



Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan "Valby Idrætspark" med tilhørende kommuneplantillæg samt om henvendelser modtaget i den supplerende høring.

Offentlig høring er gennemført i perioden fra den 4. juni til den 3. september 2014. Der er i den forbindelse modtaget 11 henvendelser. Den supplerende høring er gennemført i perioden fra den 31. oktober til den 21. november 2014. Der er i den forbindelse modtaget 9 henvendelser.

Henvendelser modtaget i den offentlige høring

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

1. Valby Lokaludvalg:

Valby Lokaludvalg er generelt positiv overfor udvikling af Valby Idrætspark. Udvalget finder det overordentligt vigtigt, at det sikres, at plangrundlaget og den politiske proces fører frem til en faktisk udvikling og realisering af planerne.

1. – foreslår, at § 1, bullet 3 og § 3, stk. 4, pkt. a, ændres, så det fremgår som et krav, at område III A fastlægges til serviceerhverv med tilknytning til idræt i stedet for, at det er en mulighed.
2. - pointerer, at områderne V, IV og III B højst sandsynligt bliver frasolgt til ikke idrætsrelaterede funktioner, og at det forventes, at dette frasalg finansierer ombygningen af Club Danmark Hallen.
3. – foreslår, at der stilles krav ved frasalg af grunde til kommende faciliteter, som opføres som f.eks. vandrehjem eller kollegier.
4. – forudsætter, at provenuet for salget af grunde reinvesteres i udviklingen af Valby Idrætspark.
5. – foreslår, at gasbeholdergrunden genetableres som græsareal og inddrages som areal i idrætsparken.
6. – foreslår, at man stiller krav til byherre om medfinansiering af nødvendige tiltag i forhold til øget og tung trafik i forbindelse med placering af et byggemarked på området III B.
7. – foreslår, at der etableres et fodgængerdæk over adgangsvejen til parkeringskælder i område III B, hvis sikkerheden skal opretholdes for de bløde trafikanter i området, og forudsætter, at der tages hånd om trafikbelastning, trafiksikkerhed og parkering i området.
8. – foreslår, at der fastsættes krav om, at der for byggefelt III B skal være mindst 75 % parkering i konstruktionen for at undgå konflikt med behov for parkeringsfaciliteter til idrætsparken, herunder Valbyhallen.

09-12-2014

Sagsnr.
2014-0258848

Dokumentnr.
2014-0258848-6

Sagsbehandler
Vida Christeller

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1365

E-mail
vidchr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Konkret foreslås det, at sidste sætning i § 7, stk. 9, pkt. c, slettes:
”Såfremt der opføres etagebyggeri...”

9. – foreslår, at parkeringsarealerne, jf. de senere bestemmelser om bæredygtighed og regnvand, udføres med permeable belægnings og således, at § 7, stk. 10, første sætning ændres til: ”Parkeringsarealer markeret med P på tegning nr. 3 skal anlægges med permeable belægnings.”

10. – pointerer, at det er nødvendigt at se på trafikanalysen i et større perspektiv, der ligeledes inkluderer de øgede trafikmængder, som den kommende byudvikling på Grønttorvet, Carlsberg, Ny Ellebjerg og F.L. Smidth vil generere i området.

11. – foreslår, at der i forbindelse med område III B's beliggenhed findes en løsning på adgangsforholdene til Ny Ellebjerg Station fra syd, som løser det nuværende problem, hvor kun en utryk sti fører fra Valby Idrætspark til stationen. Udvalget mener, at der er behov for en direkte og logisk forbindelse ad Pilestykket til Ny Ellebjerg Station samt en mulighed for at krydse Ellebjergvej sikkert ved Julius Andersens Vej.

12. – foreslår en sammenhængende planlægning af forholdene omkring Ny Ellebjerg Station, Grønttorvet og Poppelstykket og henviser til, at udviklingsplanerne derfor i højere grad bør ses i sammenhæng med det øvrige planarbejde i Valby.

13. – foreslår, at der åbnes mulighed for yderligere en multihal, ligesom der er ønske om senere etablering af et motorikland, klatrefaciliteter og eventuelt crossfit faciliteter.

14. - foreslår en løbe- og bevægelsessti rundt om banerne samt muligheder for selvorganiseret udfoldelse uden for træningstiderne.

15. - støtter forslaget om etablering af forbindelse til de omkringliggende områder, gerne i form af velbelyste tunneler, der optimerer adgangen for bløde trafikanter.

16. – understreger behovet for sammenhæng med og for at åbne området mod Valbyparken.

1. Forvaltningerne:

1.1 - I udbuddet vedrørende område IIIA indgår det i forhold til bedømmelse af skitseprojekter, som en af parametrene, om bygningsindretningen tilgodeser anvendelse til idrætsrelateret erhverv, jf. den vedtagne Strategi for udviklingen af Valby Idrætspark.

2.1 - Disponering af salgsprovenu i forbindelse med grundsalg reguleres ikke i lokalplanen, men forvaltningerne kan oplyse, at Borgerrepræsentationen med vedtagelsen af strategien for udviklingen af

Valby Idrætspark besluttede, at salgsprovenu fra grundsalg for alle delområder i strategien reinvesteres i udviklingen af Valby Idrætspark.

3.1 - Lokalplanens anvendelsesbestemmelse er formuleret så detaljeret, som der er hjemmel til i planloven. Der blev bl.a. med budget 2013 afsat midler til 150 almene ungdomsboliger i Valby Idrætspark og til renovering af Club Danmark Hallen. Udviklingen af området vil også afhænge af, at området prioriteres i budgetforhandlingerne.

4.1 - Se 2.1.

5.1 – Gasbeholdergrunden, der ejes af HOFOR, ligger uden for lokalplanområdet. Boldbaner er derfor ikke umiddelbart mulige, men forslaget er godt, og forvaltningerne undersøger mulighederne.

6.1 - Af udbudsmaterialet for område IIIB fremgår, at der stilles krav om, at køber finansierer nødvendige vej- og stianlæg mv. I forbindelse med godkendelse af de konkrete anlæg vil det blive sikret, at der tages fornødent hensyn til de bløde trafikanter.

7.1 - Med hensyn til trafikforholdene i forbindelse med en butik med særligt pladskrævende varer bemærkes, at kommunen har fået udarbejdet en trafikanalyse af ekstern rådgiver med henblik på at belyse de trafikale konsekvenser. Analysen viser, at trafikken kan afvikles på en sikkerhedsmæssig god måde.

8.1 - Af lokalplanforslagets § 7, stk. 9, pkt. c, fremgår det, at højst 25 pct. af parkeringsdækningen må etableres på terræn, hvis hele byggefeltet bebygges, hvilket må forventes, hvis der etableres en butik med særligt pladskrævende varer. Der kan etableres yderligere parkering på terræn i byggefeltet, hvis der opføres etagebebyggelse med kontorer, hvorved der er dele af byggefeltet, der ikke bebygges. En anvendelse til kontorer betyder i øvrigt, at der kan ske en dobbeltudnyttelse i forhold til idrætten. Det indstilles derfor, at parkeringsbestemmelserne fastholdes uændrede.

9.1 – I forbindelse med den supplerende høring blev § 7, stk. 10, første sætning foreslået ændret til: ”Parkeringsarealer markeret med P på tegning nr. 3 skal anlægges med permeable asfaltbelægnings”. Dette er dog frafaldet i forbindelse med den supplerende høring, jf. kommentar 55.1.

10.1 - er opmærksomme på, at der i de kommende år sker en stor byudvikling i området. Det vil selvfølgelig medføre en stigende trafik. Det er samtidigt forvaltningernes vurdering, at trafikken til et eventuelt muligt byggeområde er størst (lørdage og helligdage) på tidspunkter, hvor den generelle trafik er mindre. Det er derfor forvaltningernes vurdering, at der ikke i denne forbindelse skal gennemføres yderligere trafikale analyser.

11.1 - er enige i at, det er vigtigt med en sikker og tryk forbindelse fra Valby Idrætspark til Ny Ellebjerg Station. Der er derfor etableret et nyt signalreguleret kryds mellem Ellebjergvej og Julius Andersens Vej. Krydset er indrettet med henblik på at sikre de bedst mulige krydsningsmuligheder for fodgængere og cyklister. Forvaltningen vil arbejde for, at der skabes en forbedret forbindelse til Ny Ellebjerg Station ad Pilestykket.

12.1 - En samlet planlægning for området er allerede indarbejdet i lokalplanforslaget. Det forventes, at den fremtidige udvikling af Valby Idrætspark løbende sammentænkes med den øvrige nævnte udvikling i Valby.

13.1 - Lokaludvalgets forslag om yderligere en multihal vil blive indarbejdet i lokalplanen.

14.1 - Mulighed for at etablering af en løbe- og bevægelsessti er allerede indarbejdet i lokalplanen.

15.1 - Etablering af forbindelse til de omkringliggende områder er indarbejdet i lokalplanen og realiseringen afhænger af budgetbevilling.

16.1 - Bedre sammenhæng med Valbyparken er indarbejdet i lokalplanen med stiforbindelser ned langs fodboldbanerne, uddynding af træbeplantningen langs grænsen til parken samt mulighed for forlængelse af aktivitetssti ind i Valbyparken. Realiseringen afhænger af budgetbevilling.

2. Københavns Ejendomme:

17. – foreslår, at Club Danmark Hallens primære indgangsparti placeres i hovedhallens østvendte langside.

18. – foreslår, at den nordlige apsis fjernes, da den vil begrænse den fremtidige indretning. Det påpeges, at det ikke er økonomisk rentabelt at bevare den.

19. – foreslår, at hallens gavl åbnes op med nord således, at hallen fremstår åben, lys og imødekommende. Det kunne yderligere bidrage til hallens bæredygtige profil i forhold til at lukke mere dagslys ind og dermed nedsætte brugen af kunstlys.

20. – bemærker, at Club Danmark Hallen er en ombygning og derfor ikke bør omfattes af kravet i lokalplanforslagets § 10, stk. 1, om laveste energiklasse, som er gældende for nybyggeri. Det ønskes oplyst om der kan ansøges om byggetilladelse med energiklasse 2015 som grundlag.

2. Forvaltningerne:

17.2 - foreslår ændringer på tegning nr. 5 således, at Club Danmark Hallens indgangsparti placeres i hovedhallens østvendte parti.

18.2 – Det foreslås, at den nordlige apsis fjernes på tegning nr. 3, 4, 5, 6 og at nyt byggefelt indtegnes i stedet. Efter ønske fra følgegruppen foreslås det, at byggefeltet, der betegnes Æ, dimensioneres, så det kan rumme en sportshal på 25 m x 45 m, samt omklædnings og støttefaciliteter m.v. på ca. 300 m².

19.2 – er, såfremt tiltagene er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, positivt indstillede.

20.2 - Med hensyn til energiklasser er kravet i lokalplanforslagets § 10, stk. 1, at nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, hvilket p.t. er energiklasse 2020. Ved ombygning af uopvarmede bygninger til opvarmede, vil der gælde samme bestemmelser som ved nybyggeri. Forvaltningen er indstillet på at anbefale en dispensation begrundet i den særlige situation, hvor en del af bygningen fortsat vil være uopvarmet, og at der i dette tilfælde er tale om en delvis ombygning.

3. Energinet.dk:

21. – oplyser, at de ingen planer har for anlægsændringer. Der henvises dog til forsigtighedsprincip vedrørende boliger og institutioner nær eksisterende højspændingsledninger.

22. – anbefaler, at der indsættes tekst/kort om sikkerhedszoner for boliger i lokalplanen.

23. – oplyser, at der langs deres lednings- og kabelanlæg ikke uden meddelt dispensation kan etableres anlæg af nogen art, herunder beplantning.

3. Forvaltningerne:

21.3 - Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre boliger og institutioner indenfor sikkerhedszonerne. Derfor er det ikke nødvendigt at anvende forsigtighedsprincip, men det er taget til efterretning til kommende lokalplaner.

22.3 - Se 21.3.

23.3 – foreslår, at den nuværende beplantning langs lednings- og kabelanlæg tyndes ud i forbindelse med udviklingsarbejdet. Der tilføjes i kommentar til § 7, stk. 14, at ny beplantning ikke kan etableres langs lednings- og kabelanlæg.

4. Banedanmark:

24. - nedlægger veto mod, at der indgår et banearial omkring den sydlige stiunderføring i område II på samtlige tegningsbilag. Arealet skal være til jernbaneformål, jf. § 3, stk. 7, eller sikres på anden måde.

25. - gør opmærksom på, at Banedanmark skal inddrages, hvis der sker ændringer i tunnelen, da det er en sporbærende bro.

26. - gør opmærksom på, at facadebelysningen nær jernbanerne ikke må være af reflekterende materialer, der kan blænde lokomotivføreren.

27. - gør opmærksom på, at § 3, stk. 7, § 7, stk. 9, pkt. a, og § 7, stk. 10, åbner mulighed for parkeringsarealer i kanten af banearialet, og at Banedanmark skal inddrages i den forbindelse.

28. - anmoder om, at underområderne VI A og VI B udtages af tegningsbilag 5 vedrørende bestemmelserne omkring krav til beplantning.

29. – foreslår, at område VI A og VI B, vedrørende de forskellige krav til beplantning, udtages af bestemmelsen om, at ubebyggede arealer kan forlanges at indgå i fællesanlæg.

30. - henviser til, i forhold til skybrudssikring, at etablering af anlæg for afvanding ikke må ske uden forudgående aftale med Banedanmark.

4. Forvaltningerne:

24.4 - Efter aftale med Banedanmark bortfalder Banedanmarks veto, idet underområde VIA udvides, så det omfatter alle arealer ejet af Banedanmark, herunder del af underområde II mellem banen og Blushøjvej.

25.4 – foreslår, at Banedanmark inddrages ved ændringer i tunnelen.

26.4 – foreslår, at forslaget til facadebelysning nær jernbanerne vil blive imødekommet og indarbejdet i den endelige lokalplan.

27.4 – foreslår, at Banedanmark inddrages ved etablering af parkeringsarealer i kanten af banearialet.

28.4 - Efter aftale med Banedanmark fastholdes beplantningen indenfor Banedanmarks arealer, men der tilføjes i kommentaren under § 7, stk. 14, at Valby Idrætspark står for drift og etablering af træbeplantning i forbindelse med parkering i område VI A.

29.4 – foreslår, at underområderne IV A og IV B udtages af bestemmelsen om, at ubebyggede arealer kan forlanges at indgå i fællesanlæg.

30.4 – foreslår, at Banedanmark inddrages ved etablering af anlæg for vandhåndtering.

5. HOFOR:

31. – foreslår, at beskrivelsen på side 9 og side 26 for skybrudsanlæg ændres til en mere generel beskrivelse for at sikre den endelige løsning. Samtidig foreslås, at skybrudsanlægget også kan anvendes til afledning af andet regnvand fra eksempelvis Grønttorvet.

5. Forvaltningerne:

31.5 – foreslår, at afsnittet Bæredygtighed s. 9 ændres til:
”I skybrudskonkretisering KBH Vest og Frederiksberg Vest forventes der foreslået en linjeføring, der vil berøre Valby Idrætspark. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen fastlagt linjeføring, og projektet skal vedtages politisk inden det anlægges.” Samtidig foreslår forvaltningen, at § 8, stk. 1, ændres til: ”Der kan som led i skybrudsplanen etableres et anlæg gennem Valby Idrætspark til Valbyparken.”

6. Københavns Museum:

32. - gør opmærksom på, at museet skal kontaktes, hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologisk levn.

6. Forvaltningerne:

32.6 – bemærker, at kravet fremgår af lokalplanredegørelsen s. 17 under Museumsloven.

Andre henvendelser

7. Daniel M. Andersen

33. - gør opmærksom på, at en nuværende sti, der løber parallelt med jernbanen, ikke er nævnt i lokalplanen. Indsiger påpeger, at stien jævnligt benyttes af cyklister og fodgængere.

7. Forvaltningerne:

33.7 – foreslår, at stien bliver tilføjet lokalplanens tegningsbilag nr. 3 og den midterste tegning på side 5.

8. Copenhagen Tomahawks:

34. - henviser til, at deres spillerudstyr behøver adgang for biler til området.

35. – foreslår, at provenuet ved salget af områderne III A, III B, IV og V geninvesteres i Valby Idrætspark til et fælles klubhus.

8. Forvaltningerne:

34.8 - gør opmærksom på, at kørselsadgang til idrætsområdet er muliggjort i lokalplanen, jf. side 31 tegning 3, hvor vej og stiforhold til Valby Idrætspark er vist med kørsel muliggjort via ”Lege- og opholdsgaderne”

35.8 - gør opmærksom på, at ved frasalg af Københavns Kommunes grunde, vil planernes realisering og tidsplan afhænge af resultaterne af udbuddet og kommende budgetforhandlinger. Derudover henvises der til, at et fællesklubhus er muliggjort i lokalplanen.

9. Anelystparken Holding:

36. - gør opmærksom på, at den mulige adgangsgivende rampe til parkeringskælder i området III B, vil blive lang og smal, hvilket ikke er hensigtsmæssigt for en butik med pladskrævende varer.

37. – foreslår, at facadestækninger over 18 m i byggefeltets sydgrænse skal opdeles visuelt med tilbagetrækninger ca. hver 18 m.

38. – foreslår, at kravet om 10 % transparens af facaden udgår, da det ikke harmonerer med beliggenheden ud til boldbanerne.

39. - foreslår ændring af særlig arkitektonisk bearbejdning af facadehjørne i vestlige side af underområde III B, da dette hjørne ligger inden for et indhegnet varegårdsområde.

40. – foreslår, at der gives mulighed for et dynamisk og digitalt reklameskilt til markedsføring af arrangementer i Valby Hallen. Alternativt foreslås det, at der kan etableres et højere pylonskilt på maksimalt 14 m.

41. – ønsker, at kravet om 15 % friareal nedsættes til 5 % for at undgå, at der ved fuld udnyttelse af byggefeltet skal ske reduktion af parkeringsareal på terræn.

42. - bemærker, at der til en butik til pladskrævende varer kan etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, idet sælger er interesseret i så mange parkeringspladser som muligt på terræn af hensyn til parkeringsdækningen i området. Den endelige lokalplan bedes derfor ændret i overensstemmelse hermed således, at der for butikker, der forhandler pladskrævende varer, må etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, hvoraf højst 40 pct. må etableres på terræn.

43. - gør indsigelse mod krav om etablering af 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal med henvisning til, at selskabet til sine andre butikker har betydeligt færre pladser, hvorimod indsiger vil være indforstået med krav om flere pladser til pladskrævende cykler.

44. - foreslår at fjerne de bevaringsværdige træer anført på tegning nr. 5, da parkeringsområdet ønskes udnyttet på den mest optimale måde.

45. – foreslår, at bestemmelserne for anvendelse af regnvand ændres således, at det ikke fremgår som et krav. Selskabet foreslår, at der i § 10, stk. 2, alene henvises til s. 16, til afsnittet ”Regnvand”.

9. Forvaltningen:

36.9 - I forbindelse med selskabets købstilbud er der skitseret et forslag til, hvordan adgangsforholdene til byggemarkedet kan indrettes. Der er blandt andet skitseret en ændret udformning af adgangen til p-kælderen. I lokalplanforslaget er det vist, at der føres en stiforbindelse på en bro over adgangen til p-kælderen. Tilbudsgiver har foreslået, at stien føres forbi adgangen i terræn for at gøre rampen kortere samt for at sikre en bedre forbindelse mellem de p-arealer, der ligger på terræn og byggemarkedet. Det er forvaltningens vurdering, at den skitserede løsning som udgangspunkt kan anvendes. Der vil i det videre arbejde blive stillet krav om, at det vandrette areal mellem kælder og stiforbindelse har en længde, der som minimum svarer til længden af en stor bil med trailer, samt at der, hvis det vurderes nødvendigt, etableres signalregulering ved krydsning af stiforbindelse forbi p-kælderen eller anden løsning, som tilgodeser trafiksikkerheden.

I tilbudsgivers forslag til indretning af vejarealerne mellem Ellebjergvej og byggemarkedet er der skitseret et forslag, som vil kræve en yderligere bearbejdning. Blandt andet vil bredden af den skitserede cykelsti skulle øges til 4 meter, handicapparkering flyttes og forholdene for busholdeplads ved Valbyhallen genovervejes.

37.9 – foreslår, at bestemmelsen § 6 stk. 3 i tredje afsnit: ”Særligt for bebyggelse... på over 15 m... visuelt med tilbagetrækninger hver 15 m” ændres således, at 15 m begge steder bliver 18 m.

38.9 - fastholder krav om 10 % transparens, da det anses som vigtigt at bryde volumen og skabe en visuel levende facade.

39.9 - fastholder en særlig arkitektonisk bearbejdning af facadehjørner, men gør opmærksom på, at en bearbejdning af porten i skitseprojektet med evt. logo kan være nok.

40.9 - foreslår at fjerne linje 11 og 12 i § 6, stk. 10, ”Der må ikke opsættes dynamiske...” og i næste linje tilføje: Reklamer, som ikke har tilknytning til området og /eller til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Forvaltningen skal derudover gøre opmærksom på, at skiltning kræver politiets godkendelse.

41.9 - fastholder krav om 15 %

42.9 – fastholder, at højst 25 % pladser må etableres på terræn. Det er afgørende for, hvor mange terrænpladser der kan reserveres til kunder. Hvis parkering ligger i forbindelse med byggefeltets terrænparkering, skal der sikres parkeringspladser til idrætsbrug bl.a. til Valby Hallen.

43.9 - foreslår tilføjelse i § 7 stk. 11, linje 5. ”, dog 0,5 plads pr. 100 m² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer.”.

44.9 - fastholder bevaringsværdige træer på tegningsbilag nr. 5, og gør opmærksom på, at en evt. dispensation til fældning vil kræve genetablering af ny beplantning bestående af store træer.

45.9 - er indstillet på at anbefale en dispensation vedrørende opsamling af regnvand og genbrug af dette ved offentligt tilgængelige toiletter. (kundetoiletter)

10. Silvan:

46. - henviser til de oprindelige planer for området med etablering af grønne områder, forbedring af cykeltrafikken og en minimering af den øvrige trafik. Indsiger mener ikke, at lokalplan lever op til de løfter. Der henvises særligt til anvendelsen af område III B.

47. – påpeger, at en stor butik i område III B vil bevirke en øget trafikbelastning både i området inden for idrætsparken og på de store indfaldsveje.

48. – bemærker, at et byggemarked vil betyde, at p-pladser anvendes i niveau og ikke kælder. Indsiger gør opmærksom på, at det strider imod princippet om dobbeltanvendelse.

49. – bemærker, at et byggemarkeds arkitektoniske fremtræden ikke passer ind i områdets helhed og henviser til, at der har været en del protester fra andre borgere i området.

50. - henviser til, at område III B bør anvendes til formål, der relaterer sig til aktiviteter i idrætsanlægget. Indsiger gør opmærksom på, at der allerede findes 2 byggemarkeder i området.

51. - opfordrer til, at der udarbejdes en VVM redegørelse med henvisning til VVM bekendtgørelsens bilag 2, så den miljømæssige belastning af en 20.000 m² butik til særlig pladskrævende varer bliver yderligere vurderet.

10. Forvaltningerne:

46.10 – finder, at der er god trafikal adgang til lokalplanområdet. Udvikling af flere grønne områder og forbedring af trafikken for cyklister og fodgængere er indarbejdet i lokalplanforslaget.

47.10 - Kommunen har fået udarbejdet trafikanalyse af ekstern rådgiver med henblik på at få vurderet de trafikale forhold. Analysen viser, at det vil være muligt at afvikle den forventede trafik til området. Det er forvaltningens vurdering, at trafikken til et muliggjort byggemarked er størst (lørdage og helligdage) på tidspunkter, hvor den generelle trafik er mindre.

48.10 - Med hensyn til parkering bemærkes, at 75 pct. af parkeringsdækningen til et eventuelt byggemarked vil blive etableret i kælder, at adgangen hertil for biler og mellem kælder og butik vil blive udformet så attraktiv, at kunderne vil benytte denne ikke mindst, hvis det er vanskeligt at finde pladser på terræn.

49.10 - gør opmærksom på, at de endelige arkitektoniske udtryk vurderes i de konkrete byggesagsbehandlinger.

50.10 - Delområde III B er udlagt til serviceerhvervsområde og desuden er muliggjort placering af butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper. Dermed kan der både opføres kontorbyggeri samt en eller flere butikker til særligt pladskrævende varer. Udlæg af butikker til pladskrævende varegrupper er ikke begrænset til en bestemt type butik.

Københavns Kommune ønsker at skabe rammer for et bredt og varieret udbud af butikker inden for kommunegrænsen, herunder også butikker med særligt pladskrævende varer (biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt i visse tilfælde møbler).

Kommuneplanlægningen har hidtil fastlagt en maksimal butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varer til 5.000 m² bruttoetageareal. Nogle butikskoncepter efterspørger dog mulighed for at kunne etablere væsentligt større butikker. Det skaber behov for at udpege mulige placeringer for disse koncepter for at sikre en god og tidssvarende butiksforsyning til de mange indbyggere i centralkommunerne. For at sikre at der fortsat er gode lokaliseringmuligheder for butikker med særligt pladskrævende varer, udlægges nye arealer til disse typer butikker i området. Der skabes samtidig mulighed for at placere butikker, der er væsentligt større end 5.000 m² bruttoetageareal.

Området i den østlige del af Valby Idrætspark langs jernbanen vurderes at være et af de få steder i København, der er velegnet til at placere store butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området er ubebygget og giver mulighed for at opføre et stort samlet bygningsvolumen på op til 20.000 m² etageareal. Området kan desuden trafikalt og parkeringsmæssigt ombygges med en væsentlig større adgangsvej og parkering i kælder. Området har en god trafikal placering med høj tilgængelighed med både bil og kollektiv trafik. Området ligger nær nogle af hovedindfaldsvejene til København: Folehaven, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej, og er samtidig placeret stationsnært inden for 600 m fra Ny Ellebjerg Station. Placering af (store) butikker med særligt

pladskrævende varer i området ligger således i tråd med målsætningerne for detailhandelsplanlægningen i planloven og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, der bl.a. lægger vægt på, at der sikres god tilgængelighed for alle trafikanter, og at lokalisering af butikker over 2.000 m² sker i de største byområder.

51.10 - Når Københavns Kommune modtager en ansøgning fra en bygherre efter VVM-bekendtgørelsens § 2, vil kommunen vurdere, om der forventes at være så væsentlige virkninger på miljøet, at der skal gennemføres en VVM-proces og udarbejdes en VVM-redegørelse.

11. Danmarks Naturfredningsforening:

52. – påpeger, at visionerne bør tage udgangspunkt i udviklingen af idrætsfaciliteter og idrætsrelaterede erhverv.

53. - frygter et pres på de ledige arealer (Valbyparken, andre parker og fredede områder) pga. manglende kapacitet til idræt.

11. Forvaltningerne:

52.11 - Visionen for udviklingen af Valby Idrætspark bygger på en idé om at udvikle området til en idrætsby, med et rigt idrætsliv samt en række funktioner, der bidrager til idrætslivet. Derfor er der muliggjort etablering af serviceerhverv, ungdomsboliger mv. i nogle af de centrale dele af idrætsparken. Uden for selve Valby Idrætspark samt i idrætsparkens nordøstlige del er der udlagt arealer til serviceerhverv generelt, og i sidstnævnte område, er der desuden udlagt mulighed for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

53.11 - Disponering af salgsprovenu i forbindelse med grundsalg reguleres ikke i lokalplanen, men forvaltningen kan oplyse, at Borgerrepræsentationen med vedtagelsen af strategien for udviklingen af Valby Idrætspark besluttede, at salgsprovenu fra grundsalg for alle delområderne, der er omfattet af strategien, reinvesteres i udviklingen af Valby Idrætspark-området, idrætsfaciliteterne og lignende.

Der vil ikke blive reduceret i arealer, der anvendes til boldbaner m.v.

Supplerende høring

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

1. Valby Lokaludvalg:

54. - er bekymrede over den foreslåede ændring af § 4, der fastlægger ændret placering af rampen til parkeringskælderen. Det er afgørende for

idrætsparkens brugere, at de kan cykle sikkert og ikke blandes med biltrafikken. Cykelruten fra østsiden skal krydse biltrafik, der skal ned i parkeringskælderen. Dette skaber nemt farlige situationer.

55. – er positive overfor, at ønsket om permeable belægninger på parkeringsarealerne er blevet efterkommet.

1. Forvaltningen:

54.1. – Med hensyn til trafikforholdene i forbindelse med en butik med særligt pladskrævende varer bemærkes, at det ved byggesagsbehandlingen vil blive sikret, at krydsningen mellem sti og tilkørsel kommer til at foregå på en trafikal sikker måde.

55.1. – er blevet gjort opmærksom på, at området er klassificeret som lettere forurenede, hvilket vil udløse krav om etablering af en membran for beskyttelse mod vandnedsivning til grundvand under evt. permeable belægninger. En sådan bundopbygningen ved permeable belægninger vil mindske vandkapaciteten væsentligt. Derfor foreslår forvaltningen, at der alligevel ikke indsættes en bestemmelse om permeable belægninger på parkeringsarealer. I stedet vil der i hver enkelt byggesag blive sikret den bedst mulige håndtering af regnvand på egen matrikel. Dette vil også gælde parkeringsarealerne, som kan afvandes eksempelvis ved brug af regnbede. Regnbede kan udformes med overløb til faskine i tilfælde af skybrud og som bede eller grøfter med filtermuld, som renses vandet inden nedsivningen.

2. HOFOR:

56. – Den planlagte ubrudte bebyggelse ud mod Ellebjergvej og Køge Bugt Banen/Gammel Køge Landevej vil umuliggøre afledning af skybrudsvand og separat regnvand på overfladen gennem Idrætsparken og Valby Parken, som den er skitseret for området.

2. Forvaltningen:

56.2. – Forvaltningen er i dialog med HOFOR om den nærmere udformning af de anlæg, der er nødvendige i forbindelse med afledning af regnvand gennem Valby Syd. Det forventes, at forslag hertil kan indstilles primo 2015, og at den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse og brug af området i øvrigt ikke vil være til hinder for en hensigtsmæssig løsning.

3. Energinet.dk:

57. – samme spørgsmål som i første høring.

3. Forvaltningerne:

57.3 – samme svar som i første høring.

4. Københavns Ejendomme:

58. – Fra en porteføljestrategisk betragtning, bør Københavns Kommune reservere et areal i Valby Idrætspark til kommunale behov og funktioner, der kan understøtte byudviklingen i området. Det er Kejd's vurdering, at det er kortsigtet at frasælge alle byggefelter i et udviklingsområde, der også bliver et trafikalt knudepunkt.

4. Forvaltningerne:

58.4.- Forvaltningerne har fået oplyst af Børne- og Ungeforvaltningen, at der ikke vurderes at blive behov for en skole i området, da kapaciteten på de omkringliggende skoler kan udbygges. Ved byggeri til kommunal administration, bydelshus eller materielgård mv. vil arealreservation hertil ikke være i tråd med den vedtagne strategi for de arealer, der kan sælges inde i Valby Idrætspark, idet der her forudsættes idrætsrelaterede funktioner, med undtagelse af et areal, der forventes godkendt til salg efter BR's vedtagelse den 26. februar 2014 på baggrund af et allerede afholdt udbud.

Behov for arealreservationer til materielgård eller lignende vil, hvis det efterfølgende findes nødvendigt, kunne ske på arealet lige øst for Valby Idrætspark – Spontinisvej. Arealreservation til et større bydelshus/administrationsbygning kan, hvis det efterfølgende findes nødvendigt, ske på grunden lige vest for Valby Idrætspark – den gamle stationsforplads. Dette vil dog stadig forudsætte fornyet politisk beslutning vedr. disponering af salgsprovenu og finansiering af udviklingen af Valby Idrætspark, da salgsindtægter for disse arealer er forudsat disponeret til udviklingen af Valby Idrætspark. Der foretages dermed ingen arealreservation i Valby Idrætspark pt.

5. Banedanmark:

59. – En indsat kommentar i § 7, stk. 10, vedr. område VI B og etableringen af parkeringspladserne skal ske efter nærmere aftale med Banedanmark, er overflødig og virker forstyrrende.

5. Forvaltningerne:

59.5. – forvaltningen imødekommer bemærkningen og omtalte område VI B udgår af kommentaren.

Andre henvendelser

6. Anelystparken Holding:

60. – Parkeringsarealer markeret med P, som skal anlægges med permeable belægninger, er klassificeret som lettere forurenede, og man må derfor påregne, at der på hele arealet mellem eksisterende tilbageværende

bundopbygning og ny permeable bundopbygning sandsynligvis skal lægges en membran for beskyttelse af vandsivning til grundvand. Da det med dette må påregnes, at kapaciteten mindskes, må det forudsættes, at overskydende vand ved skybrud skal ledes fra arealet til det eksisterende afvandingssystem.

61. – I kommentaren er indsat: *Etablering af regnvandskanal langs område VI A og VI B forudsættes at ske efter nærmere aftale med Banedanmark.* Da byggefeltet i område III B ligger meget tæt på skel mod område VI B, og da der på hele strækningen af byggefeltet her er tinglyst rettigheder for såvel ledninger og færdsel, skal det præciseres, at en evt. regnvandskanal udelukkende kan anlægges langs område VI B

6. Forvaltningerne:

60.6. – forvaltningen imødekommer bemærkningen, og forslaget om permeable belægninger udgår af § 7, stk. 10. Det skal bemærkes, at der for fremtidige byggesager i lokalplanområdet vil være krav om regnvandshåndtering for parkeringsarealerne, som skal afvandes eksempelvis med regnbede. Regnbede kan udformes med overløb til faskine i tilfælde af skybrud og som bede eller grøfter med filtermuld, som renser vandet inden nedsivningen.

61.6. – forvaltningen imødekommer bemærkningen, og omtalte område VI B udgår af kommentaren, jf. også kommentar 59.5.

7. Idrætsforum København:

62 - Idrætsforum bifalder nedrivningen af den nordlige apsis af Club Danmark Hallen. I den forbindelse står IFK til rådighed med vejledning, sparring og specialviden i forbindelse med det videre arbejde.

63 - Flytningen af Club Danmark Hallens indgang vil give et godt flow på anlægget. Med den nye indgang bliver der åbnet ud til de øvrige faciliteter og boldbaner. Det skaber en nærhed og et muligt samlingspunkt på arealet ved indgangen.

7. Forvaltningerne:

62.7. – Idrætsforum København har bidraget til udviklingen af Valby Idrætspark hidtil, og Kultur- og Fritidsforvaltningen har noteret sig, at Idrætsforum København ønsker at bidrage med vejledning, sparring og specialviden fremover. Kultur- og Fritidsforvaltningen vil inddrage Idrætsforum København i konkrete projekter, når det vurderes relevant.

63.7. – Byrum mrk. B på lokalplan tegningerne 5 og 5a foreslås udvidet til at omfatte dele af arealet øst for Club Danmark Hallen, ved den nye indgang.

| Skema over ændringer | | |
|--|--|---|
| Bestemmelse | Nuværende ordlyd | Forslag til justering |
| Redegørelsen | | |
| Side 5 Midterste tegning | På tegningen mangler to fremtidige nye forbindelser for bløde trafikanter. | De to manglende fremtidige nye forbindelser for bløde trafikanter indtegnes på kortet. |
| Redegørelsen | | |
| Side 8 Bebyggelse Indsæt nyt afsnit efter sidste afsnit. | | Som resultat af KEjd's ønske om at nedrive den nordlige del af Club Danmark Hallen og efter ønske fra lokale aktører i området foreslås det at der fastlægges et nyt byggefelt, byggefelt Æ. Byggefeltet skal ligge, hvor Club Danmark Hallens nordlige del ligger i dag og syd for byggefelt Z. Byggefeltet er dimensioneret, så det kan rumme en lethal på 25 m x 45 m, samt omklædnings og støtte faciliteter m.v. på ca. 300 m ² |
| Redegørelsen | | |
| Side 9 Bæredygtighed | Som led i gennemførelsen af Kbh's Kommunes forventede kommende skybrudsplaner kan der etableres et anlæg langs grænsen mod Køge Bugt-banen og skel mod matr. nr. 3194 Vigerslev bestående af en ledning mellem Ellebjergvej og stiforbindelsen til Blushøjvej og herfra mod syd i en åben ca. 10 m bred kanal. | I skybrudskonkretisering KBH Vest og Frederiksberg Vest forventes der foreslået en linjeføring, der vil berøre Valby Idrætspark. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen fastlagt linjeføring, og projektet skal vedtages politisk inden det anlægges. |
| § 2. Område | | |
| Tegning nr. 1 – 5 samt 5a Ændres til | | Afgrænsning mellem underområder ændres således, at arealet til den fremtidige tunnel og sti under banen til Blushøjvej (til cykel /fodgængertrafik), henlægges fra område II til område VI A. Tegninger ændres i overensstemmelse hermed. |
| § 3. Anvendelse | | |
| Stk. 8. Linje 4 | Udadvendte funktioner, | Udadvendte funktioner, |

| | | |
|--|---|---|
| <i>Udadvendte stueetager</i> | såsom foyer, reception, mødelokaler, kantine og lignende, der medvirker til at skabe et varieret og levende miljø i området. | såsom foyer, reception, mødelokaler, sportshal, kantine og lignende, der medvirker til at skabe et varieret og levende miljø i området. |
| § 3. Anvendelse | | |
| Stk. 8 Tegning 5 og 5a | | Ændres, så der tilføjes aktive og udadvendte facader til byggefelt Æ, og de aktive facader på Club Danmarks Hallen ændres i overensstemmelse, med det foreslåede projekt. |
| § 4. Vejforhold og byggelinjer | | |
| Stk. 3 Tilføj kommentar. | Ingen | Etablering af stiforbindelserne under Køge Bugt-banen skal godkendes af Banedanmark og DSB Ejendomme. |
| § 4. Vejforhold og byggelinjer | | |
| Stk. 5. | Adgang til en eventuel parkeringskælder i område III B syd for Julius Andersens Vej skal ske via en rampe fra nordsiden og under vejen, der her har status som sti, i princippet som vist på tegning nr. 3. | Adgang til en eventuel parkeringskælder i område III B syd for Julius Andersens Vej skal ske via en rampe fra nordsiden i princippet som vist på tegning nr. 3. Tegning nr. 3 ændres, så rampen er placeret syd for stien |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | | |
| Tegning nr. 3 - 5 og 5a ændres | | Den eksisterende bebyggelse, der bibeholdes, ændres idet den nordlige buede del af Club Danmark Hallen også nedrives. Der muliggøres opførelse af en ny hal på dette sted, Byggefelt Æ. Tegning nr. 3-5 og 5a ændres i overensstemmelse hermed ved indtegning af et byggefelt som eksempel på byggeri i område II |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | | |
| Stk. 2, pkt. c | | Det fastlagte bebyggelsesfelt i område III B foreslås udvidet med 3 m mod nord begrundet i den ovenfor foreslåede ændring af § 4, stk. 5. Tegning nr. 4, 5 og 5a |

| | | |
|--|--|---|
| | | ændres i overensstemmelse hermed. |
| Tegning nr. 3 og 5 | | Parkeringsarealer i område III B udvides i tegning nr. 3 og beplantning på tegning nr. 5 ændres i overensstemmelse hermed. |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | | |
| Stk. 3. pkt. a Indsættes tekst | | For byggefelt Æ er den maksimale højde dog 12 m |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | | |
| Stk. 9 | Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i én etage, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens højde og placering. | Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra bygninger i én etage, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens højde og placering. |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | | |
| Stk. 9. Indsæt kommentar | | Med muligheden for at tillade bygninger i én etage uden supplerende lokalplan sigtes der på anvendelser af mere midlertidig karakter på den kommunalt ejede ejendom som f.eks. en let sportshal og/eller pavilloner til institutionsformål. |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | | |
| Stk. 1. efter første afsnit | | Som led i et særligt arkitektonisk udtryk må der i afgrænsede facadepartier anvendes andre materialer og farver. |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | | |
| Stk. 3. Tredje afsnit | Særligt for bebyggelse i underområde III B gælder, at facadestækninger på over 15 m i byggefeltets sydgrænse, skal opdeles visuelt med tilbagetrækninger hver 15 m. | Særligt for bebyggelse i underområde III B gælder, at facadestækninger på over 18 m i byggefeltets sydgrænse, skal opdeles visuelt med tilbagetrækninger hver 18 m. |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | | |
| Stk. 10 Tredje afsnit, to første linjer | Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer. | Slettes af bestemmelsen. |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | | |
| Stk. 10 Indsæt tekst | Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt. | Reklamering, som ikke har tilknytning til områdets og/eller til bebyggelsens |

| | | |
|--|--|--|
| | | anvendelse, er ikke tilladt. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 3 Ændre tegning 5 og 5a | | Den primære adgang til Club Danmark Hallen flyttes fra syd og nordsiden til østsiden. Tegning nr. 5 og 5a rettes i overensstemmelse hermed. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 4 Ændre tegning 5 og 5a | | Afgrænsning af byrum B og E ændres som følge af nedrivningen af den nordlige buede del af hallen, placering af indgang og det nye byggefelt, jf. ovenfor. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 10 Indsæt kommentar | | Etablering af parkering i område VI A skal ske efter nærmere aftale med Banedanmark. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 11 første afsnit Efter linje 5 tilføjes | | , dog 0,5 pladser pr. 100 m ² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 12. Tilføj tekst | Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg. | Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg. Bestemmelsen gælder ikke for område VI A og VI B |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 14. Tilføj en kommentar | | Valby Idrætspark står for etablering og drift af træbeplantning i forbindelse med parking i område VI A. Der kan ikke ske beplantning på eller langs med Energinet's lednings- og kabelanlæg. |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Tegning nr. 5 | På tegning nr. 5 er nye træer markeret på og langs med lednings- og kabelanlæg | Nye træer fjernes på tegning nr. 5 |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering | | |
| Stk. 16. Andet afsnit | Belysningen må ikke være generende eller blændende | Belysningen må ikke være generende eller blændende |

| | | |
|--|---|--|
| | for trafikanter eller beboere i området, | for trafikanter herunder togfører eller beboere i området, |
| § 8. Ledningsforhold og teknisk anlæg | | |
| Stk. 1 | Som led i gennemførelsen af Kbh's Kommunes forventede kommende skybrudsplaner kan der etableres et anlæg langs grænsen mod Køge Bugt-banen og skel mod matr. nr. 3194 Vigerslev bestående af en ledning mellem Ellebjergvej og stiforbindelsen til Blushøjvej og herfra mod syd i en åben ca.10 m bred kanal. | Der kan som led i skybrudsplanen etableres et anlæg gennem Valby Idrætspark til Valbyparken. |
| § 8. Ledningsforhold og teknisk anlæg | | |
| Tegning nr.5 og 5a | | Regnvandskanal markeret på tegning 5 og 5a udgår. |
| § 8. Ledningsforhold og teknisk anlæg | | |
| Kommentar indsættes | | Etablering af evt. regnvandskanal langs område VI A forudsættes at ske efter nærmere aftale med Banedanmark. |