

POPPELSTYKKET

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Poppelstykket med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Byomdannelse af F. L. Smith-området, jf. lokalplan nr. 391-1

Byomdannelse af Ny Ellebjerg-området til boliger og serviceerhverv samt kreative erhverv, jf. lokalplan nr. 448-1

Byomdannelse af Grøntorvs-området, jf. lokalplan nr. 462

Forslag til lokalplan for Valby Idrætspark. Idræt i samspil med andre anvendelser.

Luftfoto af området og dets omgivelser. Det aktuelle område er vist med hvid bræmme.
Foto: JW Luftfoto, juli 2012.

Projektet

Bygherre	Poppelstykket 8 Aps
Arkitekt	Tegnestuen Vandkunsten
Hovedgreb	Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 83, som ikke længere er i overensstemmelse med kommuneplanen/kommuneplantillægget. Lokalplan Poppelstykket aflyser derfor den gamle lokalplan. Endvidere skal lokalplanen muliggøre byggeri på Poppelstykket 8. Det foreliggende skitseforslag til dette byggeri består af en slynget bebyggelse i 5-6 etager med erhverv i stueetagen ud mod Poppelstykket og boliger i de øvrige etager. Parkering er placeret langs Køge Bugtbanens baneskråning.
Etageareal	Ialt ca. 17.000 m ² (underområde I)
Bebyggelsesprocent	185
Parkering	Der anlægges bilparkering og cykelparkering i overensstemmelse med kommuneplanens normer. Minimum 50% af cykelparkeringspladserne vil være overdækkede eller i konstruktion.

I byudviklingsområdet ved Poppelstykket, tæt på Ny Ellebjerg Station, ønsker grundejeren af Poppelstykket 8, at igangsætte planlægningen for et større byggeri til boliger og erhverv. Der er ikke aktuelle byggeønsker på de øvrige ejendomme. Det foreslås derfor, at der udarbejdes en lokalplan, der kun indeholder byggeretsgivende bestemmelser for Poppelstykket 8 (underområde I). For underområde II og III ændres anvendelsesbestemmelserne, mens bebyggelsesprocenten på 110 fastholdes. Herved kan eksisterende erhverv forblive i området. Større nybyggerier på disse ejendomme kræver, at der udarbejdes lokalplantillæg.

Stedet

Lokalplanområdet ligger tæt på knudepunktstationen Ny Ellebjerg, som får endnu større betydning, når Øresundsbanen og eventuelt en ny metro får stoppested her. Stationen vil blive yderligere opgraderet, hvis Ny Ellebjerg knudepunktet bliver endestation for en fremtidig letbanelinje fra Ring 3 (Glostrup) via Hvidovre Hospital til Ny Ellebjerg Station. Letbanens endestation tænkes placeret nordvest for S-banen og sydvest for Øresundsbanen, for enden af Følager. Der er hverken truffet beslutning om etablering af Ny Ellebjerg Knudepunkt eller om anlæg af letbanen mellem Ring 3 og Ny Ellebjerg.





Lodfoto af området og dets omgivelser. Lokalplan området er vist med hvid bræmme. Lokalplanområdet indgår i et større byomdannelsesområde, som omfatter Ny Ellebjerg Station, Grøntorvet, F. L. Smidth m.v. Foto: Københavns Kommune 2013.

Lokalplanområdet indgår i det store byudviklingsområde "Ny Ellebjerg-området" og "Grøntorvsområdet", for hvilke der er vedtaget lokalplaner og nye lokalplaner er på vej. Poppelstykket vil blive et vigtigt bindeled fra stationen til Valby Idrætspark.

Egenart

Lokalplanområdet er præget af den oprindelige anvendelse til værksteder, engroshandel og salg af pladskrævende varer. Bebyggelsen er uden arkitektonisk interesse. De ubebyggede arealer er præget af store asfaltflader, som bruges til oplag og parkering. Området grænser op til Køge Bugtbanen, som passerer området i 1. sals højde, og til de stærkt befærdede veje Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej. Det medfører, at dele af lokalplanområdet er støjplaget. De to store veje samt jernbanen udgør barrierer, der medfører, at lokalplanområdet er vanskeligt tilgængeligt.

Opmærksomhedspunkter

I den videre projektudvikling frem til lokalplanforslag vil kommunen i samarbejde med grundejerne have særlig fokus på følgende:

- Trafikstøj fra vej og jernbane ved udformningen og anvendelsen af bebyggelsen.
- Følager bliver en vigtig forbindelse mellem Ny Ellebjerg Station og byudviklingsområderne vest for Gammel Køge Landevej. Følager har et potentiale som

lokalt strøg, som lokalplanen skal understøtte bl. a. ved at lokalisere udadvendte funktioner i stuetagen langs Følager. Der skal tages højde for en mulig fremtidig letbaneforbindelse vestfra til Ny Ellebjerg Station.

- Poppelstykket bliver fremover en vigtig forbindelse til Valby Idrætspark, som skal støttes og tydeliggøres gennem udformningen af Poppelstykket og de omgivende bygninger. Herunder skal passagen af Ellebjergvej have særlig opmærksomhed.
- Indarbejdelse af bæredygtige løsninger og LAR-løsninger i bebyggelsen.
- Indretning af tilkørsel til parkeringspladser, placering af cykelparkering, vareindlevering og behov for vejvidelseslinier skal bearbejdes.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært i forhold til Ny Ellebjerg Station. Det er baggrunden for at åbne for en fortætning af området og for at ændre anvendelsen af området til blandet bolig og erhverv. Følager er i lokalplan nr. 448 fastlagt med en ny profil med cykelstier. Poppelstykket vil blive forbindelsesled mellem Ny Ellebjerg Station og de store byviklingsområder mod nord og Valby Idrætspark mod syd. Parkeringskravet er 1 plads pr. 200 m² etageareal. For butikker er kravet 1 plads pr. 100 m² og for butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, kan der efter konkret vurdering etableres højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Foreslået kommuneplanramme for området:

Områdetype	Blandet boliger og service- erhverv
Betegnelse	Afventer lokalplanforslag
Maks. Bebyggelsesprocent	185
Friarealprocent, boliger	30
Friarealprocent, erhverv	10
Parkeringsdækning	I størrelsesordenen og højest 1 pr. 200 m ²

Kravet til cykelparkering er 1,5 pladser pr. 100 m² for arbejdspladser, 4 pladser pr. 100 m² for butikker og 2,5 pladser pr. 100 m² for boliger. I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (1 plads pr. 1.000 m²). Som udgangspunkt skal mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Mål og planer

Kommuneplan 2011

I kommuneplan 2011 er området fastlagt til blandet erhverv (E) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en bygningshøjde på højst 20 m. Området er beliggende stationsnært og er udpeget til byudvikling i 1. del af planperioden 2011-2016 i kommuneplanens rækkefølgeplan.

Forslag til kommuneplantillæg

Kommuneplanens rammer foreslås ændret til et område til boliger og serviceerhverv (C) med en bebyggelsesprocent på op til 185, jf. skemaet ovenfor. Det foreslås, at der gives muligheder for opførelse af en høj og markant erhvervsbebyggelse i op til 40 meters højde på nordsiden af Ellebjergvej ved Poppelstykket, ligesom det foreslås på sydsiden i forslag til lokalplan for Valby Idrætspark. Forslag til ændringer af kommuneplanrammen tager hensyn til høringssvarene fra hvidbogen, fremlagt for Borgerrepræsentationen den 7. februar 2013 i forbindelse med behandling af strategi for Valby Idrætspark. Herunder bl. a. fastholdelse af detailhandelsrammen, højere bebyggelsesprocent og bedre udnyttelse af stationsnærheden.

Detailhandel

Kommuneplan 2011 giver mulighed for at øge butiksarealet med 2.000 m² til større udvalgsvarerbutikker for den del af området, der udgøres af underområde I og II samt Poppelstykket 12, der er omfattet af lokalplan nr. 448-1. Af disse 2.000 m² er der lagt beslag på 1.000 m² til sidstnævnte ejendom. I underområde III, hvor bl.a. Silvan er beliggende, er der mulighed for at øge etagearealet med 2.000 m² til særligt pladskrævende varer. Kommuneplanens detailhandelsramme foreslås fastholdt uændret.

Udbygningsaftale

Ejeren af Poppelstykket 8 har været i dialog med kommunen om mulighederne for at indgå en udbygningsaftale

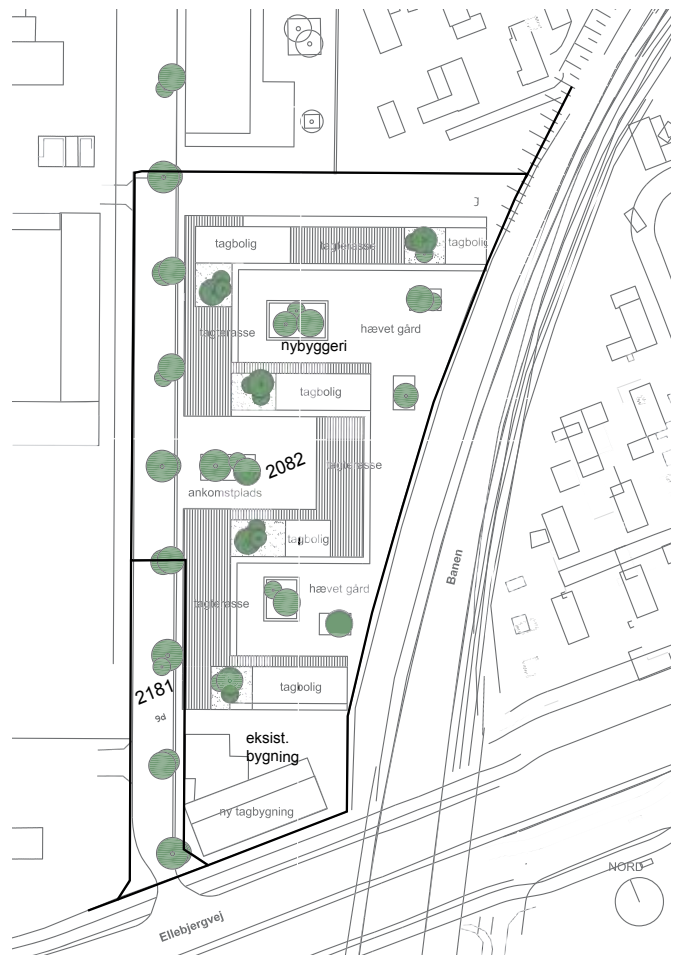
(jf. Planlovens §21b) om bl. a. ombygning af en del af Poppelstykket og af krydset Poppelstykket /Ellebjergvej.

Byliv

I "Metropol for mennesker" er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er først og fremmest Følager, der forbinder de store nye byudviklingsområder vest for Gammel Køge Landevej med Ny Ellebjerg Station, som har et vist bylivspotentiale. For at udnytte dette potentiale skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner primært lokaliseres langs Følager. Poppelstykket forbinder byområderne nord for Ellebjergvej og Ny Ellebjerg Station med Valby Idrætspark og vil i kraft heraf blive et andet vigtigt byrum i området.

Bæredygtighed

København har som ambition at blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2015 og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hensigten med forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan er at udnytte den stationsnære beliggenhed ved at fortætte området med en blanding af boliger og erhverv. Herved har flere mulighed for at vælge at bruge kollektiv trafik i stedet for mere miljøbelastende trafikformer. Der vil i det videre arbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger i byggeriet.



Situationsplan. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



3D- model af det aktuelle projekt set mod nord. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere,

Fakta for underområde I

Nyt erhverv ca.	3.100 m ²
Eks. erhverv ca.	1.700 m ²
Bolig ca.	12.200 m ²
I alt ca.	17.000 m ²
Bebyggelsespct.	184

om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MPP). Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på det ovenfor angivne grundlag. I det videre forløb vil der særligt blive fokuseret på:

- sammenhængen til de store byomdannelsesområder, som lokalplanområdet er en del af
- at Følager og Poppelstykket, som begge får en vigtig funktion som forbindelsesled i mellem byomdannelsesområderne, får en udformning, der støtter denne funktion og skaber tryghed for fodgængere og cyklister
- at ny bebyggelse får en arkitektonisk kvalitet, der løfter området
- at området generelt bliver mere grønt.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 40 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen