Bilag 5

Supplerende høringssvar af 17. maj 2024 fra Valby og Kongens Enghave Lokaludvalg vedr. startredegørelse for København Syd Bykvarter

Forvaltningen henviser til bemærkninger i indstillingen vedr. det oprindelige høringssvar af 17. april 2024 fra Valby Lokaludvalg.

Sekretariatet for Valby Lokaludvalg
Økonomiforvaltningen

Valby og Kgs. Enghave Lokaludvalgs udtalelse vedr. startredegørelse for København Syd Bykvarter

17. maj 2024

Sagsnr.
2024-0171513

Dokumentnr.
2024-0171513-1

Sagsbehandler
Anne Liisberg

Valby Lokaludvalg og Kongens Enghave Lokaludvalg har haft repræsentanter i en fælles følgegruppe for projektet København Syd Bykvarter, hvor vi løbende er blevet orienteret af og har været i dialog med Metroselskabet. Følgegruppen blev på et møde den 6. maj 2024, hvor også Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen deltog, præsenteret for det færdige materiale, som ligger til grund for startredegørelsen.

Lokaludvalgene vil gerne takke for den gode og lange proces, som fra Metroselskabets side har inddraget os tæt, helt fra projektets startfase. Metroselskabet har desuden stået for en omfattende inddragelse af borgerne og offentligheden gennem forløbet, og har desuden inddraget eleverne på gymnasiet Sukkertoppen/Next i at designe byrumsprojekter som led i deres uddannelse.

Møderne i følgegruppen i 2023/24 har taget udgangspunkt i det vinderprojekt, der blev udpeget ved en arkitektkonkurrence i august 2023, som er blevet videreudviklet til det projekt, der er udgangspunktet for startredegørelsen.

Lokaludvalgene deler de mange gode intentioner, der er indarbejdet i projektet. Det er dog en klar risiko, at disse intentioner ender med ikke at blive opfyldt, idet processen er tilrettelagt sådan, at Metroselskabet efter godkendelse af startredegørelsen vil afhænde projektet til en bygherre, som ikke er bundet af projektets oprindelige intentioner, men alene af de rammer, der bliver fastsat i startredegørelsen.

Vi anser det derfor for helt afgørende, at der ved den politiske behandling af startredegørelsen og for så vidt det er muligt i udbudsmaterialet

Sekretariatet for Valby Lokaludvalg

Valgårdsvej 8
2500 Valby

EAN nummer
5798009800480

fra Metroselskabet bliver stillet præcise krav til projektets kvalitet, både hvad angår byggeri og byrum, så de senere kan håndhæves i en lokalplan. Lokaludvalgene vil gerne bakke op, hvis Metroselskabet stiller kvalitetskrav i udbudsmaterialet.

Der bliver efterfølgende behov for en meget detaljeret lokalplan, som kan fastholde de gode intentioner og løsningsforsøg, der er indarbejdet i Metroselskabets visualiseringer, idet en ekstern bygherre kun vil være bundet af selve lokalplanens bestemmelser.

Lokaludvalgene finder, at der er lagt op til et meget tæt og højt byggeri på et ret lille område, som i realiteten udgøres af en smal strimmel på nordsiden af jernbanesporene og hen over metrostationen. Der angives en bebyggelsesprocent på ca. 220, et etageareal på 40.000 m2 og ønske om et bolighøjhus på 100 meter. Kort sagt bygges der for meget på for lidt plads, og en bygherre vil på forhånd være lovet den maksimale udnyttelse.

Det bemærkes, at Metroselskabet i arkitektkonkurrencen havde to tæthedsgrader i spil og har valgt kun at gå videre med den maksimale udnyttelse, samtidig med, at den oprindelige plan om at bygge hen over jernbanesporene er blevet opgivet som urealistisk.

Præmisserne for projektet har derfor fra starten været udfordrende. Området nord for stationen er allerede blevet byudviklet en gang på grundlag af et parallelopdrag, der i 2008 blev vundet af Vandkunsten. Valby Lokaludvalg sad med i dommerkomiteen, og vinderforslaget gjorde de gamle industribygninger med meget høj arkitektonisk kvalitet til den nye facade ud mod stationen. Disse bygninger vil nu komme til at ligge bagved det nye byggeri.

Derfor er det særlig vigtigt, at der fastlægges bestemmelser, der sikrer, at de historiske industribygninger, der blandet andet huser et gymnasium, stadig kan ses som de bygninger, der giver området karakter, og ikke mister adgangen til lys og sol. Det må samtidig sikres, at projektet spiller sammen med og lever op til kvaliteten i det eksisterende byggeri.

Lokaludvalgene finder, at området er bedre egnet til erhvervsbyggeri end boliger. Det vil være meget svært at skabe gode udearealer til boliger, der ligger lige op ad en station. Det er svært at se for sig, at boliger i et 100 meter højt tårn vil få naturlige udearealer, der giver gode opholdsmuligheder for beboerne, hvis man bygger boliger til familier med børn – og omvendt svært at forestille sig boligerne bidrage til bylivet, hvis der ikke arbejdes med familieboliger. Et højhus kunne også

tænkes som erhverv eller hotel, jf. at kommuneplanen forudser fortsat behov for erhvervsbyggeri.

Lokaludvalgene anser det ikke som en præmis, at der nødvendigvis skal bygges så meget og så tæt, som der er lagt op til. Det beskrives som et dilemma, om projektet skal have et højhus på 80 eller 100 meter for at andre bygninger kan fremstå mindre massive, men det er et selvvalgt dilemma. Følgegruppen har gennem hele forløbet været kritisk over for argumentet om, at hvis ikke vi accepterede et højhus, som i de oprindelige planer var op til 80 meter, så skulle tætheden og højden i det øvrige byggeri forøges.

Det er helt afgørende, at projektet bliver tænkt sammen med udviklingen af stationen som helhed, herunder forbindelserne til forpladsen på sydvest-siden, forbindelserne til Grønttorvet, stiforbindelsen over plinten på sydsiden til Gl. Køge Landevej, udbygningsplanerne på byudviklingsområdet Strømmen og i Valby Idrætspark.

Vi deler ønsket om byliv og aktive facader, og det er derfor vigtigt at indtænke fleksibilitet i størrelse og indretning af butiksarealer, så det ikke ender med tomme butikker. Det er en udfordring at skabe byliv, når en så stor del af dem, der passerer området, alene skal til eller fra stationen eller skifte transportmiddel.

Lokaludvalgene undrer sig over de angiveligt lave niveauer for togstøj, når der i lokalplanforslaget Vigerslev Stationstorv, hvor de samme tog kører forbi, er angivet langt højere niveauer. Støjen kommer især fra gennemkørende godstog, en trafik, der vil blive øget væsentligt over hele døgnet, når Femern-forbindelsen åbner. Vi ønsker oplyst, om denne forøgede trafik er taget med i beregningerne.

Lokaludvalgene bemærker, at det er at oversælge projektet, hvis den vestlige, smalleste del af byggefeltet betegnes som en bypark, når der reelt, som vi har fået oplyst, ikke bliver mulighed for ret meget grønt i området.

Projektet kan uden tvivl bidrage med forbedring af områdets funktionalitet i jordniveau, men det er tvivlsomt, hvad en så stor boligmasse eller højt byggeri kan bidrage med af kvalitet til området.

Lokaludvalgene ønsker, at kvalitet for brugerne af stationen, for beboerne i de nye boliger og for de arbejdspladser, der kan etableres i erhvervsdelen anvendes som den væsentligste præmis, når forslaget til startredegørelse behandles og at der ikke nødvendigvis skal gives

mulighed for at bygge så højt og tæt, som Metroselskabet ønsker. Kvalitet bør gå forud for kvantitet.

Venlig hilsen
Michael Fjeldsøe, forperson Valby Lokaludvalg
Joan Røge, forperson Kgs. Enghave Lokaludvalg