

Startredegørelse

"Torveporten"

Bilag 5



Bilag 5 til indstilling om Redegørelse for igangsætning af 6 lokalplanforslag - "Amager Fælledvej", "Ragnildgade Vest", "Beauvais-grunden", "Østre Gasværk", "Torveporten" og "Grøndalsvænge Allé" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for de fem sidste.

Luftfoto of lokalplanområdet
(2005)



Lokalplanforslaget skal muliggøre opførelse af boliger og erhverv og af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Bebyggelserne skal medvirke til at skabe attraktive byrum og bystrøg, og de skal indgå i en bymæssig sammenhæng med kvarterets øvrige byudviklingsområder.

Lokalplanområdet

Det grønne areal ved Torveporten er kommunalt ejet og benyttes pt. af Valby Boldklub af 1912. Ejendommen indgår i et større erhvervsområde på begge sider af Gammel Køge Landevej mellem Ringbanen i nord og Ellebjergvej i syd. Vest for lokalplanområdet ligger Grønttorvet, som muligvis vil flytte ud af København.





Erhvervsområdet har god trafikal tilgængelighed via Folehaven og Ellebjergvej og er placeret nær Ny Ellebjerg Station med forbindelse til Ringbanen og Køge Bugt Banen. Den trafikale tilgængelighed og eksisterende butikstyper er baggrunden for, at dette område i kommuneplanen er udpeget til butikker med særligt pladskrævende varer.

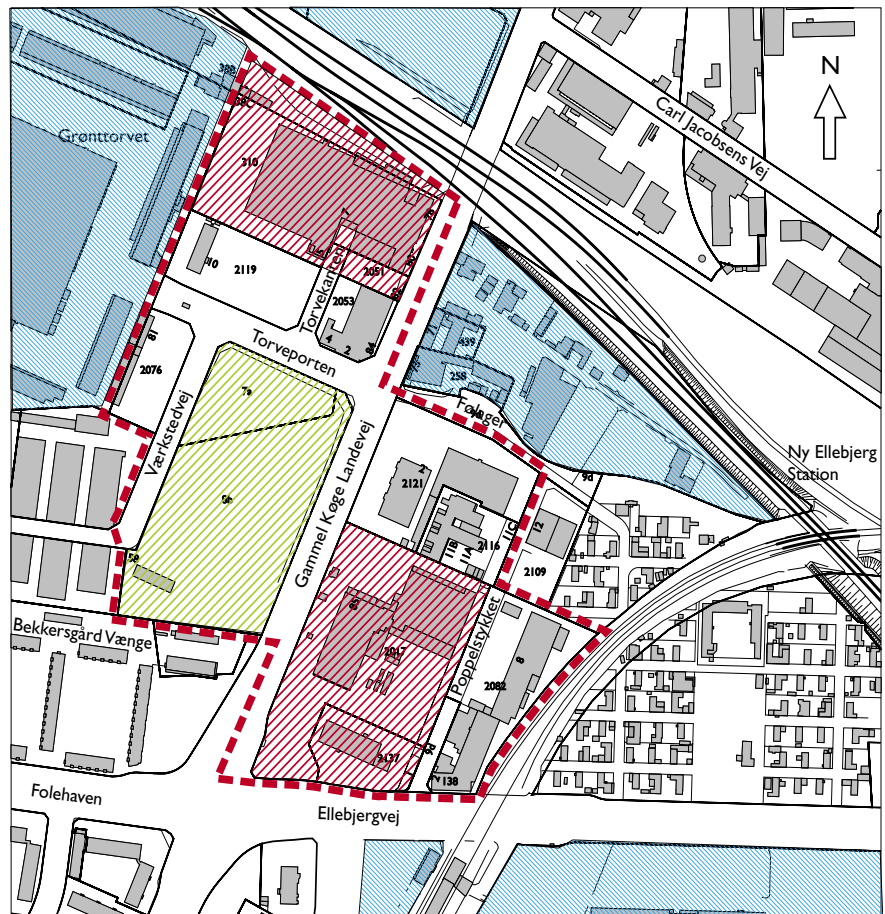
I dag rummer lokalplanområdet primært handel og en gros virksomheder inden for bygge- og autobranschen med omkring 200 beskæftigede.

Der er konstateret interesse for en fornyelse og omdannelse af området, herunder ønsker om etablering af store butikker, der alene forhandler pladskrævende varer.

Forsidefoto: Boldbaner set fra Værkstedvej.

Kvarteret

-  Lokalplanområdet
-  Kommunens ejendom
-  Projekter under forberedelse
-  Projekter uden for lokalplanområdet



Kvarteret



Værkstedsbyen

Anvendelsen af erhversarealerne omkring Ringbanen spænder fra store industrivirksomheder over engrosvirksomheden Grønttorvet og Værkstedsbyen til en række små virksomheder. Omkring Carl Jacobsens Vej er der en stigende andel af såkaldte kulturerhverv, eksempelvis reklame og design. Syd for Ellebjergvej er det auto-, køkken- og møbelbranchen, der præger billedet.

Bebyggelserne rummer enkeltbygninger med arkitektonisk kvalitet og kulturhistorisk værdi. Grønttorvet og Værkstedsbyen er eksempler på nyere bebyggelser, som er opført efter en samlet plan og med et vellykket resultat.

Gammel Køge Landevej er en af Københavns historiske landeveje og er en vigtig forbindelse mellem det centrale og sydlige Valby. De omkringliggende erhversarealer er under omdannelse, og det er målet at kæde de eksisterende kvarterer sammen på tværs af de gamle industriområder. Bebyggelse langs Gammel Køge Landevej skal bidrage til at skabe et sammenhængende og værdifuldt bystrøg.

Eksisterende planforhold

I kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at Valby rummer store centrale områder, der i byudviklingsrækkefølgen indgår i 1. planperiode (2006-11). I de nye byudviklingsområder skal der være et væsentligt indslag af boliger, og de stationsnære dele skal have tæt bebyggelse med et bredt udbud af service og kulturtilbud. På F.L.Smith-grunden er påbegyndt en udbygning efter lokalpla-

KP 2005 Eksisterende rammer

a Butikker med særlige pladskrævende varer.

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

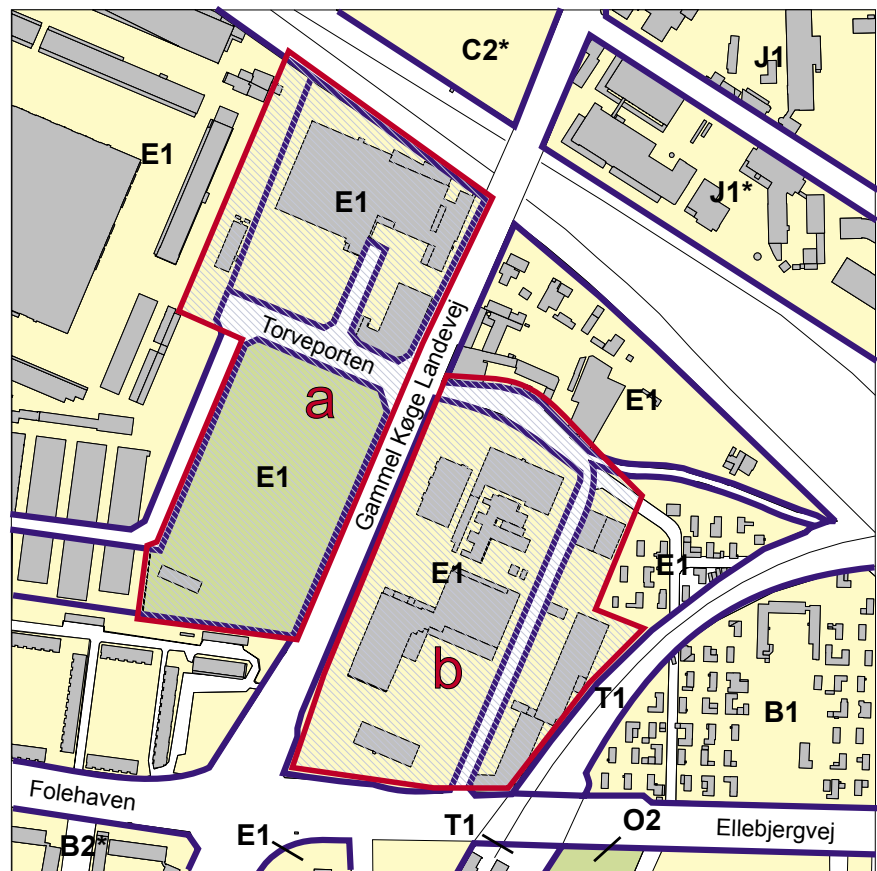
E-områder til blandet erhverv.

J-områder til industri.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til teknisk anlæg.

*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



På arealet nord for Torveporten ønskes bl.a. etableret to butiksenheder à 5.000m² med pladskrævende varer.

nen med bl.a. erhverv og 1.200 boliger.

Valby Bydelsplan udpeger blandt de ti vigtigste projekter for bydelen udvikling af Torveporten og udarbejdelse af en samlet plan for Gammel Køge Landevej. Planen anbefaler, at der udvikles et net af stier, aktivitetsstrøg og byrum, der forbinder bydelens kvarterer og parker.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen fastlagt til blandet erhvervsområde, E1-område, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Størsteparten af området er udpeget til butikker med pladskrævende varer. Vest for Gammel Køge Landevej (område a) kan butikker etableres inden for en ramme på 20.000 m² bruttoetageareal, og øst for vejen (område b) er den tilsvarende ramme 12.000 m². Arealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m², dog kan der etableres 4 nye butikker på op til 5.000 m², heraf 3 i område a.

Området omkring Poppelstykket er omfattet af lokalplan nr. 83 "Ellebjergvej" fra 1985, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål, men ikke giver mulighed for selvstændige butikker. Lokalplanen vil blive afløst af det nye forslag til lokalplan.

Miljøforhold

Trafikstøj. Langs Gammel Køge Landevej er trafikstøjniveauet 70 dB(A), hvilket ifølge Københavns Kommunes retningslinier for beskyttelse mod trafikstøj betyder, at boligbebyggelse ikke kan opføres mod vejen. I en afstand af ca. 25 m fra

vejen er støjniveauet reduceret til 65 dB(A), hvorved boligbebyggelse er mulig, når det som minimum sikres, at støjniveauet på en af facaderne samt for primære friarealer højst er 55 dB(A).

Desuden er der trafikstøj internt i området omkring Torveporten og Værkstedvej med et niveau på ca. 60 dB(A), primært fra tung trafik til Grønttorvet og væsentligst i de tidlige morgentimer.

For at undgå gener fra støj og vibrationer fra baner skal boliger og friarealer placeres i mindst 50 meters afstand herfra. I forbindelse med lokalplan for F.L. Smidth-grunden viste beregninger, at der derudover vil være behov for at etablere støjskærm i form af vold eller lignende. Det er endnu ikke afklaret, hvorvidt en ny bane til Ringsted skal passere langs lokalplanområdets grænse.

Jordforurening. Der er på den kommunale grund ved Torveporten konstateret mindre kraftig forurening med tungmetaller og tjærestoffer. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræen derfor udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Jordforurening skønnes ikke at ville påvirke byggemulighederne.

Nye butikker, erhverv og boliger

Mulighederne for bebyggelse til boliger og butiksmål mv. på det kommunale areal er vurderet i et volumenstudie. Skitsen rummer ca. 100 boliger i 5 etager i den sydvestlige del af grunden, op mod de eksisterende etageboliger, der er i 3 etager. Boligernes friarealer og opholdsrum er optimalt orienteret mod syd og vest. Der vurderes ikke at være miljøproblemer ved naboskabet til den vest for beliggende 1-etages værkstedsby. Mod Gammel Køge Landevej og Torveporten påregnes opført ca. 17.000 m² erhvervsareal, herunder butikker til pladskrævende varer. Erhvervsbebyggelsen foreslås udformet med en rig variation i facaderne, og den vil i et vist omfang danne støjskærm for boligerne. I mødet med



Butiks- og kontorbebyggelsen mod Gl. Køge Landevej er tænkt udformet med rig variation i facaderne. På vejens østside (forneden i billedet) er der planer om ny bebyggelse, som ligeledes kan bidrage til, at vejen får karakter af et bystrøg. Der er endnu ikke taget stilling til den endelige placering og udformning af bebyggelsen, friarealer, parkering m.v.



Volumenstudiets model af bebyggelse viser ca. 100 boliger i 5 blokke mod sydvest og erhverv samt butikker med pladskrævende varer mod Torveporten og Gl. Køge Landevej. Erhvervsbebyggelsens højde stiger op til 5 etager mod nordøst. Volumenstudiet viser bebyggelsens udstrækning.

Model på boligbebyggelse opført i 5 etager og med friarealer og opholdsrum orienteret mod syd og vest. Butikker danner skærm mod trafikstøjen, og i mødet med boligerne opstår et mindre butikstov.



boligerne kan dannes et mindre butikstov.

Mellem Torveporten og banen er der planer om at opføre bebyggelse til store butikker samt hotel eller lignende, og på østsiden af Gammel Køge Landevej arbejdes med mulighederne for at forny butiksbebyggelsen og tilføje flere funktioner.

Derved vil vejstrækningen få tilført facadebebyggelser, som vil bidrage til et mere attraktivt byrum.

Det viste volumenstudie indeholder:

Boligantal:	100 (max)
Erhverv:	17.000 m ²
Bebyggelsespct.:	110
Friarealpct:	60 (bolig) 15 (erhverv)
Bolig-parkering på terræn:	63 p-pladser (2/3)
Bolig-parkering i konstruktion:	32 p-pladser (1/3)

Den endelige fordeling af etageareal til boliger og erhverv fastlægges i den videre planproces.

Forslag til kommuneplantillæg

Der foreslås udarbejdet kommuneplantillæg for arealerne vest for Gammel Køge Landevej. Med et grundareal på ca. 52.000 m² og et etageareal på ca. 19.000 m² er der en restrummelighed på ca. 38.000 m². For at muliggøre en tæt og varieret bystruktur foreslås området udlagt til et C1*-område til boliger og serviceerhverv. I lokalplanen kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan beregnes for et eller flere områder under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 15 pct. af områdets samlede etageareal. Friarealer skal udgøre mindst 60 pct. af boligetagearealet og mindst 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Butikker til særlig pladskrævende varer kan etableres inden for en ramme på 20.000 m² bruttoetageareal. Arealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m², dog kan der etableres 3 nye butikker på op til 5.000 m². Butikker skal bidrage til at skabe en attraktiv bymæssig struktur i området.

Parkeringsdækningen skal være en plads pr. 100 m² etageareal, idet det dog skal vurderes, hvorvidt kravet kan nedsættes, hvis der muliggøres dobbeltudnyttelse af pladserne til såvel bolig- som erhvervsparkering. Efter bestemmelser i lokalplanen kan parkering helt eller delvis kræves etableret i konstruktion.

Intentioner i lokalplanforslaget

Planforslagene skal i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 og Valby Bydelsplan muliggøre en modernisering af erhvervsområdet med udgangspunkt i stationsnærhed og med fokus på at skabe attraktive byrum og bystrøg. Desuden er det et mål at skabe sammenhæng med kvarterets øvrige byudviklingsprojekter, herunder på F.L. Smidth-grunden, i Valby Idrætspark og omkring Ny Ellebjerg Station. Boldklubben, som i dag har klubhus og baner ved Torveporten, forudsættes flyttet til Valby Idrætspark.

Mod Gammel Køge Landevej skal ny bebyggelse opføres som facadebebyggelse, som i stueplan skal indrettes til butikker med udstillingsvinduer mod vej. Dette skal bidrage til at skabe et sammenhængende og værdifuldt bystrøg, der sammenkæder det centrale og sydlige Valby.

Poppelstykket skal trafikreguleres og tjene som en sikker forbindelse for lette trafikanter mellem Valby Idrætspark, Ny Ellebjerg Station samt det centrale Valby.

Tidsplan

Efter udvalgenes behandling af startredegørelsen forventes den kommunale ejendom ved Torveporten solgt med krav om et skitseprojekt for ejendommens bebyggelse. Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes politisk behandlet i 1. kvartal 2007 og herefter udsendt i offentlig høring i to måneder. Lokalplan med kommuneplantillæg forventes endeligt vedtaget i 3. kvartal 2007.

Økonomi

I Borgerrepræsentationens beslutning i 2004 om at opføre to svømmehaller i København (BR 360/04) indgår, at finansiering delvis skal tilvejebringes ved frasalg af arealer i eller omkring Valby Idrætspark. Det kommunale areal ved Torveporten er efter en screening udpeget som salgseget. I redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Valby Idrætspark", forelagt for Teknik- og Miljøudvalget den 17. maj 2006 (TMU 293/2006), er der nærmere redegjort for de økonomiske forudsætninger.

