

Sendt via portal www.blivhoert.kk.dk

24. oktober 2018

København, den 24. oktober 2018

Kontaktoplysninger

Louise Lind
Chefkonsulent

T 33 63 11 29

louli@kab-bolig.dk

Vedr.: Forslag til tillæg nr 4 til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til Kommuneplan 2015

Området som lokalplanstillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 knytter sig til, ligger umiddelbart nord for arealet behandlet i lokalplanstillæg nr. 2 for samme område. Syd for dette område ligger den eksisterende almennyttige afdeling Elleparken, som udgør lokalplansområdets sydlige afgrænsning. Afdelingen er ejet af boligselskabet SAB og administreret af KAB.

KAB og SAB glæder sig generelt over udviklingen på Grønttorvet, hilser de nye boligformer og beboere velkomne, og håber at fremtiden for bydelen vil byde på en hverdag, hvor beboernes veje i den samlede bydel krydser hinanden. I den forbindelse er det vigtigt, at både nye boligområder og de gamle tildeles de nødvendige rammer for at udvikle sig og skabe et attraktivt område, så beboerne "nye" som "gamle" har lyst til at krydse og nedbryde den usynlige barriere, der kan eksistere mellem den gamle og nye bygningsmasse. Herudover skal der selvfølgelig i området, være en infrastruktur på plads mellem nyt og gammelt, som gør at disse møder på tværs af beboere, sker naturligt og ofte.

KAB og SAB ejer butikscenteret Bekkers Vænge, der ligger i det sydøstlige hjørne af lokalplansområdet (dog ikke tillægget). I den geografiske fastlæggelse af bymidten for Gammel Køge Landevej, hvor området, som pågældende kommuneplantillæg vedrører, ligeledes er placeret, er bymidtens udstrækning stoppet umiddelbart nord for det butikscenter, som har været i drift i Elleparken siden opførelsen. Placeringen er velegnet til at fortsætte anvendelsen til butikscenter, og dette er også på linje med fremtidsplanerne for KAB og SAB for Bekkers Vænge Butikscenter. Imidlertid betyder ovenstående afgrænsning, at udviklingsmulighederne for ejendommen er begrænsede, og man ønsker således med nærværende indsigelse, at man udover at tilgode de nye projekter i området, som KAB og SAB hilser hjerteligt velkommen, også tildeler den gamle bygningsmasse mulighed for at udvikle sig i en positiv retning. KAB og SAB arbejder for indeværende med en helhedsplan som vil give Elleparkens eksisterende boliger et overordnet løft og tilføre nye tagboliger til afdelingen. Helhedsplanen omfatter dog ikke et løft på Bekkers Vænges Butikscenter, som er væsentligt for at løfte området som helhed.

For butikscenteret arbejdes der pt. på et projekt fra KAB og SAB, som koncentrerer sig om, at øge kvaliteten af centeret og øge oplevelseskvaliteten for brugerne samt tilføjelse af nye funktioner i butikscenteret. Disse planer kræver, at det planmæssige udlæg for området stemmer overens med den faktiske anvendelse på ejendommen gennem de sidste 70 år. Planerne er præsenteret for Valby Lokaludvalg og er tillige vedlagt som bilag i nærværende indsigelse.

Ændringsforslag

At kommuneplantillægget tillige med det indhold, der er fremlagt i høring ligeledes indeholder en ændring af udformningen for bymidten Gammel Køge Landevej som vist nedenfor:

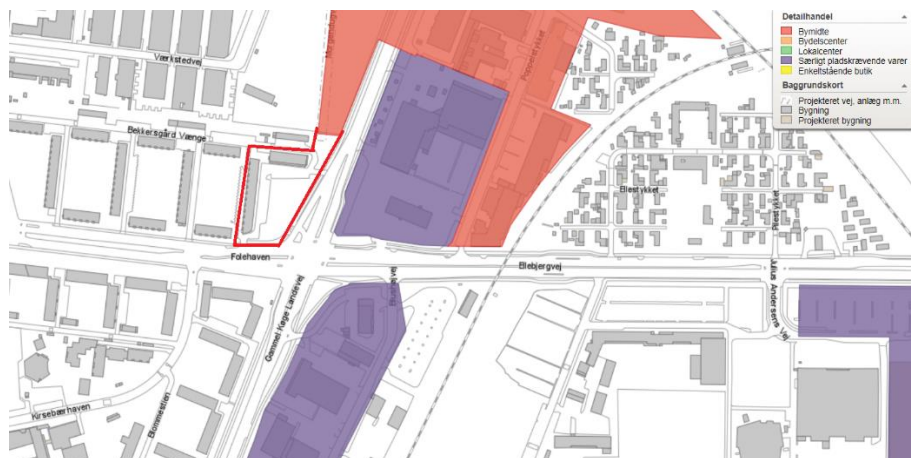


Illustration af ønsket ændring på bymidteafgrænsning

Ændringen vil sikre, at Bekkersgård Vænges butikscenter fortsat har mulighed for at udvikle sig, således at attraktionen for området kan øges, og ejendommen kan indgå som et aktiv for beboere og brugere af det samlede lokalplansområde.

KAB/SAB kører sideløbende med nærværende indsigelse, en ansøgningsproces med Teknik- og miljøforvaltningen vedrørende det konkrete ønskede projekt, herunder projektets forhold til den eksisterende lokalplan samt tillæg. Nærværende ønskes dog implementeret uagtet denne proces, da det er en nødvendighed for driften af butikscenteret, at det i planmæssig henseende behandles som sådan.

Med venlig hilsen

John B. Sørensen, formand SAB

Frank Sass, næstformand SAB

KAB/SAB

Bilag
Skitseprojekt

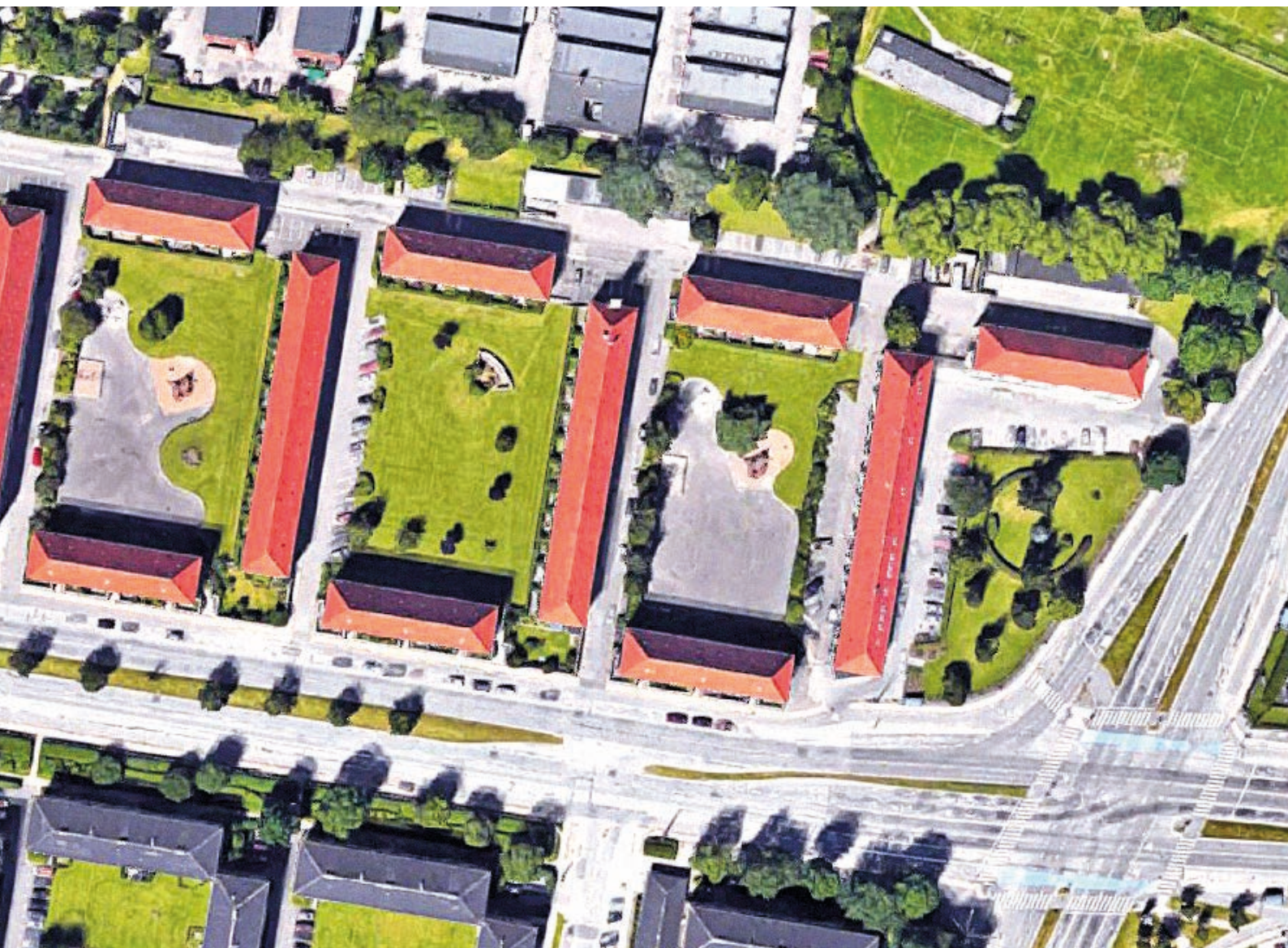
BEBOERHUS OG NY BUTIK ELLE PARKEN VALBY



INDHOLD

- 03 OMRÅDET I DAG
- 04 EJENDOMMEN I DAG
- 05 UDFORDRINGER I DAG
- 06 UDFORDRINGER
- 07 PROJEKT PRÆSENTATION
- 08 MILJØLØSNINGE
- 09 ØKONOMISKE LØSNINGER
- 10 SOCIALE LØSNINGER
- 12 PLANMÆSSIGE FORHOLD
- 16 KONTAKT

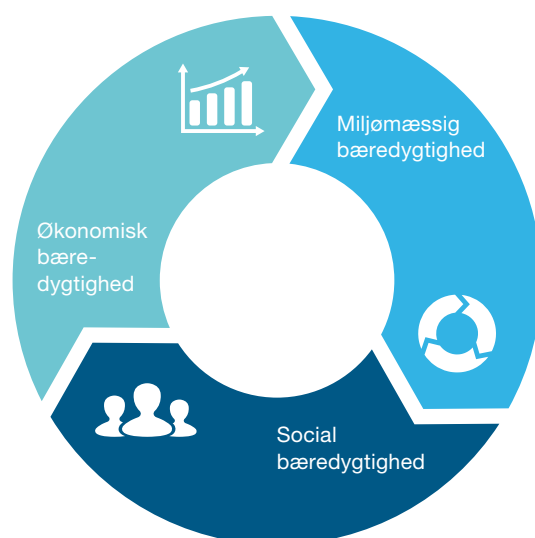




OMRÅDET I DAG

KAB/SAB og Innovater arbejder i fællesskab på et projekt beliggende på hjørnet af Folehaven og Gammel Køge Landevej.

KAB/SAB har afdelingen Elleparken beliggende her, hvor der pt. pågår arbejde med en helhedsplan, som skal sikre fornyelse i afdelingen under en samlet strategi der baserer sig på fornyelse via indførelse af bæredygtighed under tre områder.





EJENDOMMEN I DAG

Ejendommen som er objekt for samarbejdet mellem KAB/SAB og Innovater, er en del af Elleparken, og som sådan også en del af de samme problemstillinger som gør sig gældende for den resterende del af Elleparken, men ligeledes en række problemer, som ikke er tænkt adresseret i helhedsplanen, enten fordi de er lokale for projektområdet, eller fordi de overordnede løsninger i helhedsplanen ikke er implementeret for projektområdet.

Ejendommen anvendes i dag til et lokalcenter i stueetagen med forskellige småbutikker af varierende kvalitet for brugerne, som i høj grad er beboerne i Elleparken. Ovenpå butikkerne er der placeret boliger tilknyttet afdelingen i Elleparken.

Boligerne der er placeret i en vinkel har facade mod enten Gammel Køge Landevej eller Folehaven.

UDFORDRINGER I DAG

Området som er objekt for samarbejdet rummer en række problemer, som ønskes italesat via projektet, problemerne er opdiset nedenfor.

Miljømæssige udfordringer

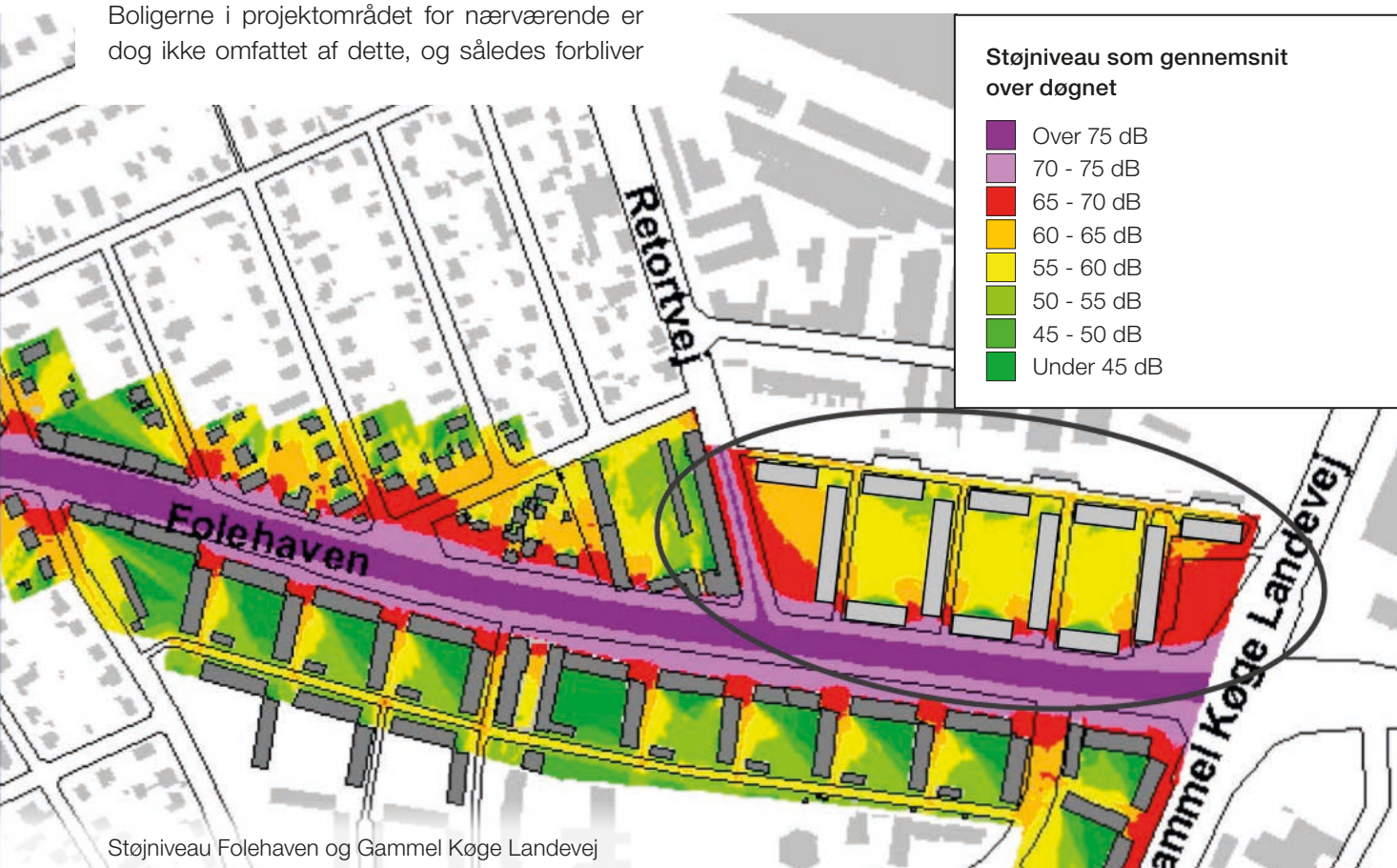
Elleparkens beliggenhed giver afdelingen en række miljøudfordringer, som knytter sig til afdelingens beliggenhed op af en af de allermest trafikerede veje i København. Det giver store problemer på støj og generelle gener på facaderne, der vender mod Folehaven og Gammel Køge Landevej.

Helhedsplanen adresserer dette via implementeringen en støjsanering af lejlighederne, der vender mod Folehaven, og beboere her kan således forvente en stor forbedring af boligernes indeklima.

Boligerne i projektområdet for nærværende er dog ikke omfattet af dette, og således forbliver

problemet uændret for beboerne i dette område. Støjgener forringer kraftigt beboeres brugskvalitet af boliger, idet det reelt ofte kan tvinge beboere til at holde vinduer lukket.

Således er problemet ikke alene relateret til støjen i boligen, men også afledte effekter i form af forringet indeklima som følge af, at man defacto ikke kan åbne vinduer og opretholde et rimeligt støjniveau i boligen.



UDFORDRINGER I DAG

Økonomiske udfordringer

KAB/SAB driver i dag et lokalcenter, som tjener til at forsyne lokalområdet med forskellige butikstilbud. Udlejningen er dog udfordret, idet man har svært ved at tiltrække erhvervsdrivende, som principielt udgør det vigtigste element i et velfungerende lokalcenter.

Dette giver en række udfordringer i forhold til afdelingens økonomi via lejeindtægter fra erhvervsudlejningen, hvor der helt afgjort ligger et uudnyttet potentiale. Afdelingens erhvervsudlejning må forventes at blive yderligere udfordret i de kommende år via de nye butiksudlæg omkring Grøntorvet og Følager.

Fælles for alle velfungerende lokalcentre er, at de har en dagligvarebutik, som hjælper til at tiltrække et dagligt potentielt kundegrundlag for de øvrige butikker. Er der ingen dagligvarebutik, skabes der ikke noget naturligt dagligt flow af kunder, hvilket er stort problem for de småerhvervsdrivende, idet det da er overladt til dem selv at trække kunderne ind, hvilket er en for stor mundfuld for de mere specialiserede og langt mindre butikker.

Projektet ønsker at optimere driften og attraktionen af det eksisterende lokalcenter.

Sociale udfordringer

Elleparken er beliggende i et attraktivt område, og samtidig et område i udvikling hvor både infrastruktur og kommende bydele i de kommende år får et markant løft. Imidlertid har afdelingen en række mangler i forhold til de tilbud, som man ønsker at stille til rådighed for beboerne i en velfungerende afdeling.

KAB/SAB oplever overordnet en lang række problemer med de lokaler, som er tilknyttet afdelingerne under funktionerne fællesfaciliteter, ejendomskontorer og bestyrelseslokaler. Ofte er disse lokaler placeret separat fra hinanden, hvilket fører til, at de sjældent er i brug. Dette giver en uhensigtsmæssig drift, og den lave brug fører til, at det sjældent er prioriteret, at gøre disse lokaler mere tidssvarende, da midler ofte er anbragt steder, som giver større gavn for fællesskabet.

Problemstillingen ovenfor gør sig gældende for Elleparken, der har utidssvarende funktioner indenfor områderne benævnt ovenfor.

Lejlighederne i Elleparken er generelt relativt små, og der er ikke egnede faciliteter, hvor beboerne kan afholde større festlige arrangementer som eksempelvis fødselsdage, konfirmationer, receptioner etc. Dette er naturligvis en hæmsko for beboernes mulighed for at mødes internt i afdelingen og med familie, og et tilbud som man i høj grad savner i området.

Herudover er funktionerne for ejendomskontor og bestyrelseslokaler ligeledes utidssvarende og decentrale, hvilket giver afdelingen en række problemer med driften ligesom den decentrale placering er problematisk i forhold til at investere i tilbuddene.



PROJEKT PRÆSENTATION

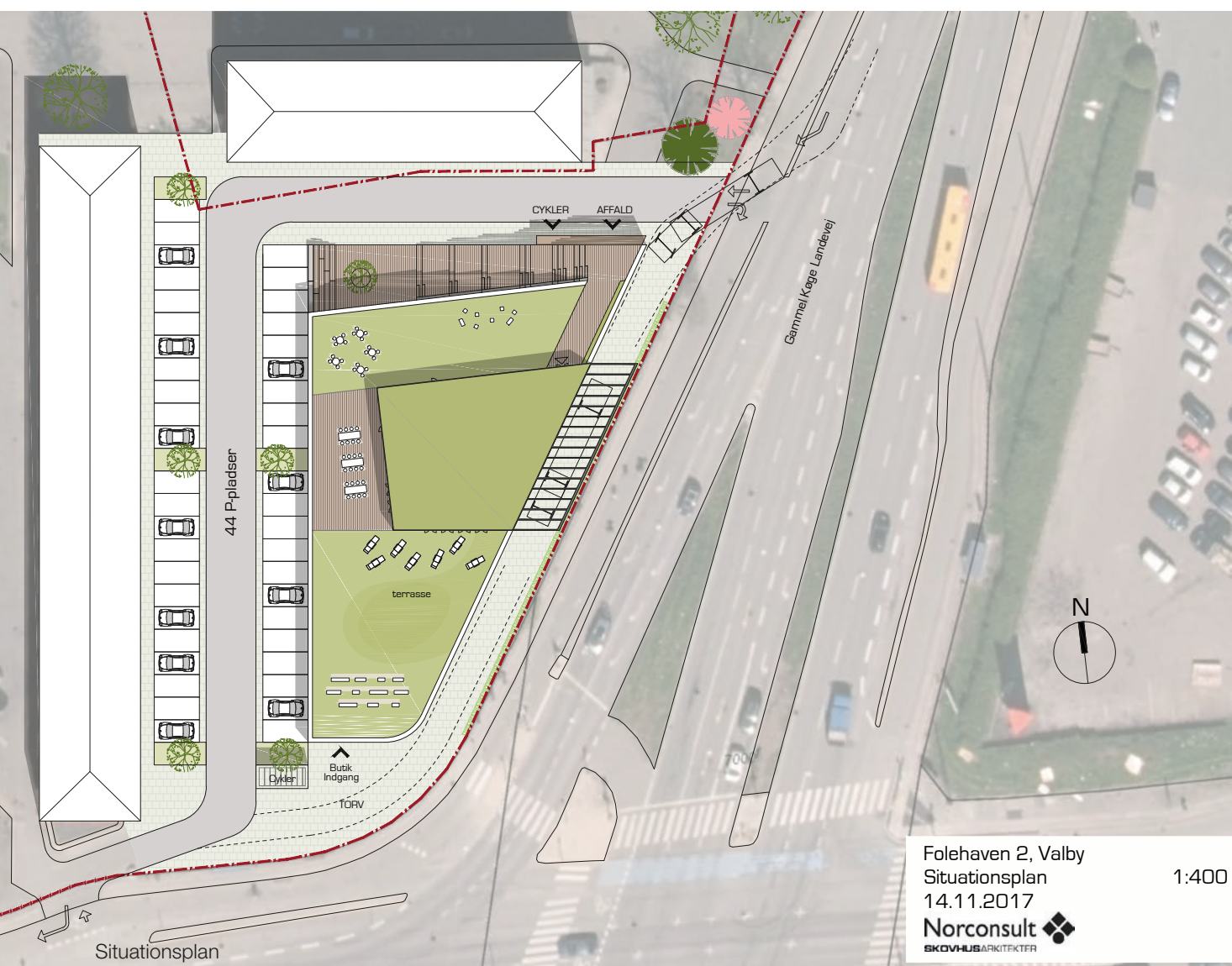
Projektets sigte er at italesætte ovennævnte problemstillinger og bidrage som et aktiv for Elleparken i det daglige for beboerne i afdelingen.

Således er grundtanken med projektet at tilføre en ny bebyggelse i Elleparken som:

- Støjsanerer den naboliggende boligbebyggelse
- Tilvejebringer nye faciliteter for de sociale funktioner i Elleparken
- Forbedrer levedygtigheden på lokalcenteret

Omfanget af bebyggelsen er vist nedenfor og placeres således i området med krydset Folehaven/Gammel Køge Landevej, der i dag henligger ubebygget.

Projektet indeholder en dagligvarebutik i stueetagen, en ny fællesbebyggelse for boligselskabets administration, bestyrelseslokaler samt beboerlokale til festlige lejligheder og møder i afdelingen.





Byggeriet set fra krydset
Folehaven/Gammel Køge Landevej.

Økonomiske løsninger

Den nye bebyggelse skal være et økonomisk bæredygtigt tiltag, og skal således fungere som et aktiv for afdelingens økonomi snarere end en belastning for beboerne.

Bygningen udgør en gratis støjskærm og er således en yderst økonomisk effektiv løsning på et problem, som man med fordel kan adressere. Tilføjelsen af en dagligvarebutik til lokalcenteret vil være et stort aktiv for centeret i dag. Det vil betyde, at der kommer langt flere kunder til lokalcenteret, og derved gøre butikkerne langt mere levedygtige.

Et mere levedygtigt center vil over tid betyde en højere huslejeindtægt for afdelingen i takt med, at der er en naturlig udskiftning i erhvervslejerne. En højere lejeindtægt på erhvervsdelen vil være et stort aktiv for afdelingen, idet dette sker på en fastlåst omkostningside.

Implementeringen af en ny delvis privatejet bebyggelse vil ligeledes medføre et fald i afdelingens driftsomkostninger, idet der er en ny aktør til at medvirke til omkostninger til grundskyld samt drift og vedligeholdelsesomkostninger.



Adgang til tagterasse på nordfacade



Byggeriet set fra oven

Sociale løsninger

Det nye byggeri er tænkt til at kunne stille nogle nye sociale tilbud til rådighed på ejendommen. At forbedre kvaliteten af steder hvor folk mødes og stille nye til rådighed, øger frekvensen og varigheden af møder indbyrdes i afdelingen.

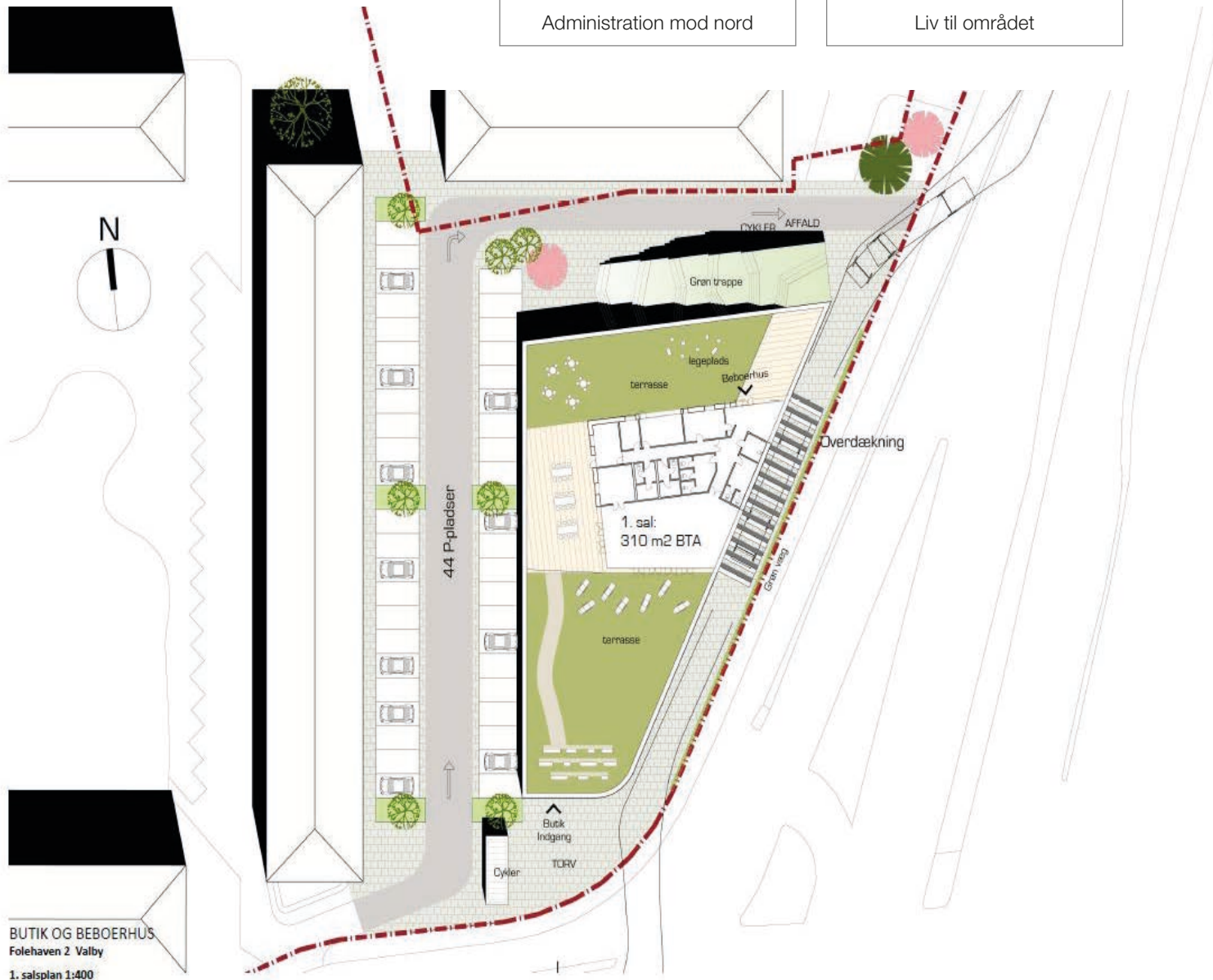
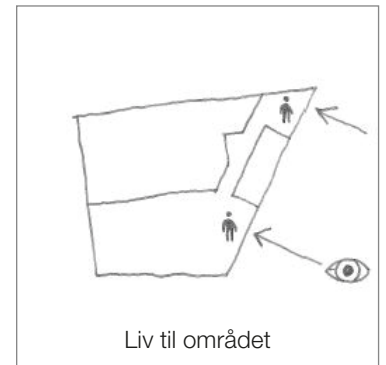
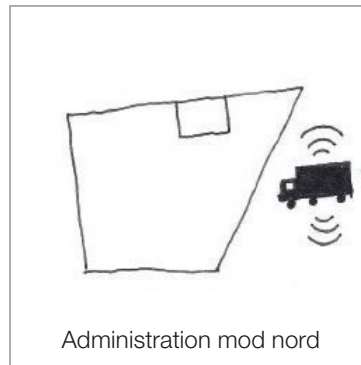
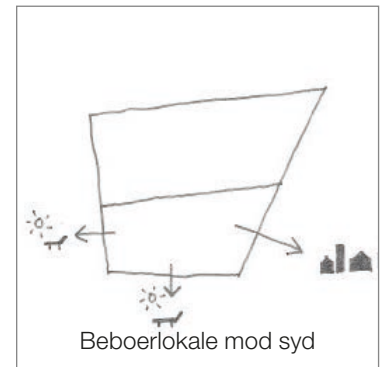
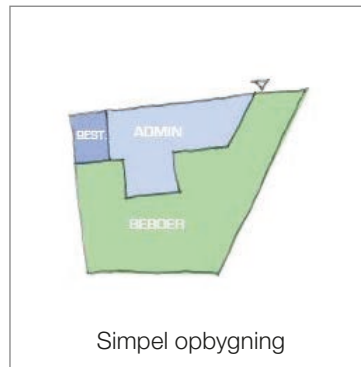
Projektet arbejder med ovennævnte, dels som nævnt ovenfor, ved implementeringen af et nyt rekreativt areal, der er funktionelt til personophold på tagfladen af den nye bebyggelse. Den hævede flade muliggør ophold på trods af en trafikalt udsat beliggenhed, og giver dermed afdelingen et nyt sted, hvor folk kan mødes.

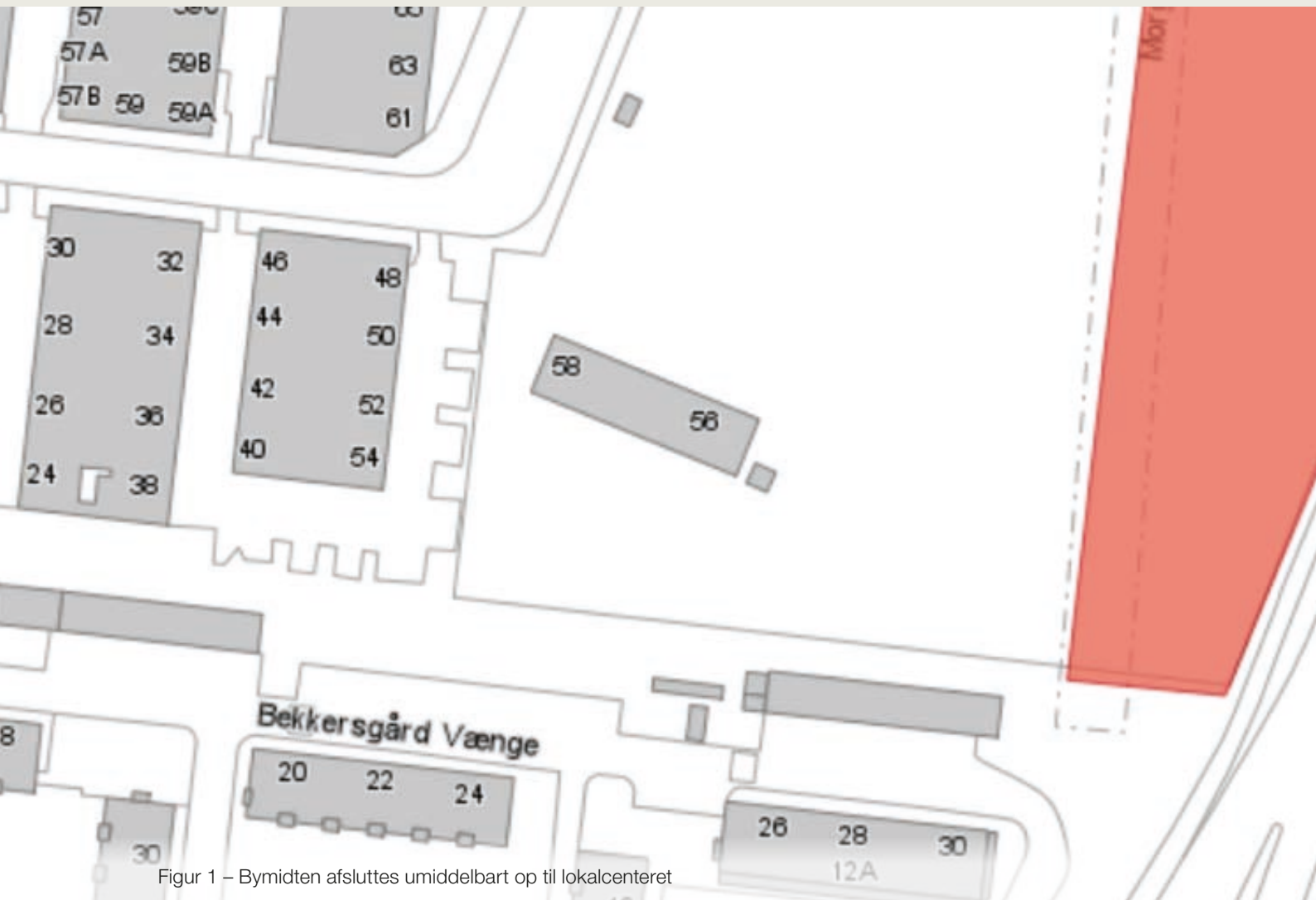
Referencefoto på tagterasse
i Skovlunde



Herudover samler projektet en række af afdelingens faciliteter og skaber nye i en mindre bebyggelse på tagfladen til nye funktioner til administration, bestyrelse og beboerlokaler, der fungerer i fællesskab med hinanden, og har delte anvendelsesområder, således at lokalerne opnår en langt mere effektiv anvendelse.

Slutteligt vil beboerhuset skabe en fin forbindelse mellem nye og "gamle" beboer, når SAB opfører forventeligt 100 nye familieboliger på boldbanerne nord for ejendommen.





Figur 1 – Bymidten afsluttes umiddelbart op til lokalcenteret





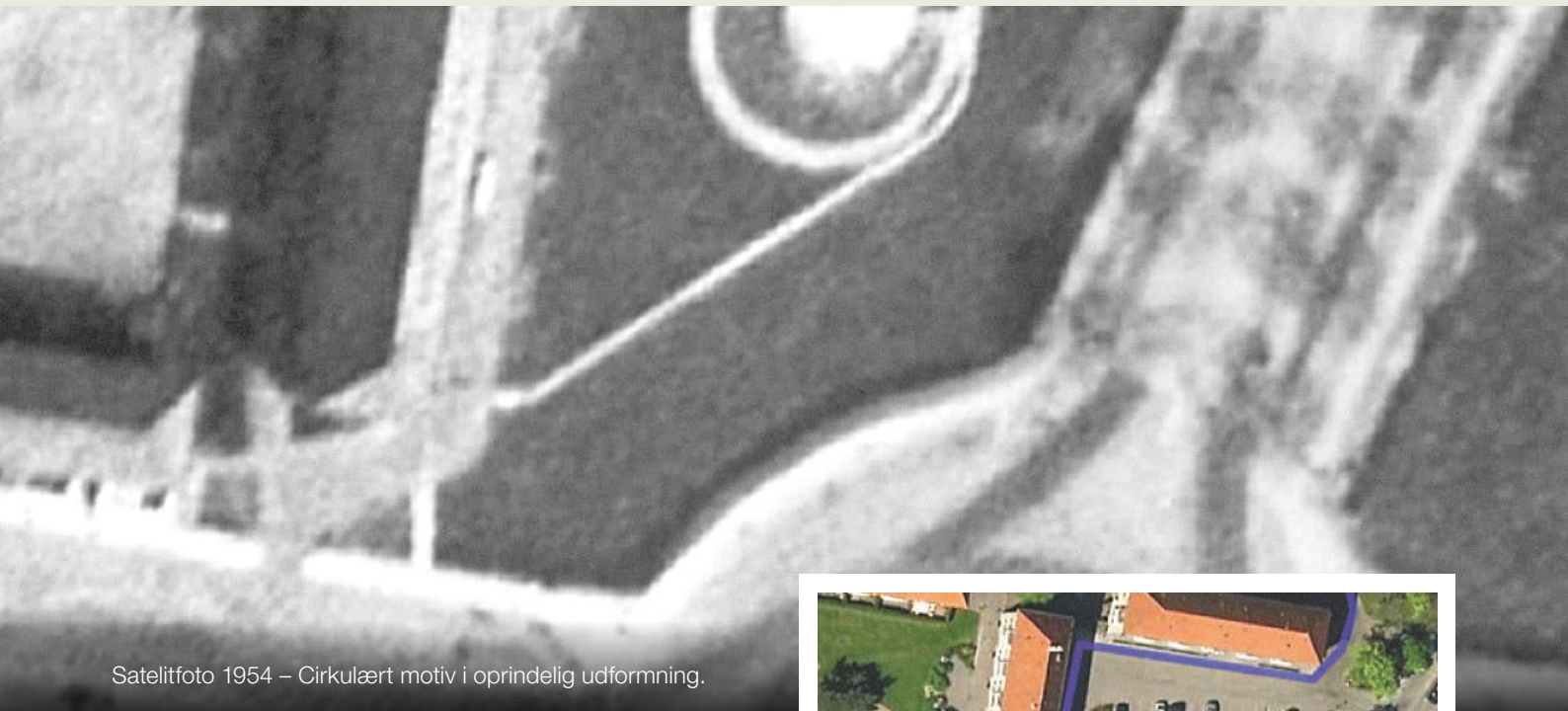
Bymidte

PLANMÆSSIGE FORHOLD

Projektet som skitseret vil kræve et tillæg til de eksisterende kommuneplansrammer. I dag afsluttes bymidten for området Gammel Køge Landevej på grænsen til det matrikulære område. Afgrænsningen netop her er dog alene et kommuneplans spørgsmål, og ikke et udtryk for den faktiske anvendelse på ejendommen, i det området i dag anvendes til netop funktioner som normalt ville være at finde i netop en bymidte ved butiksfunktionerne placeret i Bekkersgårds Vænges butikcenter.

Overordnet er det selvfølgelig uhensigtsmæssigt for driften af centeret, at stueetagerne begrænses af de rammer, der gælder butikker udenfor centerområder, særligt når der grundet den store støjbelastning er begrænsede alternative anvendelserne for lokalerne.



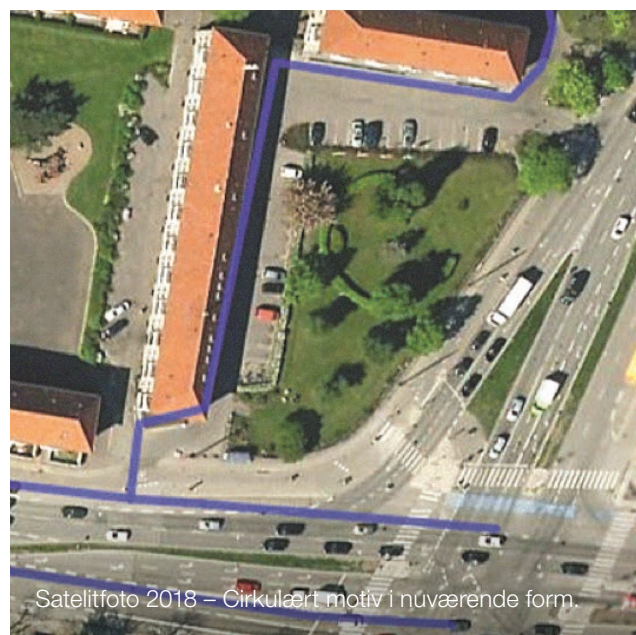


Satelitfoto 1954 – Cirkulært motiv i oprindelig udformning.

Området er reguleret af lokalplan 462, som har til hensigt at regulere primært det nye Grønttorvsområde. Lokalplanen medtager dog ligeledes den eksisterende afdeling Elleparken. Her er området for den nye bebyggelse angivet som område med bevaringsværdig beplantning. Årsagen til udlægget er ikke kendt, men det kan virke mærkværdigt, da området ikke rummer nogle særlige beplantningsmæssige kvaliteter (det er en overvejende græsplæne).

Træerne er ikke bevaringsværdige, hvilket de modsat er i på hjørnet Retortvej/Folehaven. Her er beplantningen modsat ikke bevaringsværdig. Det er derfor svært at se, områdets bevaringsværdige kvaliteter ud fra et æstetisk synspunkt, om end den cirkulære hæk med flagstangen i midten, umiddelbart synes at have været en fast del af afdelingen siden opførelse; motivet har dog ændret sig over tid.

Området rummer ingen funktionel rekreativ værdi. Det henligger i princippet i dag blot som et brak areal, uden anvendelsesmuligheder grundet den udsatte beliggenhed. At løfte det rekreative areal til taget for en ny butik, giver mulighed for at hæve det æstetiske niveau på det grønne areal samt tilføre arealet en reel rekreativ funktionalitet. Motivet i beplantningen, som reelt alene kan aflæses oppefra, ønskes dog af projektparterne videreført på tagterrassen, da projektet på den måde er med til at fortælle lidt om ejendommens historie. Ovenstående forhold gør dog, at projektet kræver et tillæg til lokalplan 462 forud for realisering.



Satelitfoto 2018 – Cirkulært motiv i nuværende form.



Fremtidig udformning og konvertering af motiv til brugsværdi.



KONTAKT INFORMATION

INNOVATER A/S

Amalievej 8 st.
1875 Frederiksberg C
Telefon: 70 26 70 10
E-mail: info@innovater.dk



INNOVATER.



KAB
Bedre boliger for alle