

3. januar 2019

Sagsnr.  
2019-0001232

Dokumentnr.  
2019-0001232-2

## **Hørings svar vedr. Gl. Køge Landevej**

Hørings svar vedr. forslag til Lokalplan Gammel Køge Landevej og tilhørende kommuneplantillæg.

Lokaludvalget har drøftet sagen i sit udvalg for By og Trafik den 2. januar 2019 og har på lokaludvalgets møde den 8. januar drøftet og vedtaget høringssvar. Desuden afholdte Lokaludvalget i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen borgermøde den 22. januar 2019 og hovedpunkter af borgernes holdninger på mødet er indarbejdet i høringssvaret.

Lokalplanforslaget er affødt af et ønske om at bygge et erhvervsbyggeri på matriklen 1474 på hjørnet af Gl. Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Lokaludvalget ser den påtænkte placering som velegnet til et erhvervsbyggeri. Lokaludvalget har i en tidlig fase udtalt sig om projektet i den interne høring og vi ser med glæde, at det er besluttet at lokalplanen nu omfatter det samlede område op til Ottiliavej.

Lokaludvalget ser med bekymring på, at der er lagt op til en maksimal udnyttelse af en bebyggelsesprocent på 185 på en måde, hvor et parkeringshus på 9500 m<sup>2</sup> ud over de påregnede 26800 m<sup>2</sup> byggeri ikke er indregnet i bebyggelsesprocenten. Det giver en reel bebyggelsesgrad på 250, hvilket vi anser for meget høj og ikke hensigtsmæssig. Vi har i den interne høring peget på, at byggeriet bør tilpasses byggeriet på sydsiden af Carl Jacobsens Vej, hvor der ligger renoverede industribygninger af høj kvalitet i røde tegl. Skalaen af byggeriet bør tilpasses i højde og fremtræden, så dette kvalitetspræg udbredes til det nye byggeri. Bygningshøjden bør derfor afpasses byggeriet på Carl Jacobsens Vej mod syd.

Konkret ønsker vi, at kravet om at byggeriet 'tilpasses omgivelsernes egenart' (§1) relateres til erhvervsbyggeriet ved Carl Jacobsens Vej. Desuden ønsker vi, at det konkret fastsættes, at der skal anvendes facademateriale i 'rød tegl' og ikke blot tegl i rødlige eller gule farver (§6, stk. 1).

Også ud mod Gl. Køge Landevej bør bygningshøjden tilpasses, så den ikke, som det fremgår på s. 9, snit B og C, bliver højere end de modsatliggende beboelsesejendomme. Det fremgår, at de bliver

**Sekretariatet for Valby  
Lokaludvalg**

Valgårdsvej 8  
2500 Valby

EAN nummer  
5798009800275

omtrent 2,5 meter højere, uden at der er medregnet en 3,5 meter teknikindretning yderligere i snit C. Lokaludvalget ønsker, at byggeriet reduceres med 1 etage ud mod Gl. Køge Landevej. For at undgå tunnelvirkning op ad Gl. Køge Landevej er det vigtigt, at der arbejdes med variation af facaderne. Vi ser det som positivt, at man fastsætter at der skal ske skift i facadens arkitektoniske fremtræden efter minimum 40 meter (§6, stk. 1), men vi ønsker, at det her tilføjles, at dele af facaden også rykkes fysisk tilbage for at undgå et monotont, visuelt gadeforløb.

Lokaludvalget ser det overordentlig positivt, at der afsættes en stiforbindelse gennem området, der kan føres igennem til Ottiliavej. Lokaludvalget ser ikke behovet for, at der skal lægges en butik på 700 m<sup>2</sup> på hjørnet af Gl. Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. For det første er butikker under opførelse umiddelbart syd for jernbanen ved Poppelstykket og Torveporten. For det andet vil en butik uvægerligt give trafikproblemer i et kryds, der i forvejen er overbelastet. For det tredje er det illusorisk, når det anføres, at der skabes et attraktivt byrum på dette hjørne, idet stedet er stærkt belastet af trafik og vejstøj og der ikke overbevisende er arbejdet med løsninger, der kan gøre det attraktivt at opholde sig her. Der er nævnt to bænke.

Lokaludvalget er således modstandere af, at der udlægges butik på dette sted og går derfor også imod det foreslåede kommuneplantillæg, der vil udvide bydelscentret Valby Maskinfabrik til også at omfatte dette område. En sådan udvidelse udvander begrebet bydelscenter og gør tilsvarende kommuneplanens bymidte syd for banen udflydende. Formålet med at fastlægge sådanne zoner for butiksliv er, at der skabes sammenhængende butiksstrøg på planlagte, hensigtsmæssigt steder, og ikke, at områderne gøres diffuse og spredte.

Lokaludvalget er skeptiske over for den planlagte løsning med et særskilt parkeringshus. Det er ikke vores erfaring, at p-huse udnyttes optimalt, idet mange foretrækker at parkere i terræn og på de omliggende gader. Som anført vil p-huset også hæve den reelle bebyggelsesprocent markant til 250. Argumentet for at placere et tæt erhvervsbyggeri på dette sted er stationsnærhed. Vi ønsker derfor, at der arbejdes bevidst med at gøre det attraktivt og let at bruge offentlig transport til det nye byggeri, herunder arbejdes med de konkrete adgangsveje til bane og A-busbetjening. Der kunne skabes et incitament, hvis man som på Carlsberg arbejdede med en lavere parkeringsnorm, fx 1:150, og det bør overvejes at placere parkering i konstruktion i underetagen på byggerierne og evt. erstatte parkeringshuset med nogle af de m<sup>2</sup>, der bør tages af i højden.

Det er lokaludvalgets opfattelse, at formuleringen om, at Gl. Køge Landevej på grund af den øgede trafikbelastning ”forudsætter en firesporet vej på hele strækningen” (s. 4) er en formulering, der

hidrører fra en anden tid. Vi husker langt tilbage at have drøftet den formulering med forvaltningen, og har fået som svar, at der ligger en gammel beslutning om, som vi også har set fremført i budgetoverslag. Tiden er løbet fra den type løsninger, og vi ønsker derfor, at formuleringen fjernes eller annulleres ved en politisk beslutning, der gør det muligt at igangsætte en mere tidssvarende plan for, hvordan trafikproblemerne i området kan håndteres fremover.

### **Input fra borgermødet**

På borgermødet den 22. januar, hvor der deltog ca. 55 borgere, kan borgernes kommentarer samles under tre kategorier: Trafik, parkering samt højde og volumen på byggeriet.

### **Trafik**

Der var bekymring for den øgede trafik pga. de mange nye pendlere til kontorbygningerne. Hvordan hænger det sammen med en mere og mere presset Gl. Køge Landevej?

Det er vigtigt, at tilkørselsforholdene til det nye P-hus bliver sikre, og ikke forstyrrer trafikken på den i forvejen hårdt pressede Gl. Køge Landevej. Der var på borgermødet en vis skepsis overfor, om en ny højresvingsbane ved Karin Nelles Vej og lysreguleringen ved Kirsten Walthers Vej og Carl Jacobsens vej er tilstrækkelige til at regulere trafikken.

### **Parkering**

Beboere fra området udtrykte bekymring for alle de nye bilister i området, der skal finde parkering. Området er generelt meget belastet af pendlerparkering, og der var forslag om at oprette et stort P-hus ved Ny Ellebjerg station til at rumme noget af pendlerparkeringen.

Yderligere et forslag om at oprette parkeringspladser til korttidsparkering i forbindelse med de foreslåede nye butikker i området. Bygherren tilkendegav, at der kun påtænkes en mindre butik eller café i det nye byggeri. En enkelt borger ønskede yderligere butiksareal i lokalplanen.

### **Højde og volumen**

Der var fokus på, at bebyggelsesprocenten er høj, og bliver højere af, at parkeringshuset ikke regnes med. Derudover blev det rejst, at lokalplanen giver mulighed for at bygge et teknikrum på toppen af bygningerne, hvilket vil øge højden med to meter.

Bygherren blev opfordret til at øge de grønne ambitioner med et forslag om at indrette taghaver med bier og grøntsagshaver. Desuden var der fokus på, at der er behov for yderligere arealer, der kan benyttes af børn i området.

Med venlig hilsen

Michael Fjeldsøe  
Formand for Valby Lokaludvalg