



16-06-2011

Sagsnr.  
2011-61810

Dokumentnr.  
2011-429005

Sagsbehandler  
Søs Lynard

**Referat af borgermødet om forslag til lokalplan  
"Grønttorvsområdet" med forslag til kommuneplantillæg.**

**Til stede:** 30 tilhørere

**Ordstyrer:** Kim Brodersen, Center for Bydesign

**Oplægsholdere:** Michaela Brüel, Center for Bydesign

**Paneldeltagere:** Jens Chr. Højgaard, Center for Trafik  
Lise Pedersen, Center for Byudvikling

**Referent:** Vida Christeller

**Indlæg:**

Kim Brodersen bød velkommen til de fremmødte og gjorde opmærksom på, at mødet afholdes som et orienteringsmøde. Dagsorden, pjecemateriale og evalueringsskema var fremlagt, og det blev oplyst, at indsigelser og bemærkninger skulle fremsendes ved brev, 'bliv hørt' portalen eller e-mail til Center for Bydesign, senest den 18. August 2011.

Michaela Brüel præsenterede lokalplanforslaget, hvorefter der blev åbnet op for spørgsmål fra salen.

*Lokaludvalget* indled debatrunden med at referere udvalgets synspunkter. Udvalget synes overordnet, at planen er god, men vil gerne have at forvaltningen/udvalget sikrer, at de forslåede stier, inklusiv dem over banen, de grønne områder i planen og institutioner, kommer i området og ikke bare er hensigtserklæringer.

*Spørgsmål Valby boldklub:*

Roste at forvaltning har kiggede på de eksisterende boldbaner og har overvejet, hvordan de kan genhuses som rekreative felter i den ny plan, men de synes, at de taber deres kvalitet som anlæg med at være spredt ud i området. Derudover vil Valby Boldklub gerne blive liggende i området og synes, at de vil kunne være med til at skabe liv og tiltrække brugere til området både under og efter udvikling. Forvaltning har under fremlæggelse udtalt, hvor vigtigt det er i nye byområder, at forandring sker gradvis, eller at der er nogle ildsjæle, typiske kreative virksomheder, der er med til at skabe en ny identitet for området og en succesfuld udvikling.

*Svar Michaela Brüel:*

Der er ikke muligt at sikre, hvornår de grønne områder kommer, da lokalplanen ikke har handlepligt. Men de områder, der er udpeget som

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 4. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1296

E-mail  
soslyn@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

grønne områder i planen, må ikke udvikles til noget andet. Vedr. boldbane er det Kultur- og Fritidsforvaltningen, der står for placering af baner i kommunen.

Stibroen over banen har været drøftet med grundejeren som et emne til en mulig udbygningsaftale i forbindelse med et fremtidigt tillæg til lokalplanen.

*Spørgsmål Retortvej beboer:*

I lokalplanen beskrives det, at man gerne vil skabe en bydel, der er koblet til de eksisterende kvarterer. – Hvorfor bygges der højt mod Retortvej?

I fremtiden kan der forventes mindre tung trafik på Retortvej, og beboeren opfordrer til, at planen i stedet for at have ryg mod Retortvej åbner op mod retortvej og er en del af gaden.

*Svar Vida Christeller:*

Arkitekterne har prøvet at skabe en bebyggelse, der er skålformet, og hvor der er lavest inde i midten, hvor der skabes en bydelsplads. Derudover er der tegnet på denne, så der skabes en støjmur ud til Retortvej.

*Spørgsmål Retortvej beboer:*

Hvad er aktive facader og særlige hjørner?

*Svar Vida Christeller:*

Aktive facader er et begreb, der bruges for at beskrive stueetage facadens udformning, f.eks. at facaden skal være 70 % åben (glas/gennemsigtigt/og med åbninger) og indeholde offentlige eller publikumsorienterede funktioner.

Åbne facader er et begreb, der i princippet er det samme, som aktive facader, men de skal ikke være som gennemtrængelige og er normalt 50 % åbne (glas/gennemsigtigt/og med åbninger).

Særlige hjørner har vi markeret på tegningen for at sikre, at disse hjørner får en ekstra arkitektonisk behandling. Særlige hjørner kender vi fra Den Gamle By, hvor hjørnerne er fremhævet eller tilbagetrukket.

*Spørgsmål:*

Hvis Valby Boldklub bliver i området, kunne den bidrage til fællesskabet med klubhus og omklædning.

Der udover skriver kommunen i lokalplanen, at det er vigtigt, at der skabes tryghed i planen - både trafikalt og socialt. Boldbanerne vil

hjælpe til at gøre området trygt. Hvorfor er der foreslået en tunnel- i stedet for en brostiforbindelse ved Vigerslev Alle station?

Hvorfor er der ikke flere butikker i det nordvestlige hjørne af planen? Der mangler skygge diagrammer for erhvervshøjhuse i området?

*Svar:*

Banen er høj på dette punkt, og derfor er en tunnel mere realistisk. Når der foreslås en tunnelforbindelse, er det ikke en smal tunnel, men en bred tunnel i ca. 7 meters bredde og forhåbentligt med lysskår mellem sporene.

Vedr. butikker og skygge diagrammer for område III. Ved udvikling af område III skal der laves en ny lokalplan. Det er også derfor, at der ikke er skyggediagrammer i lokalplanforslaget. Med de foreslåede højder i rammelokalplanen vil skyggerne falde hovedsaglige på banetracé. Området ligger i den del af planen, der ikke kan udvikles før 2015. P.t. er det vurderet, at der ikke er behov og kundegrundlag for butikker i området.

*Spørgsmål:*

I område IIA og ved Poppelstykket er der udlagt en butiksramme for store udvalgsvarer. Butikkernes maksimum størrelse er 500 m<sup>2</sup> - er det inklusiv varegård?

*Svar Lise Pedersen:*

Der er inklusiv overdækkede arealer.

*Spørgsmål:*

Er det realistisk, at der vil komme et hotel og tårne over butiksetager i område IIA? Der er generelt bekymring for, at kun butiksbasen uden lysgårde vil blive opført. Bygning vil ikke være bæredygtig, og ser billig og grim ud på et meget vigtigt sted i Valby. Giver lokalplanen hjemmel nok til at stille krav til kvalitet?

*Svar Michaela Brüel:*

Bygherren og deres rådgiver er ikke til stede, og derfor kan de ikke svare. Men i forhold til spørgsmålet om lokalplanen – kan planen ikke hindre, at kun butiks etager bliver bygget kan det oplyses, at lokalplanen stiller nogle krav til butiksbasens arkitektoniske udformning. F. eks. skal der være åbninger for at fremme tryghed og begrønning for at opbryde muren ud mod banen. Men det er rigtigt, at det er en meget voldsom bygningsenhed uden tårnene.

Kommunen vil gerne have, at området bliver smukt og en integreret del af byen. Paragrafferne vil kun skulle sikre kvalitet i den videre proces.

*Svar Lise Pedersen:*

Der er ikke en god forretning for bygherren ikke at udnytte den høje bebyggelsesprocent.

*Spørgsmål:*

Hvornår flytter Grønttorvet til Høje Taastrup?

*Svar Torben Flink:*

Grønttorvet har købt en grund og fået byggetilladelse. De afventer, at de kan sælge de første grunde i Valby, så de kan bygge deres nye torv. De forventer, at flytning vil ske i 2013.

*Lokaludvalget* lukkede debatrunden med at opsummere og bemærkede, at de synes der skal være skarpere miljøstandarder og grønne krav i lokalplanen. F. eks. kunne der stilles flere krav til grønne tage og indarbejdelse af LAR (lokal afledning af regnvand) i planforslaget. Kunne kommunen f.eks. skrive, at der højst må være en bestemt procentdel af friarealerne, som er dækket af ikke-gennemtrængelig belægning, såsom asfalt.

Lokaludvalget bemærkede, at der er mindst 15 år til området bliver udbygget og at der er vigtigt, at området bruges midlertidigt, åbnes op og gøres brugbart, f.eks. ved at der etableres græsarealer m.v.

*Svar Torben Flink:*

Grønttorvet vil også gerne have, at området ikke forlades tomt og vil udbygge området så hurtigt som muligt. Grønttorvet vil gerne gå i en dialog med Lokaludvalget om, hvordan området kan bruges men gør opmærksom på, at de har en fast leje sum pr. m<sup>2</sup>, og at de midlertidige omdannelser ikke skal skabe et underskud.

Mødet sluttede kl. 20.30