



**Referat af borgermødet om forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" tirsdag den 20. april 2010**

03-08-2010

Sagsnr.  
2010-102691

**Til stede:** 26 tilhørere

Dokumentnr.  
2010-519613

**Ordstyrer:** Lise Palm (LP)

**Oplægsholdere:** Peter Høiriis Nielsen, Chefkonsulent, Center for Bydesign (PHN)  
Jan Albrechtsen, arkitektfirmaet Vandkunsten (JA)  
Michael Fjeldsøe, Valby Lokaludvalg (MF)

Sagsbehandler  
Ole Horst

**Paneldeltagere:** Peter Høiriis Nielsen, Chefkonsulent, Center for Bydesign (PHN)  
Jan Albrechtsen, arkitektfirmaet Vandkunsten (JA)  
Michael Fjeldsøe, Valby Lokaludvalg (MF)  
Jens Chr. Højgaard, Center for Trafik (JH)

**Referent:** Ole Horst, Center for Bydesign

**Indlæg:**

Lise Palm bød velkommen til de fremmødte og gjorde opmærksom på, at mødet afholdtes som et orienteringsmøde. Dagsorden, pjecemateriale og evalueringsskema var fremlagt, og indsigelser og bemærkninger skulle fremsendes ved brev eller e-mail til Center for Bydesign, senest den 25. maj 2010. Desuden oplyste LP, at der ville blive skrevet et referat fra mødet.

Arkitekt Jan Albrechtsen, hvis forslag til bebyggelsesplan for området blev valgt som det bedste i forbindelse med en arkitektkonkurrence, gennemgik i hovedtræk omdannelsen af området. Planen opdeler området i "den røde by", "den grønne by" og "SOHO". Arealet mellem sporanlægget bevares som et åndehul. Langs banen og Gammel Køge Landevej placeres kontorer og på de mindre støjbelastede arealer placeres boliger. Der fortættes med ny bebyggelse i "den røde by". I "den grønne by" etableres der en langsgående plint, der indeholder butikker mod Følager. Plinten begrønnes og over denne placeres blokke med erhverv og boliger.

Peter Høiriis redegjorde for lokalplanens indhold og fortalte om kommunens mange nye tiltag vedrørende bæredygtighed, herunder om lavenergiklasse 1, samt om krav til friarealer og anvendelse af stueetager ud fra ønsket om at skabe byliv. Derudover blev der redegjort for parkeringsdækningen, hvor der i de blandede bolig- og erhvervsområder skal være 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, mens der i de rene erhvervsområder skal være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Med

**Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 4. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1360

Telefax  
3366 7020

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

hensyn til trafikforholdene blev en redegørelse herfor overladt til Jens Chr. Højgaard i forbindelse med spørgerunden.

Michael Fjeldsøe, der er formand for byplanudvalget i Valby Lokaludvalg og har været med siden 2007, var meget positiv over for forslaget. Der er mange gode elementer. Det er det vigtigt at fastholde intensiteten, og man skal være omhyggelig med at planlægge for byliv med cafeer m.m. Lokaludvalget har et stort ønske om, at "den røde by" forsætter med at være rød. Det gælder således også de nye bygninger, der skal supplere de eksisterende røde bygninger, der er en del af kulturarven. Ligeledes er det vigtigt, at "den grønne by" kommer til at opleves grøn. Der er store udfordringer i at få en rar by, og det ville være ønskeligt at få hævet antallet af boliger. Der skal holdes fokus på den 10-etagers høje bygning således, at de omkringliggende bygninger ikke bliver generet. Der ønskes styr på og fremtidssikring af trafikken på jernbanenettet, herunder forbedring af stationen, men MF er klar over, at det ikke er et problem, som KK kan klare. Der er store udfordringer i forhold til byliv m.m.

#### **Debat:**

Den efterfølgende debat kredsede om følgende emner:

- Planen og dens samspil med de tilstødende områder
- Boliger og byliv
- Friarealer, grønne og blå områder
- Parkering

#### **Planen og dens samspil med de tilstødende områder**

*Spørgsmål fra Johannes Nymark:* Synes, at det er en fremragende plan, men er der taget tilstrækkeligt hensyn til de tilgrænsende områder, Folehaven, Kongens Enghave og Ellebjergvej/Valby Idrætspark? Hvor meget gælder planen, hvor nagelfast er den?

*Svar JA+PHN:* Lokalplanen gælder ikke træhusene syd for, men man tænker videre og har de omkringliggende områder med i planlægningen. Der arbejdes med planlægning af stiforløb såvel de inden for lokalplanområdet som udenfor for at få skabt sammenhæng og bedre adgang til station/perroner. Der vil blive etableret adgang fra Gammel Køge Landevej til perronen til Ringstedbanen, når den bliver etableret.

Planen er nagelfast i form af den fastlagte bebyggelsesplan.

*Kommentar, der ikke er stilet til panelet:* Mener, at kommunen har været for svag over for Trafikstyrelsen, man skulle have sat stolen for døren. Trafikstyrelsen har for meget indflydelse, bl.a. ligger Ringstedbanen som en hund i et spil kegler og er ikke indtænkt i nogen planer, ej heller denne.

*Svar fra Bertha Lysgaard, Center for Bydesign:* Kommunen har forsøgt at komme igennem hos Trafikstyrelsen og har bl.a. opnået at få banen nedgravet på strækningen over den gamle gasværksgrund ved Kulbanevej.

*Kommentar:* Der er ringe stationer i Danmark, og man bør presse på for at få ordentlige anlæg.

*Kommentar:* Kommunen har bare at rette sig efter regeringens krav. Det er utroligt, at man ikke lytter til kommunen, men borgmestrene er for svage.

*Spørgsmål:* Er betænkelig - der er lagt op til mange fine tanker/byrum, og det er vigtigt, at man arbejder sammen med lokalområdet for at få planen færdigrealiseret. Hvad gør kommunen for at få planen realiseret. Er der sikkerhed for at planen bliver til noget?

*Svar PHN:* En udbygningsaftale vil sikre udvidelse af stationsforpladsen og anlæg af den grønne cykelrute gennem området. Når ejerne har etableret anlæggene, vil de blive overtaget af kommunen. En lokalplan er ikke en handlingsplan, og hvornår der i øvrigt sker noget er op til de enkelte grundejere/bygherrer.

*Spørgsmål:* Tidsplan, har man nogen fornemmelse for det?

*Svar PHN:* Det er svært at spå om fremtiden, men forhåbentlig vil en del blive realiseret inden for 3 år. P.t. er et nyt alment boligbyggeri på "Henkelgrunden" på vej, og grundejeren Søtoftegård er i gang med at renovere de gamle industribygninger på grunden. En plan for "SOHO" er under udarbejdelse.

*Kommentar af Morten Meldgaard, der repræsenterer "SOHO":* Håber meget kunne komme i gang inden for 3 år. Har flere, der er interesserede.

*Kommentar af Kirsten Christensen, Freja Ejendomme:* Freja, der ejer en størstedelen af "den grønne by", bygger ikke selv, men skal finde investorer.

*Kommentar fra Søtoftegård:* Selskabet afventer lokalplanens godkendelse, men deres drøm er, at de er færdige i 2012.

### **Boliger og byliv**

*Spørgsmål:* Hvilke slags boliger er der planlagt?

*Svar PHN:* Man kan ikke i en lokalplan fastlægge, hvilken ejerform boligerne skal have, men der er forventning om, at flere forskellige typer bliver opført.

*Spørgsmål:* Jeg synes ikke, at området er attraktivt nok til boliger. De bør lægges langs vandet i stedet for de erhvervsdomiciler, der bliver opført der, f.eks. Aller.

*Svar PHN:* Vores holdning er, at det er vigtigt, at der kommer boliger, således at der er liv og tryk over døgnnet. Blandede områder rummer store kvaliteter. De tætte gårdrum i "den røde by" skaber spændende miljøer som i den indre by. Der bliver ikke opført boliger mod støjbelastede veje og baner.

*Spørgsmål:* Det ser ud til at være fine bygninger, men er der ikke grænser for kvaliteten således, at det kun bliver billigt betonslum?

*Svar JA+PHN:* Lokalplanen stiller forskellige krav til bebyggelserne, og det er forhåbentligt tilstrækkeligt. Alle projektet skal godkendes af kommunen, og der vil der blive stillet krav til arkitektur og kvalitet. Billigt byggeri behøver i øvrigt ikke være dårlig arkitektur.

### **Friarealer, grønne og blå områder**

*Spørgsmål:* Der er behov for boldbaner og legepladser. Ikke bare små, men også større pladser.

*Spørgsmål:* Der mangler noget vand evt. i form af kanaler i planen.

*Svar JA+ PHN:* Der er ikke fastlagt større grønne arealer, idet området ligger i kort afstand fra Valbyparken og Valby Idrætspark. Der er mindre friarealer mellem de forskellige bebyggelser, nærarealer. Nej, der indgår ikke vandelementer i planen bl.a. på grund af, at der ikke er noget vand i nærheden. Hvis man ønsker at lave en vandrende eller en mindre boldbane, er man velkommen.

### **Parkering**

*Spørgsmål:* Er ærgerlig over, at der på F.L. Smidth-grunden blev p-plads i stedet for en fin opholdsplads.

*Svar PHN:* P-dækningen for Ny Ellebjerg-området er mindre i henhold til kommuneplanen, og der er i lokalplanforslaget krav om højst 5 pct. på terræn. For F.L. Smidth er kravet højst 2/3 på terræn.

*Spørgsmål:* Parkeringsdækning - 1 pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, hvad svarer det til pr. medarbejder i en virksomhed?

*Svar JH:* Man forudsætter dobbeltudnyttelse i blandede områder. Der regnes med ca. 3 medarbejdere pr. 100 m<sup>2</sup> kontorbyggeri. 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> forventes at svare til ønsket samt behovet.

Mødet sluttede kl. 20.45