

23. Startredegørelse for lokalplan "Grønttorvsområdet" (2008-137224)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan for området omkring Grønttorvet med henblik på omdannelse til et integreret byområde med boliger, serviceerhverv, herunder kreative erhverv, og rekreative formål.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,
1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Grønttorvsområdet" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

Problemstilling

Københavns Engrosgrønttorv flytter i 2012 til Høje Tåstrup, og ejendommen overdrages til CVM Development, der vil omdanne området til et integreret byområde med boliger og erhverv. Ejeren gennemførte i foråret 2008 et parallelopdrag med 3 internationale arkitektfirmaer. Programmet til parallelopdraget blev drøftet i Teknik- og Miljøudvalget den 9. januar 2008 og i Økonomiudvalget den 22. januar 2008. Et forslag fra den tyske tegnestue Bolles+Wilson blev valgt som grundlag for det videre arbejde. Juul & Frost Arkitekter har udarbejdet en helhedsplan, der skal danne grundlag for lokalplanen, som koordineres med forslaget til Kommuneplan 2009. For en naboejendom, ejet af entreprenør Kay Wilhelmsen, er tidligere udarbejdet startredegørelse for en lokalplan, som blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 28. september 2006 og Økonomiudvalget den 31. oktober 2006.

Løsning

Lokalplanen vil omfatte hele "karreen" mellem Gammel Køge Landevej, Folehaven, Retortvej og banen. Dels for at koordinere udviklingen af Grønttorvsgrunden med udviklingen af Kay Wilhelmsens grund og den kommunale boldbanegrund, dels for at fastlægge områdets infrastruktur. Som led heri er der udarbejdet en byrumsanalyse for det sydlige Valby.

Der er i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for den udarbejdede helhedsplan, og forslaget til lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse hermed.

I startredegørelsen *bilag 1* er beskrevet områdets eksisterende forhold, gældende planlægning, parallelopdraget, forslaget til helhedsplan og forvaltningens vurdering heraf. Der redegøres for andre projekter i det sydlige Valby, forslaget til Kommuneplan 2009 og bydelsplan for Valby 2009, intentioner i lokalplanen, trafik og bæredygtighed.

Blandt andre projekter er Trafikstyrelsens aktuelle planer om at forbedre togtrafikken mellem København og Ringsted, udvidelse af Ny Ellebjerg Station bl.a. med forlængede perroner og en påtænkt ombygning af broen, der fører Gammel Køge Landevej over banen. Disse anlæg bidrager til at opgradere Grønttorvsområdets status som stationsnært område. En kommende ny linjeføring for banen til Ringsted vil efter oplægget ske henover Grønttorvsområdets nordvestlige hjørne og dermed risikere at forringe adgangsforholdene til området.

Torveporten skal sammen med Følager, der indgår i planområdet Ny Ellebjerg øst for Gammel Køge Landevej, udformes som en attraktiv og tryk adgang til Ny Ellebjerg Station. Som led heri tilstræbes det, at områdets udadvendte funktioner, herunder butikker, placeres langs det nye ”strøg”. Hvor området i Kommuneplan 2005 er udpeget som område for butikker med særlig pladskrævende varer, er kvoten for denne type butikker i forslaget til Kommuneplan 2009 reduceret til fordel for andre butikstyper, og Grønttorvsområdet er udpeget som ”bymidte”.

Lokalplanområdet foreslås opdelt i 8 underområder, der foreslås fastlagt til boliger, boliger og erhverv, serviceerhverv, offentlige formål og tekniske anlæg.

Grønttorvsområdet skal være et kvarter i varierende højder og tætheder. Bebyggelsesprocenterne varierer fra 60 i de allerede udbyggede områder til 185 i de aktuelle udviklingsområder. Nærmest jernbanen vil der være mulighed for at opføre højhuse i op til 125 m højde. Det er målet at indpasse 150 billige boliger i området. Det er i øvrigt hensigten at anvende områderne nærmest banen til rekreative formål med en landskabelig bearbejdning, der kan bidrage til at reducere støjen fra banen.

Der vil i lokalplanen blive lagt vægt på at sikre gode og trygge byrum, der kan rumme en vifte af aktiviteter, herunder til bevægelse og idræt. En tilgængelighedsvurdering er vedlagt som *bilag 2*.

I forslaget til Kommuneplan 2009 kan den østlige og vestlige del af Grønttorvsområdet udvikles i denne halvdel af planperioden, mens den midterste del er udskudt til en senere periode. Både CVM Development og kommunen ønsker imidlertid at muliggøre midlertidige anvendelser, der kan ”bygge bro” mellem den nuværende og den fremtidige anvendelse. Erhvervsområdet Værkstedsbyen syd for Grønttorvet foreslås fastlagt som kreativ zone for at opnå interaktion med de kreative virksomheder her.

Det er forvaltningens opfattelse, at forslaget til lokalplan indebærer, at der skal udarbejdes en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der har i samarbejde med Økonomiforvaltningen i forbindelse med planlægningen været drøftet muligheden for at indgå en frivillig udbygningsaftale med grundejerne. I *bilag 1* er nævnt mulige anlæg.

Valby Lokaludvalg har med brev af 12. november 2008 fremsendt sine bemærkninger vedlagt som *bilag 3*. Heri fremføres bl.a. kritik af, at et så stort byudviklingsprojekt diskuteres, før kommuneplanen er endeligt vedtaget. Udvalget finder den gennemsnitlige bebyggelsesprocent på 170 for høj, ligesom man er imod bebyggelse på mere end 60 m. Endvidere udtrykkes bekymring over støjgener fra godstrafikken. For Gammel Køge Landevej ønskes en højklasset kollektiv trafikforbindelse, fx i form af en letbane.

Hertil bemærker forvaltningen, at det i hele processen er stillet grundejerne i udsigt, at der kan ske en parallel behandling af lokalplan og kommuneplan. Det har samtidig været en klar forudsætning, at lokalplanen ikke kan vedtages endeligt, før kommuneplanen er endeligt vedtaget med de foreslåede bestemmelser for området. Med hensyn til bebyggelsesprocenten er der i forslaget til Kommuneplan 2009 indført nye kategorier i rammerne, hvor der bl.a. i stationsnære C-områder ønskes en fortætning for at styrke den kollektive trafik. I øvrigt bemærkes, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent ikke er 170, man ca. 160. I det videre arbejde skal det naturligvis dokumenteres, at der skabes attraktive bymiljøer med tilfredsstillende støj-, lys- og friarealforhold for beboerne.

Spørgsmålet om en eventuel letbane på Gammel Køge Landevej hører under kommuneplanen.

Økonomi

Startredegørelsen har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, vil grundejerne fortsætte projektudviklingen. Samtidig gennemføres en intern høring, herunder igen af Valby Lokaludvalg og af banemyndighederne. Indstilling om forslag til lokalplan samt miljøvurdering forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i marts og april 2009 med offentlig høring fra april til juni og endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen primo oktober 2009. Den endelige vedtagelse er afhængig af, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget med de foreslåede bestemmelser for området.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse for Grønttorvsområdet](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Valby Lokaludvalgs kommentarer til Startredegørelse for Grønttorvet](#)

