

REFERAT FRA BORGERMØDE

FORSLAG TIL LOKALPLAN POPPELSTYKKET II

Dato 21. februar 2024

Sted Valby Kulturhus

Tid kl. 19-21

Mødedeltagere

I alt ca. 35 personer

Antal borgere

Ca. 25

Oplægsholdere

Valby Lokaludvalg ved Michael Fjeldsøe (ordstyrer)

Bygherre ved Lars Kristiansen

Teknik- og Miljøforvaltningen ved Peter Høiriis Nielsen

Oplæg

Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

Oplægsholder Peter Høiriis Nielsen

- Formålet med mødet er at orientere om planen og lytte til input og bemærkninger, samt oplyse om, hvordan man indsender høringssvar.
- Peter fortalte om udviklingen af det sydlige Valby, hvor industriområder gennem de sidste 15-20 år er blevet omdannet til områder med boliger og serviceerhverv. En vigtig brik var etablering af Ny Ellebjerg Station, der blev indviet i 2007. I 2010 blev der udarbejdet en lokalplan for Ny Ellebjerg-området for at udnytte arealerne omkring Ny Ellebjerg Station. Industrien var på vej ud af området, og det gav mulighed for nye anvendelser i bevaringsværdige industribygninger kombineret med nyt boligbyggeri. Dette blev fulgt op med en plan for området syd for: Lokalplan 518 Poppelstykket fra 2015, der muliggjorde den nu opførte boligbebyggelse på østsiden af Poppelstykket. For området vest for forudsatte byomdannelse supplerende lokalplan. Det er et ønske om nybyggeri på en ejendom i dette område, der har udløst det aktuelle lokalplanforslag.
- Andre vigtige lokalplaner i området F.L. Smidth og Grønttorvsområdet, og flere planer er på vej for bl.a. Strømmen, Valby Idrætspark og et areal på nordsiden af stationen, der har skiftet navn til København Syd.
- Sydhavnsmetroen åbner i 2024 med endestation på København Syd. Det er således en meget vigtig knudepunktstation, der skal aflaste Hovedbanegården og på sigt blive den 3. største station i Danmark.



- Anvendelserne i lokalplanforslaget er boliger og serviceerhverv med udadvendte funktioner i stueetagen mod vej. Det tænkes indrettet hotel, og der stilles krav om 25 % almene boliger.
- Følager bliver udvidet og anlagt med fortove, cykelstier og vejtræer. Det samme gælder Poppelstykket ud for ejendommen. Vejadgang sker fra Poppelstykket. Bilparkering, varetilkørsel og renovation samt overdækket cykelparkering etableres i stueplan i gårdrummet med friarealer på taget. Parkeringsdækningen reduceres med 50 % i forhold til normen på grund af stationsnærheden til den vigtige knudepunktstation. Det svarer til ca. 28 pladser.
- Lokalplanen muliggør 16.560 m² nybyggeri med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Facader skal være i tegl, og familieboliger skal have opholdsaltaner, men ungdomsboliger får franske eller spanske altaner.
- Lokalplanen har bestemmelser for byrum. For hvert byrum stilles der krav om procentandel bede med beplantning, materialer på befæstede arealer, antallet af bænke mv. I det grønne byrum nærmest Følager skal der etableres et regnbed til opsamling af regnvand. I byrummet mod Gammel Køge Landevej skal der plantes en træække.
- Der fastlægges kantzoner med henblik på at understøtte mødet mellem bygninger og byrum. Der stilles krav til belægning og beplantning samt om terrasser, hvor der ligger boliger ud til byrum. Mindst 80% af træerne skal være hjemmehørende og/eller frugtbærende arter.
- Trafikstøjen fra Gammel Køge Landevej er en udfordring. For at reducere problemet er bebyggelsen trukket 9 m tilbage fra vejen, og på Borgerrepræsentationens møde den 14. december 2023 blev der vedtaget et ændringsforslag således, at det bliver erhverv (hotel) i de nederste og mest støjbelastede etager i stedet for boliger. Opholdsarealerne i gårdrummet vil være støjbeskyttede.
- Skyggediagrammer viser, at der er begrænsede skyggeeffekter af nybyggeriet i omgivelserne, og at der over dagen vil være opholdsarealer med gode solforhold.
- Bygherre har tilbudt en udbygningsaftale om anlæg af Følager og Poppelstykket ud for ejendommen, hvilket vil være en betydelig opgradering.
- Lokalplan giver ikke handlepligt, så det er op til bygherren at beslutte at sætte byggeriet i gang, men hvis der bygges, så skal lokalplanen følges.

Undervejs blev der spurgt om der var nok parkering, om bebyggelsen blev højere end den omliggende bebyggelse, og om udvidelse af Følager og Poppelstykket. De samme emner blev taget op i de efterfølgende drøftelser, og der henvises til afsnittet herom

Bygherre A Place To

Oplægsholder Lars Kristiansen

- Lars viste to visualiseringer af det planlagte nybyggeri set fra krydset ved Gammel Køge Landevej/Torveporten og fremhævede bl.a. facader i mursten og café på hjørnet ved Følager. Den anden var set fra det eksisterende punkthus ved hjørnet af Poppelstykket og fremhævede her bl.a. det grønne havede gårdrum og det grønne areal på hjørnet ved Poppelstykket og en café i stueetagen ud mod dette areal.

Valby Lokaludvalg

Oplægsholder Michael Fjeldsøe

- Lokaludvalget har drøftet lokalplanforslaget. Udvalget har fulgt projektet og udviklingen i hele området. Der er fokus på, hvordan planen passer ind i den større sammenhæng, som er udfordret. Der er bl.a. betænkelig ved bygningens størrelse og massive fremtræden også, hvis der senere bygges noget lige så massivt på den anden side. Det kunne være ønskeligt med mere variation i højden.
- En anden betænkelighed er, at der i forvejen er mange ungdomsboliger i området, og at de er svære at betale for studerende. Udvalget ønsker, at kommunen gør brug af den nye mulighed i planloven til at stille krav om, at studieboliger udlejes til studerende.
- Lokaludvalget ønsker sig en blandet by med høj diversitet, hvor der gerne fortsat må være lidt rodet. Det kan man ikke skrive i en lokalplan, men man kan forsøge at bevare det, der hvor det eksisterer. Det karakteristiske skal bevares ved siden af det nye.
- Inden lokaludvalget afgiver høringssvar, vil man afvente resultatet af drøftelserne på borgermødet.

Drøftelser

*Synspunkter fremsat af medlem af Borgerrepræsentationen Lea Friedberg (S) er markeret med **

Trafik

Bliver krydset Gammel Køge Landevej/Følager/Torveporten trafiksikret i forbindelse med byggeriet?

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen): Krydset er ikke en del af lokalplanområdet, men forvaltningen holder løbende øje med trafikikkerheden og prioriterer indsatsen.

Tager man hensyn til svagtseende i området f.eks. fra plejehjemmet?

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen): I henhold til lokalplanen og den tilhørende udbygningsaftale udvides Følager og Poppelstykket ud for ejendommen bl.a. med cykelstier og træer. Desværre kan der ikke stilles krav om udvidelse af resten af strækningen ned til Ellebjergvej. Fortovene bliver bredere og mere tilgængelige og indrettes, så der tages hensyn til svagtseende.

Bliver Følager ikke væsentligt mere trafikeret som følge af byggeriet?

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen): Nej, det forventes ikke. I dag er ejendommen anlagt med terrænparkering. I fremtiden vil der være færre pladser.

Parkering

Der blev spurgt til, om der var nok parkering.

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen og bygherre): Det vurderes, at der vil være tilstrækkelig parkering ikke mindst på grund af, at området ligger stationsnært. T. Hansen vurderes at have behov for ca. 10 pladser i løbet af dagen, og ud fra bygherres erfaringer forventes meget få beboere i ungdomsboliger og gæster til hotellet (primært udenlandske studerende) at have bil.

Detailhandel

Kommer der supermarked?

Svar (bygherre og Teknik- og Miljøforvaltningen): Nej, der muliggøres ikke supermarked. Det forventes, at det kommende nybyggeri nord for Følager vil indeholde et supermarked. T. Hansen rykker ind i stueetagen mod Gammel Køge Landevej.

Hotel

Hvem forventes at bruge hotellet?

Svar (bygherre): Det forventes primært at være udenlandske studerende på et kortere ophold

Ungdomsboliger

Hvornår siger kommunen stop for ungdomsboliger?

Svar (* Eva Friedberg): Befolkningsudviklingen overvåges løbende. Der er fortsat et stort efterslæb på ungdoms- og studieboliger. Valby har lidt flere end andre dele af København, fordi der fortsat er plads at bygge på. Der kigges på København samlet, og her mangler der stadig studieboliger. Spørgsmålet bliver taget op i det kommende forslag til ny Kommuneplan 2024, der kommer til offentlig høring i efteråret.

Svar (bygherre): A Place To vil være et brand indenfor studieboliger, og de mener det, når de siger, at de gerne vil have studerende til at bo der. Huslejen fastsættes efter markedslejen i kvarteret.

Boliger for ældre

Der mangler boliger til ældre. Kunne nogle af boliger ikke reserveres til ældre (50+)? Det vil skabe mere diversitet i beboersammensætningen.

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen): Der er plejehjem på nordsiden af Følager og planlagt et plejehjem på kommunes grund ved Strømmen øst for stationen. Der opføres lejeboliger i privat regi og som almene boliger i varierende størrelser, og her er der også mulighed for, at ældre kan leje sig ind.

Bygningshøjden

Der blev fremført synspunkter om, at bebyggelsen fremtræder meget massiv. Kunne den ikke varieres i højden som byggeriet mod Vigerslev Allé på F.L. Smidth-grunden?

Kunne man ikke arbejde med et tårn, der kunne agere som vartegn, og som ville betyde at resten af området blev mindre massivt.

Svar (Teknik- og Miljøforvaltningen): Bygningshøjden svarer til højden på den del af plejehjemmet nord for Følager, der ligger nærmest stationen, og til den muliggjorte højde på byggeriet umiddelbart nord for Følager. Her placeres bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.

Et højhus vil være i strid med bestemmelserne i kommuneplanen, og det eksisterende punkthus I 10 etager ved Poppelstykket er tænkt som vartegn ved adgangen til stationen fra syd. Desuden arbejdes der med et højhus i den igangværende planlægning for området på nordsiden af stationen.

Svar (bygherre): En variation i højden vil betyde, at de grønne arealer bliver mindre, da byggerummeligheden er fastlagt i kommuneplanen, og da grundprisen afspejler, hvor meget der kan bygges. Et tårn vil tag lys fra friarealerne.

Grønne arealer

Bliver der offentlig adgang til de grønne arealer?

Svar (bygherre): Ja, der bliver offentlig adgang.

Genbrug af regnvand

Der blev spurgt om, hvorvidt der opsamles regnvand f.eks. til toiletskyl.

Svar (bygherre): Opsamling af regnvand er meget omkostningstung og vil belaste miljøregnskabet. Der etableres et regnvandsbassin, og regnvand kan genbruges til vanding.

Byggeperiode

Vil nogle af lejlighederne kunne tages i brug, mens byggeriet pågår.

Svar (bygherre): Det vil være bedst, hvis det hele bygges i en proces og står klar samtidigt, men den almene del (AAB) er afhængig af godkendelse af skema A og B. Byggeriet forventes at tage 2 år.

Opsamling og afslutning

Afslutningsvis gjorde forvaltningen opmærksom på, at synspunkter frembragt og drøftet på borgermødet ikke kan indgå som høringssvar. Hvis man ønsker at give sin mening til kende, skal man indgive et skriftligt høringssvar via Københavns Kommunes høringportal, Bliv Hørt. Sidste frist den 7. marts 2024.