

4. Startredegørelse lokalplan Grønttorvet. (2010-74781)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan for området omkring Grønttorvet i Valby med henblik på omdannelse til et integreret byområde med boliger og serviceerhverv.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan ”Grønttorvsområdet” på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

PROBLEMSTILLING

Grønttorvet København A/S planlægger at flytte fra Valby til Høje Tåstrup, og Grønttorvets nuværende ejendomme forudsættes solgt til investorer, der vil omdanne området til et integreret byområde med boliger og erhverv.

CVM Development indgik i 2007 en betinget købsaftale med Grønttorvet og gennemførte i foråret 2008 et parallelopdrag med tre internationale arkitektfirmaer. Et forslag fra den tyske tegnestue Bolles+Wilson blev valgt som grundlag for det videre arbejde. Juul & Frost Arkitekter har i forlængelse heraf udarbejdet en helhedsplan, der skal danne grundlag for lokalplanen. I 2009 besluttede CVM Development ikke at forlænge aftalen, og udviklingsplanen er overgået til Grønttorvet, der søger en ny investor.

For to naboejendomme ved Torveporten, ejet af Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej ved Kay Wilhelmsen, er udarbejdet et projekt for en serviceerhvervsbebyggelse, herunder butikker og hotel. Ejendommene indgik i en tidligere startredegørelse for en lokalplan, som blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 11. september 2006 og Økonomiudvalget den 31. oktober 2006 sammen med fem andre redegørelser som led i realisering af ”Billige boliger”. Fokus i denne startredegørelse var imidlertid den kommunale boldbanegrund syd for Torveporten, mens projektet for erhvervsbebyggelsen nord for Torveporten kun var under forberedelse.

Kay Wilhelmsen er interesseret i at komme i gang med byggeriet og har derfor brug for en byggeretsgivende lokalplan så snart som muligt. Grønttorvet agter indtil videre at fortsætte de nuværende aktiviteter i området, men vil gerne bidrage til at fremme den udarbejdede helhedsplan, så plangrundlaget er på plads, når der er fundet investorer.

Mod nord grænser området op til jernbanens terræn med Øresundsbanens godsspor og Ringbanen samt arealer, der er udlejet til anvendelser i tilknytning til Grønttorvet. Anlægsloven for banen til Ringsted efter den såkaldte nybygningsløsning via Køge er vedtaget af Folketinget den 18. maj 2010. Banen, der forventes taget i brug i 2018, anlægges langs de eksisterende spor nord for området og drejer fra ved Retortvej og fortsætter i en overdækket konstruktion langs Kulbanevej og videre langs motorvejene mod vest. Anlægget, der forventes at have tilstrækkelig kapacitet de næste 25-40 år, er forberedt til en eventuel senere niveaufri skæring i form af en bro. Området afgrænses, så der er plads til disse anlæg, idet de statslige planer skal respekteres i den kommunale planlægning. Der skal

tages højde for gener fra såvel eksisterende som fremtidig togdrift ved placering, anvendelse og udformning af bebyggelse og friarealer.

LØSNING

Lokalplanen foreslås at omfatte hele området mellem Gammel Køge Landevej, Folehaven, Retortvej og banen for at koordinere udviklingen af Grønttorvsgrunden med udviklingen af Kay Wilhelmsens ejendomme nord for Torveporten og den kommunale boldbanegrund, herunder fastlæggelse af områdets infrastruktur. Bortset fra området nord for Torveporten samt et mindre areal ved Værkstedsvej/Retortvej foreslås lokalplanen udformet som en rammelokalplan, hvor nybyggeri forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

I startredegørelsen, der er vedlagt som *bilag 1*, er beskrevet områdets eksisterende forhold, gældende planlægning, en byrumsanalyse for det sydlige Valby, helhedsplanen for Grønttorvsområdet, bebyggelsesforslaget for området nord for Torveporten og særlige udfordringer i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

I henhold til Kommuneplan 2009 kan den østlige og sydlige del af Grønttorvets ejendomme udvikles i første del af planperioden (2010-2014), mens den nordvestlige del kan udvikles i anden del af planperioden (2015-2020). Både Grønttorvet og kommunen ønsker imidlertid at muliggøre midlertidige anvendelser, der kan skabe sammenhæng mellem den nuværende og den fremtidige anvendelse. Grønttorvets ejendomme og ejendommene nord for Torveporten er fastlagt som byomdannelsesområde. Erhvervsområdet Værkstedsbyen syd for Grønttorvet er i kommuneplanen udlagt som et erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 60, med henblik på at fastholde mulighederne for de kreative erhverv.

Lokalplanområdet tænkes opdelt i et antal underområder, der foreslås fastlagt til boliger, boliger og erhverv, serviceerhverv og offentlige formål i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder rækkefølgebestemmelserne. Den præcise opdeling kan først foretages, når der er større klarhed over miljøpåvirkningen fra de fremtidige baneanlæg og fra aktiviteterne på Grønttorvet i perioden frem til udflytningen.

Torveporten skal sammen med Følager, der indgår i planområdet Ny Ellebjerg øst for Gammel Køge Landevej, udformes som en attraktiv og tryk adgang til Ny Ellebjerg Station. Som led heri tilstræbes det, at områdets udadvendte funktioner, herunder butikker, placeres langs det nye ”strøg”. Udadvendte funktioner kan også være uddannelsesinstitutioner, sundhedscenter mv.

Grønttorvsområdet skal være et kvarter i varierende højder og tætheder. Bebyggelsesprocenterne varierer i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 fra 60 i de allerede udbyggede områder til 185 i de aktuelle udviklingsområder. Nærmest jernbanen vil der være mulighed for at opføre enkelte højhuse i op til 80 meters højde, og for så vidt angår området nord for Torveporten ét i op til 90 meters højde. Grønttorvet har udtrykt interesse for at have boliger i forskellige prisklasser og med forskellige ejerformer. Det er i øvrigt hensigten at anvende områderne nærmest banen til rekreative formål med en landskabelig bearbejdning, der kan bidrage til at reducere støjen fra banen. Det samlede lokalplanområde har et grundareal på ca. 32 ha., og den samlede rummelighed for fornyelse er ca. 200.000 m² erhverv og ca. 2.000 boliger.

Der vil i lokalplanen blive lagt vægt på at sikre gode og trygge byrum, der kan rumme en vifte af aktiviteter, herunder til bevægelse og idræt.

Det er forvaltningens opfattelse, at forslaget til lokalplan indebærer, at der skal udarbejdes en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer da planen omfatter et areal på ca. 32 ha, og da ændringerne vil have væsentlig betydning for de omkringliggende områder.

Der har i samarbejde med Økonomiforvaltningen i forbindelse med planlægningen været drøftet muligheden for at indgå en frivillig udbygningsaftale med grundejerne. I bilag 1 er nævnt mulige anlæg.

Valby Lokaludvalg har været inddraget i projektudviklingen i forbindelse med parallelopdraget.

ØKONOMI

Startredegørelsen har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

VIDERE PROCES

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, vil grundejerne fortsætte projektudviklingen. Samtidig gennemføres en intern høring, herunder igen af Valby Lokaludvalg og af banemyndighederne. Det forventes, at en indstilling om forslag til lokalplan samt miljøvurdering vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i efteråret 2010, så lokalplanen efter offentlig høring kan vedtages endeligt i Borgerrepræsentationen inden sommerferien 2011.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse "Grønttorvs-område"](#)

