Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
Att. Peter Høiriis Nielsen

Valby, d. 5. januar 2009

Valby Lokaludvalgs kommentarer til Startredegørelse for Ny Ellebjerg området.

Valby Lokaludvalg har til kommentering modtaget "Udkast til Startredegørelse for Ny Ellebjerg området" dateret d. 28.10.2008. Plangruppen under Valby Lokaludvalg har behandlet sagen på dets møde d. 2. december 2008. Sagen er efterfølgende behandlet på Valby Lokaludvalgs møde d. 9. december 2008.

Valby Lokaludvalg finder, at den fremlagte helhedsplan for området indeholder mange positive elementer. Lokaludvalget håber i denne forbindelse, at det lykkes at fastholde grundejerne på et fortsat samarbejde om udviklingen af området som helhed. Dog vil der efter Lokaludvalgets opfattelse kunne være forskelle på behandlingen af områderne henholdsvis nord og syd for banen.

Lokaludvalget finder at en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 185 for området som helhed er for høj. Lokaludvalget finder det ikke godtgjort at en høj bebyggelsesprocent er en forudsætning for byliv. Lokaludvalget mener derfor at den bebyggelsesprocent på 150 der var udgangspunktet for parallelopdraget skal fastholdes.

Kommentarer til udviklingen af området nord for banen

Lokaludvalget finder, at det i henhold til at bevare det gamle industriareal samt supplere området med nybyggerier, er acceptabelt med en relativ høj bebyggelsesprocent i området nord for banen. Dog er Valby Lokaludvalg stærkt bekymret for Soho-området idet udviklingen af dette område kan afstedkomme store gener for beboerne i Trekronergade. I forbindelse med udviklingen af dette område må det være en forudsætning, at de nye byggerier ikke fører til flere gener for naboerne end det er tilfældet med det allerede eksisterende byggeri. Her tænkes specielt på, at højden ikke medfører øgede skyggegener for de omkringboende end det er tilfældet i dag.

Kommentarer til udviklingen af området syd for banen

Valby Lokaludvalg mener, at bebyggelsesprocenten bør fastlægges på maksimalt 150 % i området syd for banen.

Herudover finder Lokaludvalget, at der som ellers planlagt ikke gives tilladelse til byggerier i op til 10 etagers højde, idet sådanne byggerier vil føre til uacceptable gener for beboerne i området. Placeringen af det foreslåede byggeri på op til 10 etager synes ikke at tage hensyn til, at grunden, der er forholdsvis lille, udgør et appendiks til planområdet, og derfor på tre sider vil være omgivet af boliger uden for lokalplansområdet. Vi finder det ikke godtgjort, at et sådant byggeri tilfører det samlede område kvalitet og ønsker en videre bearbejdning af forslaget, således at sammenhængen med boligområdet uden for lokalplanen forbedres.

Vi finder det ikke godtgjort, at det er muligt at skabe attraktive friarealer til boligerne i området. Oplægget til helhedsplanen viste også, at det var vanskeligt at skabe et attraktivt miljø med en bebyggelsesprocent på over 150%.

Lokaludvalget ser gerne at boligandelen hæves, gerne til 50 %, dette vil kunne øge trygheden i området i ydertimerne og give mere liv i området hele døgnet. Lokaludvalget lægger stor vægt på at der i det videre arbejde redegøres for hvordan der kan skabes attraktive friarealer der ikke er plaget af støj og dårlige lysforhold.

Det fremgår ikke af startredegørelsen hvorledes plinten og stien mod nord hænger sammen med den nye perron og lokaludvalget frygter at området bliver præget af hård beton og utryghed.

Det må endvidere være et krav, at der i det kommende arbejde sikres ordentlige sol og lysforhold for såvel boliger som friarealer idet vi finder at den påtænkte bebyggelsesform i sig selv skaber en del skygge i området

Der skal sikres en attraktiv adgang til stationen via Følager, kombineret med en tidssvarende forplads til stationen. Lokaludvalget forventer, at der ved planlægningen af en ny station sikres direkte adgang til perronarealerne fra Gl. Køge Landevej og dermed sammenhæng til busforbindelser på GL- Køge Landevej. Valby Lokaludvalg ønsker at der i forbindelse med udbygningen af områderne langs Gl. Køge Landevej og ved Ny Ellebjerg Station etableres en højklasset kollektiv trafikforbindelse på Gl. Køge Landevej. Kommunens trafikprognoser viser, at trafikken på GL. Køge Landevej i 2020 vil stige med 30 % alene på baggrund af udviklingen af Carlsberg. Hertil kommer en markant merbelastning fra de øvrige aktuelle byudviklingsprojekter i Valby. Set i dette lys finder Lokaludvalget det urealistisk, at Gl. Køge Landevej omdannes til et rekreativt og bymæssigt strøg – med mindre den kollektive betjening af området opgraderes markant, fx i form af en letbane.

Valby Lokaludvalg finder, at konsekvenserne af den kommende baneforbindelse igennem området, herunder i særdeleshed støjgenerne fra godstrafikken, ikke i tilstrækkelig grad behandles i startredegørelsen for Ny Ellebjerg. Dette må ske i en kommende lokalplan.

Lokaludvalget anser det for meget vigtigt at det i lokalplanen sikres at indarbejdede byrum og infrastruktur i området er på plads som forudsætning for godkendelse af kommende byggeri.

Endvidere må det sikres at der skabes en attraktiv adgang til Ringbanen fra det sydlige område, og skal derfor opfordre til at planen for en stiforbindelse over banen fastholdes.

Lokaludvalget deltager gerne idet videre arbejde med udvikling af området, herunder arbejdet med lokalplanen.

Med venlig hilsen

Ejner Jensen

Formand for Valby Lokaludvalg