

Nr.	Navn	Adresse	Postby	Kære	Henvendelsesdato
1	Palle Christoffersen	Drogdensvej 29		Palle Christoffersen	14. april 2010
2	Formand Lisbeth Ritter Valby Lokaldvalg	Valgårdsvej 4- 8	2500 Valby	Lisbeth Ritter	12. maj 2010
3	Københavns Energi			Fatma Sertdemir	
4	Morten Leen Rønne & Lundgren	Tuborg Havnevej 19	2900 Hellerup	Morten Leen	20. maj 2010
5	Inger Wiene Københavns Museum				
6	Christian Houborg H. Lundbeck A/S				14. april 2010
7	Jørn Petersen Søtoftegård A/S	Carl Jacobsens Vej 35	2500 Valby	Jørn Petersen	25. maj 2010
8	Ane Gro Jørgensen Banedanmark	Amerika Plads 15	2100 København Ø	Ane G. Jørgensen	25. maj 2010
9	Nina Tjørnemark Det kongelige Akademi for de Skønne Kunster	Kg. Nytorv 1, 2. tv.	1050 København K	Nina Tjørnemark	25. maj 2010
10	Ole Bierger DSB	Kalvehod Brygge 32, 5	1560 København V	Ole Bierger	25. maj 2010
11	Hans Jørgen A. Madsen LD	Vendersgade 28, 1	1363 København K	Hans Jørgen A. Madsen	25. maj 2010
12	Christian Melgaard Atlas Management APS	Trekronergade 92	2500 Valby	Christian Melgaard	24. maj 2010



**Søs Lynard**

**Fra:** noreply@blivhoert.kk.dk

**Sendt:** 14. april 2010 09:35

**Til:** TMF-Bydesign

**Emne:** Høringssvar: "Ny Ellebjerg-området". (2010-49177). Afsender: Palle Christoffesen

**Tak for dit høringssvar i forbindelse med "Ny Ellebjerg-området".**

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar. Efter høringsperiodens udløb vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling. Hvis du ønsker at vide mere om processen kan du læse mere på Om høringsprocessen på hjemmesiden. Hvidbog og endelig vedtagelse af planen vil fremgå af denne hjemmeside.

**Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:**

Sagsnummer: 2010-49177

Svar id: 796

Navn: Palle Christoffesen

Postnr/by: 2791 dragør

Organisation:

Adresse: Drogdensvej 29

Email: n

Øvrige Kontaktoplysninger:

**Høringssvar:**

God ide, hvis b kvarteret også rummer livgivende aktiviteter, som butikker, gallerier, sportsfaciliteter, cafeer, restauranter og biblioteker med mere.

Ligeså vigtigt er det at man i god tid planlægger at gøre plads til en nødvendig s-togs ringlinie, der kommer til at gå til Amager / Islands Brygge, Operaen og videre til Nordhavn.

**Vedhæftede filer:**

Der er ingen vedhæftede filer

**Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:**

<http://blivhoert.kk.dk/node/796>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bydesign, Peter Høiriis Nielsen, 3366 1360

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)



1

**Program for temamøde om strategier, mål og projekter for udviklingen af den del af København, der dækkes af Indre By, Christianshavn, Amager Øst og Amager Vest (dog ikke Ørestad).**

*Der er vedhæftet en fil, der viser den geografiske afgrænsning af Byplan Øst's kompetenceområde!*

<b>Tid</b>	Torsdag den 27. maj kl. 10.10 - 12.30
<b>Sted</b>	Islands Brygge 37, vær. 415 på 4. sal
<b>Emne</b>	De strategiske og planlægningsmæssige mål og indsatsområder for ovennævnte del af København
<b>Formål</b>	At udvikle helhedstænkning og ajourføre viden om den overordnede by -, trafik og grønne planlægning i Team Øst, Center for Bydesign med henblik på at sikre sammenhæng og kvalitet i lokalplanlægning og byggesagsbehandling.
<b>Mål</b>	At blive introduceret til: <ul style="list-style-type: none"><li>- kommuneplanens mål, rækkefølgeplanlægning og indsatsområder</li><li>- De store infrastrukturovervejelser for det centrale København og specifikt Østamager</li><li>- Trafikplan Amager og overvejelser om den fremtidige trafik, cykelforbindelser mv.</li><li>- Blå og grøn planlægning og aktuelle eller kommende grønne projekter.</li></ul>
<b>Form</b>	Max. 20 minutters oplæg fra relevante fagcentre på kort eller som PowerPoint - med 10 minutters spørgsmål og diskussion bagefter

## Program

**kl. 10.30** **Kommuneplanens strategier, mål og indsatser i "vores" del af København**  
*v. Jakob Hjortskov Jensen, Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen*

Spørgsmål og debat - hvad skal vi have særlig fokus på i lokalplanlægningen i de kommende år? Hvor står vi med Amager Øst og de store udviklingspotentialer?

**kl. 11.00** **Infrastruktur - de store linjer - især i "vores" del af byen**  
*v. Søren Elle, Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen*

Spørgsmål og debat - hvad bliver afgørende for mulighederne for at udnytte udviklingspotentialerne mod øst? Hvor står BR i dag? Betalingsring og havnetunnel?

**kl. 11.30** **Trafikplan Amager, trafiksituationen på Amager nu og i fremtiden og cykelruter**  
*v. Jens Chr. Højgaard, Center for Trafik*

Spørgsmål og debat - hvad bliver fokusområderne i trafikmæssig sammenhæng de kommende år? Eksisterer Trafikplan Amager stadig som et aktivt redskab? Hvordan går det med cykelruter?

**kl. 12.00 Blå og grøn planlægning og aktuelle projekter i "vores" del af byen**

*v. Henriette Berggren, Center for Park og Natur*

Spørgsmål og debat - hvad sker der med planlægningen for havneløbet? Hvilke strategier og mål er der for udviklingen af det grønne i vores del af byen? Aktuelle lommeparker? Andre projekter?

**Kl. 12.30 Afslutning**

**Til oplægsholderne**

Byplan Øst-teamet samler alt relevant viden om vores geografiske kompetenceområde i en databank, som vi løbende vil ajourføre. Jeg vil derfor bede jer om at overlade os en kopi af jeres slides, kort m.v. - så vi kan samle informationerne til brug i den daglige sagsbehandling.



## Søs Lynard

**Fra:** noreply@blivhoert.kk.dk  
**Sendt:** 12. maj 2010 14:27  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** Høringssvar: "Ny Ellebjerg-området". (2010-49177). Afsender: Valby Lokaludvalg  
**Vedhæftede filer:** Høringssvar lokalplanforslag Ny Ellebjerg.doc

### Tak for dit høringssvar i forbindelse med "Ny Ellebjerg-området".

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar. Efter høringsperiodens udløb vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling. Hvis du ønsker at vide mere om processen kan du læse mere på Om høringsprocessen på hjemmesiden. Hvidbog og endelig vedtagelse af planen vil fremgå af denne hjemmeside.

### Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 2010-49177  
 Svar id: 819  
 Navn: Valby Lokaludvalg  
 Postnr/by: 2500 Valby  
 Organisation: Valby Lokaludvalg  
 Adresse: Valgårdsvej 4-8  
 Email:  
 Øvrige Kontaktoplysninger: www.valbylokaludvalg.kk.dk

### Høringssvar:

VALBY LOKALUDVALGS HØRINGSSVAR TIL  
LOKALPLANFORSLAG FOR NY ELLEBJERG

Valby Lokaludvalg har modtaget ovenstående til høring. Københavns Kommune har i samarbejde med Lokaludvalget afholdt borgermøde om planforslaget d. 20. april og Lokaludvalgets Plangruppe har på dets møde d. 4. maj diskuteret oplægget. Efterfølgende har Valby Lokaludvalg d. 11.maj 2010 diskuteret høringmaterialet og godkendt Plangruppens udkast til høringssvar.

Valby Lokaludvalg er overordnet set meget positive omkring lokalplanforslaget som indeholder mange kvalitetsmuligheder for området, og Lokaludvalget deler vi-sionerne om at skabe byområder med attraktivt byliv omkring Ny Ellebjerg Station.

For Valby Lokaludvalg er det afgørende, at de flotte intentioner i planen fastholdes og føres ud i livet i en form, der i den konkrete udformning lever op til de forvent-ninger, lokalplanen lægger op til.

Valby Lokaludvalg lægger derfor afgørende vægt på at indgå i tæt dialog også efter lokalplanens vedtagelse i forhold til den konkrete realisering af udviklingen af om-rådet. Vi anser det for helt afgørende, at Københavns Kommune fortsat vil inddra-ge lokaludvalget og lokalområdet i diskussionen af de konkrete byggesager, ikke mindst hvis der indgår overvejelser af dispensationer fra lokalplanens bestemmel-ser og retningslinjer.

Generelt ønsker Valby Lokaludvalg at fremhæve vigtigheden af, at stforholdene bliver MEGET omhyggeligt planlagt i detaljer og i de rigtige faser, så de giver kor-te, naturlige og forståelige forbindelser – især på tværs af jernbanen.

Området nord for jernbanen

Den røde by

Lokaludvalget ser 'Den røde by', området mellem Carl Jacobsen Vej og jernbanen, som det område, der på afgørende vis kan tilføre hele området arkitektonisk og by-rumsmæssig kvalitet gennem bevaringen af de gamle industribygninger. Valby Lo-kaludvalg anser det derfor som afgørende, at der ikke gives køb på

kravene til be-byggelsen ydre fremtræden med rød tegl som gennemgående facademateriale, til-pasning til de eksisterende bevaringsværdige bygninger og kravene om høj arkitek-tonisk standard og materialekvalitet, jf. §6, stk. 1 og 8.

Vi lægger stor vægt på etableringen af indbydende byrum mellem bygningerne og på området ud mod banearialet. Samtidig er det af stor vigtighed, at de projekterede cykel- og stiforbindelser etableres i projektets første fase, således at området og stationen bindes sammen med det øvrige Valby.

#### "Soho"-området

Område IC langs Kløverbladsgade, "Soho"-området, kan også tilføre området kvalitet, hvis bebyggelsesplanens tanke om passager og tilgængelige byrum realiseres. Vi vil være meget opmærksomme på, at det konkrete byggeri udformes, så der tages hensyn til de eksisterende, omliggende bebyggelser med lave dobbelthuse på Kløverbladsgade og Trekronergade. Især er det vigtigt at undgå skyggevirksomheder og massive visuelle barrierer.

NB: tilsyneladende er der trykfejl et par steder, hvor der tales om "område IB nord for Carl Jacobsens Vej" (fx §6, stk. 9), idet området på tegninger hedder IC.

#### Området syd for banen

Området syd for banen, "Den grønne by", bygger ikke videre på eksisterende kvaliteter, og det er således en afgørende udfordring at få området til reelt at fremstå som grønt, venligt og indbydende. Vi er bekymrede for, om de projekterede plinter i realiteten kommer til at fremstå som grå og afvisende for gående til stationen, idet områdets grønne områder primært tænkes etableret som halvprivate områder oven på plinten. Den store tæthed kombineret med den hævede plint risikerer at få et meget bastant udtryk og det bør sikres, at der bliver indbydende passager for fod-gængere til stationen.

Vi finder det meget positivt med muligheden for kollegiebyggeri og ønsker generelt en høj boligandel for at skabe liv i området. Det er afgørende, at man i forbindelse med boligerne udformer gode friarealer også for børn, samt indtænker behovet for institutioner og legeområder.

På den sydligste del af planområdet gives der på en relativt lille grund lov til at bygge op til 10 etager. Idet dette område på tre sider støder op til områder uden for lokalplanen, ønsker vi nærmere belyst, hvordan dette spiller sammen med det omgivende område. Specielt bliver de eksisterende træhuse på Følager klemte inde mellem dette byggeri, S-banen og bygninger på op til 7 etager op mod jernbanen.

#### Stationsområdet

Ny Ellebjerg Station er udset til at blive en af Danmarks centrale stationer med bygningen af Ringstedbanen. Ud over fjern- og regionaltog vil strækningen blive belastet af et stort antal godstog, idet Trafikministeriet forventer at godstrafikken over Øresund vil stige fra 32 godstog/døgn i 2005 til 66 i 2015. Valby Lokaludvalg finder, at det er påkrævet med yderligere analyser af konsekvenserne for lokalplanområdet, både i forhold til byggeperiode og efterfølgende. Det gælder især støjforhold, der er af afgørende betydning både for de påtænkte attraktive byrum og for placeringen af boliger.

Specielt er vi bekymrede over, at Trafikstyrelsen ved planlægningen af Ringsted-banen ikke har indarbejdet en niveaufri krydning af banesporene, idet det forudses, at den vil kunne blive nødvendig af kapacitetsgrunde inden for en horisont på 25-40 år, jf. Trafikministerens svar 29.4.2010 på Valby Lokaludvalgs henvendelse (L134, svar på sp. 57). En senere anlæggelse vil kun kunne anlægges som en overføring på en bro over eksisterende spor og skaber stor usikkerhed for udviklingsområdet som helhed.

Samtidig er der grund til at opfordre Trafikstyrelsen til at opgradere stationsforholdene, der på ingen måde lever op til de krav, man forventer af en station, der skal have landsdækkende betydning. Skifteforholdene mellem banerne og passage hen over stationen er langt fra tilfredsstillende. En stibro på tværs af sporene ville binde den røde og den grønne by sammen, idet det ellers kun er muligt at passere via S-togperronen.

Det er afgørende, at der etableres direkte perronadgang fra Gl. Køge Landevej til Ringbanens og Ringstedbanens perroner, og at der etableres stiforbindelser under Gl. Køge Landevej. Ligeledes mangler der en direkte adgangsvej til stationen fra syd, der forbinder stationen med det nye vandkulturhus og



Valby Idrætspark.

Med venlig hilsen

Lisbeth Ritter  
Formand

Michael Fjeldsø  
Næstformand

**Vedhæftede filer:**

Høringssvar lokalplanforslag Ny Ellebjerg.doc

**Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:**

<http://blivhoert.kk.dk/node/819>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bydesign, Peter Høiriis Nielsen, 3366 1360

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)



Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

VALBY LOKALUDVALG  
Valby Kulturhus, 1. sal  
Valgårdsvej 4-8  
2500 Valby

[www.valbylokaludvalg.kk.dk](http://www.valbylokaludvalg.kk.dk)

## VALBY LOKALUDVALGS HØRINGSSVAR TIL LOKALPLANFORSLAG FOR NY ELLEBJERG

Valby Lokaludvalg har modtaget ovenstående til høring. Københavns Kommune har i samarbejde med Lokaludvalget afholdt borgermøde om planforslaget d. 20. april og Lokaludvalgets Plangruppe har på dets møde d. 4. maj diskuteret oplægget. Efterfølgende har Valby Lokaludvalg d. 11. maj 2010 diskuteret høringsmaterialet og godkendt Plangruppens udkast til høringssvar.

12.05.2010

Valby Lokaludvalg er overordnet set meget positive omkring lokalplanforslaget som indeholder mange kvalitetsmuligheder for området, og Lokaludvalget deler visionerne om at skabe byområder med attraktivt byliv omkring Ny Ellebjerg Station.

For Valby Lokaludvalg er det afgørende, at de flotte intentioner i planen fastholdes og føres ud i livet i en form, der i den konkrete udformning lever op til de forventninger, lokalplanen lægger op til.

Valby Lokaludvalg lægger derfor afgørende vægt på at indgå i tæt dialog også efter lokalplanens vedtagelse i forhold til den konkrete realisering af udviklingen af området. Vi anser det for helt afgørende, at Københavns Kommune fortsat vil inddrage lokaludvalget og lokalområdet i diskussionen af de konkrete byggesager, ikke mindst hvis der indgår overvejelser af dispensationer fra lokalplanens bestemmelser og retningslinjer.

Generelt ønsker Valby Lokaludvalg at fremhæve vigtigheden af, at stiforholdene bliver MEGET omhyggeligt planlagt i detaljer og i de rigtige faser, så de giver korte, naturlige og forståelige forbindelser – især på tværs af jernbanen.

### Området nord for jernbanen

#### *Den røde by*

Lokaludvalget ser 'Den røde by', området mellem Carl Jacobsen Vej og jernbanen, som det område, der på afgørende vis kan tilføre hele området arkitektonisk og by-



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.

rumsmæssig kvalitet gennem bevaringen af de gamle industribygninger. Valby Lokaludvalg anser det derfor som afgørende, at der ikke gives køb på kravene til bebyggelsen ydre fremtræden med rød tegl som gennemgående facademateriale, tilpasning til de eksisterende bevaringsværdige bygninger og kravene om høj arkitektonisk standard og materialekvalitet, jf. §6, stk. 1 og 8.

Vi lægger stor vægt på etableringen af indbydende byrum mellem bygningerne og på området ud mod banearbejdet. Samtidig er det af stor vigtighed, at de projekterede cykel- og stiforbindelser etableres i projektets første fase, således at området og stationen bindes sammen med det øvrige Valby.

### ***”Soho”-området***

Område IC langs Kløverbladsgade, ”Soho”-området, kan også tilføre området kvalitet, hvis bebyggelsesplanens tanke om passager og tilgængelige byrum realiseres. Vi vil være meget opmærksomme på, at det konkrete byggeri udformes, så der tages hensyn til de eksisterende, omliggende bebyggelser med lave dobbelthuse på Kløverbladsgade og Trekronergade. Især er det vigtigt at undgå skyggeeffekter og massive visuelle barrierer.

NB: tilsyneladende er der trykfejl et par steder, hvor der tales om ”område IB nord for Carl Jacobsens Vej” (fx §6, stk. 9), idet området på tegninger hedder IC.

### **Området syd for banen**

Området syd for banen, ”Den grønne by”, bygger ikke videre på eksisterende kvaliteter, og det er således en afgørende udfordring at få området til reelt at fremstå som grønt, venligt og indbydende. Vi er bekymrede for, om de projekterede plinter i realiteten kommer til at fremstå som grå og afvisende for gående til stationen, idet områdets grønne områder primært tænkes etableret som halvprivate områder oven på plinten. Den store tæthed kombineret med den hævede plint risikerer at få et meget bastant udtryk og det bør sikres, at der bliver indbydende passager for fodgængere til stationen.

Vi finder det meget positivt med muligheden for kollegiebyggeri og ønsker generelt en høj boligandel for at skabe liv i området. Det er afgørende, at man i forbindelse med boligerne udformer gode friarealer også for børn, samt indtænker behovet for institutioner og legeområder.

På den sydligste del af planområdet gives der på en relativt lille grund lov til at bygge op til 10 etager. Idet dette område på tre sider støder op til områder uden for lokalplanen, ønsker vi nærmere belyst, hvordan dette spiller sammen med det omgivende område. Specielt bliver de eksisterende træhuse på Følager klemte inde mellem dette byggeri, S-banen og bygninger på op til 7 etager op mod jernbanen.

### **Stationsområdet**

Ny Ellebjerg Station er udset til at blive en af Danmarks centrale stationer med bygningen af Ringstedbanen. Ud over fjern- og regionaltog vil strækningen blive belastet af et stort antal godstog, idet Trafikministeriet forventer at godstrafikken over Øresund vil stige fra 32 godstog/døgn i 2005 til 66 i 2015. Valby Lokaludvalg finder, at det er påkrævet med yderligere analyser af konsekvenserne for lokalplanområdet, både i forhold til byggeperiode og efterfølgende. Det gælder især støjforhold, der er af afgørende betydning både for de påtænkte attraktive byrum og for placeringen af boliger.

Specielt er vi bekymrede over, at Trafikstyrelsen ved planlægningen af Ringstedbanen ikke har indarbejdet en niveaufri krydning af banesporene, idet det forudses, at den vil kunne blive nødvendig af kapacitetsgrunde inden for en horisont på 25-40 år, jf. Trafikministerens svar 29.4.2010 på Valby Lokaludvalgs henvendelse (L134, svar på sp. 57). En senere anlæggelse vil kun kunne anlægges som en overføring på en bro over eksisterende spor og skaber stor usikkerhed for udviklingsområdet som helhed.

Samtidig er der grund til at opfordre Trafikstyrelsen til at opgradere stationsforholdene, der på ingen måde lever op til de krav, man forventer af en station, der skal have landsdækkende betydning. Skifteforholdene mellem banerne og passage hen over stationen er langt fra tilfredsstillende. En stibro på tværs af sporene ville binde den røde og den grønne by sammen, idet det ellers kun er muligt at passere via S-togperronen.

Det er afgørende, at der etableres direkte perronadgang fra Gl. Køge Landevej til Ringbanens og Ringstedbanens perroner, og at der etableres stiforbindelser under Gl. Køge Landevej. Ligeledes mangler der en direkte adgangsvej til stationen fra syd, der forbinder stationen med det nye vandkulturhus og Valby Idrætspark.

Med venlig hilsen

Lisbeth Ritter  
Formand

Michael Fjeldsøe  
Næstformand



**københavns** **E**

**Københavns Energi A/S**

Telefon 33 95 33 95  
Fax 33 95 20 20  
Direkte 27 95 21 26  
E-mail

Dato 13. maj 2010  
Journal nr. 4108/1

Center for Bydesign  
Islands Brygge 37, 3 sal  
Postboks 447  
1505 København V

### Lokalplanforslaget "Ny Ellebjerg-området"

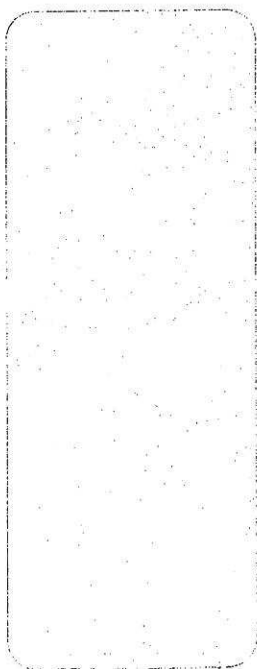
**Vedr. Afløb, Gas og Vand**  
Ingen bemærkninger.

#### **Vedr. Varme:**

Varmerør og ledninger i området skal respekteres. Derudover er KE interesseret i at påbegynde dialog med bygherrer så tidligt så muligt, såfremt lavenergibyggeri ønskes forsynet med fjernvarme.

Med venlig hilsen

*F. Sertdemir*  
Fatma Sertdemir



91411



KØBENHAVNS ENERGI A/S • DK-2300 KØBENHAVNS

Box 447



20. maj 2010

Teknik – og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V  
Fremsendt med post og e-mail bygdesign@tmf.kk.dk  
Att: Peter Høiriis Nielsen

**VEDRØRENDE FORSLAG TIL LOKALPLAN "NY ELLEBJERG OMRÅDET" I OFFENTLIG HØRING.**

På vegne af Københavns Tekniske Skole ("KTS") som ejer ejendommen "Sukkertoppen", Carl Jacobsens Vej 25A-K, 2500 Valby, har jeg modtaget og gennemgået det offentliggjorte forslag til ny lokalplan for Ny Ellebjerg området, dateret 11. marts 2010.

Det offentliggjorte lokalplansforslag giver anledning til følgende bemærkninger:

I forbindelse med forvaltningens udarbejdelse af det nye lokalplansforslag for den "røde bydel" blev det drøftet mellem Center for Bydesign og KTS, at Københavns kommune vederlagsfrit skulle overtage et areal af KTS's ejendom til brug for etablering af et nyt stisystem op langs togbanen. Det påtænkte nye stisystem ville dog få den konsekvens, at op til 20 p-pladser af KTS's nuværende parkeringspladser ville skulle nedlægges.

Mulighederne for at finde en konstruktiv løsning for at etablere stisystemet, blev drøftet på et møde mellem KTS og Teknik og Miljøforvaltningen den 12. maj 2009.

På møde den 12. maj 2009 og i den efterfølgende e-mail korrespondance blev de nærmere vilkår for overdragelsen af arealet drøftet. KTS ønskede således, at den fremtidige drift og vedligeholdelse af det afgivne areal skulle overtages af Københavns Kommune. Københavns Kommune forlangte til gengæld for at overtage denne forpligtigelse, at det erhvervede areal skulle udlægges som offentlig vej. Dette havde KTS umiddelbart ikke nogen indsigelser imod.

KTS tilkendegav dog, at afgivelsen af arealet forudsatte, at (i) Københavns Kommune ville godkende min. 100 nye parkeringspladser på den resterende del af KTS's ejendom samt

(ii) at der blev etableret et hegn ud til det nye stisystem med 1 eller 2 låger, som kan aflåses efter kl. 18. Dette fremgår bl.a. af e-mail af 9. juni 2009 fra undertegnede til Center for Bydesign v/ Peter Høiriis Nielsen.

Det er KTS's klare opfattelse, at Center for Bydesign v/Peter Høiriis Nielsen i forbindelse med parternes drøftelser accepterede disse krav, og endvidere lovede at dette ville blive implementeret i den nye lokalplan. Dette ses dog ikke umiddelbart at være tilfældet.

KTS skal fastholde, at de ovenstående forudsætninger fortsat skal imødekommes i lokalplanen, for at KTS vil afgive det ønskede areal til det nye stisystem. Jeg beder derfor venligst Københavns Kommune om, at bekræfte at de ovenstående krav er i overensstemmelse med de udlagte rammer i det offentliggjorte lokalplansforslag eller alternativt at ændre rammerne i lokalplansforslaget, således at de ovenstående forudsætninger kan gennemføres.

Af mere generelle bemærkninger til det offentliggjorte lokalplansforslag kan KTS oplyse, at KTS umiddelbart ikke ønsker at opføre yderligere byggeri på ejendommen. Desuden er det KTS's opfattelse, at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis der opføres højhuse på nabogrunden (nuværende parkeringsplads), som bl.a. anvist på tegning 4 til forslaget til lokalplanen, idet dette vil tage udsynet og ødelægge de 2 renoverede industribygninger, som i lokalplanen er udtaget som bevaringsværdige.

Jeg imødeser hurtigst muligt en tilbagemelding på det ovenstående.

Med Venlig Hilsen  
Rønne & Lundgren

Niels Gram-Hanssen  
Advokat, Partner



5

**Søs Lynard**

---

**Fra:** noreply@blivhoert.kk.dk  
**Sendt:** 20. maj 2010 15:33  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** Høringssvar: "Ny Ellebjerg-området". (2010-49177). Afsender: Københavns Museum  
**Vedhæftede filer:** Svar på lokalplanforslag.doc

**Tak for dit høringssvar i forbindelse med "Ny Ellebjerg-området".**

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar. Efter høringsperiodens udløb vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling. Hvis du ønsker at vide mere om processen kan du læse mere på Om høeringsprocessen på hjemmesiden. Hvidbog og endelig vedtagelse af planen vil fremgå af denne hjemmeside.

**Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:**

Sagsnummer: 2010-49177  
Svar id: 824  
Navn: Københavns Museum  
Postnr/by: 1658 København V  
Organisation:  
Adresse: Absalonsgade 3  
Email:  
Øvrige Kontaktoplysninger:

**Høringssvar:****Vedhæftede filer:**

Svar på lokalplanforslag.doc

**Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:**

<http://blivhoert.kk.dk/node/824>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bydesign, Peter Høiriis Nielsen, 3366 1360

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)





5

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

København d. 20. maj 2010

## Vedr. Lokalplanforslag "Ny Ellebjerg-området".

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte lokalplanforslag og har foretaget en gennemgang af sagen.

Museet synes, at det er en god ide at udnytte de røde industribygninger og derved bevare områdets industrielle præg. Dog forstår museet ikke, hvorfor der skal bygges nyt byggeri opad de eksisterende industribygninger. Museet er ikke enig i, at dette automatisk vil give gode byrum. Tværtimod kan et nybyggeri underminere områdets industrielle karakter. Der er dog en stor parkeringsplads ud mod banen på Carl Jacobsens Vej og hvis det er denne der ønskes bebygget, vil museet blot opfordre til, at der bliver taget hensyn til de eksisterende bygninger. Derudover vil museet gerne opfordre til, at såfremt der stadig findes stikspor fra Henkels industribygninger og ud til banen, at disse også udpeges som bevaringsværdige. Disse spor fortæller bl.a. hvorfor man byggede så tæt på banen og væk fra vejen, på denne måde undgik man at sporerne skulle være længere end højest nødvendigt.

I området omkring Følager er der, ifølge lokalplanforslaget, mulighed for nedrivning af flere bygninger. På matrikel 258 ligger den gamle lakfabrik fra begyndelsen af 1900-tallet, som fabrikant Valdemar Weihe grundlagde. På matrikel 439 ligger der en tidligere kød- og benmelsfabrik, ligeledes fra begyndelsen af 1900'erne, som var ejet af fabrikant Christiansen.

På matrikel 9a har der ligget flere forskellige værksteder. Området omtales i lokalplanforslaget som *uensartet lav bebyggelse*, men dette område er snarere et typisk industrielt område, som der ikke er meget tilbage af i København. Derfor har området også flere gange været brugt som kulisse til filmoptagelser. Lokalplanforslaget lægger op til at lakfabrikken bevares, men bliver omringet af det nye byggeri. Museet synes, at det er en u hensigtsmæssig måde at sammentænke nyt og gammelt. Museet så gerne, at også kød- og benmelsfabrikkens skorsten blev medtænkt i lokalplanen. Skorstenene vidner om den tidligere så udbredte småindustri og har et stort kulturhistorisk formidlingspotentiale. På denne måde kunne man fortælle historien om både de store røde industribygninger på den ene side af banen, men også fortællingen om småindustrien på den anden side af banen. Valby har været et område præget af småindustri, men der er ikke meget tilbage til at fortælle den historie. I området omkring F.L. Smidt fjernes også mange af historierne om det gamle Valby, og museet vil derfor opfordre til, at småindustrien integreres i planerne for området omkring Ny Ellebjerg.



På tegning nr. 4 i lokalplanforslaget er der en oversigt over nyt byggeri og eksisterende bevaringsværdige bygninger. Her skelnes der imellem *arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse* og *kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse*. Det er yderst positivt, at man skelner på denne måde og museet kan kun anbefale at det bliver standardprocedure fremover. Dog virker udpegningen ikke konsekvent. Her tænkes på at benmelsfabrikken med skorsten ikke bliver udpeget som bevaringsværdig, mens lakfabrikken på nabomatriklen gør. Museet kunne godt tænke sig at høre hvilke kriterier der ligger til grund for udpegningen.

Endvidere har vi følgende kommentarer ang. Arkæologi. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. §26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum, som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen og som ansvarlige museum, bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Med venlig hilsen

Inger Wiene  
Museumsinspektør  
Københavns Museum  
[iwiene@kff.kk.dk](mailto:iwiene@kff.kk.dk)  
3328 4205

Niels Grumløse  
Museumsinspektør  
Københavns Museum  
[nielsg@kff.kk.dk](mailto:nielsg@kff.kk.dk)  
2688 0773

Pelle Skrubbeltrang  
Stud. mag.  
Københavns Museum  
[BA05@kff.kk.dk](mailto:BA05@kff.kk.dk)  
3328 4202





6

**Søs Lynard**

**Fra:** noreply@blivhoert.kk.dk  
**Sendt:** 21. maj 2010 16:02  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** Høringssvar: "Ny Ellebjerg-området". (2010-49177). Afsender: Anja Asgaard  
**Vedhæftede filer:** Høringssvar til lokalplan - underskrevet.pdf

**Tak for dit høringssvar i forbindelse med "Ny Ellebjerg-området".**

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar. Efter høringsperiodens udløb vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling. Hvis du ønsker at vide mere om processen kan du læse mere på Om høringsprocessen på hjemmesiden. Hvidbog og endelig vedtagelse af planen vil fremgå af denne hjemmeside.

**Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:**

Sagsnummer: 2010-49177  
Svar id: 825  
Navn: Anja Asgaard  
Postnr/by: 2500 Valby  
Organisation: H. Lundbeck A/S  
Adresse: Ottiliavej 9  
Email:  
Øvrige Kontaktoplysninger:

**Høringssvar:**

Høringssvar fremsendes også i original med PostDanmark.

**Vedhæftede filer:**

Høringssvar til lokalplan - underskrevet.pdf

**Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:**

<http://blivhoert.kk.dk/node/825>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bydesign, Peter Høiriis Nielsen, 3366 1360

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)



**Høringssvar vedr. Forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg området" af H. Lundbeck A/S**  
Lundbeck har med interesse gennemgået lokalplanforslaget og den tilhørende Rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplan nr. xxx "Ny Ellebjerg-området" og har i den forbindelse haft særligt fokus på de dele af forslaget, der relaterer sig til støjforholdene omkring Carl Jacobsens Vej.

Lundbecks overordnede opfattelse er, at det er uhensigtsmæssigt, at der i det smalle område syd for Carl Jacobsens Vej gives mulighed for boliger og støjfølsomt erhverv. Området er allerede i dag støjbelastet i et omfang, der er svært foreneligt med boliger. Dette gjorde Lundbeck opmærksom på allerede i et høringssvar til kommuneplanen af d. 11. juni 2009.

Lundbeck driver virksomheden under stor hensyntagen til de eksisterende beboelsesejendomme, som er placeret øst for virksomheden. Lundbeck har derfor indrettet virksomhedens aktiviteter således, at støjende aktiviteter dæmpes og placeres, så støjgener undgås. Virksomhedens eksisterende støjramme har således afgørende betydning for virksomhedens fortsatte udvikling og mulighed for at udnytte det sydvestlige hjørne af området.

Som baggrund for disse betragtninger ønsker Lundbeck at henlede kommunens opmærksomhed på følgende forhold:

#### **Den eksisterende støjbelastning i området**

De nævnte arealer syd for Carl Jacobsens Vej er allerede i dag støjbelastede i et omfang, der vil være svært at forene med den anvendelse, der forudses i lokalplanforslaget. Den almindelige trafikstøj i området fra vej og banearealer er allerede betydelig. Dertil kommer den støj, der – i fuld overensstemmelse med den foreliggende miljøgodkendelse – hidrører fra Lundbecks virksomhed i området, der grænser op til Carl Jacobsens Vej.

Lundbeck har gennem årene udviklet virksomheden under hensyntagen til de særlige støjfølsomme områder øst for virksomheden. Det har betydet, at støjende aktiviteter i videst mulig omfang er støjdampt og/eller flyttet til den sydlige del af virksomheden, hvor støjrammen tillader det. I henhold til Lundbecks gældende miljøgodkendelse, kan virksomhedens støjniveau uden for skel udgøre op til 60 dB(A) døgnet rundt ved Carl Jacobsens Vej.

I forhold til Carl Jacobsens Vej henledes opmærksomheden på, at Lundbeck i fuld overensstemmelse med kommunen – for ca. 1½ år siden flyttede sin hovedindgang fra Ottiliavej til Carl Jacobsens Vej. Flytningen havde såvel trafikale som støjmæssige baggrund. Udkørsel via Ottiliavej om eftermiddagen var problematisk, og beboelsesejendomme øst for virksomheden blev udsat for en støjmæssig belastning.

Denne belastning blev således henlagt til Carl Jacobsens Vej. Via Lundbecks løbende og hyppige dialog med beboerne øst for Ottiliavej, har Lundbeck forstået, at den formindskede støjmæssige belastning er meget værdsat af disse beboere. Ændringen har resulteret i en forøgelse af den støjmæssige belastning omkring Carl Jacobsens Vej.

Dertil kommer, at Lundbeck forventer at udvikle siten yderligere i området ved Carl Jacobsens Vej i form af et nyt højlag, parkeringskældre og enkelte andre bygninger, hvilket kommunen også er gjort bekendt med. Dette vil selvsagt blive foretaget indenfor gældende miljøgodkendelse, herunder de gældende støjmæssige rammer, men vil i sagens natur forøge støjbelastningen yderligere i området.

Området syd for Carl Jacobsens Vej er således allerede i dag og vil fremover være et meget støjeksponeret areal, hvor etablering af beboelse og støjfølsomt erhverv vil indebære store omkostningsmæssige udfordringer for Lundbeck og standse den planlagte udbygning af virksomheden.

#### Konkrete kommentarer til lokalplan forslaget

Det følger af planlovens §11a, nr. 8, at der kun kan ske udlægning af arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt anvendelsen fremadrettet kan sikres mod støjgener ved lokalplanlægningen. Lundbeck læser lokalplanen således, at det bliver bygherrens ansvar at sikre et acceptabelt støjniveau i og omkring de nye boligområder langs Carl Jacobsens Vej (område IB i lokalplanen). I Rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplan nr. xxx "Ny Ellebjerg-området" på s. 10 er der beskrevet, at Lundbecks støjniveau vil ligge på 55/45/45 dB (dag/aften/nat). Dette er ikke i overensstemmelse med de støjrapporter Lundbeck har udarbejdet efter aftale med kommunen. I disse støjrapporter er det beregnet, at Lundbecks støjniveau vil ligge på 55/48/48 dB og det er således den ramme Lundbeck ønsker at have mulighed for at drive virksomhed indenfor. Eftersom det er bygherren for de nye boligområder, der skal sikre et acceptabelt støjniveau i og omkring boligerne, mener Lundbeck, at det er meget vigtigt at få beskrevet den korrekte støjramme på 55/48/48 dB for Lundbeck i Rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplan nr. xxx "Ny Ellebjerg-området".

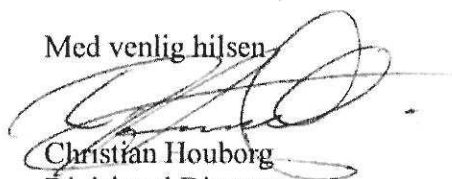
Derudover vil Lundbeck gøre opmærksom på en potentiel problematik omkring område IIA i lokalplanen. Ifølge tegning nr. 2 i lokalplanforslaget bliver område IIA udlagt til erhverv med mulighed for erhvervsboliger. Ifølge de vejledende støjgrænser har et erhvervsområde m. erhvervsboliger en støjgrænse på 60 dB. Lundbeck har et støjniveau i dette område på 57/53/57 dB. En støjgrænse på 60 dB er således ikke problematisk for Lundbeck. Lundbeck gør alligevel opmærksom på, at det er yderst vigtigt, at fastholde anvendelsesformen med erhverv og en støjgrænse på 60dB. Det vil sige, at det skal sikres, at erhvervsboligerne ikke på sigt udvikler sig til en anden form for bolig. Dette kunne sikres ved at fjerne sætningen om "mulighed for erhvervsbolig" og kun skrive erhverv.

#### Opsummering

Lundbeck har fuld forståelse for kommunens visioner for Ny Ellebjerg-området, som disse er udtrykt i lokalplanforslaget. Som en betydende virksomhed i Ny Ellebjerg-området har Lundbeck samtidig et ønske og en forventning om, at den videre udvikling af området sker med skyldig hensyntagen til virksomhedens fortsatte udnyttelse af området omkring Carl Jacobsens Vej. Lundbeck har over årene i videst muligt omfang taget hensyn til sine øvrige naboer mod øst og nordøst, der er præget af beboelse, således at Lundbeck i dag har et særdeles godt naboskab i den retning. Dette har imidlertid kun været muligt ved at udnytte den sydlige og vestlige del af Lundbecks areal til mere støjende aktiviteter. Det er essentielt for Lundbecks videre drift af virksomheden, at der gives tilladelse til de ovenfor nævnte støjniveauer langs Carl Jacobsens Vej.

På denne baggrund henstilles til, at kommunen ved den videre behandling af lokalplanforslaget indarbejder de fremsatte betragtninger i lokalplanen.

Med venlig hilsen



Christian Houborg  
Divisional Director  
H. Lundbeck A/S

**Søs Lynard**

---

**Fra:** Jørn Petersen  
**Sendt:** 25. maj 2010 14:28  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** Lokalplan "Ny Ellebjerg-området"

**Vedhæftede filer:** 3522\_001.pdf; ATT9940428.txt



3522\_001.pdf (2 MB)    ATT9940428.txt (68 B)

Vedlagt fremsendes bemærkninger til ovennævnte lokalplanforslag.

Med venlig hilsen  
Jørn Petersen

Søtoftegård A/S  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby

Tlf. 21 42 29 40



Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

København, den 25. maj 2010

### **Indsigelse til forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området"**

På vegne af grundejeren, EAS Real Estate ApS, skal vi hermed fremkomme med følgende indsigelse til det fremlagte forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg-området".

#### § 5, stk. 1 b

Vi vil gerne gøre indsigelse imod, at fremtidig bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan. Vi opfordrer til, at der indarbejdes en bestemmelse, således at lokalplanen vil være åben for, at der efterfølgende – med godkendelse fra Center for Bydesign – kan ske ændringer i den forudsatte bebyggelsesplan.

#### Begrundelse:

En lokalplan skal gælde for en længere årrække, og i vidt omfang kendes de fremtidige brugere/bygherrer ikke. Der bør derfor være en vis fleksibilitet i forhold til at kunne afvige fra den principielle bebyggelsesplan, idet bebyggelsen - inden for rammerne af Vandkunstens idéforslag – bør kunne tilpasses, så brugerbehov kan imødekommes.

#### § 6, stk. 10 c

Vi foreslår, at formuleringen ændres til: Ved etageboligbebyggelse med boliger kan der etableres adgang til opgangene fra både gadeside og gårdside.

#### Begrundelse:

En af lokalplanens hovedintentioner er at skabe nogle byrum, der præges af liv og mennesker. Ved at have muligheden for at "tvinge" adgangen til boligerne fra gårdsiden vil dette liv blive mere intensivt, end hvis boligerne får hovedadgang fra gadesiden.

Endvidere kan ønsket om at etablere adgang fra gadesiden i et vist omfang være generende over for ønsket om at etablere publikumsorienterede funktioner ud mod gadearealet, når disse skal brydes af opgange til boligerne.

Tegning D, side 32

Vi foreslår, at den skitserede zone for træbeplantning i gårdrummet mellem fabriksbygningen og Gl. Køge Landevej udgår.

Begrundelse:

På det planlagte areal planlægges etableret parkeringskælder. Ved denne etablering kan der ikke leves op til lokalplanens bestemmelse i § 7, stk. 11 om bed-dybde m.v. ved træbeplantning.

§ 9, stk. 2

Vi foreslår, at bestemmelsen udgår og erstattes om en bestemmelse om at der skal etableres en samlet plan for opsamling og evt. genanvendelse af regnvandet.

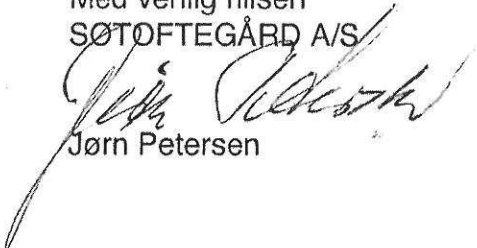
Begrundelse:

Kommentaren til bestemmelsen i § 9 stk. 2 anviser, at der kan være tvivl om regelsættet for anvendelse af regnvand, for så vidt angår kontorlejemål. Endvidere skal vi med udgangspunkt i skrivelse af 25.05.2010 fra Moe & Brødsgaard A/S gøre opmærksom på, at der konstateres væsentlige ulemper i anlæg, hvor der genanvendes regnvand.

Vi finder, at der bør være mulighed for, at den enkelte bygherre i stedet kan anvise en samlet plan for opsamling af regnvand og kombinationen af genanvendelse / nedsivning af dette.

Med venlig hilsen

SØTOFTEGÅRD A/S

  
Jørn Petersen



## NOTAT

**Projekt:** Carl Jacobsensvej 33, Valby  
**Emne:** Anvendelse af regnvand til bl.a. toiletskyl.  
**Notat nr.:** 1  
**Rev.:**  
**Fordeling:**

København, den 25.5.2010  
Projekt nr.: 5912-001  
Reference: jso@moe.dk

### 1 NOTATETS FORMAL

Bemærkninger til anvendelse af regnvand til bl.a. toiletskyl og tøjvask.

### 2 BEMÆRKNINGER

Det største problem vedr. benyttelse af regnvand i husholdningen er af sundhedsmæssig karakter, hvor mennesker kan blive eksponeret for de mikroorganismer (bakterier, vira, parasitter) som findes i vandet, og forstærkes af man opsamler "beskidt vand", og oplager dette stillestående i en tank.

Kemiske forbindelser kan også forårsage sundhedsmæssige problemer f.eks. allergi osv.

Partikler og udfældninger kan give tekniske problemer som f.eks. tilstopning, og visse kemiske forbindelser kan være årsag til korrosion i anlæggene. Æstetiske problemer såsom misfarvning af tøj ved maskinvask eller udfældninger i toiletkummen kan også opstå.

Græs- og mostage gør det betydeligt sværere at opsamle regnvandet, og vil medvirke til misfarvning af regnvandet.

<http://www.mst.dk/Nyheder/Pressemeddelelser/1999/03420000.htm>

I ovennævnte artikel (link) udtaler Miljøstyrelsen af de ikke anbefaler at man benytter regnvand i husholdningen:

"Miljøstyrelsen finder ikke, at det er optimalt at bruge regnvand i husholdningerne, og det er fortsat vurderingen, at man for at sikre vandkvaliteten hos forbrugerne bør fastholde, at der alene sker en leverance af vand fra private brønde og borer og vandværker, hvor vandets kvalitet løbende kontrolleres. Vandbesparelser bør sikres gennem andre foranstaltninger."





## Søs Lynard

---

**Fra:** Ane Gro Jørgensen  
**Sendt:** 25. maj 2010 15:20  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Cc:** Peter Høiriis Nielsen; Ide@trafikstyrelsen.dk; TS Emilie Jantzen; Dorte Kaae Christiansen (DKC)  
**Emne:** LP forslag Ny Ellebjerg området  
**Vedhæftede filer:** Lokalplansforslag.pdf

Med venlig hilsen  
**Ane Gro Jørgensen**  
Teamleder  
**Banedanmark**  
Areal & Miljø  
T: + 45 8234 7318 | M: +45 2628 6644  
[angf@bane.dk](mailto:angf@bane.dk)



25.05.10

### **Forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg-området" – Banedanmarks bemærkninger**

Trafikstyrelsen og Banedanmark har modtaget forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg-området" dateret 24. marts 2010. Trafikstyrelsens anlægsprojekter er pr. 1. maj 2010 overflyttet til Banedanmark, og projektarbejdet fortsætter således i Banedanmarks organisation. Banedanmark har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget.

#### **Generelle bemærkninger**

De generelle bemærkninger skal ses i forlængelse af de kommentarer, Trafikstyrelsen den 13. august 2009 har givet til udkast til lokalplan. I forhold til det aktuelle forslag kan det konstateres, at Trafikstyrelsens konkrete kommentarer til udkast til lokalplan er imødekommet.

Blandt bemærkningerne havde Trafikstyrelsen en generel kommentar, om at styrelsen ikke finder det hensigtsmæssigt at jernbanearealer behandles i lokalplaner. Det skyldes, at jernbanearealer i forvejen er underlagt en række teknisk begrundede vilkår, der skyldes deres tekniske funktion. I forbindelse med udformning af nyanlæg - herunder stationer - vil disse være underlagt de vilkår, der beskrives i de politiske beslutninger der danner baggrund for disse. Dette medfører, at det ikke i alle tilfælde vil være muligt at leve op til vilkår der vil virke skærpende i forhold til ovenstående, hvorved der skal opnås dispensation i forhold til lokalplanen eller som alternativ skal det sikres, at en lokalplan ikke virker begrænsende på jernbanens udvikling.

Banedanmark er selvfølgelig interesseret i et samarbejde omkring udformning af fremtidige stations- og jernbaneanlæg, men vil anbefale, at det sker ved gensidig orientering og behandling af konkrete ønsker, og ikke ved at sætte overordnede rammer for udvikling af arealerne gennem en lokalplan.

#### **Konkrete forhold**

På s. 11 er baneområdet på tegningen markeret med grønt. Den aktuelle udformning af dette er afhængig af Banedanmarks generelle politik for beplantning af banearealer.

Flere steder, bl.a. siderne 6 og 11 i Redegørelsen, side 28 i Bestemmelserne og tegning 6 omtales ombygningen af broen, der fører Gl. Køge Landevej over banen, der skal give mulighed for stier under vejen såvel nord som syd for banen. Det kan hertil nævnes, at broen bliver forberedt for et senere gennembrud af dæmningen nord for banen. Dette vil derimod ikke være muligt syd for banen.

På side 24, i kommentaren til § 5 stk. 1, pkt. b omtales, at "Overbygninger over baneterrænet samt byggeri m.v. inden for tilgrænsende arealer omfattet af eldriftservitut forudsætter banemyndighedernes godkendelse". I kommentarer til den foreløbige udgave af lokalplanforslaget i relation til Banedanmarks eksisterende baner, sendt den 28. juli 2009, har Banedan-

Banedanmark

Indkøb & Ejendom

Areal & Miljø

Amerika Plads 15

2100 København Ø

Telefon

82 34 00 00

Direkte

26 28 66 44

Journalnr.

angf@bane.dk

www.banedanmark.dk

Side 1(3)



mark foreslået dette omformuleret, så det ikke giver grundejerne indtryk af ubegrænsede muligheder. Såfremt Banedanmark i enkelte tilfælde har givet dispensation fra eldriftsservitutens bestemmelser, har det været til byggeri af lav højde, lille størrelse og speciel udformning. I samme afsnit kan man i øvrigt undre sig over forskellen i relation til vejarealer, hvor overbygninger kan medføre betaling for byggeret.

Jf. side 24 stk. 3 og side 27 stk. 11, skal der lægges vægt på arkitektonisk kvalitet og spejling af den omliggende tæt bebyggede by. Banedanmark vil allerede nu gøre opmærksom på, at der kan være tekniske anlæg, hvor krav til udformning ikke nødvendigvis kan honorere bylook eller arkitektonisk kvalitet i snæver forstand.

På side 25, stk. 5, stilles der krav til placeringen af tekniske anlæg og installationer, krav som ikke kan indfries i område III. Bestemmelsen er et eksempel på det uhensigtsmæssige i, at jernbanearealer, med deres særlige anvendelse, indgår i lokalplaner.

På siderne 31 og 32 har Banedanmark noteret, at cykelruten og fællesanlægget nærmest banen ligger i niveau med denne og at kun det fjernereliggende private areal kan hæves. Ligeledes at træerne er flyttet længere væk fra banen, så eldriftservituten kan overholdes. Derimod mangler der, jf. Banedanmarks tidligere kommentarer, bestemmelser om, at muren skal udformes, så den ikke opfordrer til ophold (hvorved personer uforvarende kan komme for nær de spændingsførende dele af køreledningsanlægget). Endvidere er anført, at muren begrønnes mod banen. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at Banedanmark ikke kan bidrage til etablering, drift- og vedligeholdelse af muren samt beplantning, og at beplantning ikke må give problemer for jernbanedriften. Desuden skal mur og beplantning placeres/udformes, så arbejdet med mur og beplantning kan foregå fra stisiden, uden at baneskillet overskrides.

På side 36, § 8 omtales, at bebyggelsen skal skærme beboere og brugere mod støj og vibrationer. Derefter opstilles krav vedr. støj, hvorimod vibrationerne ikke omtales. På side 49, under "Forhold til øvrig planlægning og lovgivning" følges under overskriften "Trafikstøj og vibrationer" op med beskrivelse af støj- og vibrationsgrænser. Afsnittet slutter med, at lokalplanen tager højde herfor, hvilket for så vidt vibrationer ikke ses at være tilfældet. I Miljøvurderingen side 17 følges yderligere op, idet beregningsresultaterne indikerer, at der er sandsynlighed for at grænserne kan overholdes, dog anbefales det at foretage vibrationsmålinger på steder, hvor der skal bygges. Og derefter konstateres, at det teknisk set vil være muligt at gennemføre vibrationsdæmpende tiltag mellem kilde og modtager, men den mest effektive metode til dæmpning er, at vibrationsisolere ved kilden, fx vibrationsdæmpende ballastmåtter under skinnerne. Efter læsning af disse afsnit er det yderst problematisk, at lokalplanens bestemmelser ikke redegør for emnet, herunder grænseværdier og ansvaret for nødvendig skærmning. For god ordens skyld kan oplyses, at såvel dæmpning ved kilden og dæmpning mellem kilde og modtager er Banedanmark uvedkommende.

Flere steder bl.a. siderne 4, 11, 20 og 24 (dvs. både Redegørelsen, formålsbestemmelsen og øvrige bestemmelser) omtales Øresundsbanen og Ringstedbanen med perron og adgange fra Gl. Køge Landevej.

I forbindelse med udbygning af Øresundsbanen, skal det bemærkes, at det af den politiske aftale En moderne jernbane af 22. oktober 2009, fremgår at:

"Parterne konstaterer, at der reserveres et areal syd for banen ved Grøntorvet, så der senere kan etableres en niveaufri skæring ved Ny Ellebjerg, hvis dette skulle vise sig nødvendigt."

Dette arealbehov er vist ved en afgrænsende grøn linje på tegningerne TLF\_A1\_P\_912 og TLF\_A1\_P\_913, som kommunen har modtaget 4. juni 2009.



Arealbehovet i forbindelse med den nye jernbane København-Køge-Ringsted er beskrevet i projektets miljøredegørelse, som blev offentliggjort i september 2009.

Med hensyn til KØR-projektet, vil det være muligt at etablere en Ø-perron for Ringstedbanen, med trappeadgang fra østsiden af Gl. Køge Landevej. Der kan eventuelt etableres supplerende trapper fra vestsiden af vejen, men dette er ikke afklaret endnu. Der kan ikke opnås adgang til Øresundsbanen fra Gl. Køge Landevej. Broen vil blive forberedt for en udkræmning på østsiden til cykelparkering.

Flere steder bl.a. siderne 12, 28 og tegningerne 5 og 6 omtales en ny stibro over banen. Banedanmark skal godkende det konkrete projekt inden udførelse.

Ovenfor beskrives muligheden for at bygge ud over skel. Når der foreligger et konkret projekt, skal de relevante arealejere høres for godkendelse/afvisning af ønsket.

Med venlig hilsen

Ane Gro Jørgensen  
Banedanmark, Areal & Miljø





9

**Søs Lynard**

---

**Fra:** Nina Tjørnemark [.....]  
**Sendt:** 26. maj 2010 10:21 25.  
**Til:** Søs Lynard  
**Emne:** VS: Akademiraadet hørings svar vedr. Ny Ellebjerg-området  
**Vedhæftede filer:** NY ELLEBJERG hørings svar 25.10.2010.pdf

Tak for din henvendelse og undskyld. Hermed Akademiraadets hørings svar.  
mange hilsener  
Nina

---

**Fra:** Nina Tjørnemark  
**Sendt:** 25. maj 2010 15:36  
**Til:** 'bydesign@tmf.kk.dk'  
**Emne:** Akademiraadet hørings svar vedr. Ny Ellebjerg-området

Til Teknik og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign

Vedhæftet fremsendes Akademiraadets hørings svar vedr. forslag til lokalplan for Ny Ellebjerg-området.

venlig hilsen  
Nina Tjørnemark  
*Det kongelige Akademi for de Skønne Kunster*  
*Akademiraadet*  
*Kgs. Nytorv 1, 2. sal tv. i porten*  
*1050 København K*  
*tlf.: 33 74 49 11*  
*fax: 33 15 68 41*  
*[nina@akademiraadet.dk](mailto:nina@akademiraadet.dk)*





9

DET KONGELIGE AKADEMI FOR DE SKØNNE KUNSTER  
AKADEMIRAADET

*Akademiraadets opgave er at fremme kunsten og rådgive staten i kunstneriske spørgsmål*

Kongens Nytorv 1, 2. sal tv. i porten, 1050 København K  
Tlf +45 33 74 49 10 Fax 33 15 68 41 e-post: [info@akademiraadet.dk](mailto:info@akademiraadet.dk) [www.akademiraadet.dk](http://www.akademiraadet.dk)

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

Charlottenborg, den 25. maj 2010  
25.02.11 Ny Ellebjerg/Høringssvar

**Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan; "Ny Ellebjerg-området".**

Akademiraadet takker for modtagelsen af forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg-området" og skal hermed udtrykke sin anerkendelse af lokalplanforslaget som et usædvanligt og godt gennemarbejdet dokument, der ikke blot giver fyldestgørende information om det aktuelle lokalplanområde omkring Ellebjerg station, men også sætter dette ind i et videre perspektiv i forbindelse med omdannelsen af denne del af Valby.

Arten og udformningen af den omtalte Bydelsplan (side 5) og den dertil knyttede byrumsanalyse på de efterfølgende sider, som fører til forslaget om en helhedsplan, bør være en standard i kommunens lokalplanforslag, således at byens tæt bebyggede områder relateres til hinanden på dette informative detailniveau.

Akademiraadet har ofte efterlyst en sådan ved drøftelsen af fremsendte lokalplanforslag fra Københavns Kommune og ser med stor tilfredshed på, at dette måske er ved at blive tilfældet i kommende lokalplaner.

Fremgangsmåden med gennemførelsen af parallelopdrag om idéforslag til en helhedsplan er ligeledes et forbillede for planlægningen af byens centrale udviklingsområder, der bør danne skole.

I den forbindelse skal Akademiraadet imidlertid pege på, at den omtalte miljøundersøgelse af samme årsager med fordel vil kunne knyttes til den Bydelsplan og dermed bedre kunne opfylde de hensigter, der er lagt i både screeningen og den eventuelle scoping.

Selv om der i det fyldige materiale om selve lokalplanen flere steder stilles krav til miljøforholdenes opfyldelse, er de oftest knyttet til en eller anden form for efterfølgende kontrol fra kommunens side, som kan være behæftet med usikkerhed i et planområde, hvor så mange vitale interesser repræsenteres af så mange aktører. Akademiraadet kan tilslutte sig den arkitektoniske udformning i de tre delområder, der vidner om en indsigtfuld analyse i deres forskellighed.

Akademiraadet ser frem til at modtage lokalplanforslaget i dets endelige udformning.

Med venlig hilsen

*Mette Gitz-Johansen*  
Formand for Akademiraadet

*Anne Marie Nehammer*  
akademisekretær

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

### Ny Ellebjerg området, høringssvar til forslag til lokalplan.

Vi har gennem de seneste år set og kommenteret flere forslag til udformning af området omkring stationen og adgangsvejene mod stationen.

DSB har ikke tidligere set det fremsendte forslag og vi har følgende bemærkninger.

- I kommentar til § 5 b beskrives, at der er foretaget ekspropriation i forbindelse med anlæggelse af stationen. For god ordens skyld bemærkes, at denne ekspropriationsforretning ikke er afsluttet.
- Der er antydnet en ny fordelingsbro fra "Sukkertoppen" over Ringbanen og Øresundsbanen. Ved "Sukkertoppen" skal man være opmærksom på arealreservation til trappe- og elevatortårn samt cykelparkering. Der foreslås reserveret areal til 150 cykler.
- Den velplacerede cykelparkering er beskrevet flere steder. Dansk Cyklistforbund beskriver det som på vejen og højst 30-50 m fra målet. Vejdirektoratet's idékatalog for cykler peger på "meget tæt på målet". Vejdirektoratets Vejregler, hæfte 9 angiver 15 m, dog op til 100 m hvis der er overdækning og luftpumpe m.v. Den foreslåede cykelparkering er derfor ikke velplaceret og vil medføre cykler henstillet i adgangsvejene til gene for bevægelsehæmede, banevogne, redning, renholdelse med flere. Vi må derfor pege på vor anvisning af 24. juni 2009 der vedlægges. Den vedhæftede skitse er i øvrigt en af forudsætningerne for magelægsaftalen der kan afslutte arealfordelingen fra anlæggelse af stationen.
- Der er vist et areal reserveret til cykelparkering ved stien fra Trekronegade. Umiddelbart vil stiens opland ikke søge Ny Ellebjerg station. Kapaciteten her kan derfor ikke medregnes i de tidligere beregnede 500 pladser.

Vi ser frem til at drøfte dette nærmere på vort møde d. 27. maj.

Med venlig hilsen



Ole Bjerager  
Ingeniør

**DSB**

25. maj 2010

DSB  
Ejendomme  
Bygherre  
Kalvebod Brygge 32, 5.sal  
DK-1560 København V

Telefon 24 68 88 13  
Fax 33 54 07 63  
obj@dsb.dk  
www.dsb.dk

Side 1/1



### Ny Ellebjerg station, stationsfunktioner til indarbejdelse i lokalplanforslag

Ved Ny Ellebjerg station forventes der behov for at planlægge og reservere plads for at udbygge stationsfaciliteterne af flere årsager.

Der forventes især flere rejsende foranlediget af en fjerntogsperron, bydelens udvikling og den stigende trængsel på vejnettet.

Til at sikre den fremtidige udbygning af stationen anbefales disse tiltag indarbejdet i lokalplansforslaget.

- Cykelparkeringspladser. Der afsættes plads af til etablering af i alt 500 cykelparkeringspladser på Carl Jacobsen-siden af stationen. De fjerneste højst 80 m fra den nuværende adgangsvej til perroner.
- Teknikhus. Det nuværende teknikhus på ca. 53 m<sup>2</sup> skal kunne øges til 75 m<sup>2</sup>. Der skal sikres køreadgang til teknikhytten for køretøjer op til 3.500 kr.
- Ny fordelingsbro/bygning. Der reserveres plads for anlæg af en fordelingsbro med trappe og elevator. Adgangsveje anlægges i overensstemmelse hermed.
- Den nuværende opholdsbygning (velfærdsbygning) for togpersonale kan forblive, eller flyttes til anden placering nær perron efter nærmere aftale med DSB.
- På arealet kan anlægges en billet-kiosk-bygning på 150 m<sup>2</sup>.

Der vil brug for en påtegning til overenskomsten mellem Københavns Kommune, DSB og Banedanmark. Der kan blive brug for naboers inddragelse i en sådan påtegning.

DSB's areal vil umiddelbart udløse en byggeret. Der må træffes en nærmere aftale med parterne om hvorledes denne anvendes.

4. februar 2009  
Ole Bjerager.

DSB

28. januar 2009

DSB  
Ejendomme  
Stationsudvikling  
Kalvebod Brygge 32, 5.sal  
DK-1560 København V

Telefon 33 54 07 22  
Lokal 40722  
Fax 33 54 07 63  
obj@dsb.dk  
www.dsb.dk

Afsender Ole Bjerager

1289

Carl Jacobsens Vej

1290

1043

Ejer: DSB

1242

Ejer: Danedemmark  
Teknikhus

Forplads A  
3570 m<sup>2</sup>

Forplads B  
874 m<sup>2</sup>

Forplads C  
328 m<sup>2</sup>

2125  
Ny Elle bryg anlæg

DSB Ejendomme  
København  
1560 København V

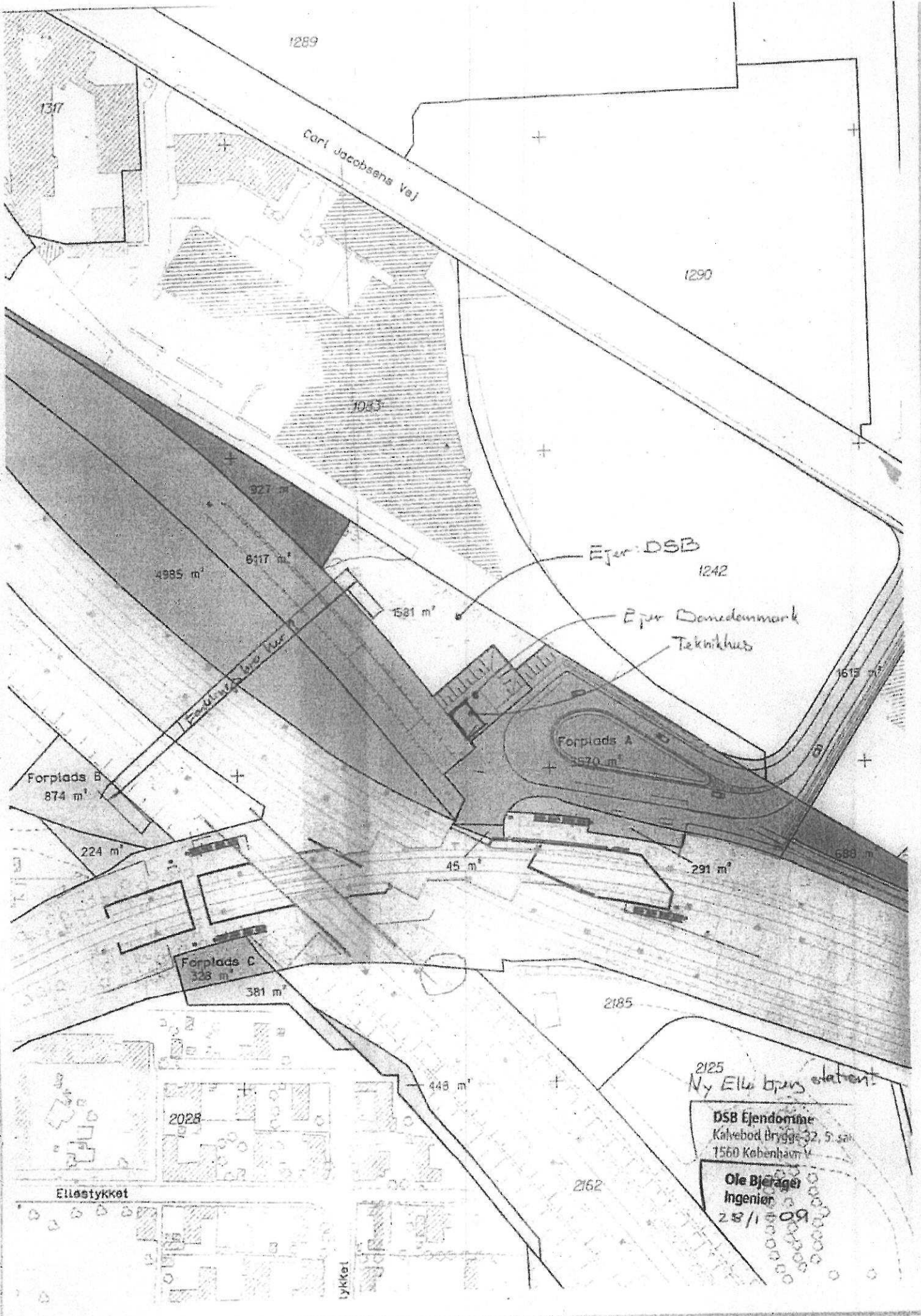
Ole Bjerager  
Ingeniør

25/1 09

2028

Elløstykke

Lykke







## Søs Lynard

---

**Fra:** Peter Høiriis Nielsen

**Sendt:** 26. maj 2010 16:34

**Til:** Søs Lynard

**Emne:** VS: "Ny Ellebjerg-Området" - Lokalplan i offentlig høring fra den 25. marts til 25. maj 2010 - ændringsforslag

Hej Søs

Endnu én.

Mvh.  
Peter

---

**Fra:** Hans Jørgen Angaard Madsen - LD

**Sendt:** 25. maj 2010 22:37

**Til:** Peter Høiriis Nielsen

**Emne:** FW: "Ny Ellebjerg-Området" - Lokalplan i offentlig høring fra den 25. marts til 25. maj 2010 - ændringsforslag

Kære Peter

Da jeg ikke har hørt andet fra dig, tillader jeg mig at gå ud fra, at nedenstående ændringsforslag indgår i den offentlige høring, som slutter i dag.

Med venlig hilsen

Hans Jørgen

---

**From:** Hans Jørgen Angaard Madsen - LD

**Sent:** 11. maj 2010 11:20

**To:** Peter Høiriis Nielsen

**Subject:** "Ny Ellebjerg-Området" - Lokalplan i offentlig høring fra den 25. marts til 25. maj 2010 - ændringsforslag

Kære Peter

Københavns Kommune har sendt forslag til lokalplan Ny Ellebjerg-Området i høring. LD er som bekendt grundejer i området – og har deltaget aktivt i udviklingen af lokalplanen via parallelopdrag.

Ved lokalplanarbejdet er der lagt vægt på, at områdets styrke er den fantastiske infrastruktur med såvel tog som cykel. Brugerne til fremtidige bygninger i området vil givetvis være virksomheder og beboere, som sætter pris på disse transportformer. Det synes derfor uhensigtsmæssigt, at der findes minimumsdækningskrav til parkering i lokalplanen. Teoretisk kunne der grundet beliggenheden være tale om et meget mindre behov for parkering end angivet i lokalplanen, hvorfor kravet vil besværliggøre udnyttelsen. Dette under hensyn til en ikke ubetydelig investering i parkeringspladser i konstruktion, som kan ende med at stå tomme hen.

Vi foreslår derfor før den endelige vedtagelse af lokalplanen, at ordene: "være af størrelsesordenen og må" udgår af §7 stk. 7, hvorefter formuleringen vil være: "Parkeringsdækningen skal i område IA og IB ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel,".

Skal ændringsforslaget kommunikeres på anden vis.

MED VENLIG HILSEN

HANS JØRGEN ANGAARD MADSEN · INVESTMENT MANAGER

27-05-2010

DIREKTE +45 33 36 89 36 · MOBIL +45 40 36 34 43 · MAIL HJM@LD.DK



**LØNMODTAGERNES DYRTIDSFOND** · VENDERSGADE 28, 1.SAL · 1363 KØBENHAVN K · TELEFON +45 33 36 89 00 · FAX +45 33 36 89 01 · CVR-NR. 61 55 28 12 · [WWW.LD.DK](http://WWW.LD.DK)

Vær opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du utilsigtet har modtaget denne mail, må du ikke distribuere, kopiere eller benytte informationen. Vi beder dig i stedet gøre os opmærksomme på fejlen og efterfølgende slette mailen.

LD har taget alle rimelige forholdsregler for at minimere risiko for vira, men vi er ikke i stand til at garantere, at denne mail ikke indeholder vira. Vælger du at åbne mailen, er det derfor dit eget ansvar. Vi påtager os intet ansvar for skade og tab der måtte opstå – direkte som indirekte – ved modtagelse, åbning og brug af denne e-mail.

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen – Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

Tillige fremsendt via e-mail [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

ATLAS MANAGEMENT APS

Trekronergade 92  
2500 Valby

M (+45) 2534 1991  
T (+45) 8633 4800  
F (+45) 8633 4811

om@atlasmanagement.dk  
www.atlasmanagement.dk

CVR 2540 62 13

København, den 24. maj 2010

**BEMÆRKNINGER OG ÆNDRINGSFORSLAG TIL LOKALPLAN "NY ELLEBJERG-OMRÅDET"  
PÅ VEGNE AF EJENDOMMEN MATR.NR. 1953 VALBY, KØBENHAVN**

Til Teknik- og Miljøforvaltningen - Center for Bydesign,

Borgerrepræsentationen vedtog den 11. marts 2010 et forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området" og som ejer af ejendommen matr.nr. 1953 Valby skal vi i forlængelse heraf fremkomme med følgende bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget:

1. Vi foreslår, at der åbnes mulighed for at opdele ejendommen matr.nr. 1953 i et antal sokkelparceller/-byggefelter. I forbindelse med opdelingen er det afgørende, at beregning af bebyggelsesprocent og friarealer samt opfyldelse af parkeringsnorm m.v. fortsat skal ske for ejendommen som helhed og ikke for de enkelte parceller/-byggefelter.
2. Vi foreslår, at der sikres fleksibilitet til at omfordele byggeret mellem de enkelte sokkelparceller/byggefelter – i overensstemmelse med det i punkt 1 anførte princip om at bebyggelsesprocent m.v. skal beregnes for ejendommen som helhed..
3. Vi foreslår, at der sikres mulighed for helt at undlade/nedlægge enkelte sokkelparceller/-byggefelter, hvis dette er påkrævet for at opnå en optimal disponering af ejendommen.
4. Vi foreslår, at lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser ændres således at den eksisterende bygning Trekronergade 92 (parcel nr. 8 på vedlagte udstykningsforslag, model B) kan anvendes til børneinstitution.
5. Vi foreslår, at lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser ændres således at den eksisterende bygning Trekronergade 94 (parcel nr. 7 på vedlagte udstykningsforslag B) kan anvendes til detailhandel og herunder dagligvarehandel.
6. Endelig foreslår vi, at lokalplanforslaget ændres således at muligheden for at opføre ungdoms- eller kollegieboliger på ejendommen matr.nr. 1953 øges.

Nedenfor er der kort redegjort for hvert af de anførte ønsker/forslag.

### **1. Opdeling af ejendommen i parceller/byggefelter**

Den eneste realistiske mulighed for at udvikle ejendommen i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanforslaget er hvis der åbnes mulighed for at dette kan ske etapevis, således at de eksisterende bygninger og de påtænkte byggefelter kan udvikles enkeltvis og hver for sig. I den forbindelse er det tilsvarende vigtigt, at bebyggelsesprocent, friarealer og opfyldelse af parkeringsnorm m.v. beregnes for den oprindelige ejendom som helhed og ikke nødvendigvis for de enkelte delmatrikler/ byggefelter.

På vedlagte bilag er skitseret 2 udstykningsforslag, som illustrerer mulige principper for udmatrikulering i parceller: "Model A" viser en situation, der tilnærmelsesvis er identisk med det oplæg der er vist i lokalplanforslaget, mens "model B" tager udgangspunkt i en selvstændig udmatrikulering af de eksisterende, bevaringsværdige bygninger med tilhørende friareal, og en nedlæggelse af enkelte byggefelter jf. punkt 3 nedenfor. I begge modeller er det tanken, at de nye byggefelter udlægges som sokkelparceller med andel i et fællesareal.

Udgangspunktet er, at de enkelte delmatrikler/sokkelparceller skal være medlem af en grundejerforening, hvor de i fællesskab har ansvaret for etablering og drift/vedligehold af de fælles arealer.

Det er endvidere udgangspunktet, at den del af parkeringspladserne der etableres i konstruktion etableres som en selvstændig ejerlejlighed, der ejes/drives af grundejerforeningen.

### **2. Flexibilitet til omfordeling af byggeret mellem byggefelter**

I fortsættelse af punkt 1 er det vigtigt, at der er en vis fleksibilitet i forhold til udnyttelse af de enkelte byggefelter, således at udnyttelsen af det enkelte byggefelt kan justeres i opad- eller nedadgående retning, når blot bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom ikke overskrider de rammer der fastlægges i lokalplanforslaget.

### **3. Mulighed for helt at "nedlægge" byggefelter**

I fortsættelse af punkt 1 og 2 er det endvidere vigtigt, at fleksibiliteten også tillader, at enkelte byggefelter helt kan annulleres/nedlægges i den forstand at de ikke bebygges. Det drejer sig specielt om byggefelterne 7 og 8 på vedlagte udstykningsforslag – model A. En nedlæggelse af byggefelterne er specielt relevant – og reelt en nødvendig forudsætning - i forhold til en udnyttelse af Trekronergade 92 til institutionsformål jf. punkt 4 nedenfor, hvis man skal opfylde de specielle krav til friarealer den eksisterer i den sammenhæng.

Da byggefelt 7 og 8 er placeret tættest på den boligbebyggelse, der ligger umiddelbart nord for ejendommen, vil en nedlæggelse formentlig blive hilst velkommen af naboerne.

I forbindelse med en eventuel nedlæggelse af byggefelt 7 og 8 er det vigtigt, at byggeretten kan overflyttes til byggefelter 1 til 5 (- byggefelterne 6 og 9 er eksisterende bygninger, som under alle omstændigheder ikke skal bebygges yderligere).

### **4. Mulighed for at anvende Trekronergade 92 til børneinstitution.**

Der har fra flere sider været konkrete tilkendegivelser om interesse for at anvende den eksisterende ejendom Trekronergade 92 til børneinstitution - herunder bl.a. fra Københavns Kommune.

Ejendommen er velegnet til formålet, bl.a. fordi den er konstrueret med en relativt bred bygningskrop og en indliggende gårdhave. Det vil være betydeligt mere økonomisk at indrette børneinstituti-

on i den eksisterende bygning sammenlignet med at skulle etablere en tilsvarende børneinstitution i en nybygning.

Ejendommen er endvidere beliggende i et område, hvor der allerede i dag er behov for at udvide børneinstitutionens kapaciteten – og hvor den påtænkte udbygning af Ny Ellebjerg området vil øge dette behov.

Endelig indebærer ejendommens beliggenhed i umiddelbar nærhed af Ny Ellebjerg station at en stor børneinstitution på dette sted vil kunne aflaste omkringliggende nærområder.

Forudsætningen for at kunne anvende bygningen Trekronergade 92 (delmatrikel nr. 8 på udstykningsforslag – model B) til børneinstitution er at lokalplanens anvendelsesbestemmelser tillader dette. Ejendommen er beliggende i lokalplanområde IIB der jf. lokalplanforslagets §3, stk. 2a har en relativt bred anvendelsesbestemmelse, som imidlertid ikke omfatter børneinstitutioner. Dette ønskes derfor ændret.

Herudover er det en forudsætning for anvendelsen af Trekronergade 92 til børneinstitution at bygningen kan udmatrikuleres som vist på vedlagte udstykningsforslag – model B. I det viste forslag forudsættes matriklen at omfatte et betydeligt friareal (- se parcel 8 i udstykningsforslaget) for at kunne opfylde kravene til en børneinstitution. I forbindelse hermed er det nødvendigt at nedlægge byggefelterne 7 og 8 jf. udstykningsforslag – model A og overføre byggeretten til de øvrige byggefelter jf. punkt 3 ovenfor.

#### **5. Mulighed for at anvende stueetagen i område lokalplanområde IC til detailhandel og herunder dagligvarehandel**

I henhold til lokalplanforslagets §3, stk. 1 a) fastlægges anvendelsen i område IC til bl.a. butiksformål, men mens det i §3, stk. 1 h) er præciseret, hvad dette indebærer for så vidt angår områderne 1A og 1B, så er der ingen konkret præcisering vedrørende område IC. Man kan dog af lokalplanforslagets Tegning nr. 2 udlede af signaturerne, at der for (den sydlige del af) område IC gælder et krav om "åbne facader - publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (50% af facadelængden)".

Vi skal anmode om at der åbnes mulighed for at etablere detailhandel, og herunder også dagligvarehandel, i område IC som helhed. Dette skal være med til at understøtte det mikro-bymiljø der forudsættes at opstå i dette delområde. Ønsker gælder område IC som helhed, men hvis der ikke kan findes tilslutning til dette, ønsker vi subsidiært at denne mulighed etableres i den sydlige del af område IC, hvor det forekommer specielt relevant f.eks. i de bygninger, der grænser op til den plads, der naturligt dannes på det sted hvor lokalplanområderne 1B, 1IA og 1IC støder op til hinanden. På dette sted ville det være naturligt, at åbne mulighed for at etablere en mindre dagligvareenhed, et mini supermarked, en kiosk eller tilsvarende.

#### **6. Mulighed for at bygge ungdoms- eller kollegieboliger**

I henhold til lokalplanforslagets §3, stk. 1b skal mindst 25% af den samlede rummelighed anvendes til boliger, og i henhold til §3, stk. 1c gælder endvidere, at "indtil 10% af boligarealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under et". Dog gælder det, at "uanset disse bestemmelser kan hele boligrummeligheden på ejendommene mellem banen og Følager i område 1A udnyttes til indretning af ungdoms- eller kollegieboliger. Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>."

Da hele lokalplanområde 1C udgøres af en del af ejendommen matr.nr. 1953 får ovennævnte bestemmelse den u hensigtsmæssige virkning, at det kan være vanskeligt at opnå tilladelse til at bygge ungdoms- eller kollegieboliger i et omfang som er økonomisk bæredygtig – såvel anlægsøkonomisk som driftsøkonomisk. På ejendommen matr.nr. 1953 er der mulighed for at opføre 12.081 m<sup>2</sup> nybyggeri, hvilket indebærer at mindst 25% eller 3.020 m<sup>2</sup> skal være boliger, og heraf må indtil 10% eller 302 m<sup>2</sup> indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>.

Hvis man antager at et byggeri med ungdoms- eller kollegieboliger skal være på mindst 1.000 m<sup>2</sup> for at være økonomisk bæredygtigt, betyder det at der skal være 10.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri på ejendommen hvis §3, stk. 1c skal overholdes. Selv om der har været stor interesse for at opføre boliger på ejendommen, og selv om boligandelen derfor forventes at blive væsentlig større end 25%, så er det ikke realistisk at boligandelen kommer op på dette niveau – og det er næppe heller ønskeligt i forhold til lokalplanforslagets intentioner.

For at rette op på denne u hensigtsmæssighed, og da ungdoms- eller kollegieboliger vil passe specielt godt ind i det kreative miljø, der er lagt op til skal skabes på ejendommen, anmoder vi om at undtagelsesbestemmelsen i §3, stk. 1c udstrækkes til at gælde for område IC også, d.v.s. at "uanset disse bestemmelser kan hele boligrummeligheden på ejendommen ..... udnyttes til indretning af ungdoms- eller kollegieboliger. Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>."

Vi håber at ovennævnte justeringer kan indarbejdes i lokalplanforslaget, da det efter vores opfattelse vil være med til at styrke mulighederne for at realisere lokalplanens intentioner for ejendommen.

Vi er opmærksomme på at det ikke ligger indenfor lokalplanarbejdets formål at tilgodese økonomiske interesser, og de foreslåede justeringer begrundes da også primært af hensynet til at kunne realisere lokalplanforslagets intentioner. Vi vil dog ikke desto mindre påpege, at den reduktion der skete af byggeretten i allersidste fase af kommuneplan processen væsentligt reducerede værdien af ejendommen – og det i en sådan grad at det ikke kan undgå at påvirke udviklingsprocessen negativt. Med ovennævnte justeringer vil der ske en vis - om end begrænset - opretning af denne skadevirkning.

Såfremt ovennævnte forslag giver anledning til spørgsmål står vi naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen  
Atlas Management ApS



Christian Melgaard

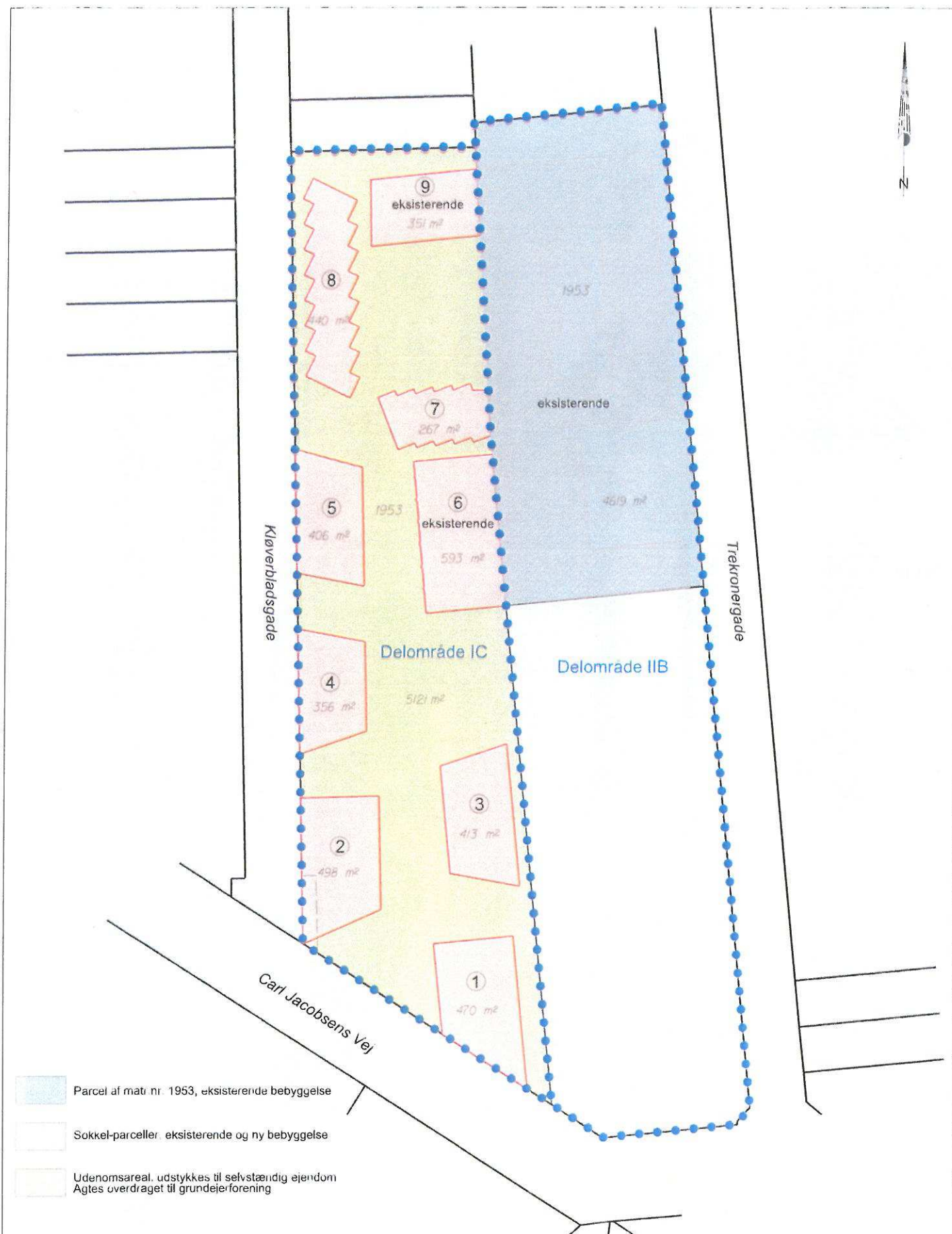
**Bilag:**

- Eksisterende forhold
- Udstykningsforslag – model A
- Udstykningsforslag – model B



<b>Eksisterende forhold</b>		
Matr. nr. 1953 Valby København		
Jr. nr. 2010-0076	Maltforhold 1 750	Dato 18 maj 2010
Init. mmn)	Fil 2010-0076-eksisterende-forhold dgr	
<small>                 Mads Madsen                  Teglvej 11                  2650 Lyngby             </small>	<small>                 CK Landsinspektørene                  Christensen, Kanstrup &amp; Partners A/S                  Teglvej 11 • Bus 11 • 1461 Biskerød                  Tlf. 4520 735 • Fax 4520 735 • ok@okland.dk             </small>	

12



Udstykningsplanen er baseret på foreløbigt projekt udarbejdet af COBE arkitekter april 2010

Grundarealer er omtrentlige. Endelige arealer defineres af det endelige projekt for bebyggelsen.

Udstykningsforslag - model A		
Matr. nr. 1953 Valby, København		
Jr. nr. 2010-0076	Målt forhold 1:750	Dato 18. maj 2010
Init. mmm	Fil: 2010-0076-udstykningsforslag-modelA.dgn	
CH: arkitektens kontor Christensen, Rasmussen & Partners A/S Tårnvej 17, Bldg. 1 - 3. etage, Birkød Tlf: +45 810 7300 • Fax: +45 810 7305 • www.ch.dk		



12



- Parcel af matr. nr. 1953 eksisterende bebyggelse
- Parcel af matr. nr. 1953 eksisterende bebyggelse
- Sokkel-parceller udstykkes fra matr. nr. 1953. Ny bebyggelse
- Udenomsareal, udstykkes fra matr. nr. 1953 til selvstændig ejendom Agtes overdraget til grundejerforening

Udstykningsplanen er baseret på foreløbigt projekt udarbejdet af COBE arkitekter april 2010

Grundarealer er omtrentlige. Endelige arealer defineres af det endelige projekt for bebyggelsen.

Udstykningsforslag - model B		
Matr. nr. 1953 Valby København		
Jr. nr. 2010-0076	Maltorhold 1 750	Dato 19 maj 2010
Int. nr. 11111	Fil 2010-0076-udstykningsforslag-modelB.dgn	
Oplandsbestemte Oplandsbestemte Oplandsbestemte Oplandsbestemte Oplandsbestemte		

