

SVAR PÅ HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 448-1&2 NY ELLEBJERG-OMRÅDET

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 7 henvendelser i høringsperioden fra den 5. marts til den 30. april 2026, idet dog høringssvaret fra Valby Lokaludvalg modtaget den 6. maj 2026 efter aftale. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

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 tillæg 3 til LOKALPLAN 448-1&2 Ny Ellebjerg-området.....	1
Anvendelse	2
(5, O, LU) Almene boliger, anvendelse til hotel og anvendelse af stueetager	2
Parkering	2
(3, O, LU) Krav til bilparkeringspladser	2
Ydre fremtræden.....	3
(3, O) Arkitektur.....	3
Omfang og placering af bebyggelsen	3
(4, O) Udsigt, tæthed, afgrænsning af byggefeltet og højde af stueetage.....	3
Ubebyggede arealer	4
(3, O, LU) Indretning og brug af byrum	4
Støj	4
(2, O, LU) Trafikstøj og vibrationer	4
Andre emner	5
(1) Manglende miljøvurdering	5



Anvendelse

(5, O, LU) Almene boliger, anvendelse til hotel og anvendelse af stueetager

Henvendelse 1, 2, 3, 4, 6 og 7

I en henvendelse angives det som positivt, at der stilles krav om almene boliger.

I en henvendelse kritiseres anvendelsen til hotel på grund af øget støj og trafik, mens det i en anden henvendelse anses for godt med et hotel.

I en henvendelse advares mod krav om serviceerhverv i stueetager af frygt for tomme lokaler (butiksdød).

Metroselskabet finder det positivt med krav om aktive stueetager langs adgangsveje til stationen, da folk er villige til at gå længere, når bymiljøet er levende og trygt. Selskabet ønsker også tryghed ved stien langs banen, og hvis der skal være parkering, bør der stilles krav om transparens mv. der kan bidrage positivt til byrummet og sikre øjne på stiforbindelsen. Lokaludvalget anfører, at det kunne være dejligt med et apotek.

Bygherres rådgiver har et konkret forslag til fleksibel anvendelse af et stueetageareal på ca. 200 m² nord for den fastlagte port, så den kan anvendes både til bolig og erhverv og ikke kun til boliger.

Forvaltningens svar

Forvaltningen finder, at området er velegnet til hotel på grund af stationsnærheden, og det er derfor angivet som en mulighed. Der kan dog kun blive tale om et mindre hotel på ca. 1.750 m², da størstedelen af bebyggelsen fastlægges til boliger. Forvaltningen er enig i, at det er vigtigt med udadvendte funktioner langs Gammel Køge Landevej og Følager for at understøtte bylivet. Anvendelsesbestemmelserne muliggør et apotek, men der kan ikke stilles krav herom. Langs stien mod banen muliggøres erhverv i bygningen nærmest broen ved Gammel Køge Landevej, hvor projektet viser hotelværelser. På den øvrige strækning vil stien være overvåget via boliger i de øvre etager.

Forvaltningen kan anbefale, at bygherres ønske om en fleksibel anvendelse af stueetagen nord for den fastlagte port imødekommes.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 2b ændres, så stueetagen nord for porten foruden bolig også kan anvendes til erhverv. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Parkering

(3, O, LU) Krav til bilparkeringspladser

Henvendelse 3, 4 og 7

Valby Lokaludvalg udtrykker bekymring for, om der er tilstrækkeligt med parkeringspladser. Det samme gælder en anden henvendelse, hvor der ønskes flere parkeringspladser. Metroselskabet ønsker færre parkeringspladser, da det vil give incitament til i højere grad at bruge København Syd til transport.

Forvaltningens svar

Kravet til parkering følger normerne i Kommuneplan 2024.

Ydre fremtræden

(3, O) Arkitektur

Henvendelse 1, 5 og 6

I en henvendelse anføres, at bygningen virker unødigt rå og at en hældning på tag vil kunne gøre en forskel.

Danmarks Naturfredningsforening, København anfører, at området er fyldt med kedelige firkantede kasser, og at det kunne hæve det synlige indtryk med meget mere varierede facader.

Bygherres rådgiver har et konkret ønske om, at krav til vindueshuller i facade c i § 7, stk. 2b kun skal gælde på sydsiden af bygning D, da terræn og etagehøjder er helt anderledes mod nord.

Forvaltningens svar

Med bestemmelserne i lokalplanen om ydre fremtræden foreslås en tilpasning til de byggerier, der er opført/under opførelse i nærområdet. Det betyder lange facader, flade tage og valg af materialer som rød eller rødbrun tegl suppleret med rødbrunt metal.

Med hensyn til krav til facade c bemærkes, at kravet til vindueshuller kun gælder for facader mod byrum A og dermed ikke for nordsiden.

Omfang og placering af bebyggelsen

(4, O) Udsigt, tæthed, afgrænsning af byggefeltet og højde af stueetage

Henvendelse 2, 4 5 og 6

En henvendelse er kritisk overfor bebyggelsens højde og omfang. Den vil tage udsigt og medføre en uhensigtsmæssig byudvikling, hvor hensynet til de eksisterende beboeres livskvalitet tilsidesættes.

Danmarks Naturfredningsforening, København mener, at der bygges for højt og for tæt og for lidt grønt i København med trafikproblemer, trængsel og luftforurening til følge.

Metroselskabet ser positivt på en fortætning, der vil understøtte brugen af Københavns Syd.

Bygherres rådgiver anfører, at det er et problem, at der i § 6, stk. 3 er krav om stueetagen i byggefelt B og D skal opføres i mindst 5 m mod byrum A, da der ved porten er stor forskel på højden på grund af terrænfald. Desuden ønsker bygherre, at byggefeltet skal kunne rumme et fremspring på 2,1 m af bygning B's nordgavl med henblik på, at gavlen fremstår tydelig. Med samme volumen betyder det, at bebyggelsen skal forskydes ca. 40 cm mod syd, og der spørges, om det kan rummes indenfor byggefeltet.

Forvaltningens svar

Formålet med lokalplan 448 er at skabe et tæt bykvarter omkring København Syd bl.a. med henblik på udnyttelse af stationsnærheden. Med det aktuelle lokalplan-tillæg, hvor bebyggelsens anvendelse ændres fra erhverv til primært boliger, sker der i øvrigt en reduktion af den maksimale bygningshøjde med 3,5-4 m i forhold til den gældende lokalplan. Områdets tæthed foreslås fastholdt.

For så vidt angår højden af stueetagen er forvaltningen enig i, at kravet om mindst 5 m høje stueetager kun skal gælde for stueetager ud mod byrum A nord for porten. Forvaltningen er enig i, at bygning B's nordgavl skal fremstå tydelig. Forvaltningen kan derfor anbefale, at den ønskede forskydning imødekommes, hvilket betyder en udvidelse af byggefeltene med 0,3 m mod syd.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 3, litra b ændres, så bestemmelsen kun gælder for den del af bygning B, der ligger nord for porten, at byggefeltene nærmest Gammel Køge Landevej/Følager udvides, så bebyggelsen kan forskydes med 0,4 m mod syd, og at tegningerne ændres i overensstemmelse hermed. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Ubebyggede arealer

(3, O, LU) Indretning og brug af byrum

Henvendelse 5 og 7

Valby Lokaludvalg er tilfreds med, at fællesarealerne er planlagt åbne for offentligheden og at de vil få et fint lysindfald. Der ønskes gode adgangsforhold ved butikker, selv om der udstilles varer eller sættes borde, ikke mindst på grund af svagtseende/blinde i nærheden.

Metroselskabet ser positivt på en stiforbindelse med træer langs banen væk fra trafikken på Følager. Der efterlyses krav om belysning på stien.

Danmarks Naturfredningsforening, København anfører, at der mangler grønne områder, og at arealet bør reserveres til lommepark og idræt

Forvaltningens svar

I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil der blive sikret tilgængelighed og belysning ved indretning af byrummene.

I Kommuneplan 2024 og i den gældende lokalplan er området fastlagt til byudvikling med boliger og serviceerhverv. I planen indgår et større grønt opholdsareal, og der stilles krav om plantning af mindst 127 nye træer. Valby Idrætspark ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet, mens Valbyparken ligger ca. 1 km derfra.

Støj

(2, O, LU) Trafikstøj og vibrationer

Henvendelse 5 og 7

Valby Lokaludvalg anfører, at støj og vibrationer bør undersøges af hensyn til be-liggenheden op til en bane med mange godstog om natten.

Naturfredningsforeningen, København finder det problematisk med trafikstøj. Der foreslås et bredere byrum langs Gammel Køge Landevej og dermed flytning af bebyggelsen væk fra støj-kilden. Støj giver stress, der kan medføre sygdomme.

Forvaltningens svar

Bebyggelsen er placeret, så opholdsarealerne beskyttes mod støj fra vej og jernbane. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen ikke kan

tages i brug, før det er dokumenteret, at støjniveauet ikke overstiger nærmere angivne værdier og med henvisning til Miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje samt støj og vibrationer fra jernbaner.

Bebyggelsen er trukket så langt tilbage fra Gammel Køge Landevej, at støjen ikke overstiger 68 dB på facaden. En yderligere tilbagerykning vil betyde, at en større del af de ubebyggede arealer vil blive støjbelastede over grænseværdien på 58 dB.

Andre emner

(1) Manglende miljøvurdering

Henvendelse 2

I henvendelsen stilles spørgsmål ved, om ikke projektet kræver miljørapport på grund af bebyggelsestæthed, støj og lysforhold.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanen medfører, at der skal udarbejdes miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Planen muliggør ikke anlægsarbejder, der i størrelse og omfang og i forhold til områdets nuværende karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.