



PORTEN TIL KØBENHAVN

- Program for parallelopdrag om ny bydel på Grønttorvsgrunden i Valby

UDKAST - 13. DECEMBER 2007



VELKOMST

FORORD

VISION

- PORTEN TIL KØBENHAVN - 9
- INTENTIONER - 10

GRØNTTORVSGRUNDENS POTENTIALER

- KONTEKST - 19
- KØBENHAVN - 21
- VALBY BYDEL - 22
- GRØNTTORVSGRUNDEN - 36

GRØNTTORVSGRUNDENS BINDINGER

- PLANADMINISTRATIVE FORHOLD - 43
- TEKNISKE UDFORDRINGER - 46

AFLEVERING

- MATERIALE OG BETINGELSER - 50
- BILAG - 54

VELKOMST

Kære deltagere.

Det glæder CVM Development og JUUL | FROST Arkitekter at byde jer velkommen til parallelopdragsprocessen for Grønttorvsgrunden.

Vi har valgt tre arkitektteams til at deltage i parallelopdraget:

KCAP, Rotterdam
Bolles & Wilson, Münster
LAB architecture studio, London

Vi forventer, at parallelopdraget starter i februar 2008.

FORORD

Når Grønttorvet i fremtiden flytter fra Valby, opstår der en unik mulighed for at etablere en ny spændende bydel på den tidligere Grønttorvsgrund med alle de faciliteter, der skal til for at skabe et selvstændigt og levende bykvarter.

Hoffmann Ejendomme og Carlyle Group har sammen dannet CVM Development – det udviklingselskab som har erhvervet Grønttorvsgrunden med projektudvikling for øje. Området skal byggemodnes i samarbejde med Københavns Kommune, hvorefter det bliver opdelt i byggefelter med henblik på den endelige udbygning. Dette sker dels i CVM Developments eget regi og dels ved at sælge byggerettigheder til andre investorer. Fremgangsmåden sikrer, at parterne kan udvikle området og tilføre det et mangfoldigt liv inden for en relativ kort tidshorisont. CVM Development har valgt JUUL | FROST Arkitekter til at styre udviklingsprocessen.

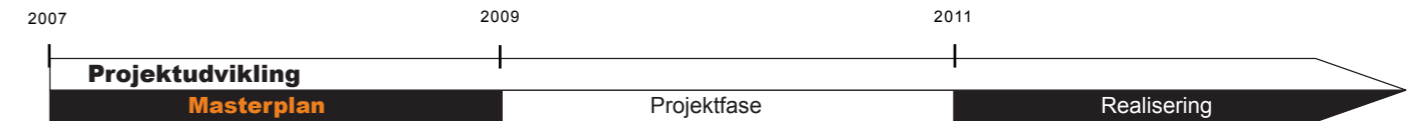
Målsætningen er, at der skal bygges omkring 2.000 nye boliger på grunden. De 1.000 arbejdspladser, der i dag eksisterer på grunden, skal erstattes af et tilsvarende antal nye arbejdspladser. Tallene vil dog til en vis grad afhænge af helhedsplanens udformning. Der skal desuden integreres forretninger og forskellige servicefunktioner i bydelen. Denne funktionsblanding skaber mulighed for at udvikle det forhenværende Grønttorv til et sted, der emmer af aktivitet døgnet rundt. Bydelen skal tilbyde et varieret byliv, et godt handels-, erhvervs- og kulturliv, institutioner samt et attraktivt bomiljø.

Når det eksisterende Grønttorv flytter, tager de navnet med sig. Grønttorvsgrunden får derfor et nyt navn, som endnu ikke er besluttet. Derfor betegnes området som Grønttorvsgrunden gennem dette program.

Nærværende program er en samlet beskrivelse af de potentialer, intentioner og forudsætninger, som danner grundlag for parallelopdraget og den efterfølgende udvikling af en masterplan for området.

Parallelopdrag

Parallelopdrag er en relativ ny form for arkitektkonkurrence, som sigter mod at sikre en åben og demokratisk proces. De indbudte parter deltager på lige fod og udarbejder hvert deres dispositionsforslag i åbent forum. Parallelopdrag har den fordel, at opgaven bliver belyst fra mange sider og at tegnestuernes sideløbende arbejde kan påvirke hinanden undervejs frem mod de endelige forslag. Yderligere får projektets mange øvrige aktører mulighed for at give deres meninger tilkende så disse kan inddrages positivt i processen.



Masterplan

Målet med masterplanfasen er hurtigst muligt at nå frem til en byggeretsgivende rammelokalplan, der fastsætter bebyggelsesomfanget for området. Sideløbende med rammelokalplanen udarbejdes en designmanual som er rammen for bydelens arkitektoniske kvalitet og udformning af infrastruktur og byrum.

- 1 Programmering
- 2 Parallelopdrag
- 3 Masterplan
- 4 Rammelokalplan
- 5 Designmanual

Projektfase

Frem mod Grønttorvets udflytning forberedes den grundlæggende infrastruktur ved at foretage beregninger af anlægsudgifter med henblik på at klarlægge betingelserne ved salg. Delområderne udvikles selvstændigt enten via arkitektkonkurrencer eller ved direkte udvikling som byggesager. Enkelte områder kan kræve udarbejdelse af en projektlokalplan.

- 6 Infrastrukturprojektering og faseopdeling
- 7 Udbud af byggeri og konkurrencer
- 8 Eventuelle projektlokalplaner
- 9 Projektering af byggeri og byrum
- 10 Byggetilladelser

Realisering

Nedrivning og byggemodning af området. Anlæg af infrastrukturen kan igangsættes umiddelbart efter Grønttorvets udflytning. Det forventes, at området udbygges over en tiårig periode fra 2011 og frem.

- 11 Rømning og byggemodning
- 12 Infrastruktur og midlertidige pladsskabelser
- 13 Byggeprojekter
- 14 Byrum og friarealer

MÅLSÆTNING

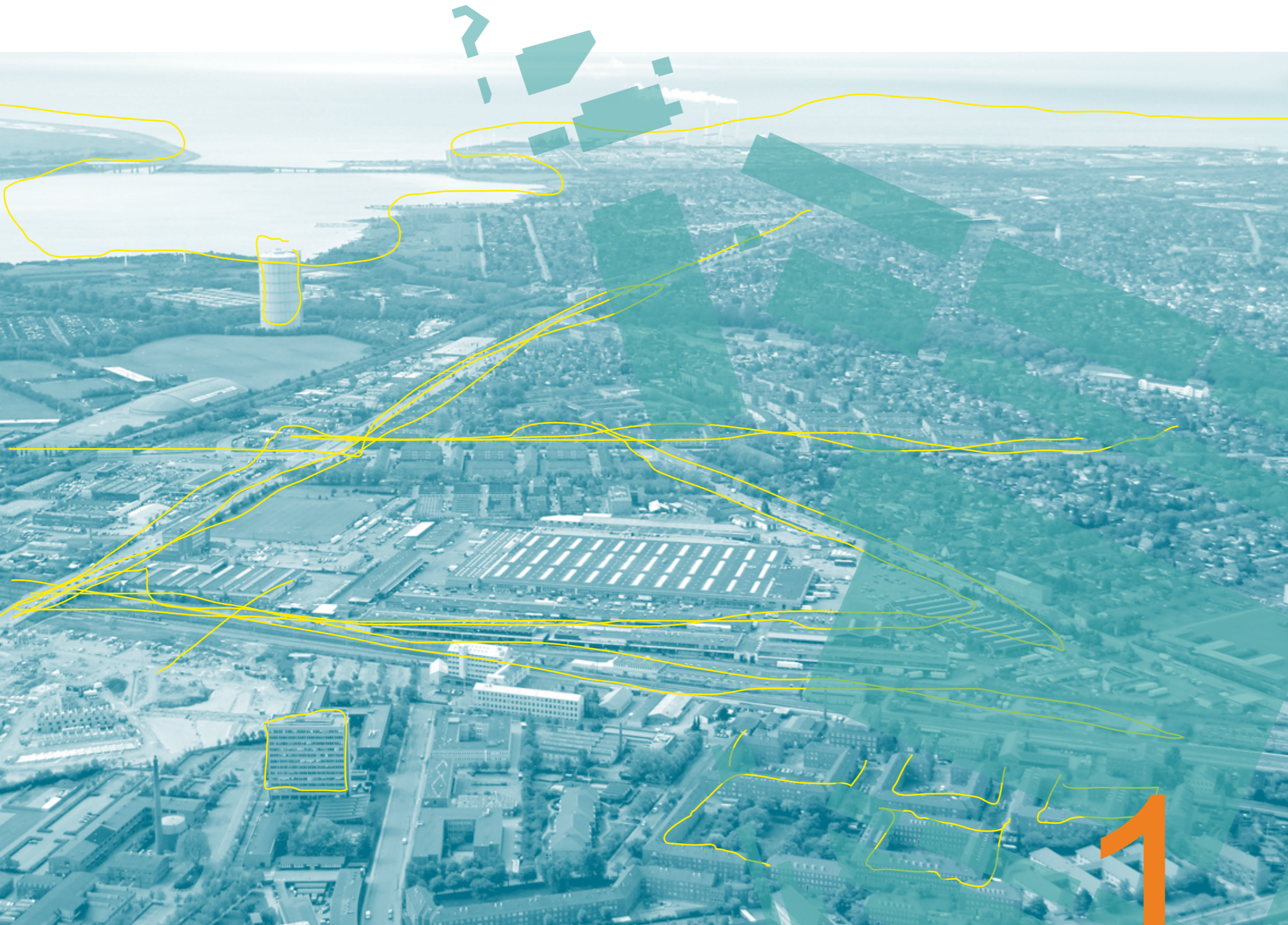
CVM Developments hovedambition for den nye bydel er, at den skal have sin egen karakter og indeholde alle de faciliteter, der skaber rammerne for menneskers livsudfoldelse i alle aldersgrupper.

Dette indebærer blandt andet, at:

- der etableres ca. 75% boliger og ca. 25% erhverv i form af kontorer, liberalt erhverv, butikker, cafeer, underholdning samt institutioner og anden offentlig service.
- der skabes mulighed for at udvikle varieret arkitektur inden for områdets forskellige byggefelter, samt rum der indbyder til bevægelse, ophold og kulturelle oplevelser.
- områdets centrale beliggenhed udnyttes fuldt ud i forhold til de nye trafikknudepunkter, der giver let adgang til både Valby, hovedstadsområdet og Øresundsregionen generelt.
- grønne elementer og åbne områder bliver planlagt samtidig med, at der bygges med en høj bebyggelsesprocent, gerne over 150 visse steder, dog ca. 150 for området samlet set. Det vil sikre, at bydelen gennem forgreninger af stier og veje til de to nære stationer, samt til de øvrige eksisterende grønne kiler og stier, integreres med de tilstødende områder.
- der integreres egentligt højhusbyggeri - gerne op til 50-60 meter - som vil sikre udsigt over de omkringliggende grønne områder samt ind over Frederiksberg, København og Sydhavnen.

Hermed opnår man, at:

- der udover attraktive boliger og kontorer også opstår et landmark ved en af portene til København.
- tiltrække socialt stærke og velfungerende beboere.



VISION



VISION

CVM Development har i samarbejde med JUUL | FROST Arkitekter formuleret en vision for den nye bydel på Grønttorvsgrunden. Visionen beskriver både de værdier der skal ligge til grund for den nye bydel, samt den kommende udviklingsproces. Visionen har naturligt fået overskriften "Porten til København".

PORTEN TIL KØBENHAVN - DEN NYE BYDEL PÅ GRØNTTORVSGRUNDEN

Om få år flytter Grønttorvet i Valby ud af byen og giver plads til en ny bydel på det gamle torveområde. Visionen er at udnytte placeringen i smørhullet mellem København og omegn til at skabe et moderne bykvarter, der på en helt ny måde blander et livligt handels- og byliv med boliger og grønne områder.

De bedste byrum

Et rigtigt kvarter starter med rigtige byrum. Det er de steder man mødes, der giver byen karakter. Dette er tanken bag den nye bydel på Grønttorvsgrunden og derfor der i udviklingen af den nye bydel tænkes i pladser, gader og åndehuller før der tænkes i huse. Der bør bygges højt og tæt nogle steder, sådan at der bliver god plads til byrum og grønne rekreative arealer andre steder.

Det bedste fra den store by

Bydelen på Grønttorvsgrunden skal emme af liv i alle døgnets vågne timer. Det kræver en blanding af erhverv, boliger og rekreative muligheder, der kan tiltrække folk i både dag- og aften timerne. Derfor skal der fokuseres på attraktiv detailhandel, caféliv og muligheder for at udfolde sig fysisk. Ambitionen er at skabe en livfuld stemning, der på sin helt egen måde kan måle sig med Frederiksberg, det kommende Carlsberg, Københavns brokvarterer og Valbys egne handelsgader.

Det bedste fra den lille by

Den nye bydel skal være kendetegnet ved sammenhold, nærhed og tryghed. Der skal skabes en by, hvor der er mere end huse, hvor man er sig selv, og gader, hvor man er sammen med andre. Målet er at opfinde nye måder at tænke mødesteder i byen på. Der skal også være plads til at være sig selv sammen med andre – i forhaven, på pladsen, på boldbanen eller i den lokale café. Bydelen skal være et sted som folk fra Valby og omegn har lyst til at komme og bruge løs af.

De bedste idéer

For at gøre visionerne til virkelighed er der brug for de bedste idéer. Derfor er tre internationale arkitektfirmaer, der er eksperter i at skabe levende byrum, blevet inviteret til at udforme nytænkende urbane koncepter for området. Og derfor inviteres alle borgere i Valby og København indenfor i udviklingsprocessen til at diskutere områdets fremtid med arkitekter og developer. Derudover inviteres en række kreative "nybyggere", som får mulighed for at etablere virksomheder og sætte deres præg på området, mens den nye bydel udvikles. På den måde får den nye bydel sit helt eget liv, allerede før den første sten bliver lagt.

INTENTIONER

Visionen er funderet i otte konkrete intentioner for den nye bydel på Grøntorvsgrunden. Intentionerne er formuleret ud fra et ønske om at skabe en by, der passer til og udfordrer det moderne byliv.

Baggrund - Det forandrede byliv

Bylivet har forandret sig. Det er blevet mere globalt, mere multikulturelt og mere orienteret mod turisme. Byboerne har fået nye livsmønstre med en mere aktiv brug af byens tilbud og mødesteder, og udformningen af byrum og bygninger har stor betydning for, hvilke aktiviteter en by kan rumme. Det uforpligtende oplevelsesfællesskab dyrkes af byens borgere som aldrig før, og der er opstået et hav af nye uformelle mødesteder, der tæller alt fra overraskende byrum og nye rekreative aktivitetszoner over caféer/restauranter til midlertidige musiksteder i gamle industriområder.

Bylivet er i høj grad præget af bevægelsesstrømme. Man flanerer gennem byen, bliver indtaget og indtager byen, får oplevelser og skaber liv. Bylivet er kendetegnet af strømme, netværk, relationer, udvekslinger og forbindelser der fører folk fra det ene sted til det andet - alt imens opstår der nye oplevelser og møder. Det ændrede byliv stiller nye krav til den æstetiske udformning og planlægning af byens rum. Hvor kampen om byrummet tidligere handlede om at generobre det fra bilisterne og fremme de kommercielle interessers indtægtsmuligheder, fokuserer udformningen af byrum i dag på at skabe urbane rum, der fremmer den oplevelsesmæssige dimension. Byrummet skal virke mentalt og socialt stimulerende på brugerne og være i stand til at rumme byens mangfoldighed.

Det er erkendelsen af, at bylivet er under konstant forandring, der bør præge udviklingen af den nye bydel på de forhenværende Grøntorvsarealer i Valby. Paralleloppdragets deltagere bør nøje overveje, hvordan udviklingen af bylivet bliver et vigtigt element i planlægningen af den nye bydel. Målet er at skabe en bydel med et attraktivt byliv, som formes i overensstemmelse med omgivelserne og får brugerne til at reflektere.



Det offentlige rum mellem husene



Det private rum som volumer

Intention 1: Bydelen skal formes af byrummene

Den nye bydel på Grøntorvsgrunden skal formes af byrum. Det er byrum, der skaber liv og dynamik i en bydel, hvorfor det er naturligt at byrummene danner udgangspunkt for bebyggelsernes placering på grunden. Den ideelle løsning vægter bebyggede og ubebyggede arealer ligeværdigt og områdets mellemrum og grønne struktur skal besidde unikke kvaliteter. De offentlige rum skal planlægges i forskellige skalaer, der sikrer en kombination af store offentlige fællesrum, med gennemgående trafik og liv, samt et mere fintmasket net af forbindelser, som danner intime rum og rammer for de lokale beboeres bolignære ophold, aktiviteter og leg. Disponering af byrummene skal tilgodese behovet for udendørsarealer med varierende offentlighedsgrader – fra offentlige over halvoffentlige til private zoner. Disse må gerne blandes i nye hybridformer der udstikker rammerne for nye måder at omgås på.

Offentlige arealer kan principielt benyttes af alle, der kommer ind på området – uanset om de er beboere, ansatte eller handlende. De offentlige byrum er mødesteder, hvori der kan opstå uventede udvekslinger. De uformelle møder bringer folk sammen og fremmer den oplevelsesmæssige dimension som kendetegner en aktiv bydel.

Semioffentlige arealer kan placeres i mere direkte tilknytning til bebyggelse og derved skabe kvarterer i kvarteret, hvor folk under halvprivate former kan omgås socialt uden at de nødvendigvis skal forholde sig til områdets store skala.

De private uderum er haver og terrasser, som sikrer at beboerne har mulighed for at være private – også når de er udendørs. De private uderum fungerer desuden som overgangszoner, der trækker det omkringliggende landskab ind til de enkelte huse og boliger.





Typologier - høj/åben/lav/tæt

Intention 2: Bydelen skal have plads til alle

Uanset om blikket er regionalt, bymæssigt eller lokalt, er mangfoldighed et nøgleord for Grønttorvsgrundens kontekstuelle situation. Mangfoldigheden bør afspejles i den nye bydel og komme til udtryk ved en varieret social, kulturel og volumenmæssig sammensætning.

Funktionsblanding og funktionstæthed skal give bydelen liv og variation. Blandede boligtyper skal sikre en mangfoldig beboersammensætning i form af forskellige alderssegmenter, indkomst- og livstilsgrupper. Derfor bør Grønttorvsgrunden bebygges med varierede boligtypologier, som kan sikre en varieret beboersammensætning. Hvilke typologier dette kan være, fra mondæne højhuse til nyfortolkning af arbejderklassens rækkehuse over den klassiske københavnske karré, er op til parallelopdrags deltager at svare på.

Derudover bidrager forskellige typer funktioner til at danne en arkitektonisk variation. Ved at tænke funktionsblandingen horisontalt og vertikalt er der mulighed for at skabe et livligt og imødekommende miljø. Forskellige typer og størrelser af erhvervslokaler skal sikre at der er plads til et bredt sammensat udbud af forretningstyper – alt fra store dagligvarebutikker til små lokalbutikker over serviceerhverv til kreative værksteder eller gallerier.

Intention 3: Bydelen skal være tæt og høj

Den nye bydel skal være et kvarter med unikke byrum. Denne udvikling kan sikres ved at der bliver bygget tæt og højt, med omtanke for miljøet mellem husene, så der frigøres arealer til halvoftentlige og offentlige byrum med høj kvalitet. På Grønttorvsgrunden kan højhuse tilføre området en markant karakter, der kan være med til at profilere Grønttorvsgrunden som en ny og moderne bydel. Højhusets beboere og brugere får desuden en enestående udsigt over Københavns skyline og ud mod vandet.

Københavns Kommune definerer et højhus som en bygning på over 40 meter eller 13 etager eller derover, jævnfør Københavns Kommunes hæfte "Højhuse i København – Strategi for byens profil - oplæg til debat".



Grønttorvsgrunden som motor for områdets events og aktiviteter

Intention 4: Permanente og temporære aktiviteter

Kultur skaber liv og giver bydele identitet. Det kan være permanent kultur i form af et bydelsteater eller gallerifaciliteter, men det kan i lige så høj grad være temporære kulturelle aktiviteter, som koncerter, sommer-caféer, søndags markeder eller gade-teater. Fælles for de temporære aktiviteter er at de trives godt i byens "sprækker" – der hvor alt ikke er planlagt ned til mindste detalje. Derudover bør der også være plads til fritidsaktiviteter i form af leg og sport. De kan både være organiserede i form af idrætsforeninger og fitnesscentre, eller mere uformelt manifester sig som sport i gademiljøet eller fri leg på legepladserne.



Området samler og spreder i dynamisk udveksling

Intention 5: Bydelen skal kunne samle og sprede aktiviteter

Grønttorvsgrunden må ikke opfattes som en isoleret ø. Derimod bør bydelen blive et fast udvekslingspunkt for sine omgivelser. Som et urbant omdrejnings- og tiltrækningspunkt skal bydelen have en dobbelt-funktion, idet den på én og samme tid skal samle og sprede folk, oplevelser og trafikale strømninger. Grønttorvsgrunden skal være en arena for netværk, kontakt og oplevelser. Et udvekslingspunkt hvor folk samles og indgår i nye hybrider af formelle, såvel som uformelle, fællesskaber. Målsætningen er at skabe en central bydel - et socialt og inkluderende område i form af en flertydig og ukodet bydel.



Ca. 150% bebyggelse i 2 plan dækker 80% af områdearealet



Ca. 150% bebyggelse i 4 plan dækker 40% af områdearealet



Ca. 150% bebyggelse i 16 plan dækker 10% af områdearealet



Ca. 150% bebyggelse i varieret højde

Intention 6: Bydelen skal relatere sig til konteksten og have en stærk egen identitet

Transformationen af Grønttorvsgrunden må tage udgangspunkt i dualismen mellem kontekstuel integration og en stærk, urban egen identitet. Deltagerne i parallelopdraget skal i deres forslag respektere de eksisterende kvaliteter området besidder, og samtidig udforme den nye bydel med en markant selvstændig identitet. Målet er at opnå en givtig dualisme mellem byens indarbejdelse og en klar planlægningsmæssig signatur, der sikrer det kommende område en plads i folks bevidsthed.

Intention 7: Bydelen skal forbindes med omgivelserne

Den nye bydel på Grønttorvsgrunden skal relatere sig til sine omgivelser. Derfor er velfungerende forbindelseslinjer og flows afgørende for Grønttorvsgrundens muligheder for at udveksle med omgivelserne. For at de omgivende stærkt trafikerede veje samt banelegemet ikke skal udgøre uoverskuelige barrierer, bør adgangen til området kvalificeres. Forbindelser til de omkringliggende områder via overdækninger, terrænændringer etc., kan både styrke adgangen fra Grønttorvsgrunden til de to nærtliggende stationer samt bidrage til Grønttorvsgrundens generelle udveksling med byen og kvarterne omkring.

Deltagerne i parallelopdraget skal sikre at området også internt bliver udstyret med et veldisponeret net af forbindelseslinjer og flows. Dette muliggør at området kan fungere i sig selv og at der foregår en naturlig udveksling mellem de enkelte zoner og omgivelserne. I udformningen af den fremtidige bebyggelse på Grønttorvsgrunden skal den interne vejstruktur medvirke til at fremme bydelens karakter og udtryk.

Intention 8: Urban bæredygtighed

Grønttorvsgrunden skal udvikles til en urbant bæredygtig bydel. Dette indebærer at der skal tænkes helhedsorienteret i forbindelse med udviklingen af bydelen. Begrebet urban bæredygtighed favner bevidst bredt og inkluderer både miljømæssige foranstaltninger, ressourceoptimering, sociale relationer og økonomisk rentabilitet. Bæredygtighed er med andre ord et udtryk for en holistisk optik, hvor synergien af enkeltelementerne tilsammen skaber den bæredygtige bydel.

Urban bæredygtighed omfatter 4 forskellige aspekter:

Det sociale perspektiv

Bydelen skal være socialt inkluderende og kunne rumme bydelens, byens og regionens sociale mangfoldighed. Målet er at skabe en bredt favnende bydel, der på forskellig vis fremmer beboernes og brugernes tilhørsforhold. Folk skal mødes, være sammen, respektere og inspirere hinanden.

Den kulturelle dimension

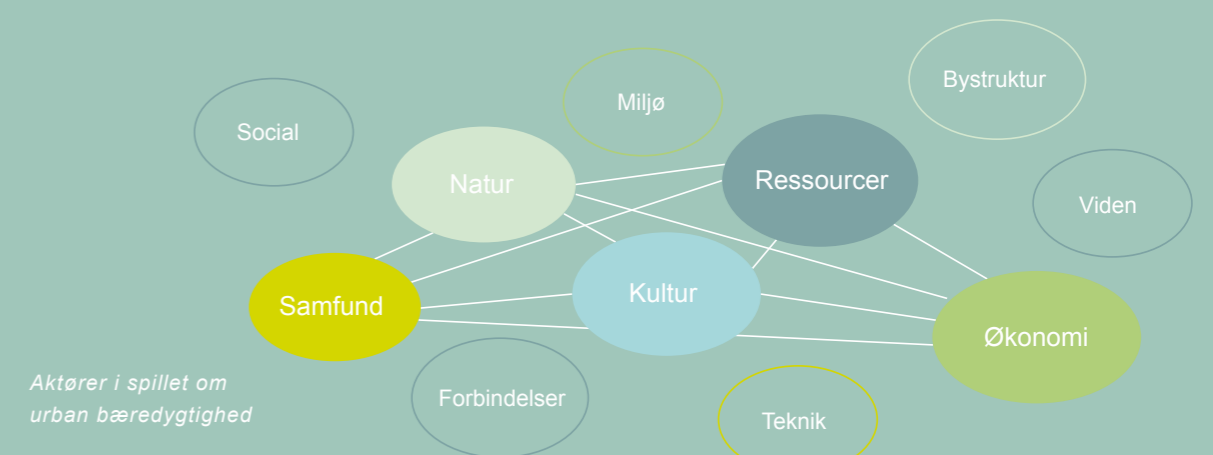
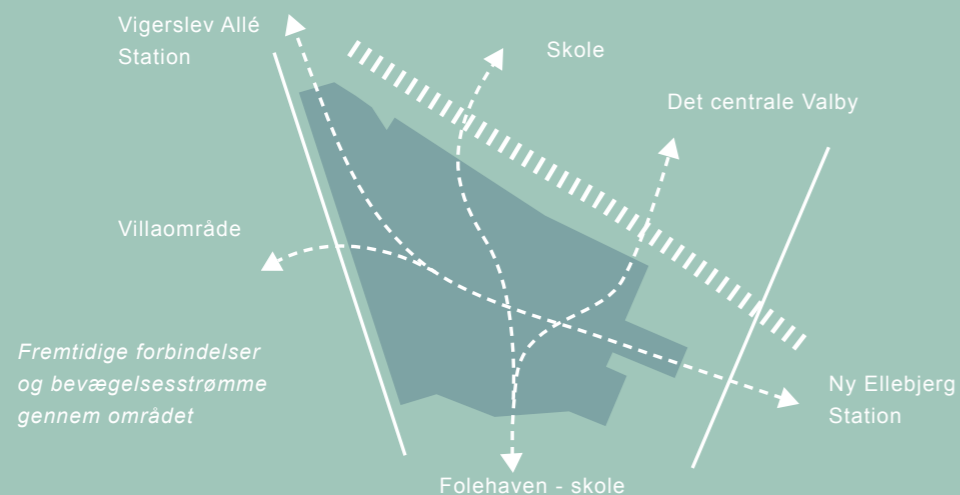
Bydelen skal tilvejebringe kulturelle oplevelser. Udformningen af volumer og byrum bør disponeres så de fremmer kulturelle oplevelser og styrker bydelens diversitet. Gallerier, biografer og udstillingssteder kan give bydelen kvaliteter, der dels kommer beboerne til gode og samtidig trækker folk ind på området.

Natur og miljø i byen

Bydelen skal tilrettelægges efter den mest hensigtsmæssige udnyttelse af ressourcerne, og skal være bæredygtig i forhold til natur og miljø. Dette kan opfyldes ved at tænke i ressourcegenvinding og miljømæssige foranstaltninger; passive såvel som aktive: Regnvandsopsamling, vandgenbrug, komposteringstromler, moderne lavenergihuse m.m..

Økonomisk rentabilitet

Ved at anlægge bebyggelsen ud fra en helhedsbetragtning på anlægs- og driftsøkonomi kan den mest rentable løsning opnås. Optimeret udviklingsforløb og byggeproces samt bevidst udformning af bebyggelsen med omtanke for de enkelte etaper, kan medvirke til en harmonisk tilblivelse af og indflytning på det nye område. Signalkæden af bebyggelsen og udviklingsforløbet er af afgørende betydning for succes på længere sigt.





**GRØNTTORVSGRUNDENS
POTENTIALER**

2



Grønttorvsgrundens placering er central i forhold til København som trafikalt knudepunkt med forbindelse over Øresund

GRØNTTORVSGRUNDENS POTENTIALER

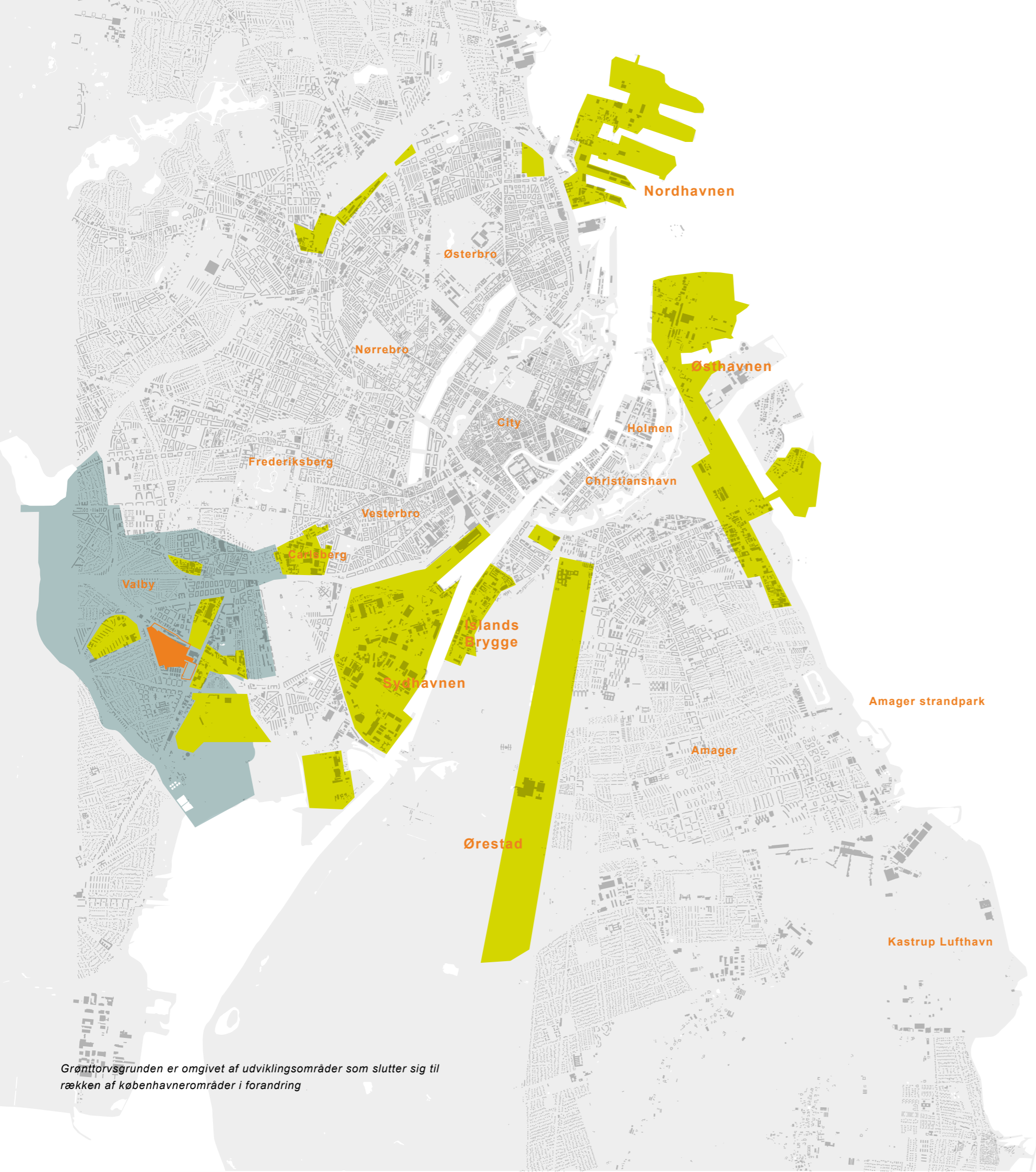
Kontekst

Deltagerne i parallelopdraget bør forholde sig til de skalaer som Grønttorvsgrunden indgår i. Den overordnede skala er Øresundsregionen, der samler det danske hovedstadsområde med den sydlige del af Sverige. Byskalaen er København, der gennem de seneste år har gennemgået en omfattende udvikling. En udvikling, som Grønttorvsgrunden både skal læne sig op ad og samtidig differentiere sig fra. Bydelsskalaen er Valby med de kvaliteter og potentialer bydelen besidder.

Øresundsregionen

I den store skala er Grønttorvsgrunden en integreret del af Øresundsregionen, der består af de danske øer Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm samt Skåne i Sverige. Der bor omkring 3,6 millioner personer i Øresundsregionen, og København danner sammen med Malmø centrum. De to byer udgør tilsammen Skandinaviens største byområde og besidder en kulturel, social og etnisk mangfoldighed, der bør afspejles i den kommende bydel.

I år 2000 blev København og Malmø forbundet af Øresundsbroen. Det har forkortet transporttiden og den mentale afstand mellem de to lande betydeligt. I Storkøbenhavn og Malmø bor der omkring 1,8 millioner indbyggere og der foregår en løbende udveksling mellem de to byer: Danskere bosætter sig i Skåne, hvor der er lavere huspriser, samtidig med at de beholder deres job i København. Omvendt pendler mange svenskere dagligt til København, hvor der er mangel på arbejdskraft lige fra højtuddannede specialister over faglærte butiksassistenter til ufaglærte social- og sundhedsassistenter. Samhørigheden er desuden styrket ved oprettelsen af Øresundsuniversitet, der er et samarbejde mellem 12 højere læreanstalter i Øresundsregionen.



Grønttorvsgrunden er omgivet af udviklingsområder som slutter sig til rækken af københavnerområder i forandring.



Københavns skyline set fra Grønttorvsgrunden

København

København er Danmarks hovedstad med et befolkningstal på 1,4 millioner indbyggere, hvilket svarer til omkring en fjerdedel af Danmarks befolkning. København er Danmarks kulturelle og økonomiske kraftcenter. I dag har byen en position som en af verdens førende designbyer og satser aktivt på at blive en moderne vidensby. Historisk set har København været en tæt bebygget, men ikke særlig høj, by. I det gamle bycentrum findes mange smukke tårne og spir, der skaber den skyline som hovedstaden er berømt for. For at bibeholde Københavns særlige karakter er der stort set ikke opført høje huse i centrum i nyere tid. Udenfor indre by er der bygget højhuse enkelte steder.

København oplever en stigende befolkningstilvækst. Mange mennesker flytter til København i forbindelse med deres uddannelse, og en aktiv byfornyelsesindsats har medført, at mange personer bliver boende i byen efter at de har afsluttet deres uddannelsesforløb. Derudover flytter mange ressourcerstærke personer til København for at få del i hovedstadens mange tilbud.

Byudvikling

Københavns store byudviklingsprojekter har hidtil været koncentreret omkring områder i Københavns Havn, Ørestaden og på de gamle militærområder:

Langs havnen ved Islands Brygge, Nordhavn, Holmen, Knippelsbro og Langebro er der opført alt fra luksuslejligheder over store erhvervsdomiciler til uddannelsesinstitutioner og kulturelle prestigebyggerier som eksempelvis Det Kongelige Biblioteks "Sorte Diamant", Operahuset og Skuespilhuset. Mod syd på Amager ligger Ørestad, som infrastrukturelt er koblet på resten af byen via Metroen. Arbejdet med at udvikle Ørestad er godt i gang og målsætningen er at færdigudvikle området over de næste 20 år. Det er Ørestadsselskabets endelige mål at oprette 80.000 arbejdspladser, 20.000 studiepladser og boliger til 20.000 indbyggere.

Københavns største potentiale for yderligere vækst ligger i de industrigrunde som frigøres i takt med at industrivirksomheder lukker eller flytter ud af byen. Denne udvikling har allerede sat sine tydelige spor. Rundt omkring i byen, hvor der tidligere var industri og fabrikker, bliver der i dag i vidt omfang opført boliger og kontorer.

Grønttorvsgrunden er et eksempel på et eksisterende erhvervsområde, der mister sin oprindelige funktion og bliver udviklet til et nyt område forskelligartede funktioner. I kraft af Grønttorvsgrundens placering, bør udviklingen af området differentiere sig fra udviklingen i Ørestad og udviklingen af de havnenære arealer.



Valby bydel og bydelens kvarterer

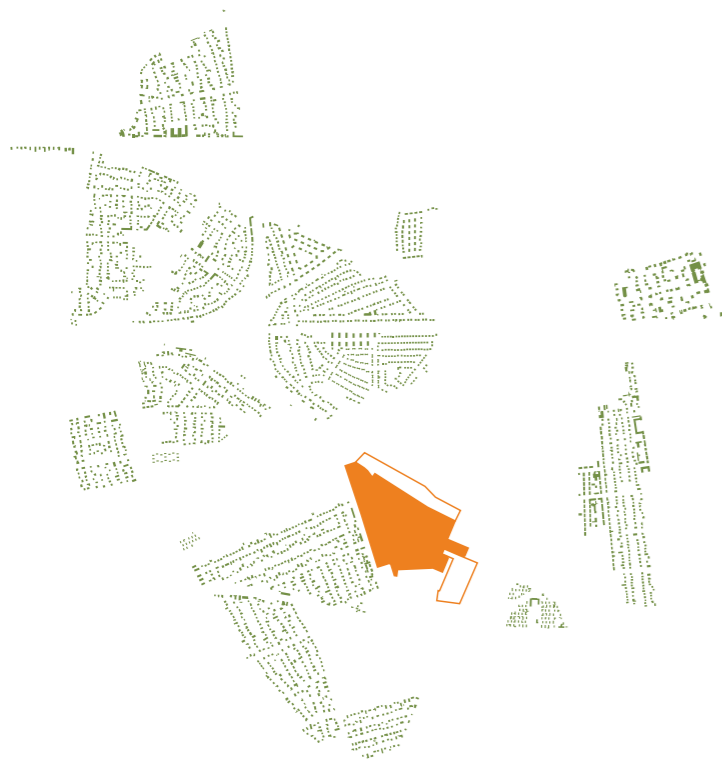
Valby er et af Københavns ydre brokvarterer. Bebyggelserne i Valby består af lige dele etagebyggeri, industribebyggelse og villakvarterer. Mange af Valbys tidligere industrigrunde bliver i dag omdannet til nye boliger og arbejdspladser. Hermed opstår en række nye enklaver, nogle kreative, der alle til en vis grad er præget af Valbys mangfoldighed.

Valby ligger i Københavns Kommune og har 45.202 indbyggere (2007). Bydelen grænser op til Vesterbro, Frederiksberg, Kongens Enghave, Hvidovre, Rødovre og Vanløse. Valby er blandt andet kendt for Valby Bakke, med Zoo-tårnet, ligesom en del af Carlsberg og Nordisk Films studier er placeret i bydelen.

Den ældste del af Valby er tæt og sammensat med livlige handeleggader og bebyggelser, der har forretninger i stueplan og boliger i de overliggende etager. I de nyere kvarterer er der en mere adskilt funktionsfordeling. Her er lyse og store friarealer, men generelt mangler der her liv, variation og oplevelser.

I nabokvarterene omkring Grønttorvsgrunden findes en rig variation af gamle villakvarterer, modernistiske bebyggelser, industribyggeri og detailhandel. Nogle af naboområderne har været færdigudbyggede i årtier, mens andre – oftest de gamle industrigrunde – aktuelt er under udvikling.

Valby bydelskort



Small - Villa- og byggeforeningskvarterene



Medium - Karré- og åbne bebyggelser



Large - Industriområder



Xlarge - Grønne strukturer

Skalering af bystrukturer

Valby er karakteriseret af meget forskelligartede strukturer der fremtræder i varieret skala. Den lille skala optræder i villa- og byggeforeningsbebyggelserne, der udgør flere kvarterer i Valby. De fleste af disse er udstykket omkring begyndelsen af det 20. århundrede og fremstår i dag med velfungerende grønne gadeforløb.

De mere tæt bebyggede områder med karré- og etagebebyggelserne ligger fortrinsvis langs de store indfaldsveje til Valby. Husfacader afgrænser her gaderummene og skærmer de grønne gårde af mod omgivelserne og skaber intime opholdsarealer for bebyggelsernes beboere.

Den store skala er repræsenteret i industriområderne. Disse områder er hovedsageligt lokaliseret langs med banearealerne og de store indfaldsveje.

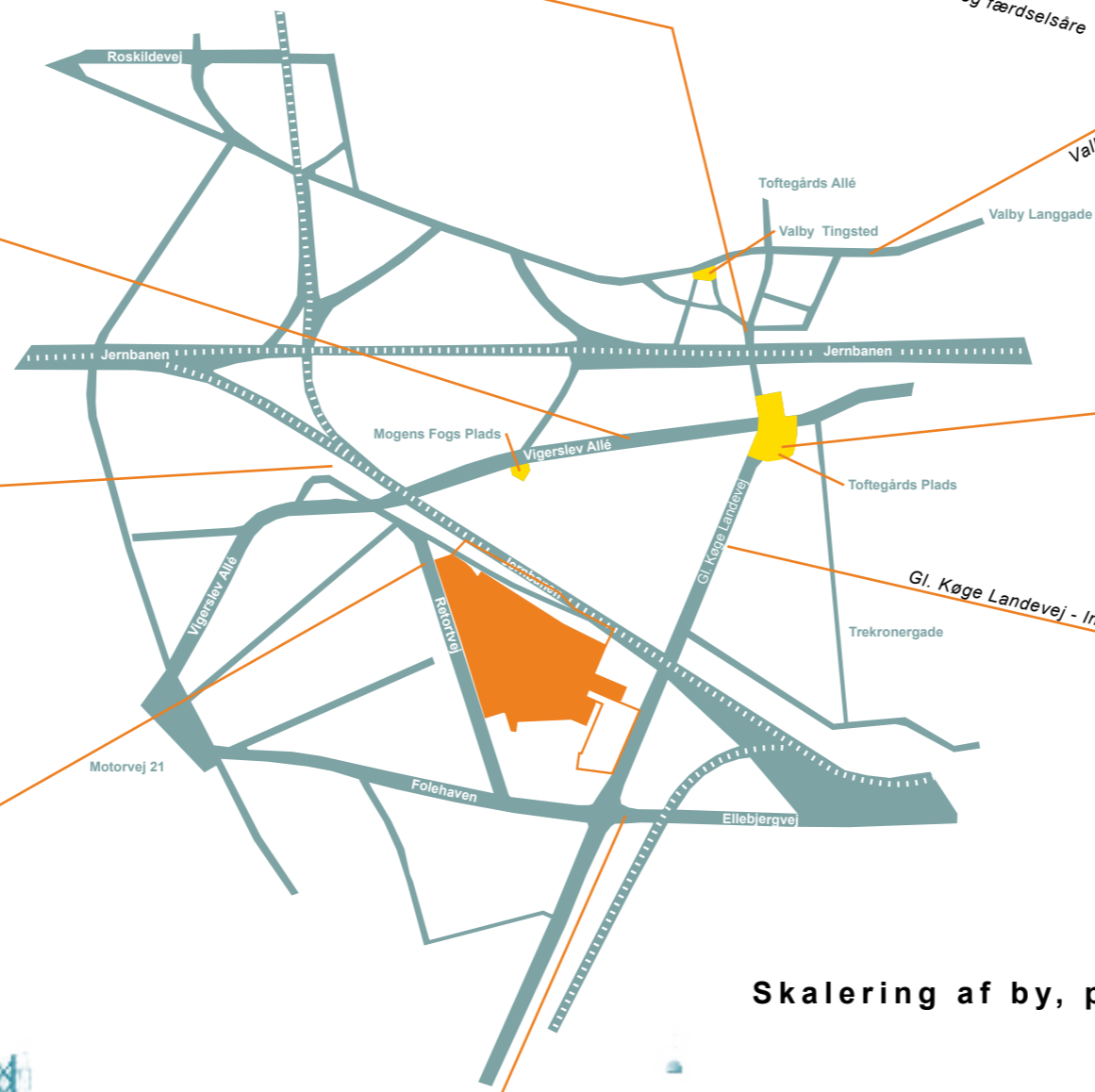
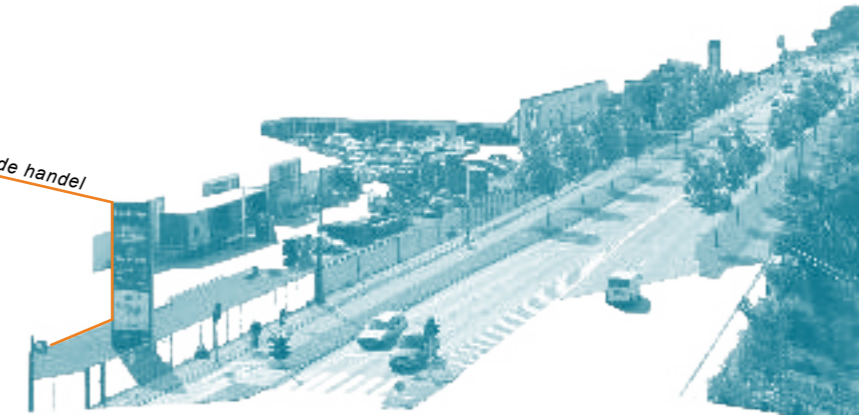
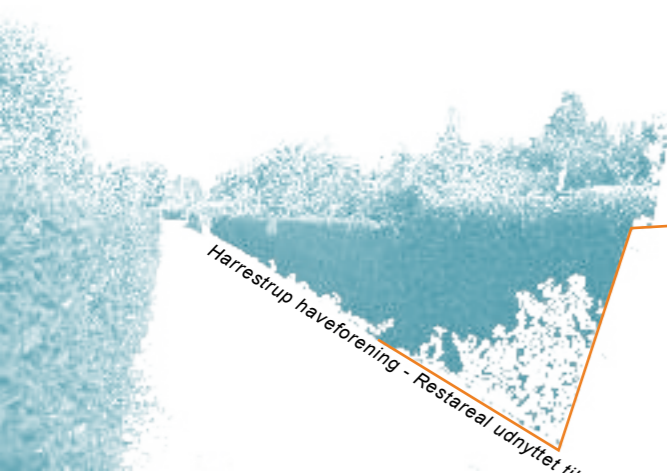
Den helt store skala XL formes af de grønne strukturer omkring Valby. Vigerslevparken strækker sig som et langt nord-syd gående forløb fra Damhussøen i nord til Harestrup Å i syd, der har sit udløb i Kalveboderne. Her i Valbys sydligste rand ligger også Valbyparken. Denne park er et stort aktiv for Valby i kraft af sin størrelse og dens meget forskelligartede kvaliteter, fra de store fælledele til de mere intime beplantede grønne rum og med en direkte forbindelse til Kalveboderne. Parken skaber vide rammer for både rekreative formål og kulturelle arrangementer.

Skalering af by, plads og gaderum

Skalamæssigt varierer byens rum meget. I det centrale Valby findes smalle gader og små grønne torve, omgivet af blandet bebyggelse, med helt små gamle huse i et og to plan til de nyere og højere etageejendomme. Her er en stor grad af butikker og småhandel i stueplanet på de bygninger der vender ud til gaden. Kolonihaverne og villavejene repræsenterer ligeledes den lille skala.

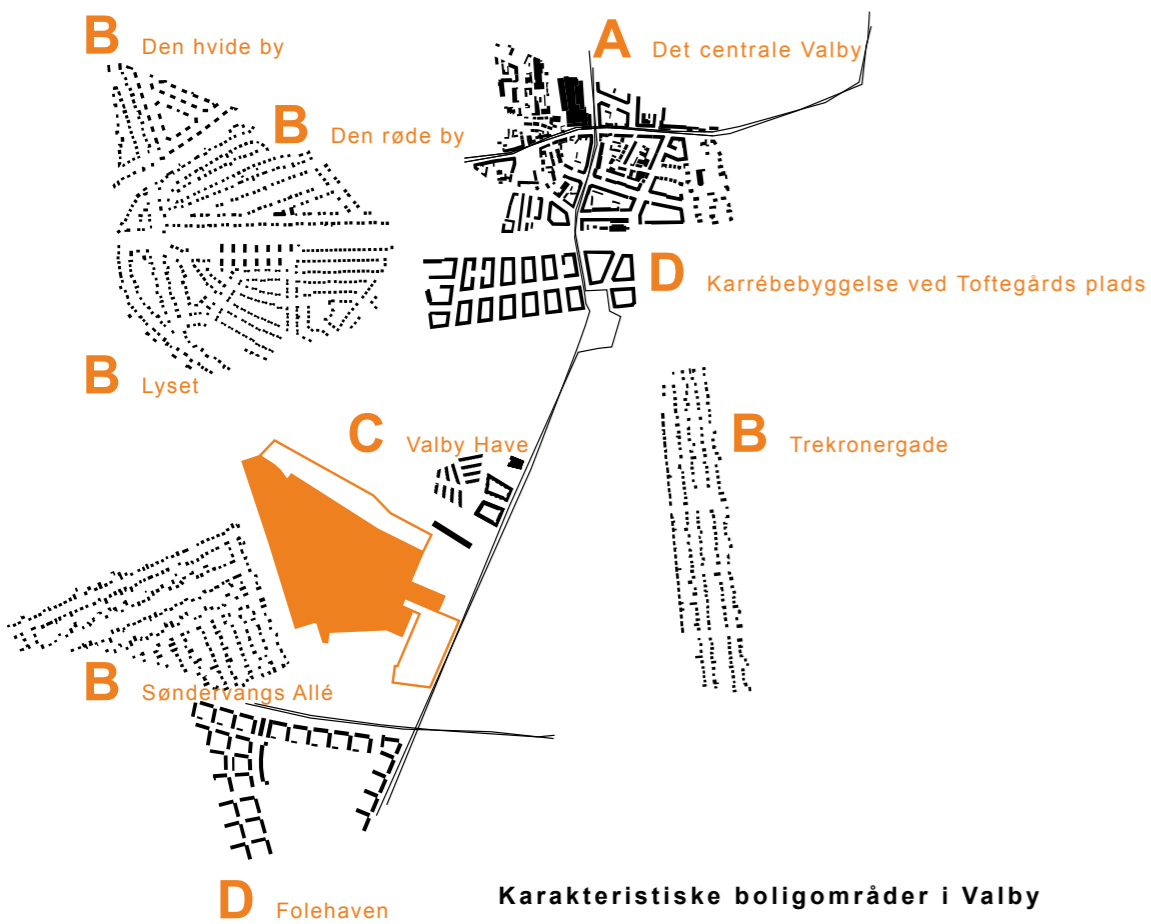
Gadebilledet i beboelseskvarterernes mindre skala er udpræget grønt. Her er typisk veldefinerede byrum takket være store træer og harmoniske facadeprofiler.

De vigtigste indfaldsveje er med tiden udvidet med helt op til seks spor. Disse gadeforløb er indrettet på bilernes præmisser og er ikke attraktive for gående. Langs de største gader og veje finder man også flere pladskrævende butikker som f.eks. byggemarkeder, der er med til at understrege oplevelsen af den store skala.



Skalering af by, plads og gaderum





Karakteristiske boligområder i Valby

Valbys boligområder består af forskelligartede bygningsstrukturer, der inden for de respektive områder har hver deres særegne karakter. Mange forskellige tidsperioder er repræsenteret. Lige fra landsbyens småhuse i det centrale Valby til industrialiseringens arbejderboliger og den moderne tids boligbebyggelser.

A Det centrale Valby

Den ældste del af byen ligger på det sted, hvor landsbyen Valby opstod omkring år 900. I dag er bydelen tæt og blandet med butikker i gadeniveau og boliger ovenpå. Miljøet er meget sammensat og fyldt med kontraster: Der er forskellige bygningsstørrelser bygget i forskellige tidsaldrer. Her er et sammensat mix af boliger, forretninger, institutioner og erhverv.

B Villa- og Byggeföreningskvarterer

Traditionelle villakvarterer er blandt andet placeret i Vigerslevområdet og ved Søndervangs Allé, der med sin grønne struktur tilfører bydelen identitet. Byggeföreningsbebyggelserne "Den hvide by", "Den røde by" og "Lyset", fremstår som veldisponerede grønne kvarterer. De blev bygget i begyndelsen af 1900-tallet som boliger til de mange arbejdere fra Valbys industrikvarterer.

C Valby Have

Valbyhave er samlet betegnelsen for bebyggelserne Brombærparken, Kirsebærparken og Solbærparken. Disse er nyanlagte bebyggelser. Brombærparken og Solbærparken er tre-plan rækkehuse flankeret af etageejendommene Kirsebærparken ud mod Gl. Køge Landevej.

D Karré- og åbne bebyggelser

Variationen er stor indenfor etageboliger i Valby. Nogle boligbebyggelser er små og gamle, mens andre er store og nye i deres karakter. Ved Toftegårds Plads ligger Valbys største etageboligkvarter, som er opført fra 1912 til 42. Kvarteret har en stor tæthed og fremtræder meget homogent. Bygningerne er omgivet af mange grønne træk i form af alléer, forhaver og pladser. Folehave-kvarteret fra 1950'erne er en stor bebyggelse der mod syd og vest åbner sig ud til grønne fællesarealer. Centralt i området ligger Kirsebærhavens Skole og Bibliotek, Margrethekirken og et plejehjem. Området har en meget grøn karakter.



B Lyset



A Det centrale Valby



B Trekronergade



D Karrébebyggelse ved Toftegårds Plads



B Søndervangs Allé



D Folehaven



C Valby Have