (inkl. kælder og parkeringshus) ~~41.894~~
40.183 m².
- Følgende ændringer foreslås i redegørelsens s. 7, 10 og 14:

Afsnittet 'Trafik og parkering', s. 7, linje 1:

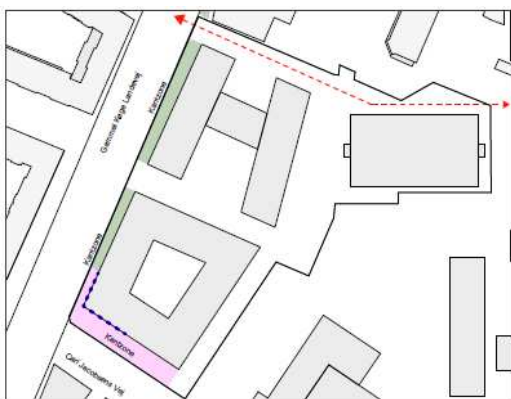
Der ønskes parkering i selvstændigt p-hus på *op til 7.500* ~~ea. 9.500~~ m² i *fem en halv til seks* ~~til seks~~ etager. ... Nord for parkeringshuset sikres plads til en *seks fem* ~~seks~~ meter bred stiforbindelse til Karensvej.'

Afsnittet 'Bebyggelsens placering og udformning', s. 10, linje 4:
'.....parkeringshus på op til ~~ea. 9.500~~ **7.500** m².'

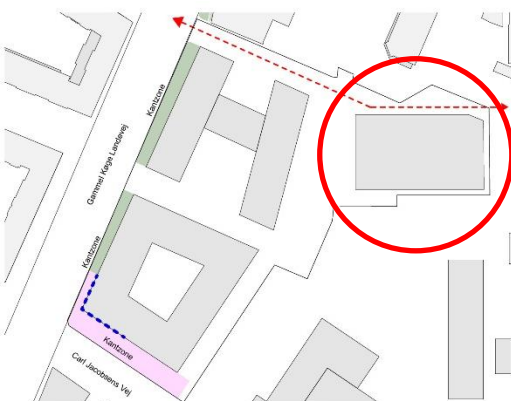
Afsnittet 'Miljøvurderinger', s. 14, linje 17:

'.....parkeringshus på op til ~~ea. 9.500~~ **7.500** m² (inden for område D)...

- Følgende ændringer foreslås i redegørelsens illustration, s. 7
Byggefelt for parkeringshus er reduceret.



FØR



EFTER

Følgende ændringer foreslås i redegørelsens illustrationer, s. 8 (se ændring på tegning s. 19 i dette notat):
Byggefelt for parkeringshus er reduceret.

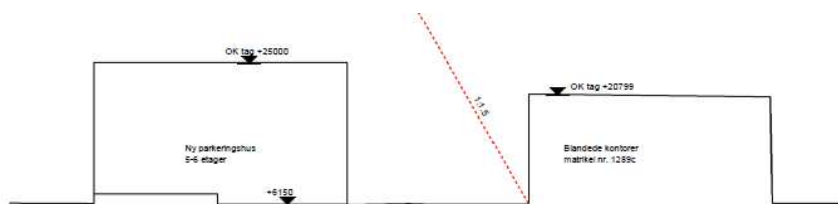
- Følgende ændringer foreslås i redegørelsens illustrationer s. 7, 9 og 12:



FØR

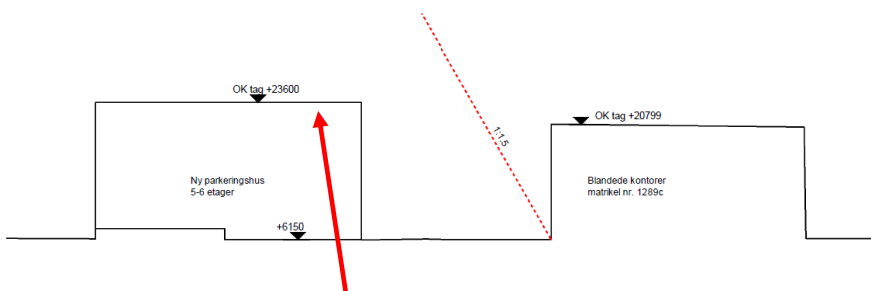


EFTER *P-huset er lavere*



Snit D. Parkeringshus (t.v.) i seks etager overfor erhvervsbebyggelse i område II.

FØR



EFTER *P-huset er lavere*



FØR



EFTER P-huset er en halv etage lavere, og forkortet med fem meter i længden, og er blevet en meter bredere.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelse § 5. stk. 4, linje 10:
'...Byggefelt D må ikke overstige **6 5½** etager, ~~19~~ **17,6** m og en kote på maksimalt ~~25,0~~ **23,6** ...'
- Følgende ændringer foreslås på lokalplantegning nr. 2, 3, 4 og 5 (se tegninger sidst i dette notat)
Byggefelt for parkeringshus ændres.



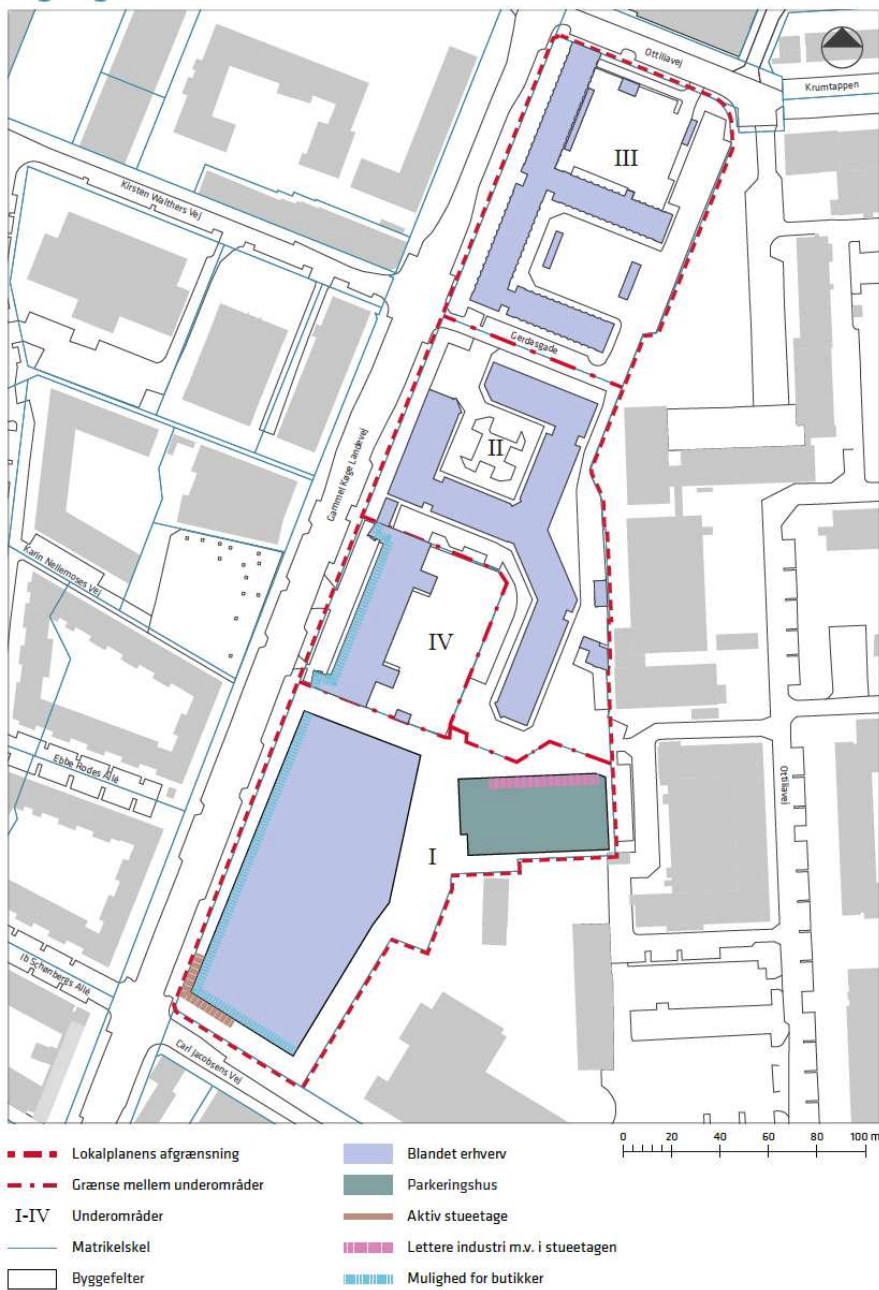
FØR



EFTER

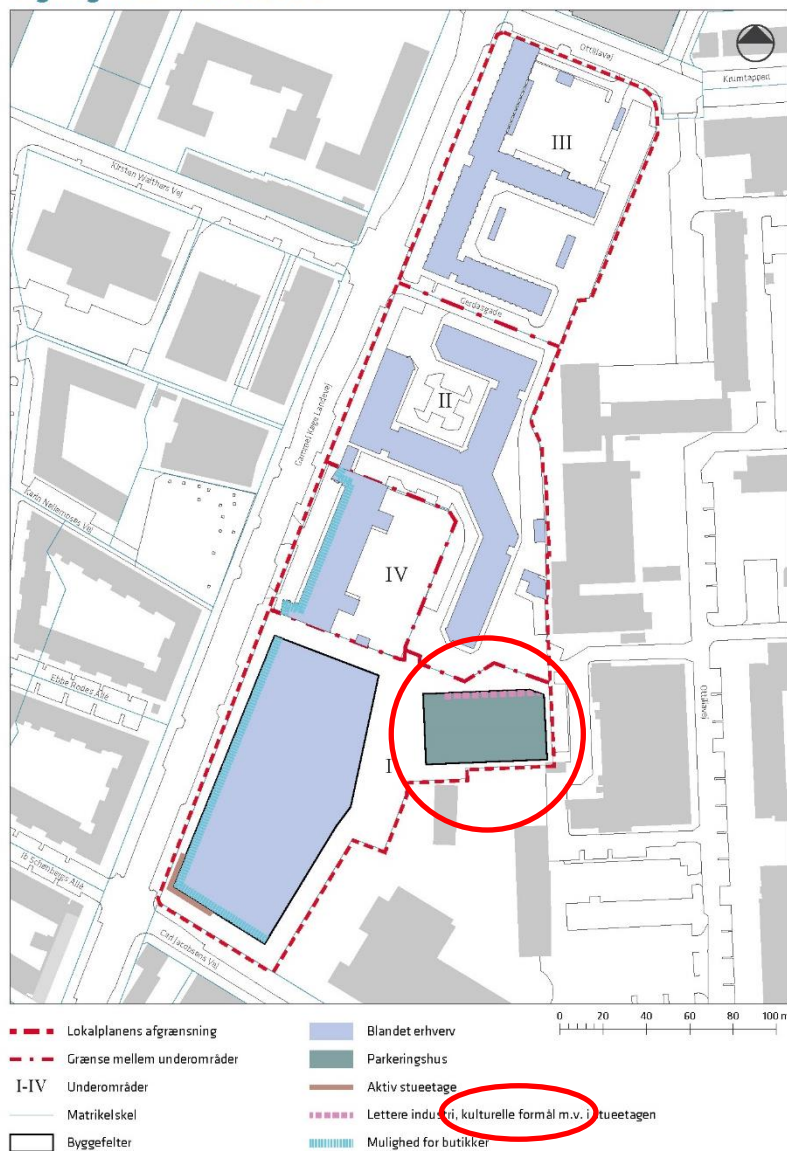
Lokalplantegning nr. 2 FØR

Tegning nr. 2 - Anvendelse



Lokalplantegning nr. 2 EFTER

Tegning nr. 2 - Anvendelse



Følgende er rettet:

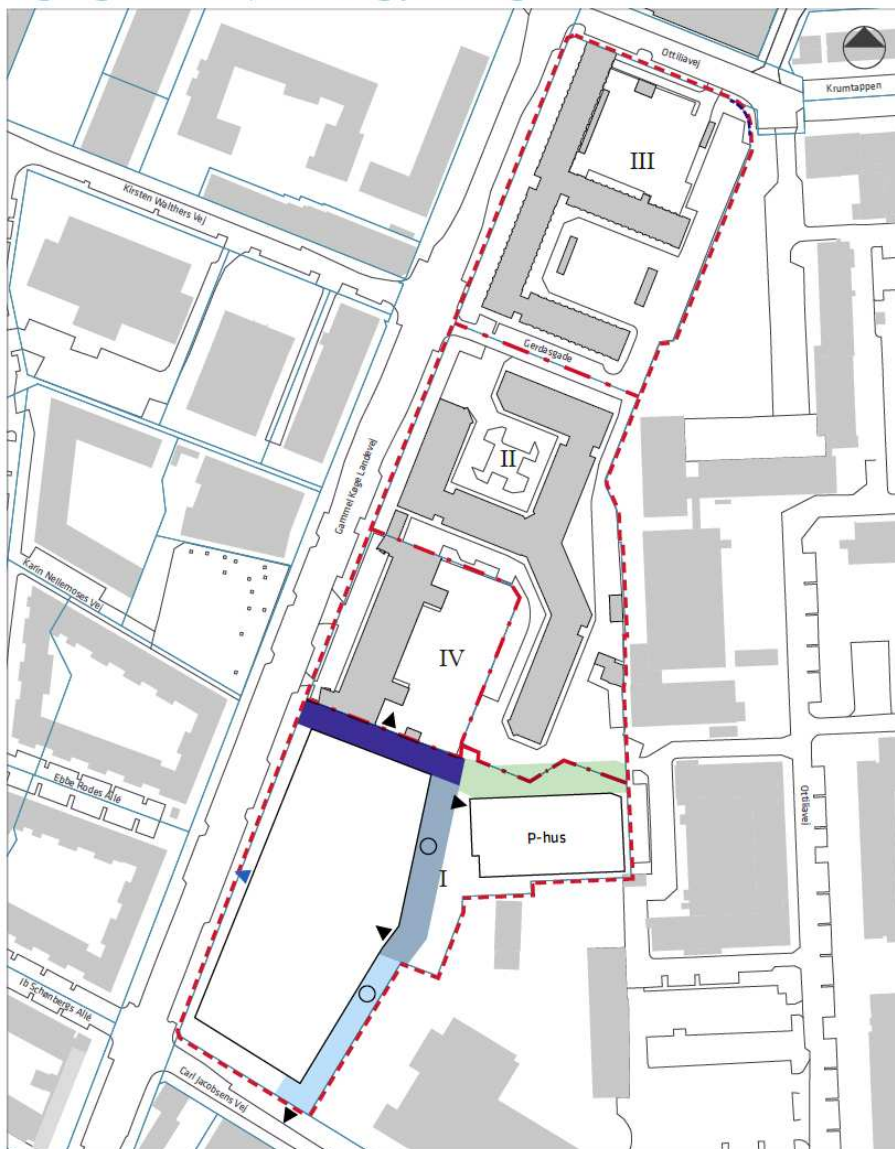
Byggefelt for parkeringshus er udvidet med én meter mod nord og mindsket fem meter i vestgavl.

Anvendelse af stueetager i parkeringshus er justeret.

Signatur for anvendelse af stueetager i parkeringshus er justeret.

Lokalplantegning nr. 3 FØR

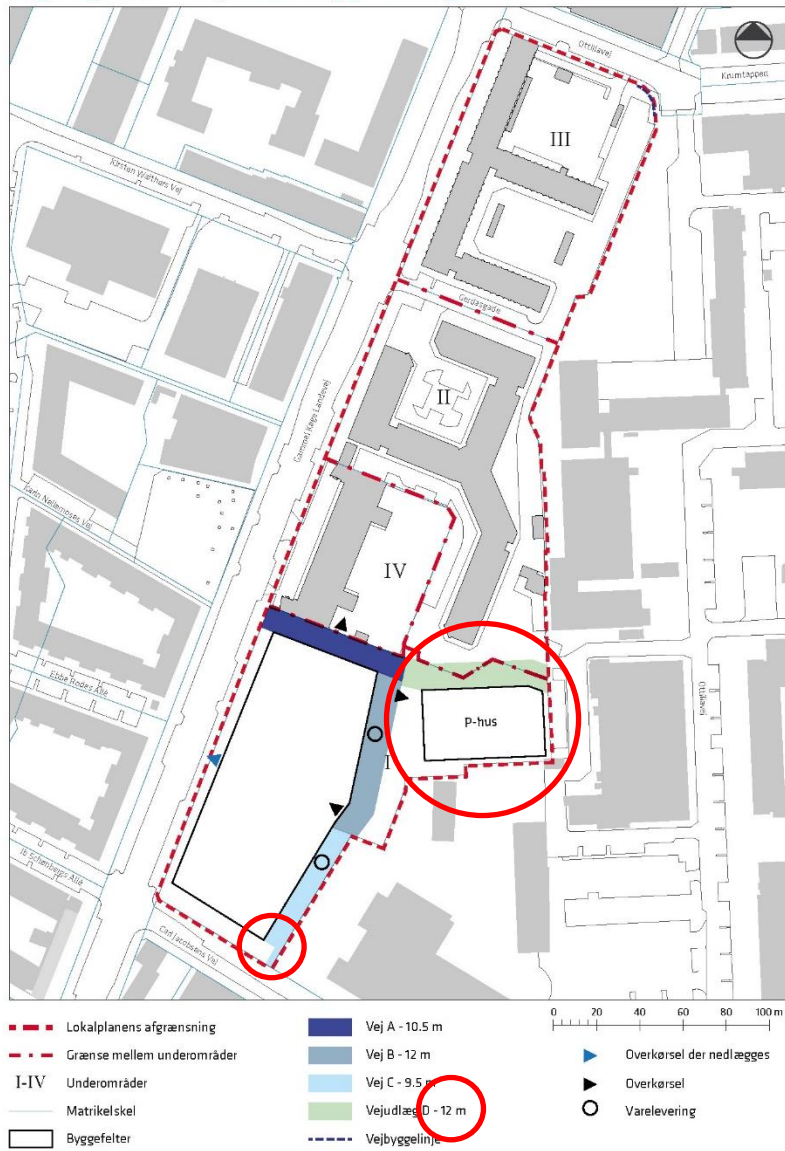
Tegning nr. 3 - Vejforhold og parkering



- | | | |
|----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Lokalplanens afgrænsning | Vej A - 10.5 m | 0 20 40 60 80 100 m |
| Grænse mellem underområder | Vej B - 12 m | Overkørsel der nedlægges |
| I-IV Underområder | Vej C - 9.5 m | Overkørsel |
| Matrikelskel | Vejudlæg D - 13 m | Varelevering |
| Byggefelter | Vejbyggelinje | |

Lokalplantegning nr. 3 EFTER

Tegning nr. 3 - Vejforhold og parkering



Følgende er rettet:

Byggefelt for parkeringshus er udvidet med én meter mod nord og mindsket fem meter i vestgavl.

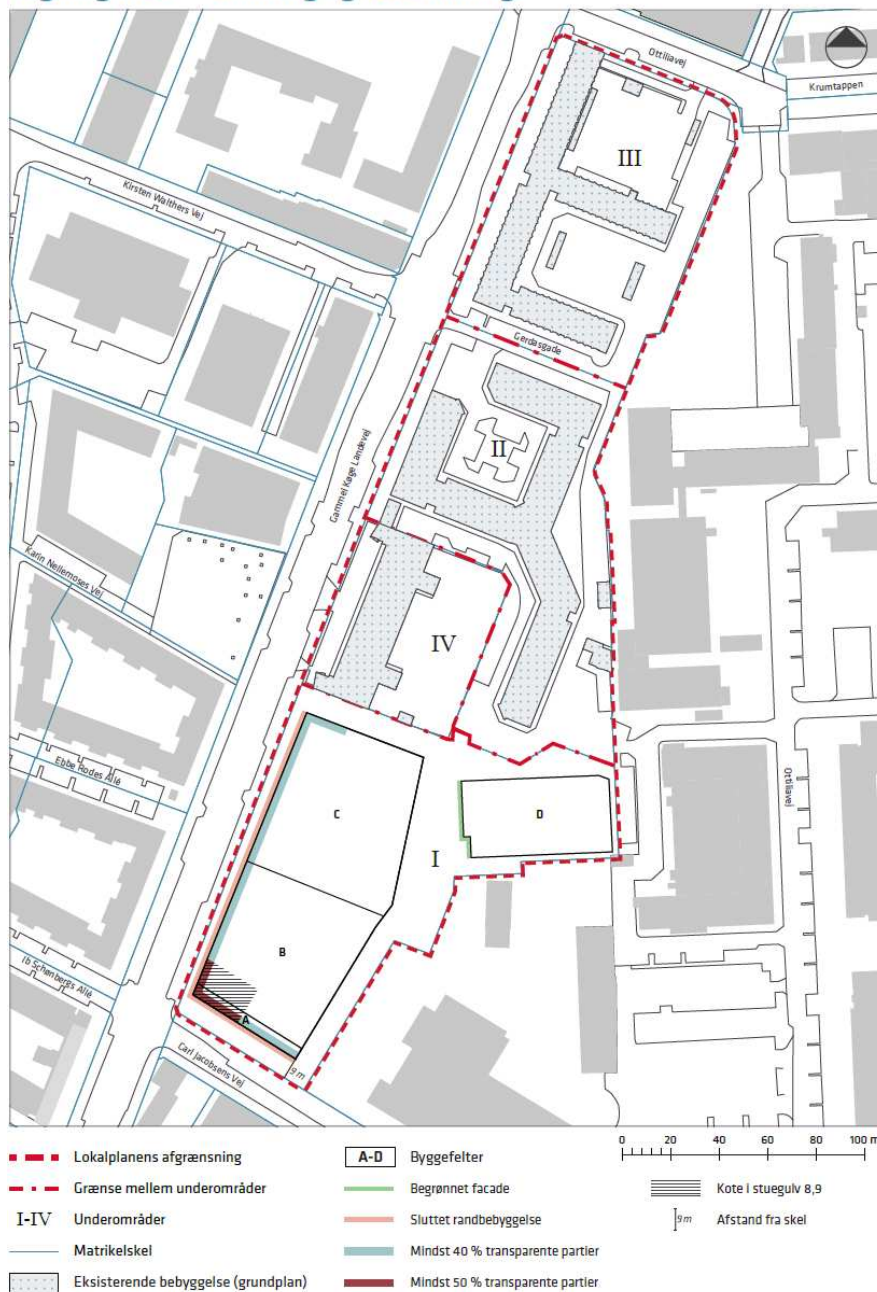
Vejudlæg C er mindsket ved Carl Jacobsens Vej.

Vejudlæg D er mindsket én meter /signatur justeret.

Overkørsel fra område I til Carl Jacobsens Vej fjernet.

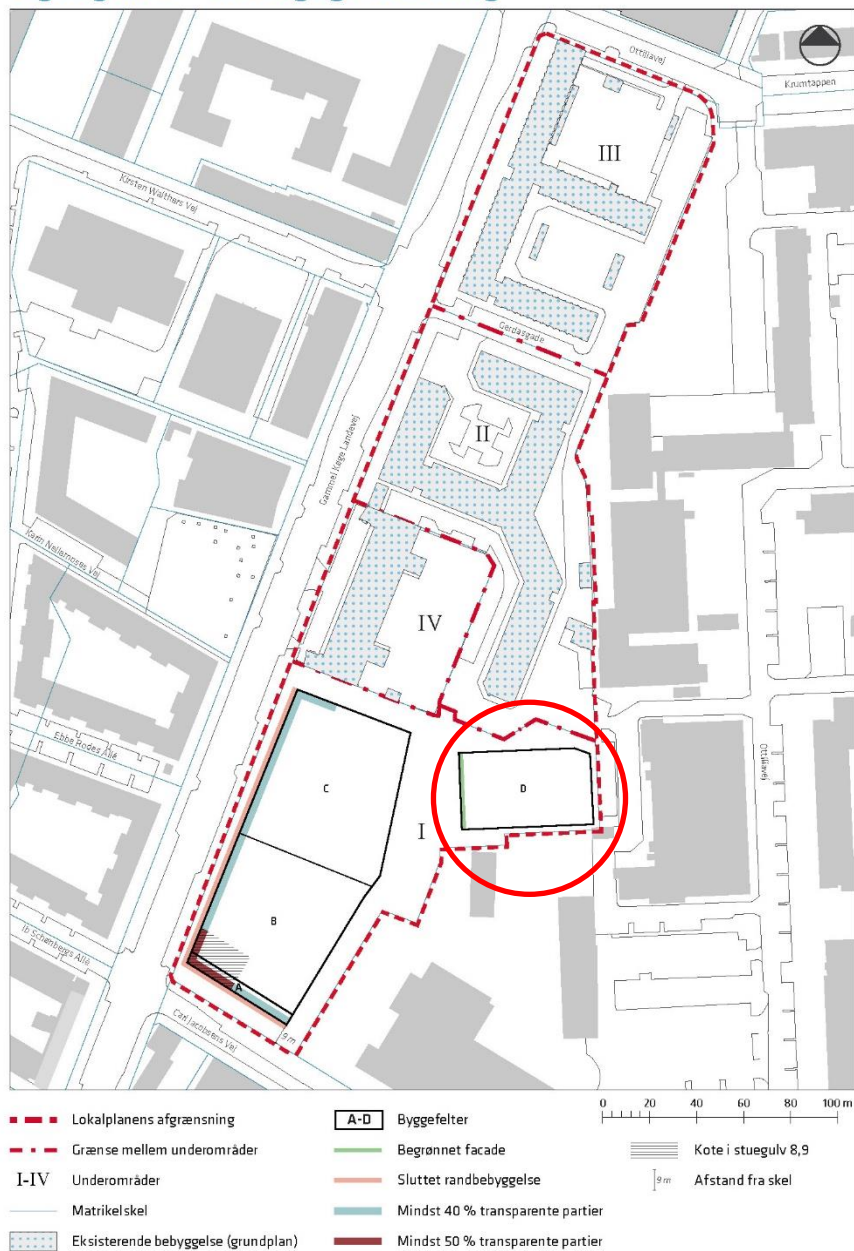
Lokalplantegning nr. 4 FØR

Tegning nr. 4 - Omfang og udformning



Lokalplantegning nr. 4 EFTER

Tegning nr. 4 - Omfang og udformning

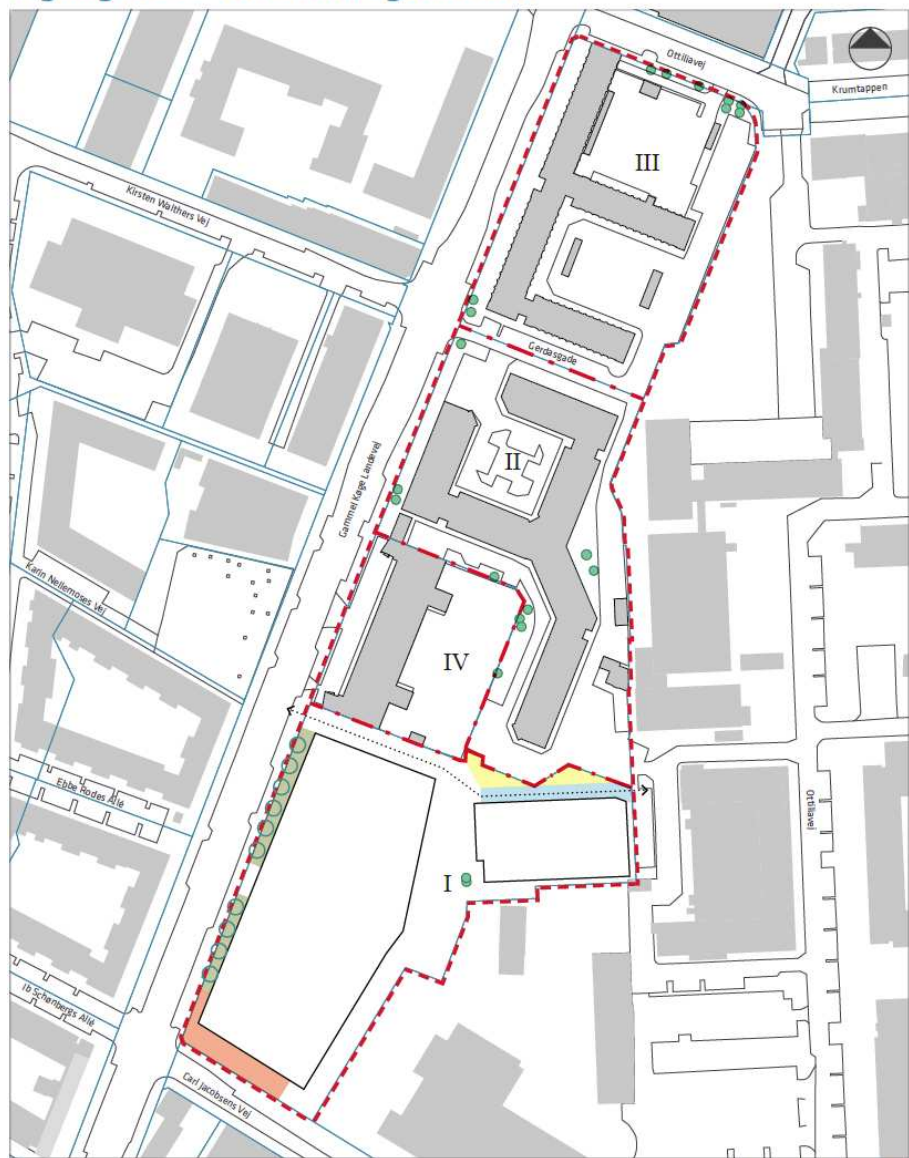


Følgende er rettet:

Byggefelt for parkeringshus er udvidet med én meter mod nord og mindsket fem meter i vestgavl.

Lokalplantegning nr. 5 FØR

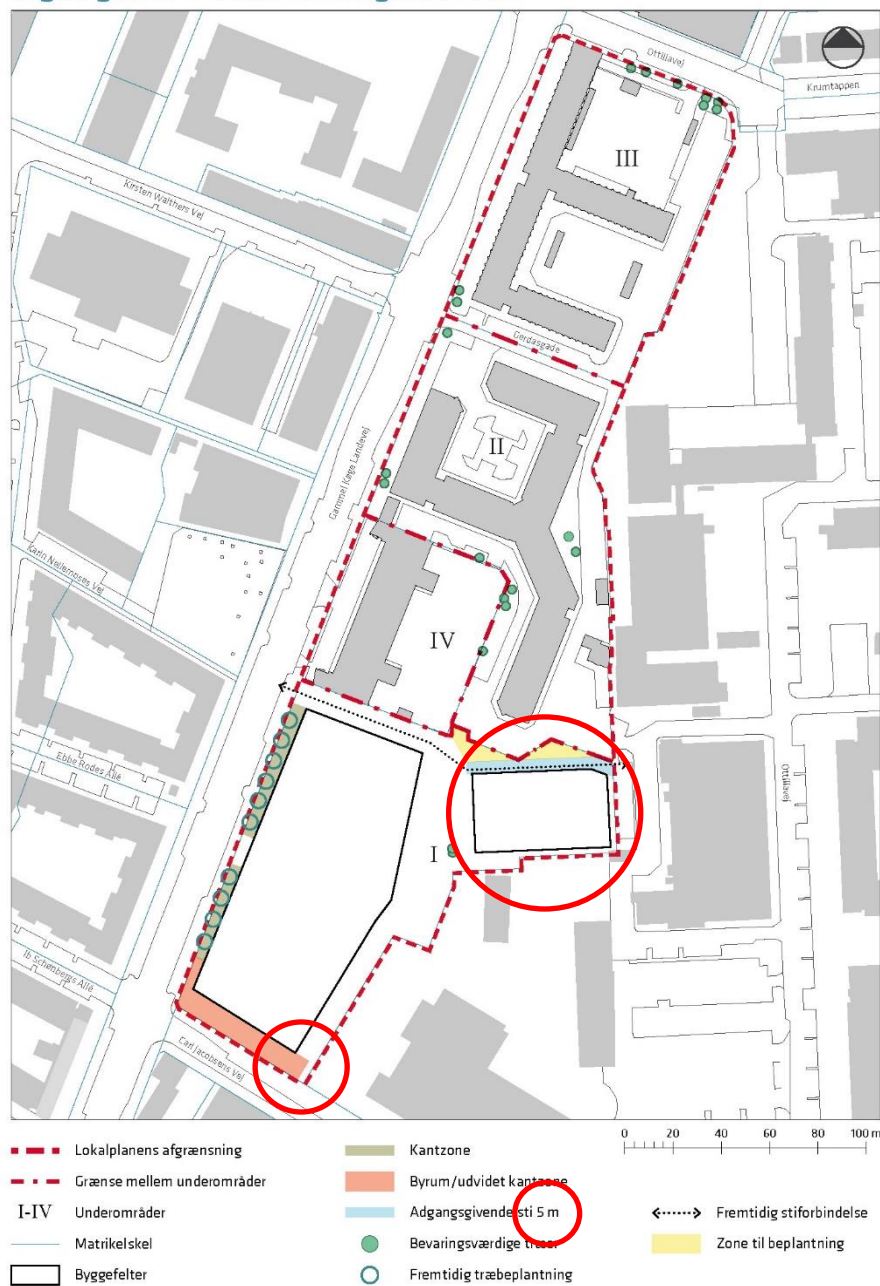
Tegning nr. 5 - Udearealer og kantzoner



- | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lokalplanens afgrænsning | Kantzone | 0 20 40 60 80 100 m |
| Grænse mellem underområder | Byrum/udvidet kantzone | Fremtidig stiforbindelse |
| I-IV Underområder | Adgangsgivende sti 6 m | Zone til beplantning |
| Matrikelskel | Bevaringsværdige træer | |
| Byggefelter | Fremtidig træbeplantning | |

Lokalplantegning nr. 5 EFTER

Tegning nr. 5 - Udearealer og kantzoner



Følgende er rettet:

Bygefelt for parkeringshus er udvidet med én meter mod nord og mindsket fem meter i vestgavl.

Udstrækning af Byrum/udvidet kantzoner (rød markering) er udvidet mod øst mod Lundbecks matrikel.

Udstrækning af adgangsgivende sti (gul markering) er ændret til fem meter, og signatur justeret.

Skyggediagrammer FØR



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



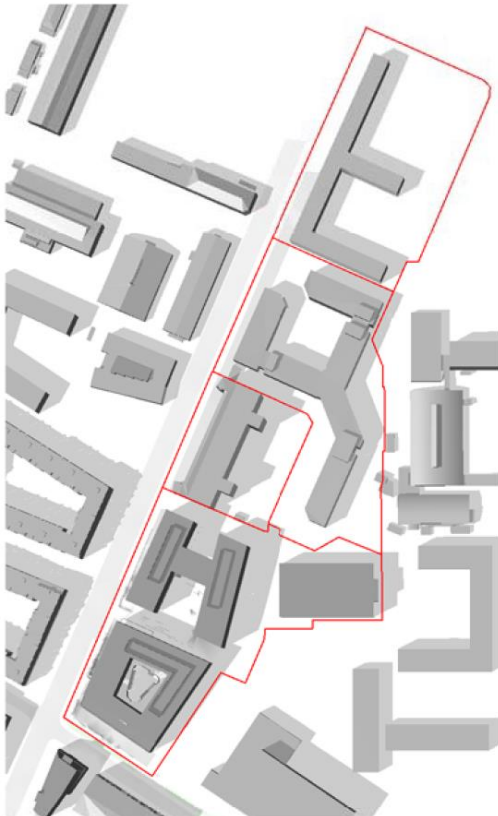
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Skyggediagrammer EFTER



21. Marts Kl. 9



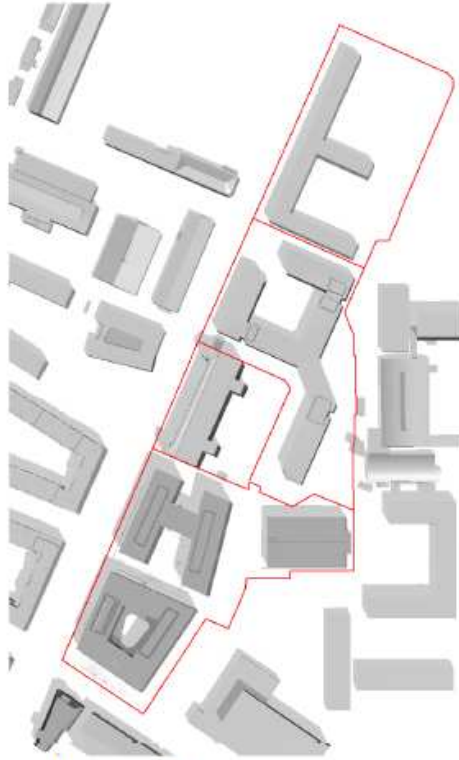
Marts 21. Marts Kl. 12



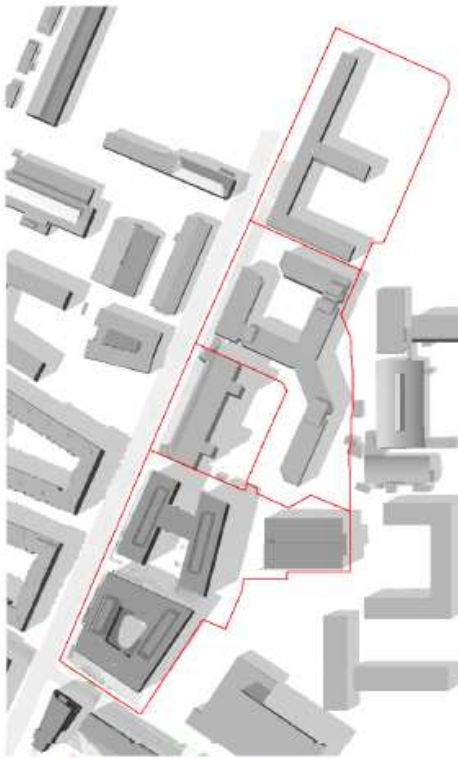
Marts 21. Marts Kl. 16



21. Juni Kl. 9



21. Juni Kl. 12



21. Juni Kl. 16



21. Juni Kl. 19