

14. Orientering vedr. kommende lokalplanhøring Ny Ellebjerg (2010-40175) INDSTILLING OG Beslutning

Det indstilles

1. at orienteringen tages til efterretning

Forslag til lokalplan ”Ny Ellebjerg-området” sendes forventeligt i offentlig høring d. 24. marts. Frist for høringssvar er forventeligt d. 25. maj.

Behandling af Valby Lokaludvalgs høringssvar finder sted ved næstkommende lokaludvalgsmøde. Høringsmaterialet udsendes ligeledes i forbindelse med dagsordenen for næstkommende møde.

Problemstilling

Grundejere i området omkring Ny Ellebjerg Station fremsatte i sin tid ønske om et nyt plangrundlag med henblik på ombygning af eksisterende bebyggelse til nye anvendelser og opførelse af nybyggeri til boliger og serviceerhverv. I et samarbejde mellem grundejerne, kommunen og Valby Lokaludvalg er der gennemført et parallelopdrag med henblik på udarbejdelse af en helhedsplan for området.

Et forslag fra tegnestuen Vandkunsten blev valgt som grundlag for det videre arbejde og en startredegørelse blev drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. november 2008. Der er herefter sket en viderebearbejdning af forslaget, der ligger til grund for det nu fremlagte lokalplanforslag.

Staten har investeret i Ny Ellebjerg Station, som er et nyt regionalt trafikknudepunkt. Der blev i den forbindelse ikke brugt mange midler på at skabe gode adgangsforhold og stationsforpladser, og området er fortsat præget af forladte industrigrunde, hvilket ikke fremmer brugen af stationen eller trygheden i området.

Forslaget til lokalplan, har til formål at skabe et trygt og attraktivt byområde omkring stationen, hvor der skabes plads til nye arbejdspladser i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om at placere nye arbejdspladser tæt på kollektiv transport for at begrænse biltrafikken til byen.

For at sikre liv i området foreslås det dertil at fastholde de kreative zoner udlagt i kommuneplanen, skabe et bystrøg med butikker ned til en ny stationsforplads og sikre boliger i den del af området, hvor det er muligt af hensyn til støj mv. Oplægget hviler på lokaludvalgets vision om ”Mere Valby” - med bæredygtighed, respekt for historien og Valbys særpræg, mangfoldighed og bedre sammenhæng som de vigtigste temaer.

Forslaget til lokalplan opdeler planområdet i 6 underområder, heraf ét syd for banen og to nord for banen til boliger og serviceerhverv. De to områder tættest på stationen med erhverv og butikker og den tekniske skole har bebyggelsesprocenter på op til 185 og et område ved Kløverbladsgade på op til 150. To områder fastholdes til kreative zoner med maksimal bebyggelsesprocent 60 (E0-områder), og endelig fastlægges banarealerne til offentlige tekniske anlæg. En række oprindelige industribygninger fastlægges som bevaringsværdige.

Der sikres velfungerende, varierede, trygge og oplevelsesrige byrum og bedre adgang til stationen via nye strøggader og stationsforpladser. Strøggaden kan forlænges over til Grønttorvet for at sikre god sammenhæng med de omgivende udviklingsområder og det eksisterende

I lokalplanforslaget bevares der ca. 90.000 m² eksisterende bebyggelse, og der muliggøres opførelse af ca. 117.000 m² nybyggeri. Mindst 25 pct. af rummeligheden i de tre blandede områder skal være boliger svarende til knap 40.000 m². Heraf ligger godt 10.000 m² på ejendommene mellem banen og Følager, og disse boliger kan opføres som ungdoms- og/eller kollegieboliger under hensyn til, at de tilknyttede opholdsarealer ligger på terrasser i 1. og 2. sals niveau.

Grundejerne har foreslået at indgå af en udbygningsaftale med det formål at forbedre særligt stationsforpladser, cykelstier og byrum i området, jf. planlovens § 21 b. Denne type initiativer har været højt prioriteret i lokaludvalgets bydelsplan. Samtidig med indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen vil udbygningsaftalerne blive indstillet i deres endelige form.

HØRING

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegørelsen. Valby Lokaludvalg har fremsendt sine kommentarer i brev af 5. januar 2009. Udvalget finder, at forslaget til helhedsplan indeholder mange positive elementer, men mener bl.a., at en bebyggelsesprocent på 185 er for høj, og at den bebyggelsesprocent på 150, der var udgangspunktet for parallelopdraget, skal fastholdes. Lokaludvalget er endvidere imod bebyggelse i op til 10 etager og er betænkelig ved skyggegener for naboer både ved Poppelstykket og ved Kløverbladsgade/Trekronergade, og man ønsker en højere boligandel.

Der har efterfølgende været ført forhandlinger med lokaludvalget om forslaget til Kommuneplan 2009 og dermed også om de kommuneplanmæssige rammer for lokalplanforslaget for Ny Ellebjergområdet.

På baggrund heraf har Økonomiforvaltningen foreslået ændringer i kommuneplanforslagets rammer vedrørende Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området. For så vidt angår sidstnævnte område reduceres bebyggelsesprocenten i området ved Kløverbladsgade fra 185 til 150, og der muliggøres ungdoms- og kollegieboliger på ejendommene syd for banen. Lokaludvalget har herefter accepteret rammerne som helhed, og med lokalplanforslaget er der taget højde de nye rammer.

Økonomiforvaltningens indstilling om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009 er tiltrådt af Borgerrepræsentationen på mødet den 10. december 2009. Ovennævnte rammer indgår, men der tages forbehold for ændringen af rammerne for området ved Kløverbladsgade, der forudsætter en supplerende høring af grundejeren. Denne supplerende høring er nu gennemført, og Borgerrepræsentationen får forelagt resultatet, idet høringen har givet anledning til en indsigelse.

Løsning

Se ovenfor

Økonomi

-

Videre proces

Efter politisk behandling sendes forslaget til lokalplan og miljøvurdering i offentlig høring i to måneder forventeligt frem til 25. maj. Forvaltningen vil inddrage Valby Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen.

I offentlighedsfasen foreslås følgende aktiviteter:

- Etablering af en særlig hjemmeside bestående af en informationsdel og en dialogdel.
- Etablering af en plancheudstilling i lokalområdet.
- Gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde (muligvis d. 21. april).
- Annoncering i områdets lokalaviser.

Links

Punkt 11, TMU d. 01.02.10:

<http://www.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/ByensStyre/Moeder/NyeDagsordenerOgBeslutningsreferater/Teknik%20og%20Miljøudvalget.aspx?show=%2fDoc%2fTeknik-+og+Milj%c3%b8udvalget%2f01-02-2010+16.00.00%2fReferat&type=Referat>

Startredegørelse:

http://www.planogarkitektur.kk.dk/Byplanl%C3%A6gning/Startredeg%C3%B8relser/Ny_Ellebjerg-omraadet.aspx

Ejner Jensen

bilag

[Bilag 1 - Uddrag af lokalplanforslaget](#)

