

3. Forslag til lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2009 for Grønttorvsområdet (2011-23523)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til tillæg til kommuneplan 2009 for ”Grønttorvsområdet” og miljøvurdering, der muliggør omdannelse af erhvervsområdet til integreret byområde. Derudover skal udkast til udbygningsaftale tages til efterretning.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- Miljøforvaltningen og indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at vedtage forslag til lokalplan med henblik på offentliggørelse i 2 måneder, eksklusiv juli måned (*bilag 1*),
2. at vedtage den foreslåede borgerdialogproces bestående af en byvandring i området, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde, hjemmeside med mulighed for at afgive høringssvar (Bliv hørt) og annoncering i områdets lokalaviser (*bilag 3*)

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at vedtage det tilhørende forslag til kommuneplantillæg med henblik på offentliggørelse i 2 måneder, eksklusiv juli måned, sammen med lokalplanforslaget (*bilag 1*)
4. at tage til efterretning, at der foreligger et udkast til en udbygningsaftale med Grønttorvet A/S (*bilag 2*), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte i mødet den 7. juni 2010, at forvaltningen på baggrund af en helhedsplan udarbejdet af Juul & Frost Arkitekter og et skitseprojekt udarbejdet af Dorte Mandrup Arkitekter skulle udarbejde et forslag til lokalplan, der ville muliggøre omdannelse af Grønttorvsområdet til et integreret område for boliger og serviceerhverv.

Grønttorvet A/S har, efter at CVM Development i 2009 besluttede ikke at forlænge den betingede købsaftale, valgt selv at søge helhedsplanen realiseret i samarbejde med nye investorer. Grønttorvet ventede ultimo februar 2011 at opnå byggetilladelse til det nye torv i Høje Tåstrup og påregner at kunne flytte ind i slutningen af 2013.

Entreprenør Kay Wilhelmsen, der ejer en række ejendomme nordøst for Grønttorvet, ønsker mulighed for at bygge et større erhvervskompleks med butikker til pladskrævende varer, hotel og andet serviceerhverv.

Grønttorvsområdet grænser mod nord op til jernbanen med S-tog og Øresundsbanens godsspor. I 2018 ventes København-Ringstedbanen taget i brug på nyanlagte spor parallelt med den eksisterende

bane, før den ved Retortvej drejer mod sydvest. Anlægget ventes at have tilstrækkelig kapacitet de næste 25-40 år og er forberedt til en eventuel niveaufri skæring med Øresundsbanen. Lokalplanområdet afgrænses med respekt for de fremtidige baneanlæg.

Løsning

Lokalplanområdet er opdelt i 11 underområder, hvor der for to områder fastlægges byggeretsgivende bestemmelser, og for de øvrige rammebestemmelser, hvor nyt byggeri kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan. Denne konstruktion tilgodeser både de to bygherrers ønske om umiddelbart at kunne igangsætte byggeri på udvalgte områder og et bredere ønske, bl.a. hos Valby Lokaludvalg, om at få fastlagt en overordnet struktur for Grønttorvsområdet, inden byomdannelsen tager fart.

Kommuneplan 2009 fastlægger, at den østlige og sydlige del af området kan udvikles i første del af planperioden (2010-2014), mens den nordvestlige del kan udvikles i anden del af planperioden (2015-2020). Forslag til tillæg til kommuneplanen justerer på afgrænsningerne af rammekortet og rækkefølgeplanen for at passe til bebyggelsesplanen for Grønttorvet. Stjernebemærkningerne til de enkelte rammebestemmelser ændres ikke. Kommuneplantillægget justerer samtidig rammerne for detailhandelsudvikling. Dette er affødt af en bemærkning fra Miljøcenter Roskilde om blanding af bymidte og butikker med særligt pladskrævende varer, se nedenfor. De samlede arealer til detailhandel ændres ikke.

Både Grønttorvet og kommunen ønsker at muliggøre midlertidige anvendelser, fx af torvehallerne, for at skabe sammenhæng mellem den nuværende og den fremtidige anvendelse. Herved undgås en ”død” overgangsfase, hvor området er tømt for de hidtidige aktiviteter uden at være klar til de nye.

De 11 underområder fastlægges til boliger, boliger og serviceerhverv, serviceerhverv, blandet erhverv, offentlige formål og offentlige tekniske anlæg (jernbane). Da underområdet til baneformål er dimensioneret således, at der dels er plads til arbejdsareal i anlægsfasen for København-Ringstedbanen, dels til fremtidig udbygning af banenettet, giver lokalplanen mulighed for, at dele af underområdet kan anvendes til rekreative formål enten før eller efter anlægget af banen.

Projektet for de byggeretsgivende områder indeholder serviceerhverv med skønnet ca. 600 nye arbejdspladser tæt på stationerne, gode kollektive trafikforbindelser og gode cykelforbindelser.

Det nye bykvarter i Valby skal være et område præget af byliv og udviklet efter bæredygtige principper, bl.a. med lav parkeringsdækning begrundet i den stationsnære beliggenhed, lavenergibyggeri og lokal afledning af regnvand (LAR). Området skal byudvikles med fokus på varierede byrum til indkøb, afslapning og rekreation for at tiltrække forskellige aldersgrupper og skabe aktivt byliv. Lokalplanen har fokus på sikre og trygge byrum, der kan rumme en vifte af aktiviteter, herunder til bevægelse og idræt – både til børn og voksne.

Området skal bebygges med varierende højder og tætheder. I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 spænder bebyggelsesprocenten fra 60 i de allerede udbyggede områder til 185 i de aktuelle udviklingsområder. Nærmest jernbanen gives mulighed for at opføre enkelte højhuse i op til henholdsvis 80 m og 90 m højde. Erhvervsområdet Håndværkerbyen mellem Grønttorvet og Bekkersgård Vænge er i kommuneplanen udlagt som erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 60 med henblik på at fastholde de kreative erhverv.

Vejen Torveporten skal sammen med Følager i Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej udformes som en attraktiv og tryk adgang til Ny Ellebjerg Station. Områdets udadvendte funktioner,

herunder butikker, placeres langs det nye strøg. Lokalplanforslaget rummer også andre elementer, der udnytter nærheden til de to Ringbanestationer Ny Ellebjerg og Vigerslev Allé: stiforbindelser til Gammel Køge Landevej med kontakt til Ny Ellebjergs forlængede perroner og stitunneller igennem banedæmningerne ved Vigerslev Allé.

Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 30 ha grundareal – den samlede rummelighed for fornyelse er ca. 200.000 m² erhverv og ca. 2.000 boliger af varieret størrelse og dermed pris.

Miljøvurdering

Forvaltningen har samtidig med forslaget til lokalplan udarbejdet et forslag til strategisk miljøvurdering, der er optrykt som *bilag nr. 5*.

Det vurderes, at den planlagte omdannelse af Grønttorvsområdet vil være en kvalitet såvel for det omgivende kvarter som for bydelen Valby, idet selve torvefunktionen er på vej ud. Uden nye tiltag ville området forfalde og henligge som et spøgelseselement i bystrukturen.

Det vurderes, at området vil kunne udbygges, således at der ikke opstår miljømæssige gener fra virksomheder i området, da Københavns Grønttorv A/S påregner at være fraflyttet området i 2013, dvs. før der opføres ny bebyggelse til boliger. Nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning overstiger de tilladte grænseværdier for støj fra vejtrafik og banetrafik, vil ved byggeriets placering på grunden, ved afskærmning og støjisolering kunne overholde grænseværdierne for trafikstøj.

Håndværkerbyen fastlægges som bevaringsværdig.

Udtalelser fra andre myndigheder

Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen er tilfreds med, at lokalplanforslaget vil indeholde forskellige boligtyper for at fremme mangfoldigheden i beboersammen-sætningen, *Københavns Museum* bemærker, at Værkstedsbyen (Håndværkerbyen) er en del af Kulturarvsstyrelsens nyligt udpegede industriminder, og *Kultur- og fritidsforvaltningen* foreslår, at torvehallerne eventuelt anvendes af de nuværende lejere eller får en midlertidig anvendelse med kreative værksteder, iværksættere, kulturelle formål og diverse nystartede events og aktiviteter, og bemærker endvidere, at der i Valby Idrætspark er afsat et areal, hvor Valby Boldklubs klubhus kan placeres.

Valby Lokaludvalg bemærker, at man er glad for udsigten til en samlet lokalplan, der kan fastholde intentionerne i helhedsplanen, at stiforbindelser er væsentlige, at der bør indtænkes kultur- og børneinstitutioner, at der bør indtænkes midlertidige anvendelser, at der må fastsættes detaljerede bestemmelser for nybyggeriet, der sikrer kvalitet, at man er positiv over for at få tilført ny hotelkapacitet, som også bør rumme faciliteter, der kan anvendes af Valbys borgere til film og teater, at det påtænkte højhus på 83,5 m (i underområde II A) må udformes spinkelt med tårnkarakter, at der bør udarbejdes en detaljeret plan for trafikafviklingen, og at der ikke bygges på Valby Boldklubs baner, før der er skaffet erstatningsbaner og nyt klubhus. Bortset fra ønsket om en ny skole er lokaludvalgets ønsker indarbejdet i lokalplanforslaget.

Miljøministeriet ved Miljøcenter Roskilde bemærker, at nye butikker til særligt pladskrævende varer skal afgrænses selvstændigt i forhold til den fastlagte bymidte. Som konsekvens heraf er udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplan 2009, ligesom forslaget til lokalplan er udformet i overensstemmelse hermed.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer frivilligt kan indgå en aftale med kommunen om bidrag til udbygning af infrastrukturen. Grønttorvet A/S har opfordret Københavns Kommune om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om omlægning og forskønnelse af Torveporten samt en ombygning og regulering af krydset, hvor Retortvej møder Folehaven, med henblik på at forbedre trafiksikkerheden specielt for cyklister jf. *bilag 3*.

Økonomi

Lokalplanforslaget har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser. Når de byggeretsgivende områder er bebygget, vil det efter forvaltningernes skøn generere en årlig kommunal skattemerindtægt på 5 mio. kr.

I forbindelse med udbygningsaftalerne forventes der følgeomkostninger til drift. Såfremt der ikke gives en forhøjelse af Teknik- og Miljøforvaltningens driftsramme i det relevante budgetår, vil de forøgede driftsomkostninger blive dækket via effektiviseringer eller reduktion af serviceniveauet på Teknik- og Miljøforvaltningens øvrige områder. Når udbygningsaftalerne foreligger i deres endelige form i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, vil der blive redegjort nærmere for de økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Lokalplanforslaget og forslaget til tillæg til Kommuneplan 2009 vil efter vedtagelse i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen blive sendt i offentlig høring i 2 måneder, eksklusiv juli måned. I denne forbindelse vil der blive oprettet en hjemmeside for planforslagene og afholdt et borgermøde med tilhørende byvandring. Mødet tænkes afholdt efter cafémodellen og med en byvandring på området. Herefter vurderes de indkomne bemærkninger, og planforslagene indstilles evt. med forslag om ændringer til endelig vedtagelse.

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg "Grønttorvsområdet"](#)

[Bilag 2 - Fortroligt - Udbygningsaftale](#)

[Bilag 3 - Borgerdialogstrategi, PDF](#)

[Bilag 4 - Tilgængelighedsvurdering, PDF](#)

[Bilag 5 - Miljøvurdering, PDF](#)

