

BILAG 2

FORUDGÅENDE HØRING OM BYUDVIKLING AF OMRÅDET OMKRING GRØNTTORVET OG TORVEPORTEN I VALBY



Københavns Kommune ønsker, som en del af udviklingen i Valby, at udvikle området omkring Grønttorvet og Torveporten.

Københavns Kommune afholder derfor i henhold til Planlovens § 23c en forudgående høring herom. Du kan således komme med forslag og kommentere planlægningen af området i forbindelse med at Københavns Kommune udarbejder en lokalplan og et kommuneplantillæg for området. Her i Pjecen kan du læse mere om området og om, hvordan du kan stille forslag til planlægningen.

Sidste frist for at indsende idéer og forslag er den XX. xx 2008.



Københavns Grønttorv vil omkring årsskiftet 2010-11 flytte til et nyt, stort fødevare- og blomstertorv i Høje Taastrup og har derfor indgået betinget salgsaftale med et nydannet udviklingselskab - CVM Development.

Udviklingselskabet vil, i tæt samarbejde med borgerne i Valby, danske og udenlandske arkitekter og byplanlæggere og Københavns Kommune, udvikle et idéoplæg til en helt ny, integreret bydel i området med boliger, erhverv og institutioner; herunder afholde et parallelt opdrag - en slags arkitektkonkurrence med åben dialog i processen, for at belyse de bebyggelsesmæssige muligheder for området.

Den kommunale grund syd for og ejendommene nord for Torveporten indgår i planlægningen af Grønttorvsområdet.

For di Grønttorvet og ejendommene omkring Torveporten med den påtænkte udvikling ændrer anvendelse i kommuneplanen, indledes planprocessen med denne forudgående høring, hvor kommunen frem til xx.xx. 2008 indkalder ideer og forslag til planarbejdet.

De overordnede plangrundlag skal gøre det muligt

- at omdanne det knap 30 ha store areal med det nuværende Grønttorv, håndværkerbyen, og ejendommene omkring Torveporten til et integreret og varieret byområde med bl.a. boliger og serviceerhverv
- at indtænke en miljømæssig, bæredygtig udvikling, samt attraktive byrum fra starten
- at udnytte områdets stationsnære beliggenhed med god adgang til Vigerslev Station i vest og Ny Ellebjerg Station i øst til at udvikle et område med høj tæthed og stor bymæssighed, dog med en variation af tætheden - tættest ved stationerne og mere åbent/grønt midt i,
- at detailhandel indpasses i området, herunder lokal butiksbetjening
- at omdanne Torveporten-Følager til en bymæssig gade med butikker og andre publikumsorienterede funktioner;
- at opretholde biladgang fra Retortvej i vest og Gammel Køge Landevej i øst,

Valby Syd

Det sydlige Valby eller det gamle Valby Industrikvarter er et af byens store udviklingsområder med et stort udviklingspotentiale.

Tiden løb fra størstedelen af det gamle industrikvarter i slutningen af det 20. århundrede: Hempel og Sukkertoppen syd for Carl Jacobsens Vej lukkede som industrivirksomheder. Fl. Smidth-koncernen frasolgte maskinproduktionen og størstedelen af området til byudvikling, hvorimod Lundbeck, på den anden side af Gl. Køge landevej, moderniserede fabrikationen og overtog det meste af området omkring Ottillavej.

Nu fortsætter omdannelsen syd for banen (fig. 1). Områderne er dog stadig kun i udviklingsfasen.

VALBY SYD OG TRAFIK

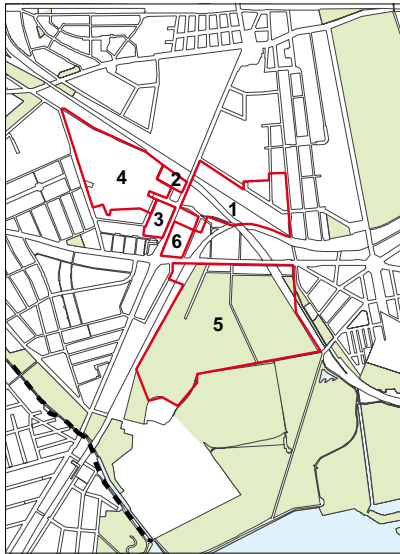


Fig.1. Omdannelsesområderne i Valby Syd

1. Ny Ellebjerg Stationsområde: Et parallelopdrag (en arkitektkonkurrence) er under udarbejdelse. Udbygningspotentiale er på ca. 70.000 m² med fortætning omkring stationen med erhverv og boliger; samt fastholdelse af en stor del af de kreative erhverv.
2. Torveporten Nord: Der er udarbejdet et idéoplæg med butikker bl.a. med pladskrævende varer og hotel.
3. Torveporten Syd (kommunal grund): der ønskes tilvejebragt ca. 35.000 m² med bl.a. 100 billige boliger; serviceerhverv, administration, mindre detailhandel, dagligvarebutikker mv.
4. Grøntorvet: Området har potentiale til ca. 2.000 boliger og 1.000 arbejdspladser; serviceerhverv, mv.
5. Valby Idrætspark: Udviklingsområdet mod Ellebjergvej kan indeholde ca. 400 boliger, 29.000 m² erhverv, og 24.000 m² idræt, herunder nyt Vandkulturhus og ombygning af eksisterende idrætsfaciliteter.
6. Gl. Køge Landevej, erhvervsbyggeri til serviceerhverv ved Ellebjergvej.

For alle områder kræver udviklingen, at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplintillæg. Det samlede udviklingspotentiale udgør i alt: ca. 430.000 m² etageareal.



Fig.2. Adgangsveje og stiforbindelser

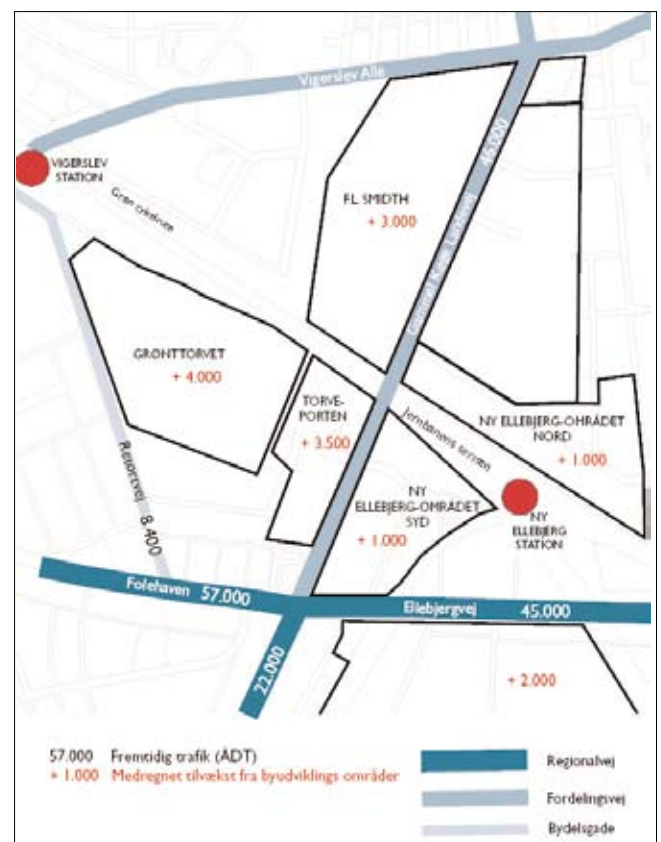


Fig.3 Fremtidig trafikmængder på Gl. Køge Landevej

Trafik

Ellebjergvej/Folehaven er en regional indfaldsvej med knap 40.000 biler og ca. 2.600 cykler på et hverdagsdøgn, Gl. Køge Landevej nord for Ellebjergvej er fordelingsvej med godt 27.000 biler og knap 4.000 cykler på et hverdagsdøgn. (Tællinger 2006). Den daglige biltrafik til og fra Grønttorvet er i 5.600 bilture mandag til fredag (2007). Trafikken fordeler sig ligeligt mellem kørsel til og fra Torveporten og Retortvej. Den fremtidige trafikbelastning fra de foreslåede nye boliger og arbejdspladser vil stige og udgøre mellem 6.500 - 9.500 bilture pr. døgn afhængigt af bebyggelsesgrad (110-150 %) og arealanvendelse.

Men trafikken til og fra Grønttorvsområde vil skifte karakter, da der bliver mindre varekørsel, færre tunge lastvogne og mindre trafik før kl.7 om morgenen. Dette vil smidiggøre trafikafviklingen og reducere støj- og miljøbelastningen generelt i området. Biladgangen til den fremtidige bebyggelse på Grønttorvet forventes at ske fra Gammel Køge Landevej/Torveporten og fra Retortvej. Se fig. 2.

Den fremtidige bebyggelse på Grønttorvet vil forøge trafikken på Gammel Køge Landevej med omkring 2.000 bilture pr. dag. Samtidigt vil vejsystemet i området også over en årrække blive påvirket af øget trafik fra nye planlagte byudviklingsprojekter langs Gammel Køge Landevej og andre områder i Valby, som f.eks. Carlsberg. Det er vanskeligt at beregne denne trafikøgning præcist, men et scenarium over 20 år kunne være som vist på fig. 3.

Vejforløbet Torveporten-Følager og vejens krydsning med Gl. Køge Landevej udformes til at kunne fungere som bindeled/strøg mellem det nye bykvarter på Grønttorvet og Ny Ellebjerg station/Valby Idrætspark, med et forventet markant øget antal krydsende fodgængere og cyklister.

Der skal sikres gode og trygge sammenhænge og direkte cykel- og gangforbindelser mellem projektområdet og bebyggelserne omkring, til stationerne Vigerslev og Ny Ellebjerg, og institutionerne ved Kirsebærhaven.

Bæredygtighed

En tættere by bruger mindre energi til transport, og har et lavere CO₂ udslip. Derfor er det vigtigt, at alle store arbejdspladser i fremtiden placeres i direkte nærhed til stationerne, så bilen ikke længere er nødvendig for at komme til og fra arbejde.

En tættere by skal samtidig være med til at skabe flere spændende byrum med plads til mennesker frem for biler. Cykel og gangruter skal være trygge, sikre og indbydende, så det gøre mere attraktivt at fravælge bilerne som transportmiddel.

Overordnet prioriteres en tæt erhvervsudbygning i de stationsnære områder: Ny Ellebjerg Station er i denne forbindelse særlig betydningsfuld - aktuelt som en krydsningsstation på S-banenettet og på sigt måske også en station for andre togforbindelser. Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej/Folehaven rummer endvidere vigtige dele af byens busnet. Cykeltrafikken skal underbygges bl.a. med god adgang til stationerne.

-  Fokuspunkter
-  Fremtidig plads, mødested
-  Fremtidig hovedadgangsvej
-  Fremtidig stiforbindelse
-  Handel / målpunkt
-  Strøggade



Fig.4. Forbindelser og fokuspunkter

Målet er, at trafikken fra lokalområdet fordeles nogenlunde ligeligt på biler, kollektiv trafik og cykel/gang.

Bebyggelsen bør udvikles så den lever op til fremtidens bæredygtighedskrav. Planloven giver mulighed for at udpege områder til lavenergibebyggelse

Byrum

I HANDLINGSPLAN FOR KØBENHAVNS BYRUM beskrives de urbane rum som de rum, der skal danne rammen om et oplevelsesfyldt og rekreativt byliv. Byrummene skal være indbydende, funktionelle og bæredygtige. Der ønskes mere byliv, der tiltrækker og fastholder borgere, erhverv og besøgende. Positive tendenser i byen, som miljøhensyn, tilgængelighed, mangfoldighed og nytænkning, skal understøttes og udvikles. Der lægges vægt på at udvikle samarbejde mellem den offentlige sektor, private interessenter og lokale borgere.

Overordnet skal der fokuseres på, at hverdagsbyrummene i Valby får bedre præmisser, og stiforbindelserne skal findes, forbindes og nyanlægges.

En byudvikling på industriarealerne kræver, at barrierevirkningen fjernes ved at sikre stiforbindelser på tværs af de store veje og jernbaner.

I Grønttorvs-området bør prioriteres især forbindelserne til skolerne ved Kirsebærhaven og Vigerslev Allé, til stationerne Ny Ellebjerg og Vigerslev Allé samt en stiforbindelse til det gamle Valby gennem Fl. Smidth-grunden (se fokuspunkterne i fig. 4).



■ ■ ■ ■ ■ Nyt spor til Ringsted
Eks. på linjeføring

● Stationsnærhed
600m fra station

"DET GRØNNE VALBY" kan være et tema for den nye byudvikling, også hvor der bygges tæt. Udover at indrette gader, pladser og gårde med træer, buske og græs kan også facader, altaner og tagflader fremstå som grønne flader. Den øgede biofaktor vil gavne såvel klima som stedets identitet, og give byrum med plads til variation og mangfoldighed af liv. "Det grønne grønttorv", afløser det gamle Grønttorv.

Undersøgelse af Ringstedbanen

Nord for Grønttorvsgrunden løber jernbanespor mod Roskilde-Ringsted. I dag trafikeres disse primært af godstog til/fra Sverige. På grund af kapacitetsproblemer på jernbanen mellem København og Ringsted gennemfører Trafikstyrelsen undersøgelser af to meget forskellige løsninger til forbedring af togtrafikken:

1. 5. sporløsningen med nyt spor der ligger parallelt med den eksisterende jernbane fra Hvidovre til Høje Taastrup, og hvor der suppleres med anlæg i Roskilde og/eller øst for Ringsted.
2. Nybygningsløsningen, nyt dobbeltspor over Køge. Niveaulet (placering på bro, i tunnel eller på terræn) og den endelige placering for sporet er endnu ikke besluttet (fig. 5).

Uanset løsningsalternativ forberedes anlægget umiddelbart nord for Grønttorvet for en større udbygning af udfletningsanlægget, hvilket vil have betydning for størrelsen af det areal, som kan byudvikles. Nybygningsløsningen vil fra Ny Ellebjerg station og dreje i en blød bue over på arealet nord for Kulbanevej. Kurveforløbet vil også have en betydning for det areal, som vil kunne byudvikles. I 2009 tages politisk stilling til baneprojektet.

Eksisterende planrammer

Hele området er i Kommuneplantillæg for Rækkefølgeplanlægning udpeget som byomdannelsesområde og den østlige del af Grønttorvet nærmest Gammel Køge Landevej (ca. 1/3 af området) er udpeget til realisering i første del af planperioden (2007-11).

Den del af EI-området der ligger omkring Torveporten er på grund af nærheden til Ringbanen og overordnede veje fastlagt til butikker med særlig pladskrævende varer, og der er planer om at etablere en stor bebyggelse med sådanne butikker og et hotel mm. nord for Torveporten. Herudover er der fastlagt områder til butikker med særlig pladskrævende varer omkring Poppelstykket og omkring Blushøjvej. Disse rummer allerede flere af denne type butikker.

I henhold til Fingerplan 2007 skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Ved knudepunktsstationer skal det tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder beholdes regionale funktioner; herunder kontorerhverv og detailhandel (fig. 5).

Valby Bydelsplan udpeger blandt de ti vigtigste projekter for bydelen bl.a. udviklingen af Torveporten og udarbejdelsen af en samlet plan for Gl. Køge Landevej. Udviklingsmulig-

hederne for Grønttorvet er først fremkommet efter offentliggørelsen af Kommuneplan 2005 og Bydelsplanen for Valby.

Området har i Kommuneplan 2005 primært været udpeget som E1 område.

Område betegnelse	E1 (nu)	C2* (fremtid)
Anvendelse	Lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, samt andre virksomheder der naturligt kan passes ind i området, Endvidere virksomheder af mere offentlig almen karakter, så som tekniske anlæg, samt institutioner, og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, mv.	Boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberalt erhverv, butikker, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder der naturligt kan passe ind i området. Butikker i henhold til rammer for detailhandel, mv.
Maks. bebyggelsesprocent	110 %	Ca. 150 %
Maks. bygningshøjde	20m	6 - 8 etager, ekskl. tagetage, eventuelt højhuse på udvalgte steder

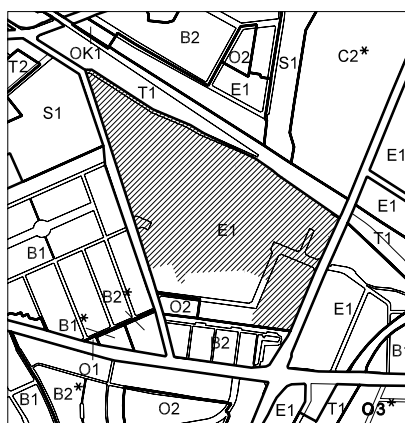


Fig. 6 Gældende rammer i Kommuneplan 2005

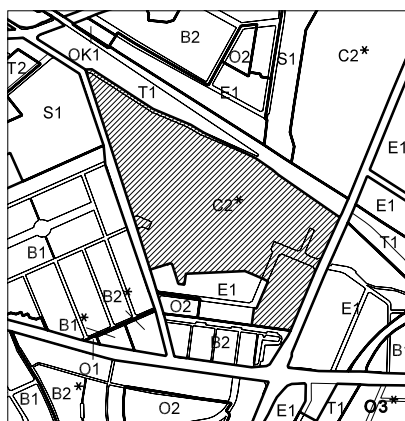


Fig. 7 Rammeændringen i forslag til kommuneplantillæg

Fremtidige planforhold

Med åbningen af Ringbanen og udsigt til, at Metro forbindes til Valby, vil området opnå en høj grad af stationsnærhed med mulighed for bæredygtig byudvikling med høj tæthed. Torveporten-Følager ønskes udviklet til en ny urban gade: med butikker og med en tryk og sikker adgang til Ny Ellebjerg Station. Ligeledes skal der etableres god adgang til Vigerslev Allé Station i vest.

Arealanvendelsen for Grønttorvet og arealerne syd og nord for Torveporten påregnes ændret fra blandede erhverv (E1-område) til boliger og serviceerhverv (C2-område) med en bebyggelsesprocent for området som helhed på 150 %. Se fig. 6 og 7.

Aralet syd for Torveporten forventes anvendt til ca. 100 billige boliger og erhverv, herunder butikker.

Området omkring Ny Ellebjerg Station er, i Oplæg til strategi for højhuse i København, udpeget som prioriteret område for højhuse. Kommunen vil derfor se på mulighederne for placering af højhuse i området i forbindelse med en samlet bebyggelsesplan.

Planrammerne for Håndværkerbyen og de mindre ejendomme vest for Håndværkerbyen forventes fastholdt som E1-område, for derved at sikre et blandet miljø i området, men indgår i planområdet for at sikre helhedshensyn, herunder infrastruktur.

Arealerne mellem Grønttorvet og Banen, der i dag er udlagt til tekniske anlæg mv. vil kunne blive revurderet, når de endelige planer for den nye Ringstedforbindelse bliver afklaret.

Der er på baggrund af nye detailhandelsbestemmelser i planloven igangsat en samlet planlægning af detailhandlen i Kommunen. Den kommende butiksforsyning i området

omkring Gammel Køge landevej vil blive vurderet på ny i denne planlægning. Det forventes på nuværende tidspunkt, at området til butikker med særlig pladskrævende varer omkring Torveporten indskrænkes til området nord for gaden.

På grund af den kommende byudvikling i Valby Industri kvarter og nærheden til Ny Ellebjerg Station forventes, der endvidere åbnet mulighed for almindelige detailhandels butikker i området. Torveporten-Følager ønskes i denne forbindelse udviklet til en ny urban gade med butikker og med en tryk og sikker adgang til Ny Ellebjerg Station.

Byarkitektoniske potentialer og bindinger

Bystrukturen i Valby er præget af forskellige skalaer:

- Den lille skala findes i villakvartererne og bydelens mange småstier og forbindelser under/over banerne,
- Mellemskala i karré- og stokbebyggelser samt lokalgader og grønne cykelforbindelser
- Den store skala i industribebyggelsen, inkl. det nuværende Grønttorv, og de store infrastrukturanlæg, herunder de overordnede veje og banerne. Gammel Køge Landevej er områdets hovedakse, der udvikles til karakterfuld boulevard med vejtræer og uden kantstensparkering.



Grønttorvsområdet skal fremtidigt rumme alle 3 skalaer, når området "bindes sammen" med villaområdet mod vest, FLS mod nord, Ny Ellebjerg-området mod øst og institutionerne ved Kirsebærhaven mod syd.

Det sydlige Valby rummer flere markante enkeltbygninger, der fungerer som vartegn: FLS administrationsbygning, Hempels fabrik og Sukkertoppen på Carl Jacobsens Vej, Håndværkerbyen syd for Grønttorvet og gasbeholderen i Valbyparken.

Parallelopdag

Tre internationale tegnestuer er udvalgt af investorerne til at deltage i et parallelopdag om den nye bydels udformning på Grønttorvet. Parallelopdag er en relativ ny form for arkitektkonkurrence, som sigter mod at sikre en åben og demokratisk proces. Investorerne ønsker at inddrage borgerne via afholdelse af temamøder med forskellige oplæg. Temamøderne er offentlige møder, holdt af investorerne, hvor Valbys borgere og andre interesserede inviteres til oplysende foredrag og efterfølgende debat: her diskuteres relevante temaer, meninger gives tilkendte og borgernes gode historier bliver hørt.

Udviklingselskabet CVM-Development har følgende visioner for Grønttorvet:

Visionen er at skabe en moderne udgave af kvarter, der på en helt ny måde blander et livligt handels og byliv med boliger og grønne områder.

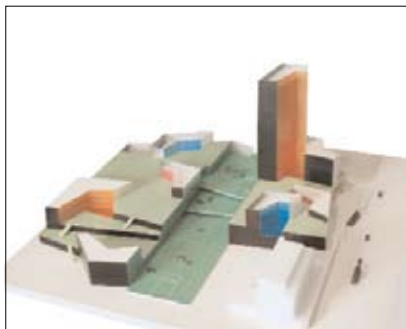
De bedste byrum:

Et rigtigt kvarter starter med rigtige byrum. Det er de steder man mødes, der giver byen karakter. Det er tanken bag den nye bydel på Grønttorvsgrunden og der skal, i udviklingen af den nye bydel, tænkes i pladser, gader og åndehuller før der tænkes i huse. Der skal bygge 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 gennem 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 Københavns Bro-kvarterer.

Det bedste fra den lille by: Den nye bydel skal være kendetegnet ved sammenhold, nærhed og tryghed. 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, 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 ideer: For at gøre visionerne til virkelighed er der brug for de bedste ideer. Derfor er tre internationale arkitektfirmaer, der er eksperter i at skabe levende byrum, blevet inviteret til at udforme nytænkende by-koncepter for området. Endvidere inviteres alle borgere i Valby og København inden for i udviklingsprocessen til at diskutere områdets fremtid med arkitekterne og investorerne. Der inviteres også 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 vil den nye bydel få sit helt eget liv, allerede før den første sten bliver lagt.



Modelfoto for Torveporten Nord
(Dorte Mandrup Arkitekter)

Skitseprojekt for Torveporten Nord

Mellem Torveporten, Gammel Køge Landevej og jernbanen er indkommet et ønske fra grundejeren om at opføre boliger, hotel og liberalt erhverv/butikker, herunder butikker med pladskrævende varer.

Den videre proces

Høringssvarende fra nærværende forudgående høring om ændringer af kommuneplanrammerne vil indgå som en del af de konkurrerendes konkurrencemateriale, og efterfølgende i kommunens videre planarbejde.

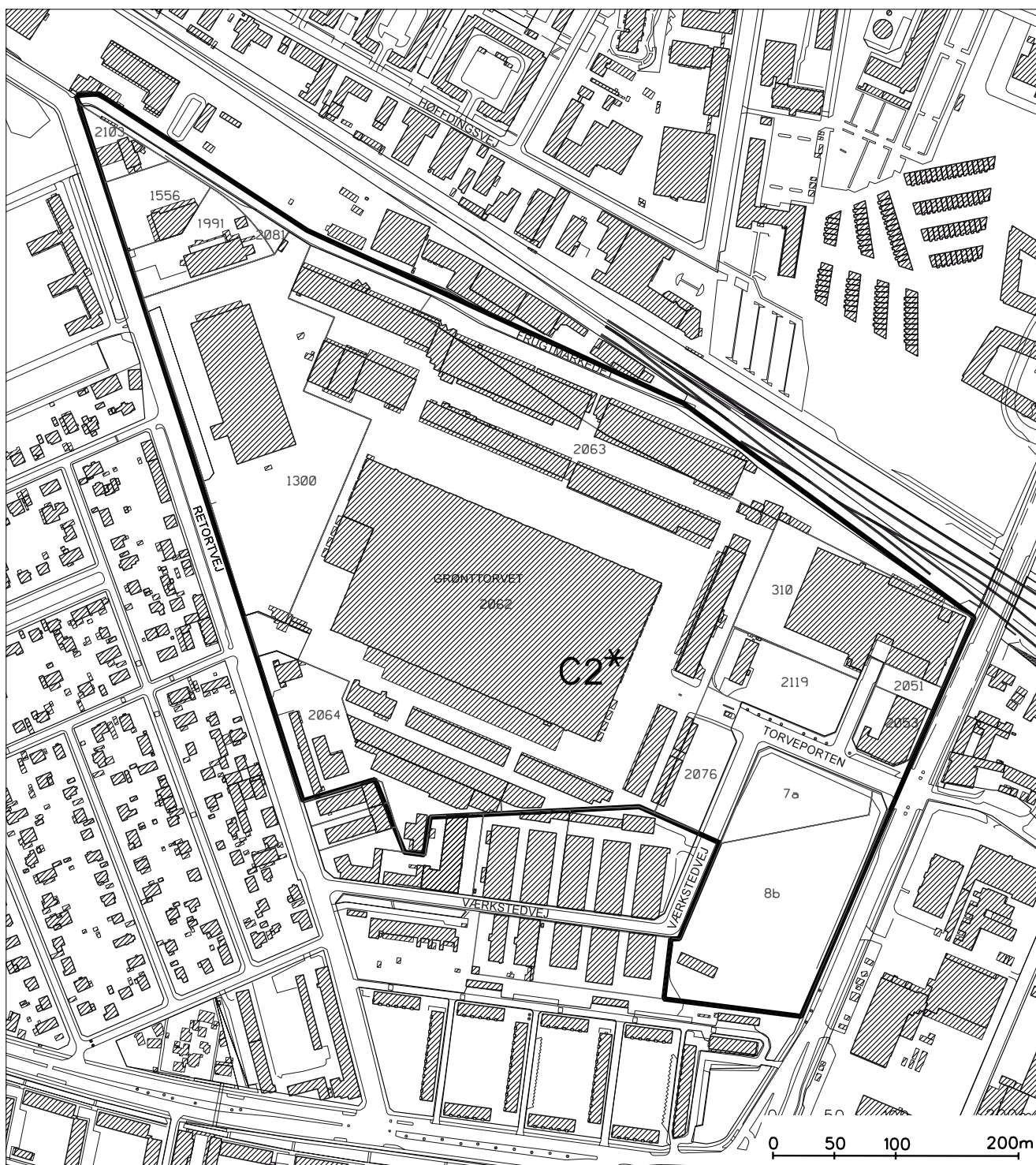
Idet Torveporten Nord er længere i processen og der allerede er udarbejdet et forslag til bebyggelse, vil planarbejdet for denne del af området kunne igangsættes umiddelbart. Således vil et forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg kunne forelægges sammen med høringssvarene til politisk behandling medio 2008.

Startredegørelse for dette område har været politisk behandlet i oktober 2006. Bebyggelsesforslaget vil indgå som bilag til parallelopdraget på Grønttorvet.

Forslag til Lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for Grønttorvet forventes at kunne fremlægges i starten af 2009.

Kommuneplantillæg og en rammelokalplan med byggeret for 1. etape kan derefter ligge færdig til medio 2009, og det første byggeri forventes indflytningsklar 2012.

OMRÅDE AFGRÆNSNING



Område afgrænsning for den forudgående høring.



FORUDGÅENDE HØRING

Københavns Kommune indkalder hermed til ideer og forslag til kommende planlægning for en udvikling af Grønttorvsområdet.

Alle kan komme med ideer og forslag, der skal være kommunen i hænde den XX.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i den videre planlægning.

SYNSPUNKTER, IDEER OG FORSLAG KAN SENDES TIL:

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

Telefax: 33 66 70 03

Mail: cbu@okf.kk.dk

Mærk brev eller mail med "Grønttorvet"



FREMLÆGGELSE

Yderligere eksemplarer af denne pjece kan fås her:

Borgerservice Indre By, Jarmers Plads 7

Hovedbiblioteket, Krystalgade 15

Valby Bibliotek, Annexstræde 2

Sydhavnen Bibliotek, Wagnersvej 19

Vigerslev Bibliotek, Kirsebærhave 23

Pjecen kan også ses på Københavns Kommunes hjemmeside:

www.kk.dk/kommuneplantillaeg



YDERLIGERE OPLYSNINGER

Henvendelse med spørgsmål etc. kan ske til

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling, på telefon 33 66 22 88