



VALBY LOKALUDVALG

Valby Lokaludvalg
Valby Kulturhus, 1. sal
Valgårdsvej 4-8
2500 Valby

www.valbylokaludvalg.kk.dk

E-mail
dse@okf.kk.dk
EAN nummer
5798009800176

1 Valby Lokaludvalg har afholdt et velbesøgt borgermøde om
2 kommuneplanen den 1. oktober 2015 i Valby Kino. Sagen er blevet
3 behandling i By- og Trafikudvalget den 6. oktober og i Valby
4 Lokaludvalg den 13. oktober 2015.

5
6 Valby Lokaludvalg ønsker at fremhæve følgende hovedpunkter, som
7 der har været fokus på i høringsfasen. Desuden har vi et antal konkrete
8 forslag og kommentarer til konkrete formuleringer.

9
10 1) Kvalificering af stationsnærhedsprincippet: intelligent
11 fortætning

12 Valby Lokaludvalg ønsker, at der i kommuneplanen sættes fokus på at
13 kvalificere stationsnærhedsprincippet, så enhver luftlinjeafstand på
14 under 600 meter til enhver station eller andet højklasset
15 trafikknudepunkt ikke automatisk giver anledning til at give et område
16 en høj bebyggelsesprocent. Det meste af Valby ligger ud fra den logik
17 stationsnært. Forudsætningen for, at det giver mening, er at
18 stationsnærheden er *reel og relevant*.

19
20 I Kommuneplan 2010 blev en række generelle kommuneplanrammer
21 ændret, så der blev mulighed for øget tæthed, og det øgede presset på
22 friarealer mv. Begrundelsen for fortætning i stationsnære områder er
23 som udgangspunkt, at stationsnærheden gør det muligt at afvikle en
24 stor del af trafikken som kollektiv trafik.

08-10-2015

25
26 Vi ved fra kommunens egne undersøgelser, at med en afstand på op til
27 ca. 200 meter er der stor effekt af stationsnærhed, idet over op til ca.
28 60 % bruger den kollektive trafik, hvis den er helt tæt på og kører
29 relevante steder hen. I en afstand af ca. 400 meter er effekten faldet til
30 30-40 % og i en afstand af 600 meter er den faldet til ca. 20 %. Der er
31 derfor intet argument for, at det i sig selv giver specielt meget mening
32 at fortætte på et sted, der ligger 550 meter fra nærmeste station.
33 At stationsnærheden er reel er en anden forudsætning. Hvis ikke der er
34 direkte cykel- og gangstier, der giver adgang til stationen, giver
35 luftlinjeafstand ingen mening.

Sagsnr.

2015-0229039

Dokumentnr.

2015-0229039-2



Et lokaludvalg i
KØBENHAVNS KOMMUNE

Valby Lokaludvalg er en uafhængig lokal forsamling, der er oprettet af Københavns Kommune. Lokaludvalget fungerer som bindeled mellem københavnere i bydelen og politikerne på Københavns Rådhus.

37 Konkret vil vi foreslå, at der på s. 14 tilføjes en sætning, der
38 kvalificerer stationsnærhedsprincippet: ”For at sikre reel udnyttelse af
39 stationsnærhed defineres stationsnærhed som en konkret gangafstand
40 på højst 600 m.”

41
42 Et godt eksempel er her adgangen fra Grønttorvet til Vigerslev Allé
43 station, hvor gangafstanden er en betragtelig omvej, hvis der ikke
44 bygges en direkte gangforbindelse fra området til S-togsperronen.

45
46 At stationsnærheden er relevant er et andet forhold. En station som
47 Danshøj, hvis primære funktion er omstigning mellem to S-togslinjer
48 og som ikke har adgangsveje fra syd, giver ikke nogen relevant
49 anledning til at bygge tæt inden for stationsnærhedszonen.

50
51 2) Områder, der ikke er dækket af lokalplaner

52 Vi oplever et generelt problem i forhold til de områder, der ikke er
53 dækket af lokalplaner. Vi oplever, at rammerne i kommuneplanen
54 ikke respekteres, når kommunen giver byggetilladelser, og at manglen
55 på lokalplaner medfører, at dette sker uden den demokratiske proces,
56 som høringer af lokalplanændringer sikrer. Vores udgangspunkt er, at
57 enten må kommuneplanrammerne respekteres, så borgerne kan regne
58 med at de gælder, eller også må der etableres lokalplaner i disse
59 områder.

60
61 Områder uden lokalplan: Villaområder

62
63 Vi oplever, at der i stigende grad gives lov til en fortætning i
64 villaområderne, som øger presset på parkering og som mindsker
65 områdernes funktion af grønne lommer i byen. Der gives ofte lov til at
66 bygge dobbelthuse, hvor der tidligere lå en villa, og til at bygge på en
67 større del af grunden end tidligere. Ud over det generelle pres, som
68 kommuneplanen har givet anledning til, er det er også vores
69 opfattelse, at kommunen administrativt løbende giver dispensationer,
70 som yderligere øger denne fortætning. Der bør udarbejdes
71 bestemmelser i rammerne i kommuneplanen, der giver mulighed for at
72 stille krav til, at der ikke fortættes u hensigtsmæssig i villaområderne,
73 fx i form af krav til parkering på egen grund, i form af krav om
74 permeable belægninger og i form af skærpede krav til bevarelse af
75 større træer.

76
77 Samtidig finder vi, at kommunen tilsyneladende ikke sørger for at
78 håndhæve de bestemmelser, som der trods alt foreligger i en del
79 villaområder. Fx ligger der en deklaration fra 1917, der dækker fem
80 grundejerforeninger i Valby. Her er det blandt optaget bestemmelser
81 om, at ”Arealet mellem Vej og Bygning skal anlægges og
82 vedligeholdes som Have” (s. 14) og at påtaleretten alene ligger hos
83 Magistraten (s. 21) [http://www.vigerslev-](http://www.vigerslev-haveforstad.dk/files/vedtaegter/Deklaration_III3696.pdf)
84 [haveforstad.dk/files/vedtaegter/Deklaration_III3696.pdf](http://www.vigerslev-haveforstad.dk/files/vedtaegter/Deklaration_III3696.pdf)

85
86 Konkret foreslår vi, at der optages en bestemmelse i Kommuneplanen,
87 der skærper mulighederne for at sikre, at villaområdernes karakter af
88 grønne og åbne områder bevares, eller at der laves lokalplaner for de
89 enkelte villaområder, hvor der optages nærmere bestemmelser om
90 hvordan karakteren af området kan bevares og ikke gradvist udhules.

91
92 Områder uden lokalplan: bymæssig bebyggelse

93
94 Også i allerede tættere bebyggede områder oplever vi, at
95 kommuneplanrammerne ikke sikrer, at de byggetilladelser, der gives,
96 overholder kommuneplanens rammebestemmelser. Vi har oplevet et
97 konkret eksempel på Gl. Jernbanevej, hvor en tidligere villa nu
98 erstattes af et byggeri i fire etager. På grund af at der ikke er en
99 kommuneplan, sker dette uden den inddragelse af lokaludvalget og
100 borgerne i området, som en lokalplan ville sikre. Der er gode og faste
101 procedurer i lokalplanarbejdet. Uden lokalplan sker der kun
102 nabohøring uanset byggeriets omfang, og dispensationspraksis giver
103 forvaltningen vidtgående muligheder for at tillade byggeri langt ud
104 over kommuneplanens rammebestemmelser.

105
106 Valby Lokaludvalg gik ind i den konkrete sag, og kommunens
107 begrundelse i afvisningen af vores indsigelse, der understøttede
108 borgerne i området, illustrerer problemet. Problemet er
109 argumentationen, der følger en logik, hvorefter kommuneplanrammer
110 ikke er bindende. Hvad angår bebyggelsesprocenten (B3-område, 110
111 procent med en friarealprocent på mindst 60) er argumentet, at der kan
112 tillades en bebyggelsesprocent på 168 % og et friareal på 23 % med
113 den begrundelse, at ”bebyggelsesprocenten er 180 på
114 naboejendommen på Gammel Jernbanevej 5-11, og at
115 bebyggelsesprocenten er 265 på ejendommen Gammel Jernbanevej
116 15”, samt ”at et friareal i den størrelse er sædvanligt i området.”

117
118 Med den logik sættes kommuneplanrammerne ud af spil. På indre
119 Nørrebro kan man genopføre baghusene, hvis naboejendommen stadig
120 er en slumbebyggelse.

121
122 Valby Lokaludvalg ønsker, at der laves lokalplan for de dele af det tæt
123 bebyggede Valby, der ikke er omfattet af lokalplan. Det vil give
124 mulighed for at inddrage borgerne i, hvordan området i fremtiden kan
125 og må udbygges, og det vil sikre demokratiske høringsprocedurer,
126 hvis foreslået byggeri væsentligt overskrider rammerne.

127
128 3) Inddragelse af området Strømmen som fremtidigt
129 byudviklingsområde

130 Vi er blevet præsenteret for udkast til indretningen af en overjordisk
131 metro placeret på sydøstsiden af den nuværende station. Den vil ligge
132 på det område, der i dag fungerer som kommunal oplagsplads ved

133 Strømmen/Ellebjergvej. Dette område er oplagt at indtænke som et
134 kommende byudviklingsområde, og i den forbindelse er det
135 afgørende, at der allerede nu indtænkes mulighed for stationsadgang
136 fra denne side. Der bør etableres mulighed for, at man kan lave en
137 gang og cykelforbindelse fra denne side, og i et længere perspektiv
138 kan man tænke sig en sydøstlig stationsforplads.
139

140 Det er helt afgørende, at Ny Ellebjerg Station får en direkte
141 adgangsvej ved Pilestykket, så stationen og Valby Idrætspark bliver
142 koblet sammen. Etableringen af en metrostation bør anvendes som en
143 løftestang for at få dette længe nærrede ønske opfyldt. Den nuværende
144 sti er smal og utryk og der er ingen muligheder for at den kan opfylde
145 rollen som sydlig adgangsvej. Behovet accentueres ikke kun af
146 metrobyggeriet men også af udviklingsplanerne for Valby Idrætspark,
147 der i langt højere grad vil blive integreret som et område, man kan
148 bevæge sig igennem og som en adgangsvej til Valbyparken.

149
150

151 4) Fremtidige letbaneplaner

152 Valby Lokaludvalg ser det som meget positivt, at Københavns
153 Kommunes langsigtede udviklingsplaner for den kollektive trafik er
154 lagt ind i kommuneplanstrategien og specifikt at der arbejdes med
155 muligheden for i fremtiden at etablere en letbane fra Ny Ellebjerg via
156 Grønttorvet til Hvidovre Hospital. Der er reserveret plads til en
157 eventuelt kommende letbaneendestation ved Ny Ellebjerg og det
158 finder vi meget positivt.

159

160 Valby Lokaludvalg finder, at det nu er afgørende vigtigt, at der også
161 lægges "vejudlægslinjer" ind, så det sikres, at letbanen kan få plads til
162 en station på Grønttorvet og at der ikke gives lov til at bygge i
163 udviklingsområdet på måder, der forhindrer en fremtidig
164 letbaneføring. Vi ønsker også at den videre konkrete forundersøgelse
165 af denne letbane fremskyndes.

166

167 Konkret vil vi foreslå, at der efter sætningen på s. 70, der fremhæver
168 Ny Ellebjerg som et fremtidigt 'nyt stort regionalt trafikknudepunkt',
169 tilføjes: "Dette forudsætter, at der udarbejdes en samlet og ambitiøs
170 plan for den fremtidige udformning af stationen."

171

172 5) Skoleplacering

173 Valby Lokaludvalg finder, at det er vigtigt at kommuneplanen
174 indarbejder nye muligheder for at sikre plads til fremtidige skoler. Vi
175 har på et møde med Skoleborgmesteren og forvaltningen fået oplyst,
176 at der på grund af den store udbygning i Valby og Sydvest bliver
177 behov for 1-2 nye skoler i området, idet der kommer til at mangle 3-5
178 spor. Vi peger på, at en stor del af det østlige Valby langs Sjælør

179 Boulevard og helt op til Valby Station, nu hører under skoledistrikter i
180 Sydhavnen. Det ville være naturligt at der blev indarbejdet en
181 planmulighed, så der reserveres plads til bygningen af en ny skole i
182 det sydlige Valby. Alternativt bør man se på muligheden for at
183 omdanne Sankt Annæ Gymnasium til en folkeskole, hvis planerne om
184 at flytte gymnasiet til Carlsbergområdet realiseres.

185
186 I forhold til det grundlag, man planlagde på forud for seneste
187 kommuneplan, er den planlagte udbygning med boliger i Valby Syd
188 øget betragteligt. Tidligere regnede man med, at der skulle bygges lidt
189 færre nye boliger i Valby Syd (ca. 2700) end på Carlsberggrunden. I
190 det nuværende kommuneplanforslag arbejdes med 3000 nye boliger
191 på Carlsberg og 4300 i Valby Syd. Det er en betragtelig forøgelse på
192 ca. 1500 boliger, hvilket skyldes både øget boligandel og større
193 fortætning. Dette understreger yderligere behovet for, at der indtænkes
194 en ny skole i det sydlige Valby, fx på Grønttorvet eller omkring Ny
195 Ellebjerg eller Valby Idrætspark.

196
197 Konkret vil vi derfor anmode om, at kortene på side 89 ændres, så det
198 markeres som en ny skole enten i Sydhavn eller i Valby Syd, så der
199 åbnes for muligheden for, at en ny skole kan placeres i Valby. Som
200 det er nu, synes en placering i Ny Sydhavn at forstærke tendensen til,
201 at der er for mange børn i Valby i forhold til skolekapaciteten.

202
203
204

205 Hertil kommer følgende konkrete bemærkninger og forslag:

206
207

- 208 - På s. 14 tilføjes en sætning, der kvalificerer
209 stationsnærhedsprincippet: ”For at sikre reel udnyttelse af
210 stationsnærhed defineres stationsnærhed som en konkret
211 gangafstand på højst 600 m.”
- 212 - Vi finder det positivt, at der på s. 25 og 29 er nævnt
213 muligheden for yderligere udvikling af Folehaveområdet. Det
214 spiller godt sammen med kommuneplanens positive fokus på
215 social sammenhængskraft som en central værdi i
216 byplanlægningen.
- 217 - I forhold til de konkrete rammeændringer, der foreslås som
218 følge af nedlæggelsen af den nuværende ramme B4, foreslås 5
219 områder i Valby overført til den nye B4 (i bilag 4). Her vil vi
220 særligt henlede opmærksomheden på området Vigerslev Allé
221 (176), hvor der er udskilt et område langs Valbygårdsvej, for at
222 undgå uønsket yderligere fortætning af villaområdet. Dette
223 fremgår ikke af kortet på bilag 3, s. 3.
- 224 - De tre områder Vigerslev Allé (176), Gammel Jernbanevej
(392) og Sjælør (3021) er stort set fuldt udbyggede og der er

225 ikke noget ønske om yderligere fortætning i disse områder.
226 Man kunne derfor med fordel fastholde den nuværende
227 bebyggelsesprocent på 130 med en særlig bestemmelse inden
228 for den nye B4-ramme.

- 229 - I forhold til ændringen af detailhandelsfordelingen 'Gl. Køge
230 Landevej Bymidte' (bilag 4) foreslås det at sammenlægge og
231 forenkle rammerne for områder 4012, 4013 og 4014, uden at
232 øge det samlede antal m². Valby Lokaludvalg finder, at det
233 kan medføre en uhensigtsmæssig omfordeling i området,
234 således at det projekt, der udvikles først, kan overtage m² fra
235 senere byggemuligheder.
- 236 - I forhold til ønsket om at udvide den eksisterende butik
237 Vigerslevvej 216 til 1000 m² skal det anføres, at sortimentet
238 næppe bliver meget større i en Nettobutik, hvilket anføres som
239 forvaltningens begrundelse for at imødekomme ønsket.
- 240 - I forhold til de tre scenarier for byudvikling på s. 83 er det ikke
241 Valby Lokaludvalgs ønske, at videreudviklingen af
242 Grønttorvet udskydes til en senere planperiode.
- 243 - Den generelle ændring af P-normen til 150 i C og S områder
244 med mulighed for forhandling fra 100-200 har potentielt
245 mulighed for at ændre den fremtidige byplanlægnings
246 grundlag markant. Valby Lokaludvalg vil være meget
247 opmærksomme på, hvordan parkeringsforhold fremover vil
248 blive indarbejdet i lokalplanerne og ønsker ikke et generelt
249 skred, der medfører at nye boligområder bliver udformet med
250 store overfladearealer afsat til parkering.

251
252
253 Med venlig hilsen

254
255
256 Michael Fjeldsøe
257 Formand Valby Lokaludvalg
258