

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN VIGERSLEV STATIONSTORV OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 12 henvendelser i høringsperioden fra den 22. marts til den 17. maj 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 5 Henvendelser i høringsperioden.

Ingen forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage en række mindre redaktionelle rettelser.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget efter høringen. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN VIGERSLEV STATIONSTORV OG KOMMUNEPLANTILLÆG	1
Anvendelse	2
(2, LU) Synspunkter vedrørende ungdomsboliger	2
Trafik og mobilitet	2
(1, LU) Ombygning af Retortvej	2
Parkering	2
(2, LU) Krav til parkering	2
Omfang og placering af bebyggelsen	3
(2, LU) Omfang og placering af bebyggelse	3
(3, LU) Skyggevirkning	3
Ubebyggede arealer	4
(2, LU) Stationstorvet	4
Støj	4
(7, LU) Trafikstøj og støj fra virksomheder	4



Andre emner	5
(5, O) Ledninger, adgangsforhold og arkæologiske hensyn.....	5

Anvendelse

(2, LU) Synspunkter vedrørende ungdomsboliger

Henvendelse 7 og 12

Valby Lokaludvalg finder det positivt, at der stilles krav om at ungdomsboliger skal være for studerende, og udvalget ønsker, at boligerne bliver administreret som betalbare kollegieboliger.

I en henvendelse foreslås det, at krav om højest 50 % ungdomsboliger nedsættes med f.eks. 10-20 %, da området ellers kommer til at ligne et kollegieområde og ikke et blandet område.

Forvaltningens svar

Lokalplanen kan ikke regulere huslejeniveauet. Begrænsningen af ungdomsboliger til 50 % er beregnet i forhold til omfanget af boliger.

Hvis der ses på det samlede nybyggeri svarer 50 % ungdomsboliger til 30 % af etagearealet, og forvaltningen vurderer ikke, at ungdomsboliger i det omfang vil dominere nybyggeriet.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen har siden vedtagelse af forslaget til lokalplan Vigerslev Stationstovr bearbejdet bestemmelsen om, at ungdomsboliger kun må anvendes til studerende, så den er mere juridisk korrekt. Det foreslås, at bestemmelsen i § 3, stk. 2, Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger, ændres i overensstemmelse hermed. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

Trafik og mobilitet

(1, LU) Ombygning af Retortvej

Henvendelse 7

Valby Lokaludvalg finder det positivt, at der etableres et lyskryds og sker en ombygning af Retortvej med svingbaner og cykelstier, der øger trafiksikkerheden, idet det er en skolevej.

Forvaltningens svar

Ombygning af Retortvej med lyskryds, svingbaner og cykelstier indgår i den af grundejeren tilbudte udbygningsaftale, der indstilles til godkendelse sammen med planforslagene.

Parkering

(2, LU) Krav til parkering

Henvendelse 7 og 12

Valby Lokaludvalg finder det misvisende at betegne området som delvist bilfrit med en reduktion af p-normen med 20 %, idet der er tale om et relativt lille byområde omgivet af andre områder, hvor parkeringen i stedet vil blive henvist til.

I en henvendelse opfordres der til, at der gives bygherre mulighed for langt flere parkeringspladser end de begrænsninger, der er sat i forslaget.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at den lavere parkeringsdækning vil være et incitament til at vælge andre transportformer end bilen, og at afstand til og parkeringsrestriktioner i naboområderne vil gøre brug af eventuelle ledige pladser her mindre attraktiv.

Det gælder generelt, at kommunens parkeringsnormer ikke giver mulighed for flere eller færre pladser.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på baggrund af forvaltningens nye praksis om krav til dele- og elbilspladser tiltrådt af Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 10. juni 2024, at § 6, stk. 1, Bilparkering ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(2, LU) Omfang og placering af bebyggelse

Henvendelse 4 og 7

Valby Lokaludvalg er positiv over for, at der sker en udvikling af området, og finder, at der med den foreslåede bebyggelsesprocent på 150 er lagt en ramme, der giver mulighed for at udnytte grunden med høj tæthed. Udvalget ønsker ikke, at der gives mulighed for at øge bebyggelsesprocenten, da det i forvejen er svært at give projektet gode udearealer på grund af placeringen mellem jernbaner og trafikerede veje.

I en henvendelse fremføres mere generelle synspunkter om nybyggeri på en så støjbelastet grund, og det ønskes, at der tænkes stort med hensyn til placering og udformning af bebyggelsen, så der bedst muligt tages højde for støjproblemet.

Forvaltningens svar

Forvaltningen kan bekræfte, at der ikke er intentioner om at øge bebyggelsesprocenten.

Med hensyn til en udformning, hvor der tages mere hensyn til støj, henvises til bemærkningerne i afsnittet om støj.

(3, LU) Skyggevirkning

Henvendelse 2, 6 og 7

I en henvendelse påpeges det, at skyggevirkning i eftermiddags- og aftentimerne over året i en kolonihaveforening nord for stationen ikke er belyst tilstrækkeligt. Der ønskes mulighed for at nyde den frie luft og sol i sæsonen, der strækker sig fra midt i marts til hen i november. Det ønskes, at højden tilpasses, så

skyggevirksomheden begrænses mest muligt. Valby Lokaludvalg refererer tilsvarende synspunkter fremkommet på borgermødet.

I en henvendelse anføres, at det ikke giver mening at placere café på forpladsen ved siden af stationen, da der vil være skygge det meste af dagen.

Forvaltningens svar

De skyggediagrammer, der er i optaget redegørelsen til lokalplanen, er standard og giver et godt overblik, men dækker ikke sene eftermiddagstider ved jævndøgn. Bygherre har fået udarbejdet supplerende skyggediagrammer, der bekræfter borgernes antagelse om, at der vil ske en påvirkning sidst på eftermiddagen i perioderne omkring jævndøgn. Det vil dreje sig 20-40 minutter tidligere end ellers. Det vil kun have betydning i nogle af haverne, og det vil være individuelt afhængig af beliggenhed i forhold til banedæmning, støjskærm, station, nabohuse og beplantning. Det er forvaltningen vurdering, at haveforeningen ligger i så stor afstand (over 60 m), at skyggepåvirkningen i de sene eftermiddagstimer i tiden omkring jævndøgn er en ulempe, der må anses for acceptabel med beliggenheden i en tæt by, hvor der løbende bygges nyt.

Af skyggediagrammerne i redegørelsen fremgår, at der vil være gode lysforhold om eftermiddagen i sommerhalvåret på forpladsen til stationen, hvilket forvaltningen vurderer er det vigtigste tidsrum for udeservering til en café.

Ubebyggede arealer

(2, LU) Stationstorvet

Henvendelse 2 og 7

Valby Lokaludvalg ser udformningen af stationstorvet som et positivt element, der giver en attraktiv gangmulighed og et opholdsområde.

I en henvendelse stilles der spørgsmål til café og siddemulighed på stationspladsen på grund af skygger og støj.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er enig i, at stationstorvet, der vil tilføre kvarteret mere grønt og give genvejsmulighed for forgængere til stationen, er positivt for området. I den videre detaljering kan der ses på muligheden for, at beplantning kan medvirke til at reducere gener fra trafikstøjen.

Med hensyn til café og siddemulighed henvises til forvaltningens bemærkningerne i afsnittene om skyggevirksomhed og støj.

Støj

(7, LU) Trafikstøj og støj fra virksomheder

Henvendelse 2, 4, 6, 7, 9, 11 og 12

I fire henvendelser udtrykkes der bekymring for, at facaden på nybyggeriet vil øge støjen for banen på boligbebyggelsen ved Høffdingsvej nord for stationen. Det ønskes undersøgt i hvilket omfang facaden vil reflektere den i forvejen kraftige støj fra de passerende godstog. Det foreslås, at der eventuelt anvendes materialer, som reducerer refleksioner fra støjen. Valby Lokaludvalg refererer tilsvarende synspunkter fremkommet på borgermødet.

I en henvendelse fremføres mere generelle synspunkter om nybyggeri på en så støjbelastet grund, og det ønskes, at der tænkes stort med hensyn til placering og udformning af bebyggelsen, så der bedst muligt tages højde for støjproblemet.

I en henvendelse udtrykkes der tilfredshed med, at der støjisoleres, så virksomheder i det tilstødende område ikke fortrænges, da det er vigtigt med liv og arbejdspladser i bydelen. Valby Lokaludvalg noterer sig, at støj fra genbrugspladsen overstiger grænseværdierne på facaderne, og at dette bør løses.

I en henvendelse stilles der spørgsmål ved, om folk vil sidde på torvepladsen, da støjniveauet er særligt højt under togbroen.

Forvaltningens svar

Bygherre har fået udarbejdet en beregning af den mulige refleksion af støj fra facaden på nybyggeriet. Den viser, at der ikke vil blive tale om et højere støjniveau ved de eksisterende boliger ved Høffdingsvej nord for stationen.

Forvaltningen er meget opmærksom på støjproblematikken og vurderer, at der med planen er taget hensyn til den udsatte beliggenhed, idet der kun er enkelte boliger, der ikke har vinduer, der vender væk fra støjen, og da der er støjbeskyttede opholdsarealer. Med brug lyddæmpende vinduer vil grænseværdierne for det indendørs støjniveau være overholdt.

Det er korrekt, at støjniveauet på facaden mod Kulbanevejs Genbrugsstation overstiger grænseværdierne. Da byggeriet ikke har åbne opholdsaltaner, der vender mod genbrugsstationen, da der er støjbeskyttede friarealer, og da det anvendes støjdæmpende vinduer, vurderer forvaltningen at forholdene er tilfredsstillende, og at nybyggeriet ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden. Arealet med genbrugsstationen er fastlagt som byudviklingsområde i kommuneplanen, og det kan ikke udelukkes, at der på sigt kan findes en anden placering af genbrugsstationen.

Af den for bygherren udarbejdede støjanalyse fremgår, at det ikke er støj fra jernbanen, men fra Retortvej og Vigerslev Allé, der er problemet på stationstorvet. På arealet nærmest bygningen er overskridelsen mindre, og forvaltningen vurderer, at forholdene her vil være acceptable for udendørs ophold.

Andre emner

(5, O) Ledninger, adgangsforhold og arkæologiske hensyn

Henvendelse 1, 3, 5, 8 og 10

HOFOR gør opmærksom på, at der ligger forskellige ledningsanlæg i området. Det drejer sig om en 150 mm vandforsyningsledning. Det planlagte byggeri vil blive etableret hen over det nuværende ledningstracé, og der vil derfor være behov for at omlægge ledningen til et tracé i den sydlige del af området. Betingelser for omlægning skal aftales med HOFOR i god tid forud for opstart af byggeri. Det må forventes, at projektering og anlægsarbejde tager ca. 6 måneder. HOFOR Fjernvarme og HOFOR Spildevand har ledninger i den nedlagte strækning af Retortvej, og der er flere betingelser, der skal være opfyldt for, at de eksisterende ledninger kan blive liggende. HOFOR vurderer, at forsyningsledninger placeret i nedlagt vejareal har samme beskyttelse, som hvis ledningerne fortsat var placeret i vejareal. I forbindelse med nedlæggelse af vejen

fremsatte HOFOR over for vejmyndigheden ønske om tinglysning af deklarationer for ledningerne, men dette er tilsyneladende ikke sket.

Endvidere gør HOFOR opmærksom på, såfremt der plantes træer tæt på HOFOR's ledninger, skal der etableres rodspærre og at HOFOR ikke ønsker træer placeret oven på ledninger.

Energinet Eltransmission gør opmærksom på, at selskabet ejer og driver et 132 kV jordkabelanlæg, som går gennem området. Selskabet anmoder Københavns Kommune om at kontakte selskabet med en nærmere beskrivelse af byggeriets påvirkning af kablet, herunder frihøjden i karreen og afstanden til kablet samt relevant kortmateriale. Udover en vurdering af selve byggeriet, skal Eltransmission også foretage en nærmere vurdering af den planlagte adgangsvej og parkering ovenpå kablet. Disse forhold kræver dispensation fra den tinglyste servitut, som normalvis sikrer kablets tilstedeværelse. Selskabet ønsker, at der er en bedre omtale af kablets tilstedeværelse i selve plangrundlaget. Kablet bør beskrives i redegørelsen og på de relevante kortbilag.

Banedanmark konstaterer, at det vejudlæg, der fremgår af lokalplanforslaget, ikke er i overensstemmelse med det, der er aftalt i forbindelse med ekspropriationssagen for den nye bane København-Ringsted, hvor der sikres adgang til Banedanmarks fordelingsstation. Det konstateres dog, at det i belægningsplanen på lokalplantegning 7a viste areal ikke ses at konflikte med Banedanmarks adgangsbehov.

Endvidere gør Banedanmark opmærksom på, at da der bygges tæt op ad jernbanen, skal Banedanmark høres, inden der laves udgravninger tæt mod banen, jf. jernbanelovens § 24.

Københavns Museum gør opmærksom på, at der inden for 1 km afstand ligger de tidligere middelalderlandsbyer Vigerslev og Hvidovre, og at der i oplandet er flere jernalderfund. I nærheden er der registreret 2 gravhøje, hvoraf den ene, Danshøj er bevaret. Topografien indikerer, at der kunne være flere, uregistrerede høje. Planområdet og de tilstødende arealer er arkæologisk underbelyst, og der vurderes at være risiko for at træffe på spor af oldtidsfund. Museet vil derfor gerne kontaktes i god tid før, der finder jordarbejder sted.

Forvaltningens svar

Lokalplanens bebyggelsesplan og bestemmelser om trafik og parkering er fastlagt ud fra et ønske om, at de ledninger, der er placeret i den nedlagte strækning af Retortvej, kan blive liggende. Høringssvarene fra Energinet og HOFOR er forelagt bygherre, der oplyser, at arealerne er erhvervet fra Københavns Kommune uden at ledningerne er omfattet af servitutter, og at de derfor reguleres efter gæsteprincippet. Det er bygherres intention, at de bestående ledninger kan bevares eller om nødvendigt omlægges, så det fremtidige byggeri ikke forhindrer ledningernes fortsatte tilstedeværelse på ejendommen. Inden design af byggeri har der været afholdt møder med relevante ledningsejere, hvor der har været drøftet afstand til ledninger og minimumshøjde på etagedæk over arealer, hvor ledninger er placeret.

Forvaltningen kan henholde til det af grundejer oplyste, og opfordrer til, at den videre projektering sker i tæt kontakt med ledningsmyndighederne. Da aftaler om ledningsforholdene skal ske mellem grundejer og ledningsmyndighederne, vurderer forvaltningen ikke, at det er relevant med en yderligere beskrivelse og indtegnning af de enkelte anlæg i lokalplanen.

Det vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at der tages hensyn til ledninger ved placering af træer, at der stedse er den fornødne adgang til Banedanmarks fordelingsstation og at Banedanmark høres i forbindelse med gravearbejder i nærheden af banen.

I lokalplanens redegørelse er der i et afsnit om museumsloven gjort opmærksom på, at udgravning i grunden kan medføre krav om midlertidig standsning, og at museet skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sætte i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.