



29-01-2015

Sagsnr.
2013-0257039

Dokumentnr.
2013-0257039-4

Sagsbehandler
Dan Borberg Mogensen

Bilag 6 – Notat om henvendelser

I forbindelse med den offentlige høring i perioden fra den 27. oktober til den 22. december 2014 er der modtaget 8 henvendelser.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser:

Henvendelse nr. 6 fra HOFOR A/S,

Hofor gør opmærksom på kommunens skybrudsplaner for området, der viser behovet for, at en stor vandmængde under skybrud kan passere området, formentlig i en tunnel, men detailplanlægningen er endnu ikke gået i gang.

Henvendelse nr. 4 fra Børne- og Ungdomsforvaltningen, Københavns Kommune

Børne- og Ungdomsforvaltningen skriver, at i lyset af den planlagte boligudbygning i Valby Syd er forvaltningen interesseret i, at der planlægges for en daginstitution på ca. 1.200 m² i lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger:

Det aktuelle byggeri har ikke en udformning, der er egnet til indretning af en daginstitution med tilhørende friarealer. Børne- og Ungdomsforvaltningens ønsker vil kunne tilgodeses i forbindelse med udarbejdelse af en supplerende lokalplan for området vest for Poppelstykket.

Henvendelse nr. 7 fra Banedanmark ved Dorte Kaae

Banedanmark foreslår en række præciseringer af teksten. Banedanmark ønsker især, at det fremgår tydeligt, at muligheden for at opfylde rummet mellem banedæmningen og byggeriets parkeringskælder således, at dette areal – underområde III – kan bruges til friareal, skal ske efter nærmere aftale med Banedanmark. Endvidere er de tekniske muligheder herfor ikke undersøgt.

Derudover foreslår Banedanmark, at Fingerplanens reservation til et overhalingsspor fra Ny Ellebjerg til Hundige medtages i teksten.

Forvaltningens bemærkninger:

Banedanmark skal give samtykke til alle tiltag på egen ejendom. Forvaltningen mener derfor ikke, at det er nødvendigt med en tilføjelse til teksten.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget for Valby Idrætspark er det aftalt med Trafikstyrelsen, at et overhalingsspor i givet fald først vil blive etableret syd for Club Danmark Hallen.

Andre hørings svar:

Henvendelse nr. 1 fra Energinet.dk ved Gitte Madsen

Byplan Indre

Njalsgade 13, 5
Postboks 348
2300 København S

Mobil
2612 3628

E-mail
danmog@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk

Energinet.dk gør opmærksom på, at der langs Ellebjergvej ligger et 132kv jordkabel. Kablet ligger i vejarealet langs vejens nordside. Boliger og institutioner mv. bør ikke opføres tæt på højspændingsanlæg. Energinet.dk vedlægger pjecerne ”Pas på ledningerne og livet” Samt ”Magnetfelter og Højspændingsanlæg”.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre boliger og institutioner indenfor sikkerhedszonerne. Derfor er det ikke nødvendigt at anvende forsigtighedsprincip, men det er taget til efterretning til kommende lokalplantillæg.

Henvendelse nr. 2 fra Nadia Bahmed

Nadia Bahmed skriver, at Folehavens beboere har langt til butikker, og at der er et behov for et stort supermarked i nærheden af bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er hensigten at samle detailhandelsbutikker og andre publikumsorienterede funktioner langs Torveporten og Følager, der forbinder Grøntorvsområdet med Ny Ellebjerg Station således, at der kan skabes en strøggade med butikker og andre publikumsorienterede funktioner på dette sted. Denne strøggade vil også kunne betjene Folehaven.

Henvendelse nr. 3 fra Silvan Kæden/DT Group ved projekt- og udviklingschef Per Lykkegaard

1. Rammerne for underområde II kritiseres for en række forhold, som ikke er forenelige med butikker for særlig pladskrævede varer. Det gælder kravet om at boligandelen skal udgøre mindst 25 %, at fritstående gavle skal gives facademæssig karakter, at klart glas skal anvendes i butiksvinduer, at regnvand skal opsamles til brug for wc-skyl og tøjvask.
2. Indsigeren ønsker, at rammen på yderligere 2000 m² til butikker, som sælger særligt pladskrævende varer, bør forbeholdes matr. nr. 2017.
3. Indsigeren ønsker, at det fremgår af lokalplanen, at der i underområde II er mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 185 i forbindelse med byggeri efter en supplerende lokalplan.
4. Indsigeren mener, at det er unødvendigt med et friarealkrav på 10 % af etagearealet for erhvervsbyggeri.
5. Indsigeren forudsætter, at der ved nybyggeri omkring Silvan tages højde for den støj, der er forbundet med drift af et byggemarked.
6. Kravet om lavenergibyggeri anses for strengt i forhold til anvendelsen til byggemarked.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad 1. Lokalplanen åbner for opførelse af en blandet erhvervs- og boligbebyggelse. Det er op til grundejerne om denne mulighed skal realiseres, men hvis den skal realiseres, forudsætter det at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Ombygninger og mindre tilbygninger er tilladt.

Ad 2. Rammen til butikker, der sælger særligt pladskrævende varer, er ikke forbeholdt Silvan, men kan også bruges på matr. nr. 2137. Det anbefales at fastholde denne bestemmelse.

Ad 3. Tillægget til kommuneplan fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 185 for hele lokalplanområdet. Eventuelt kommende tillæg til lokalplanen skal holde sig indenfor kommuneplantillæggets rammer.

Ad 4. Forvaltningen anbefaler, at friarealkravet på 10 % af etagearealet for erhvervsbyggeri, svarende til kommuneplanens rammer, fastholdes.

Ad 5. Der skal tages hånd om støjproblematikken i eventuelt kommende lokalplantillæg.

Ad 6. Kravet om lavenergibyggeri fastholdes.

Henvendelse nr. 5 fra Michael Augustensen på vegne af ejeren af Poppelstykket 1

Indsigeren er generelt positiv overfor lokalplanen. Indsigeren argumenterer for

1. at den trafikintensive del af detailhandelen flyttes nærmere på de store indfaldsveje Ellebjergvej, Folehaven og Gammel Køge Landevej med henblik på at mindske trafik inde i lokalplanområdet.
2. at der gives mulighed for at etablere mere areal til udvalgswarebutikker ved de store indfaldsveje
3. at der bør kunne bygges 800 m² etageareal i tilknytning til det eksisterende byggeri uden at det udløser lokalplantillæg
4. at der bliver mulighed for at bygge et 40 m højt erhvervsbyggeri nord for Ellebjergvej
5. at der bliver mulighed for at udvide overkørslen ved Ellebjergvej

Forvaltningens bemærkninger:

Ad 1 og 2. Det er hensigten med lokalplanen, at prioritere Torveporten og Følager som strøggader. Derfor koncentrerer dagligvare- og udvalgsvarehandel langs med disse gader og derfor kan det ikke anbefales, at åbne op for etablering af dagligvare- eller udvalgswarebutikker i den sydlige del af område II. Derimod kan der etableres yderligere 2.000 m² til salg af særlig pladskrævende varer ud mod de stærkt befærdede veje Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej.

Ad 3. Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af området fra industri til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. For de ejendomme, der ligger i område II, er der i dag ingen aktuelle planer om en sådan omdannelse. For at disse ejendomme skal kunne fungere, skal de på den ene side have mulighed for nødvendige til- og ombygninger og på den anden side skal disse til- og ombygninger have et omfang, som ikke foregriber og lægger unødige bindinger på en eventuel kommende omdannelse. I forhold til områdets karakter vurderes det som passende, at give tilladelse til byggeri i størrelsesordenen 500 m². Forvaltningen anbefaler, at dette fastholdes.

Ad. 4. En stillingtagen til forslaget om at bygge højt må bero på en konkret anmodning og et konkret projekt.

Ad 5. Udvidelse af overkørslen ved Ellebjergvej skal ses i sammenhæng med et konkret projekt.

Henvendelse nr. 8 fra Jens Eslau AniCura Københavns Dyrehospital
Jens Eslau påpeger en fejl i lokalplanteksten. Der står i teksten, at Københavns Kommune ejer ejendommen som bruges til dyrehospital. Københavns Kommune ejer kun grunden.

Forvaltningens bemærkninger:
Fejlen vil blive rettet i den endelige lokalplantekst.

Henvendelse nr. 9 fra Valby Lokaludvalg
Valby Lokaludvalg er overvejende positivt stemt overfor det konkrete bebyggelsesforslag. Udvalget peger på støj fra Ellebjergvej som et problem, der skal tages højde for i lokalplanen. Udvalget ønsker, at der stilles krav om en blanding af boligtyper og -størrelser herunder ungdomsboliger.
Udvalget lægger vægt på at Poppelstykket ses som en del af en større helhed og foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, hvis opgave det er at sammentænke Ny Ellebjerg Station og udviklingen af de omkringliggende byudviklingsområder. Udvalget opfordrer til, at hele Poppelstykket anlægges i sin nye form og etableringen af det påtænkte lyskryds Ellebjergvej/Poppelstykket, og genåbningen af tunnelen ved den gamle Ellebjerg Station sker i projektets første fase.

Forvaltningens bemærkninger:
Bygherren har på foranledning af forvaltningen fået lavet en støjundersøgelse af Grøntmij, der viser at grænseværdien for togstøj er overholdt, mens overholdelse af grænseværdierne for vejtrafikstøj visse steder kræver foranstaltninger som afskærmning m. v. Af lokalplanforslagets § 9 fremgår, at er en betingelse for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Lokalplanens § 3, stk. 1 C sikrer en blanding boligstørrelser idet boligerne i gennemsnit skal være 95 m² og mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m², eksklusive pulterrum til boligen og ingen bolig må være mindre end 50 m². Boliger for unge, ældre mv. er en mulighed, men ikke et krav.

Udbygningsaftalen med bygherren sikrer, at Poppelstykkets østlige side ud til vejmidte anlægges i forbindelse med realisering af projektet. Det forventes, at den vestlige side af vejen anlægges i forbindelse med udviklingsprojekter i underområde II. Lyskryds ved Ellebjergvej/Poppelstykket og tunnelen ved Ellebjerg Station ligger uden for rammerne for denne lokalplan.