

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

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



Høringssvar opsummeret

I alt: 7 svar

Borger: 4

Virksomheder: 2

Medarbejdere: 1

Svar afgivet på vegne af andre: 5

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Paradisæblevej	2500	Valby	
2	Borger		Bestyrelse bosiddende Carl Jacobsens vej	Carl Jacobsens Vej	2500	Valby	
3	Borger			Cæciliavej	2500	Valby	
4	Virksomhed / organisation		Metroselskabet	Metrovej	2300	København S	
5	Borger		Danmarks Naturfredningsforening - København	Vestre Allé	2500	Valby	
6	Virksomhed / organisation	Nordic Office Of Architecture A/S	Nordic Office of Architecture				
7	Medarbejder		Valby Lokaludvalg				

Høringssvar vedrørende: Tillæg 3 til lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området

Svarnr.: 1 Borger

Vejnavn: Paradisæblevej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:

Det er godt at der bliver en pæn andel af almennyttige boliger. Bygningskorpus virker unødigt råt specielt kunne en variation med delvis hældning af tagetager gøre en forskel. Evt ala manzard-agtigt Ikke kopi af husene fra slutningen af 1800 tallet i brokvartererne. Det virker ikke specielt heldigt i de nye huse i Sydhavnen.

Jeg vil advare mod ufleksibilitet i forhold til krav en serviceerhverv. Hensigten er "liv" men der ER ikke noget så dødt som tomme butikslokaler. Butiksdøden hærger i hele landet og også i store dele af byen og nethandel er kommet for at blive. Ellers måske krav om små butikker som kunne tiltrække i værksættere og popup mm lidt ala Poppelstykket. Eller mulighed for at veksle butikker og boliger i stueplan på en fleksibel måde.

Svarnr.: 2 På vegne af interesseorganisation eller borger Bestyrelse bosiddende Carl Jacobsens vej

Høringssvar:

Høringssvar vedrørende forslag til tillæg 3 til lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området

Vi ønsker hermed at indsende høringssvar til det fremlagte forslag om opførelse af ny bebyggelse på Gammel Køge Landevej 71-73 og Følager.

Vi stiller os kritiske over for det foreslåede projekt, særligt i forhold til bygningens højde, omfang og anvendelse.

For det første vil en bebyggelse på op til 7 etager medføre en markant forringelse af områdets visuelle kvaliteter. Området omkring Carl Jacobsens Vej er i dag kendetegnet ved, at der fortsat findes åbne kig og en oplevelse af luft og rum mellem bygningerne. Den foreslåede bebyggelse vil i praksis tage den sidste tilbageværende udsigt og dermed væsentligt reducere områdets attraktivitet for beboerne.

For det andet findes der allerede i nærområdet flere højere byggerier, og yderligere fortætning i denne skala vil bidrage til en u hensigtsmæssig byudvikling, hvor hensynet til eksisterende beboeres livskvalitet tilsidesættes. Argumentet om, at byggeriet matcher eksisterende og planlagte højder, bør ikke stå alene, da den samlede effekt af den stigende bygningsmasse ikke i tilstrækkelig grad er belyst.

Derudover ønskes der etableret hotel i bebyggelsen. Dette vurderes ikke at være en hensigtsmæssig anvendelse på denne placering, da det vil medføre øget trafik, støj og aktivitet, som ikke harmonerer med områdets karakter som boligområde, som i forvejen er rigelig støjplaget fra banens togtrafik.

Endvidere stilles der spørgsmålstejn ved vurderingen om, at projektet ikke kræver en miljørapport. Et byggeri af denne størrelse og tæthed må forventes at have en væsentlig påvirkning på både lysforhold, udsyn, støjniveau og den samlede oplevelse af området.

På den baggrund vil vi klart tilkendegive, at vi er imod det fremlagte forslag. Vi kan ikke støtte opførelsen af et hotel på grunden, ligesom vi ikke kan støtte opførelsen af endnu en bygning i op til 7 etager, der vil fjerne den sidste udsigt i området omkring Carl Jacobsens Vej.

Vi opfordrer derfor til, at forslaget revurderes, og at der i stedet arbejdes med en løsning i en

lavere skala og uden hotel, som i højere grad tager hensyn til områdets eksisterende kvaliteter og beboere.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Cæciliavej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:

Generet positiv overfor forslaget.

Der bør være flere parkeringspladser.

Godt med et hotel mere i bydelen.

Svarnr.: 4 På vegne af interesseorganisation eller borger Metroselskabet

Høringssvar:

Se vedhæftede bilag.



Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

Att. Peter Høiriis Nielsen

Metroselskabets bemærkninger til offentlig høring af forslag til tillæg 3 til lokalplan 448-1 & 2

Metroselskabet har den 5. marts 2026 modtaget forslag til lokalplantillæg 3 for Ny Ellebjergområdet i høring.

Metroselskabet har gransket det fremsendte forslag og har dertil følgende bemærkninger, med afsæt i Metroselskabets bystrategiske principper, som har til formål at understøtte sammenhængen mellem by og bane.

København Syd Station er et helt særligt trafikknudepunkt, som har et fremtidigt potentiale til at blive Danmarks tredjestørste station med op til 60.000 daglige passagerer. Metroselskabet finder det derfor afgørende, at byudviklingen i stationens nære opland i videst muligt omfang understøtter udnyttelsen af trafikknudepunktet København Syd, samt sikrer en sammenhæng mellem by og bane.

Anvendelser

Metroselskabet ser positivt på, at forslag til lokalplantillæg muliggør fortætning af byen omkring København Syd Station, herunder at der i høj grad planlægges for anvendelser som boliger og erhverv, da disse understøtter rejser med kollektiv transport positivt.

Metroselskabet bemærker dog, at forslag til lokalplantillæg samtidig muliggør etablering af yderligere bilparkering i form af en bil- og cykelparkeringsetage i et lokalplanområde, der har særlig stationsnær beliggenhed. Etablering af bilparkering på arealer af særlig stationsnær beliggenhed, vurderes at svække incitamentet til at benytte kollektiv transport, og understøtter dermed ikke brugen af København Syd Station som trafikknudepunkt. Metroselskabet ser derfor i stedet at arealet udnyttes til bolig, erhverv, serviceerhverv eller publikumsorienteret serviceerhverv.

Stiforbindelse fra Gl. Køge Landevej til København Syd

I forslag til lokalplantillæg bemærker Metroselskabet, at der udlægges en stiforbindelse fra Gl. Køge Landevej til København Syd Station langs jernbanen, som er forbeholdt gående og cyklister. 9 ud af 10 passagerer går til og fra en metrostation, hvorfor Metroselskabet ser meget positivt på, at der med den nye stiforbindelse tilbydes en alternativ rute til København Syd Station, som er væk fra

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

14-04-2026

trafikken på Følager. Metroselskabet bemærker ligeledes positivt, at forslag til lokalplantillæg regulerer, at der omkring stiforbindelsen etableres bede med beplantning, og ser at det kan bidrage til at stiforbindelsen opleves som et attraktivt tilvalg på folks rejse til stationen.

Metroselskabet bemærker, at der i forslag til lokalplantillæg ikke stilles krav om belysning af stien. Metroselskabet anbefaler på det kraftigste, at der stilles krav om belysning af stien, så stiforbindelsen bliver et attraktivt alternativ for bløde trafikanter til stationen, og vil opleves som tryk på tværs af døgnets timer og årstiderne. Belysning vurderes at være en væsentlig forudsætning for brug af stiforbindelsen, særligt set i lyset af stiens afgrænsning af jernbanen mod nord, og bagsiden af byggeriet uden aktive stueetager mod syd. Manglende belysning kan efter Metroselskabets vurdering, reducerer den oplevede tryk langs stiforbindelsen væsentligt og dermed svække en positiv rejseoplevelse til København Syd Station.

Aktive stueetager

Metroselskabet er positive over for, at forslag til lokalplantillæg muliggør aktive stueetager langs Gl. Køge Landevej og Følager med dagligvarebutik og publikumsorienteret serviceerhverv. Folk er villige til at gå op til 70% længere til stationen, når bymiljø er levende og trygt. De aktive stueetager bidrager derudover også til, at folk der benytter København Syd Station kan foretage daglige gøremål på deres rejse til og fra stationen, og er dermed et centralt greb for at styrke brugen af den kollektive transport.

Metroselskabet bemærker, at facaderne mod stiforbindelsen opleves som byggeriets bagside og kan fremstå passive og utrygge. Metroselskabet vurderer, at bilparkeringen med fordel kan placeres under terræn, for at frigøre stueetagearealerne til mere tryksskabende og publikumsorienterede anvendelser, der i højere grad understøtter brugen af København Syd Station og bidrager til et levende og trygt bymiljø langs stiforbindelsen. Såfremt parkering fastholdes i stueetagen, anbefaler Metroselskabet at lokalplantillægget suppleres med skærpede krav til facadernes udformning mod stiforbindelsen, så disse opleves aktive og trykke eksempelvis ved at stille krav til transparens, belysning eller med bylivsskabende byrumsinventar der kan bidrage positivt til oplevelsen af byrummet og sikre øjne på stiforbindelsen.

Metroselskabets bystrategiske principper

Metroselskabet har udviklet tre bystrategiske principper: Fortæt, Forbind, Aktiver, der har til formål at understøtte en byudvikling, som motiverer folk til at rejse med Metroen og skabe synergi mellem by og bane. De samlede bystrategiske principper kan læses [her](#).

Med venlig hilsen

Camilla Boye Randbæk

Byplanlægger

Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter

**Svarnr.: 5 På vegne af interesseorganisation eller borger Danmarks
Naturfredningsforening - København**

Høringssvar:

Se vedhæftede fil.



DN København
Forperson:
Knud Erik Hansen
Vestre Allé 21, 2500 Valby
Telefon: 40 40 43 44 e-mail: knuderik@dn.dk

Dato: 29. april 2026

Til: København kommune

Høringssvar til Tillæg 3 til lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området

På vegne af ejeren af ejendommen Gammel Køge Landevej 71-73, Poppelstykket 1-5 har forvaltningen modtaget et skitseprojekt til nybyggeri på ejendommen. Man vil lave et byggeri på ca. 14.250 m², der skal ligge parallelt og lidt vinkelret til Gammel Køge Landevej. Man vil bygge en plint der indeholder parkering, erhverv og renovation. Bebyggelsen mod Gl. Køge Landevej skal være i 6 og 7 etager, men er jo reelt 7 og 8 etager med plinten. Bebyggelsen skal bestå af længdebygninger langs Gammel Køge Landevej.

Vi finder dette byherreprojekt problematisk og mangler, at kommunen sætter nogle rammer for anvendelse af arealet.

Hele området er fyldt med kedelige firkantede kasser. Det kunne hæve det synlige indtryk med meget mere varierede facader.

Som bydel mangler Ny Ellebjerg-området grønne områder. Der er stykvis bygget uden plan for området som helhed. Tæthed og manglende arealer til lommeparker og idræt vil blive yderligere problematisk, hvis planerne for bebyggelse over banen fra Gammel Køge Landevej til København Syd bliver realiseret. DN finder, at arealet bør reserveres til lommepark og idræt.

DN finder det problematisk at bygge, hvor der er så megen trafikstøj. Det virker paradoksalt at man vil bygge så højt ud til Gammel Køge Landevej, for som man skriver ” Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej og København Syd kan danne støjskærm for friarealerne”. Men der skal jo bo mennesker i denne bebyggelse. Støjen fra Gammel Køge Landevej er op til 68-73 dB og fra banen op til 69 dB, hvilket overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der skal laves mange kunstgreb for at de vejledende grænseværdier kan overholdes, men støjen er der jo, og mennesker tager skade af den.

Byrummet langs Gl Køge Landevej, som er 4-20 m fra vejen, kunne ønskes meget bredere, da det skal udligne niveauforskelle i terrænet og dermed ville det også flytte bebyggelsen væk fra støjilden.

Det er DN's finder, at der gives tilladelse til alt for mange boligbyggerier i trafikstøjsområder, her kan bare nævnes nærværende, Sluseholmen og Bella Center Nord. Det er velkendt at uønsket støj kan give stress, der kan medføre sygdomme.

DN København finder, at der bliver bygget for tæt, for højt og for lidt grønt i København, med trafikproblemer, trængsel og luftforurening til følge.

Svarnr.: 6 På vegne af interesseorganisation eller borger Nordic Office of Architecture

Høringssvar:

Vi har opdaget nogle enkelte formelle krav i bestemmelserne, som projektet ikke kan leve op til, hvis man læser bestemmelserne meget ordret. Vi har pointeret disse i vedhæftede dokument, og håber de pågældende bestemmelser kan tilpasses, så tvivlsspørgsmål kan undgås i en byggesagsbehandling.

2026.04.30

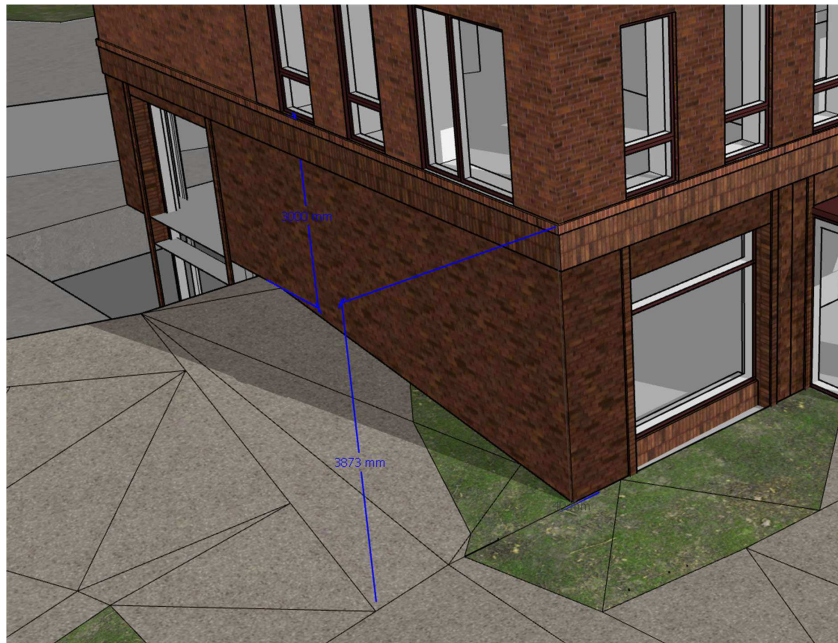
Kommentarer til høringsversionen af 'Tillæg 3 til lokalplan 448-1&2'

Kommentar 1:

Vedr. §6 stk 3b:

- b) Stueetagen (1. etage) i byggefelt B og D skal opføres i mindst 5 m, inklusive sokkel mod byrum A.

Pga. det store terrænfald er stueetagen på Bygning B kun 3m ved porten og knapt 4m ved bygningshjørnet mod nordvest:



Det vil derfor være hensigtsmæssigt, hvis der angives i gennemsnitshøjde el.lign. i stedet for en minimumshøjde i bestemmelsen.

Kommentar 2:

Kan byggefeltet rumme 2,1m fremspring af gavl mod nord? Gavlen vil herved stå tydeligere frem og dermed være i større overensstemmelse med helhedsplanen end

ellers. Hele bygningen skal i så fald rykkes ca 40cm mod syd. Vi har indsendt en opdateret situationsplan for at tjekke om dette er muligt indenfor det gældende byggefelt.

Kommentar 3:

Vedr. §7 stk 2b (facader på hotel):

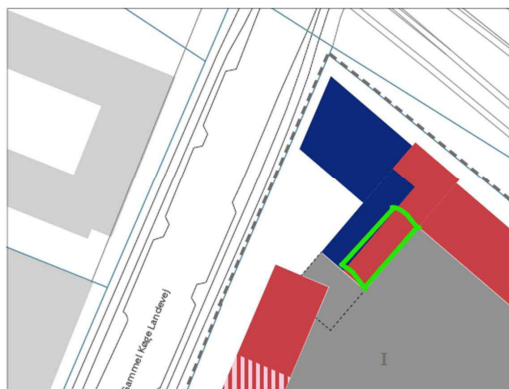
- b) I facade c må vinduer i vindueshuller suppleres med metalplader i mørkebrun farve. Metalplader må højst udgøre 40 % af vindueshullers areal. Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde mod byrum A, jf. tegning 7a, der har vindueshuller i murværket, skal være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier i stueetagen skal være mindst 4 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

Højde på vinduer i stueetage kan kun gælde på sydfacade, da terræn og etagehøjder er helt anderledes mod nord.

Kommentar 4:

Der kan være lidt tolkningsudfordringer i forståelsen af 1. etage og 2. etage ift. anvendelse – Tegning 2a og Tegning 2b. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis der er mulighed for enten at have bolig *eller* serviceerhverv i Bygning B's stueetage mod gårdrum/Byrum B.

Tegning 2b · Anvendelse 2. etage



I det markerede område ønskes mulighed for erhverv eller bolig i niveau med Byrum B.

Med venlig hilsen



Anders Halgren

Nordic Office of Architecture
Skt. Annæ Passage, Bredgade 25X, 1260 København K
CVR nummer: 26131499

Svarnr.: 7 På vegne af interesseorganisation eller borger Valby Lokaludvalg

Høringssvar:

Modtaget pr. mail efter aftale.

Center for Stab
Økonomiforvaltningen



Valby Lokaludvalgs høringssvar vedr. tillæg 3 til lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg området

Valby Lokaludvalg har gennemført borgermøde om projektet den 9. april. Der deltog 28 personer i mødet, heraf var syv medlemmer af Valby Lokaludvalg og 1 medlem af KTU.

Valby Lokaludvalg er glade for at fællesarealerne er planlagt åbent for offentligheden, samt at de vil få fint lysindfald.

Vi gør opmærksom på, at det er vigtigt at have gode adgangsforhold omkring butikkerne også selv om disse måtte have udstillet vare eller sat borde ud. Dette gælder så meget desto mere fordi der bor svagtseende/blinde i nærheden.

Borgere i området påpeger, at det ville være dejligt med et apotek.

Udvalget er bekymrede for, at projektet har tilstrækkeligt med parkeringspladser.

Området ligger op til en bane med mange godstog om natten. Lyd og navnlig rystelser fra togene bør undersøges.

Venlig hilsen
Byrial Rastad Bjørst
Forperson for Valby Lokaludvalg

6. maj 2026

Sagsnr.
2026-0168410

Dokumentnr.
2026-0168410-2

Center for Stab
Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg

Valgårdsvvej 8
2500 Valby

EAN nummer
5798009800480