



### **Bilag 3**

#### **Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området" med kommuneplantillæg**

I forbindelse med den offentlige høring i perioden fra den 19. januar til den 17. marts 2015 er der modtaget 12 henvendelser.

#### *Ændringer i lokalplantillægget og kommuneplantillægget*

Høringen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i plantillægge-

ne.

#### **Henvendelse fra myndigheder og andre offentlige instanser**

*HOFOR A/S, henvendelse nr. 5*

HOFOR har ingen bemærkninger til planforslagene.

*Københavns Museum, henvendelse nr. 6*

Københavns Bymuseum redegør for den historiske udvikling af landskabet set i et arkæologisk perspektiv.

*Valby Lokaludvalg, henvendelse nr. 9*

Valby Lokaludvalg har overordnet været meget positiv omkring det samlede lokalplanforslag. For udvalget er det afgørende, at intentionerne fastholdes, og at den konkrete udformning lever op til forventningerne, herunder med hensyn til rød tegl som det gennemgående facademateriale, tilpasning til de eksisterende bevaringsværdige bygninger og krav om høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. For område IV ønskes der skarpere krav om tegl, der matcher de gamle industribygninger langs Carl Jacobsens Vej og den sydlige del af Kløverbladsgade.

Udvalget kvitterer for at der med bebyggelsesplanen er indarbejdet en tilpasning af bygningshøjden, så den aftager mod nord, så den korresponderer med de omliggende byggeforeningshuse. Der gøres opmærksom på, at en tegning på side 6 opererer med højere bygninger end bebyggelsesplanen, og at denne tegning bør ændres. Udvalget vil være opmærksomt på kvalitet i byrum, hensyntagen til omliggende bebyggelser, skyggevirkninger, visuelle barrierer og udviklingen af planerne om et privat plejehjem i område V.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

I henhold til bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden i § 6, stk. 9, skal bebyggelsen i område IV bl.a. udføres med tegl som det gennemgående facademateriale i type og farve, der harmonerer med facaderne på de tilgrænsende bygninger. Forvaltningen vurderer, at denne bestemmelse sammen med de generelle bestemmelser i § 6 er

10-04-2015

Sagsnr.

2015-0078460

Dokumentnr.

2015-0078460-1

Sagsbehandler

Peter Høiriis Nielsen

#### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1360

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

tilstrækkelige til at sikre den af Valby Lokaludvalg ønskede kvalitet og tilpasning. Tegningen på side 6 i lokalplanforslaget er korrekt med hensyn til højder, hvorved bemærkes, at tegningen ikke viser den nordligste bebyggelse i område IV. Denne bebyggelse, hvortil der er givet byggetilladelse, er en AlmenBolig+ bebyggelse vist på side 7.

### **Andre hørings svar**

#### *Henvendelse nr. 1 fra Louise & Rune Mielonen Grassov*

Som beboere i Trekronergade og daglige brugere af vejene i området oplever de ikke, at der i lokalplan nr. 448 med tillæg 1 og 2 er taget hensyn til, at den øgede trafik medfører daglige udfordringer. Specielt koblingen til Ny Ellebjerg Station fra Carl Jacobsens Vej og krydsningen i svinget Carl Jacobsens Vej/Trekronergade forventes belyst og løst.

Desuden savner de en tydelig angivelse af, hvor det øgede parkeringsbehov løses, da de omliggende veje allerede er under pres med station og børneinstitutioner uden parkeringsmuligheder.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Hertil bemærkes indledningsvis, at de ændringer, som lokalplantillægget lægger op til med flere boliger i stedet for erhverv, vil medføre mindre trafik. Adgangsvejen fra Carl Jacobsens Vej til stationen vil med hjemmel i lokalplanen blive udvidet i forbindelse med de igangværende boligbyggerier langs hermed med fortov, cykelsti og langsgående parkering i begge sider. Lokalplanen tager ikke stilling til den nærmere udformning af krydsene. Vurdering heraf finder løbende sted med hjemmel i vejlovgivningen. Carl Jacobsens Vej og Trekronergade er offentlige veje, og kommunens vejmyndighed foretager denne vurdering, herunder om behovet for eventuelle ombygninger og lysreguleringer.

Lokalplanen stiller krav om etablering af parkering på egen grund i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. I lokalplantillægget er parkeringskravet i område IV skærpet i forhold til kravet i den gældende lokalplan, idet det nu skal være i størrelsesordenen og ikke må overstige 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal mod tidligere 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse med nybyggerier skal 95 pct. af parkeringen etableres i kælder, og når de står færdige, må det forventes, at det nuværende pres på gadeparkeringen letter.

#### *Henvendelse nr. 2 fra Vibeke Hjortlund & Claude Teisen-Simony*

Indsigerne, som er erhvervslejerne i bebyggelsen Carl Jacobsen Vej 16, fremfører argumenter mod nedrivning af fine gamle industribygninger af høj arkitektonisk kvalitet. Disse bygninger vil blive erstattet af spekulationsarkitektur, som vil ældes med grimhed og dermed med stor sandsynlighed vil skabe et fremtidigt ghettoiseret område. Der henvises til de fint istandsatte bygninger langs Carl Jacobsens Vej som Sukkertoppen.

De med tillægget fastlagte bygninger findes, i modsætning til de gamle industribygninger, at være ude af proportioner med de tilgrænsende lave huse i 1½-2½ etage i det historiske arbejderkvarter. Desuden findes det planlagte byggeri at være utroligt tæt, så det ikke har den samme luftighed, som ellers præger denne del af Valby.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Hertil bemærkes, at en af de bærende ideer i lokalplan nr. 448 er bevaring af store dele af de gamle industribygninger, herunder Sukkertoppen og de gamle Henkel-bygninger på sydsiden af Carl Jacobsens Vej med etagearealer på ca. 39.000 m<sup>2</sup> og Kapselabrikken i nr. 16-20 på nordsiden med et etageareal på ca. 19.000 m<sup>2</sup>. Med lokalplantillægget fjernes bevaringsbestemmelserne i område IV således, at en bygning med et etageareal på ca. 700 m<sup>2</sup> og halvdelen af en shedtagshal (ca. 600 m<sup>2</sup>), der er fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig, kan nedrives. Førstnævnte bygning er tilladt nedrevet ved dispensation i forbindelse med AlmenBolig+ projektet. Den anden halvdel af shedtagsbygningen bevares og indgår i et projekt med ombygning af de bevaringsværdige bygninger mod Trekronergade til plejehjem i lokalplantillæggets område V. I forhold til ovennævnte bevarede bygninger og de øvrige bevaringsværdige bygninger i område IIB i lokalplan nr. 448, findes de nu muliggjorte nedrivninger at være af marginal betydning. I lokalplanen stilles der krav til nybyggerier om arkitektonisk kvalitet og patineringssevne, men der kan selvfølgelig være forskellig opfattelse af, hvad det betyder.

Med hensyn til højde og tæthed ændres bestemmelserne ikke i lokalplantillægget. Der sker således en højdemæssig tilpasning i den sydlige del af området til den eksisterende bebyggelse Carl Jacobsens Vej 16-20 og de nye byggerier syd for med 5-6 etager og en tilpasning i den nordlige del til de tilgrænsende byggeforeningshuse.

#### *Henvendelse nr. 3 fra Lisbeth Haugaard og Renee Petersen*

Som beboere i Kløverbladsgade er de bekymrede for bygningshøjden og bebyggelsesprocenten, idet det bliver en tunnelliggende fornemmelse at gå gennem gaden, og at det derfor bliver lidet attraktivt at bosætte sig her.

Desuden gøres der opmærksom på, at der allerede er store parkeringsproblemer i gaden, og at der ikke er indtænkt nok parkeringspladser i den nye plan til nybyggerierne eller til pendlerparkering i forbindelse med Ny Ellebjerg Station, herunder også langtidsparkering for folk, der skal til lufthavnen.

Der findes ikke at være skitseret udfoldelsesmuligheder for børn, der er over sandkassealderen, hvilket vil skabe problemer og gøre det mindre attraktivt for familier med større børn.

Endelig spørges der om, hvordan der tages hensyn til regnvandsopsamling, da der tidligere har været store problemer med vand i kældrene ved større regnmængder.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Bygningshøjderne mod Kløverbladsgade ændres ikke med lokalplantillægget, og der sker således fortsat en nedtrapning af bebyggelsen til 2-3 etager nærmest byggeforeningshusene. Den høje bebyggelse ligger nærmest Carl Jacobsens Vej, tilpasset højden af bebyggelsen mod vest og syd.

Med hensyn til parkering bemærkes, at nybyggerierne skal opfylde p-kravet på egen grund, jf. også bemærkningerne til henvendelse nr. 1. Ny Ellebjerg er ikke en station, hvor der ønskes pendlerparkering, og det forventes heller ikke, at det vil blive tilfældet i større omfang. Hvis det viser sig at blive et problem, vil forvaltningen som vejmyndighed vurdere, om der skal indføres parkeringsrestriktioner i området eventuelt på baggrund af en ansøgning fra grundejerne.

Der vil blive stillet krav om indretning af faciliteter også til de lidt ældre børn. Udfoldelsesmuligheder i en større skala vil skulle foregå i Valby Idrætspark, hvor kommunen foretager betydelige investeringer i en opgradering, og i Valbyparken, hvor der forventes etableret en badestrand ved Kalveboderne. Der er adgang hertil via en grøn cykelrute under banen i forlængelse af Trekronergade.

I lokalplanen stilles krav om, at grønne tage så vidt mulig skal begrønnes. I henhold til beskrivelsen af projektet vil der blive etableret frodigt beplantede grøfter, åbne vandrender og regnvandsbassiner til opsamling af regnvand.

#### *Henvendelse nr. 4 fra Morten Kaltoft*

Som beboer i Trekronergade finder han, at der er behov for at sænke hastigheden på trafikken i Trekronergade, hvor der bor mange børn.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Trekronergade, der er offentlig vej, er allerede i dag indrettet med fartchikaner og en strækning med anbefalet 30 km zone med henblik på at reducere hastigheden. Forvaltningen arbejder for at få indført 40 km hastighedsbegrænsninger i forskellige kvarterer, og det forventes på et tidspunkt også at blive tilfældet i denne del af Valby. Desuden vurderer forvaltningen løbende trafikudviklingen og mulighederne for at forbedre trafiksikkerheden.

For så vidt angår strækningen af Trekronergade mellem Carl Jacobsens Vej og viadukten ved banen bemærkes at den i henhold til lokalplan nr. 448 kan anlægges som opholds- og legeområde eller lignende.

#### *Henvendelse nr. 7 fra Bjørn Bune*

Som beboer i Trekronergade stilles forskellige spørgsmål. Kan der ikke gøres en indsats for at dæmpe trafikken i Trekronergade og ved krydset ved Carl Jacobsens Vej, der må forventes forøget med de mange nye boliger og plejehjemmet. Hvor skal de ansatte og besøgende til plejehjemmet parkere.

Kan beboere i de 4 etager høje boligbebyggelser se ind i hans hus, og vil de tage eftermiddagssolen. Vil den høje tagterrasse være til gene med udsyn og støj.

Vil der komme en legeplads mere i området til de mange nye børn og hvad med en ny skole.

Han er bekymret over bebyggelsesprocenten i forhold til rekreative områder, parkeringspladser og trafik.

Plejhjemsbygningen er fredet. Vil man beholde samme facade og højde på bygningen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Med hensyn til trafikken henvises der til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 og 4. Der kan ikke stilles krav om etablering parkering i forbindelse med en ombygning fra erhverv til plejehjem, hvilket i øvrigt må forventes at medføre et mindre parkeringsbehov.

Det muliggjorte nybyggeri ligger i så stor afstand fra Trekronergade 107, og der ligger så meget eksisterende bebyggelse imellem, at der ikke vil opstå gener med hensyn til indkig, skygger eller støj.

Til de enkelte nybyggerier stilles der krav om etablering af legeplads, men der er ikke planer om etablering af en ny offentlig legeplads. For så vidt angår de større børn henvises der til Valby Idrætspark og Valbyparken. Bebyggelsen på vestsiden af Trekronergade hører til Kirsebærhavens Skole. Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer ikke, at der er behov for en ny skole i Valby.

Med lokalplantillægget ændres der ikke i tætheden i forhold til de gældende bestemmelser.

Den bebyggelse, der er planlagt ombygget til plejehjem, er ikke fredet, men den er i lokalplanen fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig. Der ændres ikke på højden, men der vil bl.a. blive isat nye vinduer.

#### *Henvendelse nr. 8 fra Anders Engelhardt Petersen*

Som beboer i Trekronergade spørges der om, hvorvidt der er tænkt på den øgede trafik, herunder specielt Trekronergade og krydset ved Carl Jacobsens Vej.

Han er bekymret over højden på det nye etagebyggeri i forhold til indkig samt lys og sol i haven.

Er der tænkt over parkering til plejhjemmet, idet det i forvejen er svært at få parkeringsplads i Trekronergade, da den bruges til parkering, inden bilejeren tager toget til City fra Ny Ellebjerg Station.

Der bliver virkelig brug for rekreative grønne områder, legepladser og sportspladser.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Med hensyn til trafikken henvises der til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 og 4.

Med hensyn til højde, indkig, skyggevirkning, parkering til plejhjemmet samt rekreative grønne områder, legepladser og sportspladser henvises der til bemærkningerne til henvendelse nr. 7.

Med hensyn til pendlerparkering henvises der til bemærkningerne til henvendelse nr. 3.

*Henvendelse nr. 10 Grundejerforeningen Kløverbladet ved Liz Haltrup*

Grundejerforeningen anfører, at der er uoverensstemmelse mellem den etagehøjde, der er givet tilladelse til for 3-B byggeriet på den nordlige del af grunden i Kløverbladsgade på tegningen på side 7 og teksten, hvor bebyggelsen omtales som værende i 3 og 4 etager med tagterrasse øverst.

Der findes ikke at være taget tilstrækkeligt højde for de trafik- og parkeringsmæssige konsekvenser, som de mange nye boliger vil medføre for beboerne i Kløverbladsgade, Gerdasgade og Karens-gade. De 100 nye parkeringspladser findes at være for få, og der er ikke redegjort for parkering til plejehjemmet. Med nedlæggelse af 275 p-pladser og de mange nye boliger, arbejdspladserne samt pendlerparkering i forbindelse med Ny Ellebjerg Station frygter grundejerne og beboerne, at det kommende byggeri vil skabe endnu mere trafik og parkeringskaos i de smalle gader. Grundejerforeningen ser frem til, at der både overordnet og specifikt i lokalplanen tages højde for de trafikale og parkeringsmæssige konsekvenser, som dette lokalplantillæg har for hele området.

*Forvaltningens bemærkninger*

Tegningerne på side 7 i redegørelsen til lokalplantillægget og den til selve lokalplantillægget hørende tegning nr. 4b viser det samme etageantal. Teksten beskriver bebyggelse i 3 og 4 etager med tagterrasser hørende til den øverste etage, hvilket skal forstås som 3 etager med tagterrasse i tilknytning til den 3. etage og 4 etager med tagterrasse i tilknytning til den 4. etage.

Idet der i øvrigt henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 1, 4 og 7 om trafik og parkering bemærkes, at lokalplantillægget ikke ændrer på omfanget af bebyggelse, men øger boligantallet på bekostning af erhverv, hvilket vil medføre mindre trafik og behov for færre parkeringspladser. Dette gælder også et plejehjem i forhold til bl.a. kontorarbejdspladser. Tilkørsel til parkeringskælderens er planlagt placeret tæt på Carl Jacobsens Vej, og det må forventes, at de fleste vil bruge denne vej som adgangsvej i stedet for at bruge de smalle veje i det indre af området. Som nævnt i bemærkninger til henvendelse nr. 3, er Kløverbladsgade privat fællesvej. Det samme gælder Gerdasgade og Karens-gade. Vejlauget vil derfor selv kunne udarbejde forslag, som kan begrænse eventuel uønsket gennemkørende færdsel. Forslaget skal godkendes af kommunen og politiet før etablering.

*Henvendelse nr. 11 fra Hjalte Pohlentz*

Som beboer i Trekronergade er han stærkt bekymret for de trafikale problemer i Trekronergade. Gaden er meget mere trafikeret end den burde være og hastigheden for høj uanset chikaner og 30 km zone.

Om morgenen og eftermiddagen virker det som om, gaden benyttes til gennemkørsel i stedet for Sjælør Boulevard og Gammel Køge Landevej. Det føles meget utrygt, at færdes på cykel særligt med børn. Specielt krydset ved Carl Jacobsens Vej er problematisk, uden udsyn og trafik fra 4 retninger. Med børneinstitutioner, skole og alle de nye boliger skal der med det samme gøres noget for Trafiksikkerheden, før nogen kommer til skade.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Idet der i øvrigt henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 og 4, skal det supplerende anføres, at Tre Kronergade er fastlagt som bydelsgade i Kommuneplan 2011, og den skal således medvirke til at binde bydelen sammen. Der må derfor forventes lokal gennemkørende trafik, men i stærkt begrænset mængde som følge af vejens indretning.

#### *Henvendelse nr. 12 fra Thommi Nielsen*

Som beboer i Kløverbladsgade er han bekymret for, at nybyggeriet over for hans hus bliver højere end beskrevet i den oprindelige lokalplan, og det samme gælder bebyggelsesprocenten.

Desuden udtrykkes der bekymring for den stigende biltrafik og deraf følgende parkeringskaos, og der findes ikke at være taget højde herfor i lokalplanen.

Endvidere bør der tages stilling til, om den kommende grundejer skal være medlem af Grundejerforeningen Kløverbladet for at være med til at dække omkostningerne ved at bo ved en privat fællesvej. Endelig anmodes der om, at bygherren forpligtes til at reetablere de skader, der sker på vej og fortov i forbindelse med de kommende byggerier

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Der er ikke ændret på højdebestemmelserne for bebyggelsen langs Kløverbladsgade og bebyggelsesprocenten er uændret i forhold til den oprindelige lokalplan.

Med hensyn til trafik og parkering henvises, der til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 og 4. Der er ikke pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Kløverbladet, men grundejeren skal i medfør af vejlovgivningen deltage i vejvedligeholdelsen på lige fod med de øvrige grundejere. Det er også vejlovgivningen, der regulerer krav i forbindelse med ekstraordinært slid og skader som følge af byggearbejder.