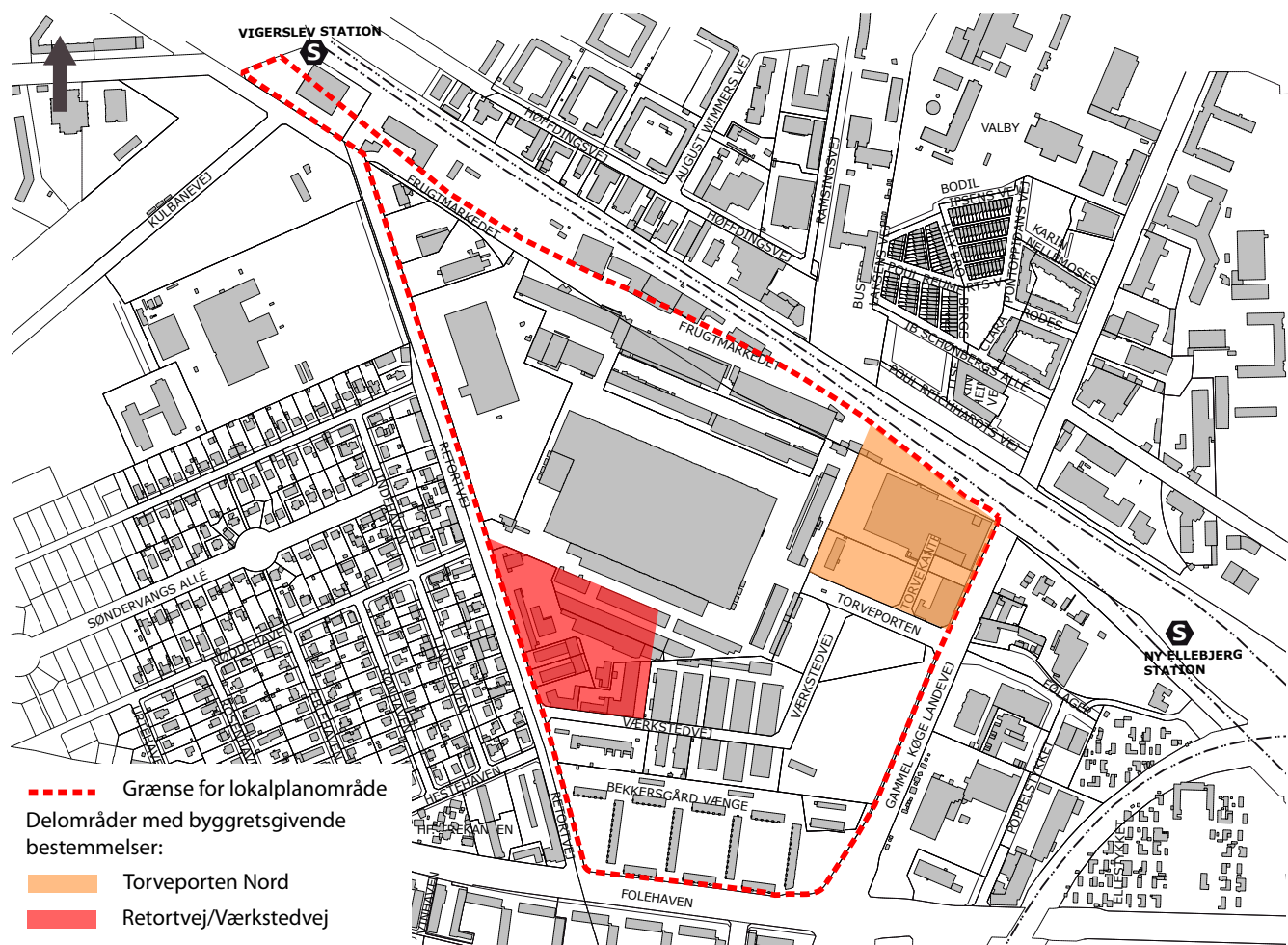


"GRØNTTORVS-OMRÅDET"

Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan





- Grænse for lokalplanområde
- Delområder med byggeretsgivende bestemmelser:
- Torveporten Nord
- Retortvej/Værkstedvej

2 Baggrund for startredegangen

Når Grønttorvet flytter fra Valby, opstår der en enestående mulighed for at skabe et nyt, spændende kvarter på Grønttorvsgrunden.

Siden Grønttorvet i Valby blev taget i brug i 1958, er industrien flyttet ud og boliger og nye udviklingsområder omkranser nu torvegrunden på tre sider. Grønttorvet har derfor taget skridt til at etablere sig i et nyt og moderne torv "Copenhagen Markets" i Høje Taastrup og ønsker at afhænde grunden i Valby til investorer.

"Torveporten" er navnet på et mindre område øst for Grønttorvet og omfatter dels en kommunal grund, der benyttes som boldbane mod syd, dels et erhvervsområde mod nord. Her har Dorte Mandrup Arkitekter for ejeren Kay Wilhelmsen, udarbejdet projektet "Torveporten Nord", en ny bebyggelse med serviceerhverv, herunder butikker og hotel, og mulighed for at indpasse boliger.

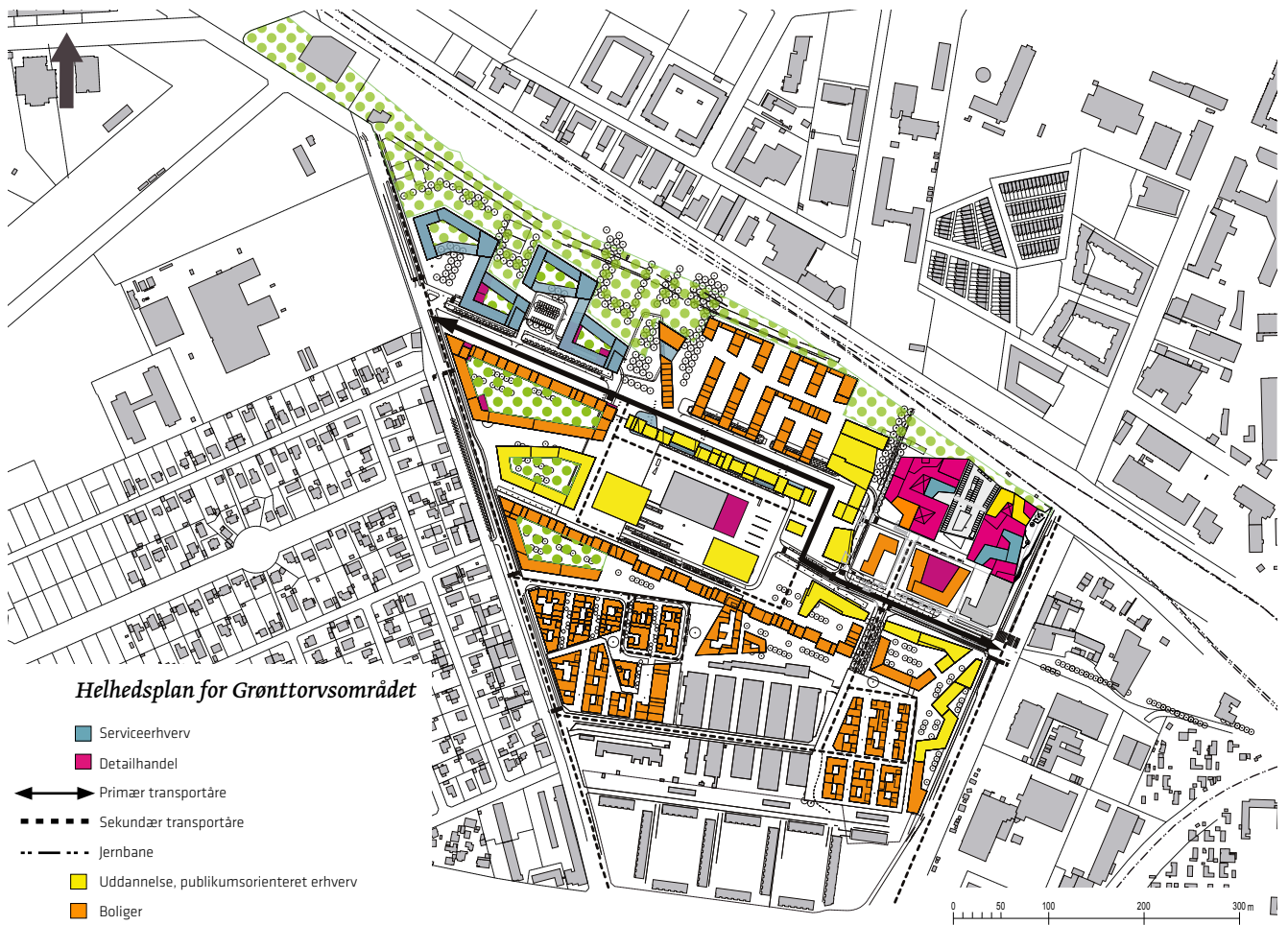
Rammelokalplan med byggeretsgivende bestemmelser for mindre områder

Kay Wilhelmsen vil gerne have mulighed for at opføre sit projekt nu, mens Grønttorvet fortsat mangler investorer. Derfor foreslås det at udarbejde en rammelokalplan for hele Grønttorvsområdet. For mindre dele af området fastlægges mere detaljerede og dermed byggeretsgivende bestemmelser. Det gælder området **Torveporten Nord** og et areal ved

Værkstedvej/Retortvej, hvor der ønskes opført boliger.

Helhedsplan for Grønttorvsområdet

Juul & Frost Arkitekter har udarbejdet en helhedsplan for et nyt integreret byområde. Helhedsplanen har baggrund i et projekt fra den tyske tegnestue Bolles+Wilson. Planen blev efter et parallelopdrag afholdt i foråret 2008 anset for mest velegnet til at danne rammen om den fremtidige byomdannelse. Området bliver et bykvarter med bebyggelse i varierede højder og tætheder med en vision om, at pladser, gader og grønne områder giver gode mulighed for udendørs ophold og udfoldelser. Helhedsplanens hovedgreb bevarer dele af Grønttorvets gamle torvehal som mindre pavilloner på den centrale plads, der omkranses af to længehuse i 5-7 etager, placeret på hver side af hallen. De sydlige længehus rummer primært boliger, mens den nordlige blander boliger og erhverv på de øvre etager og rummer mulighed for detailhandel og restaurant- og caféliv i stueetagen. I den nordlige del af området, nærmest banen, ligger kontorbyggeri i op til 80 meter højde samt boliger i lavere længehuse. Mellem banen og de relativt store bygningsvolumener ligger grønne områder, der kan bruges til forskellige rekreative formål, herunder boldbaner. Den sydlige del af området bebygges med karreer og rækkehuse i 3-4 etager.



Torveporten Nord

Dorte Mandrup Arkitekter har skitseret en bebyggelse, der består af to store bygningsenheder omkring en tagterrace over et parkeringsanlæg. Nærmest Gammel Køge Landevej ligger en 8 etages bebyggelse med hotel foyer, butikker, fitnesscenter og liberale erhverv samt et 26 etagers højhus med hotelværelser. Bygningsenheden nærmest den gamle

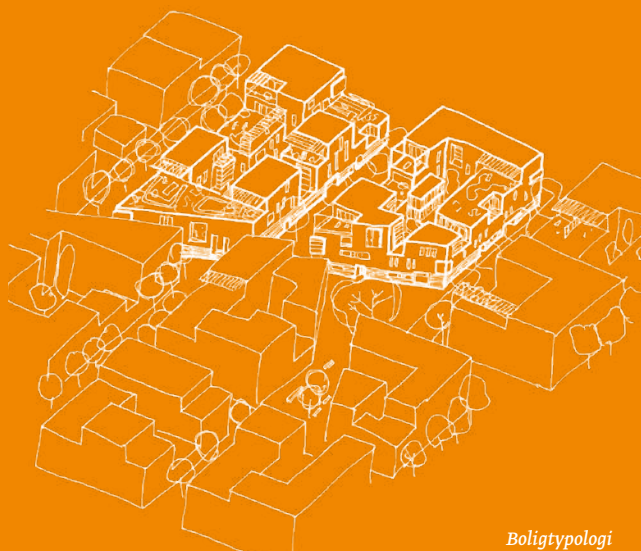
Grønttorvshal er i 6 etager med butikker til særligt pladskrævende varer og varegård i stuen. Herover ligger opholdsterrasser, liberale erhverv og evt. beboelse, hvis det miljømæssigt er foreneligt med trafikken til og fra Grønttorvet.



Byplads mod Gammel Køge Landevej, set fra nord-øst

Boligerne ved Retortvej

Juul+Frost arkitekterne har på baggrund af konkurrenceforslag fra Bolles + Wilson tegnet en gruppe af 9 rækkehuse i 2-4 etager. Grønttorvet undersøger muligheden for at etablere disse som en del af første etape.



Boligtypologi

Lokalplanområdet

Centralt i det ca. 32 ha store lokalplanområde ligger Grøntorvets store, markedshal og et antal mindre torvebygninger. En del af torvebygningerne ligger på lejede grunde, der tilhører DSB.

Bevaringsværdige bygninger

- 4 Værkstedsbyen mod syd er fra 1950-60erne. Den er i Bydelsatlas Valby fra 1994 beskrevet som et "unik eksempel på et vellykket værkstedsbyggeri, der fremstår som et harmonisk og velfungerende anlæg med arkitektoniske kvaliteter ud over det sædvanlige." Der er blandt de kreative erhverv i bebyggelsen interesse for at kunne benytte området til beboelse, bl.a. for at sikre et løbende vedligehold.

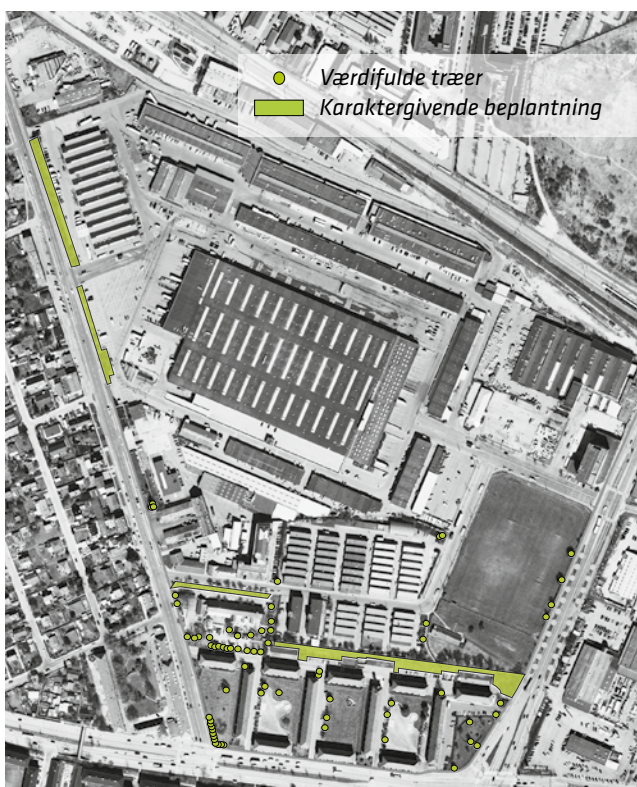
Mod Folehaven ligger boligbebyggelsen Bekkersgård Vænge med et lille butikscenter og mod Retortvej daginstitutionen Margrethegården.

Værdifuld beplantning

Lokalplanområdet er intensivt udnyttet med bebyggelse og befæstede arealer, og der er ikke megen værdifuld eksisterende beplantning. Mod Retortvej er der dog et par sammenhængende træplantninger af stor værdi for vejen og mod Gammel Køge Landevej ved boldbanen er der få, ret store fine træer. I det sydlige område ved boligerne er der en stor samling af meget bevaringsværdig bevoksning.



Værkstedsbyen



Værdifulde træer og karaktergivende beplantning

Byudvikling i det sydlige Valby

Byudviklingen på de gamle industriområder i Valby giver en god mulighed for at skabe en mere sammenhængende bydel, med en højere grad af samspil mellem de meget forskellige kvarterer.

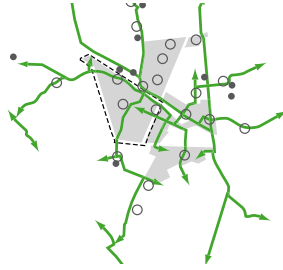
Der skal fastholdes et fokus i planlægningen på at sikre overgange mellem planområderne og deres omgivelser,

flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser, sanering af hegn og fjernelse af andre uhensigtsmæssige barrierer.

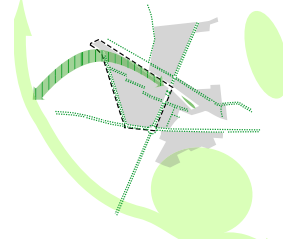
Udviklingen af områderne skal både gøre Valby til en bedre og mere sammenhængende by og give de nye beboere/brugere kvaliteter, der bygger videre på det eksisterende Valbys mangfoldighed, fortrin og muligheder.



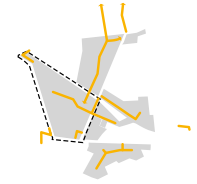
Eksisterende barrierer: Jernbaner og store veje samt nye passager på tværs



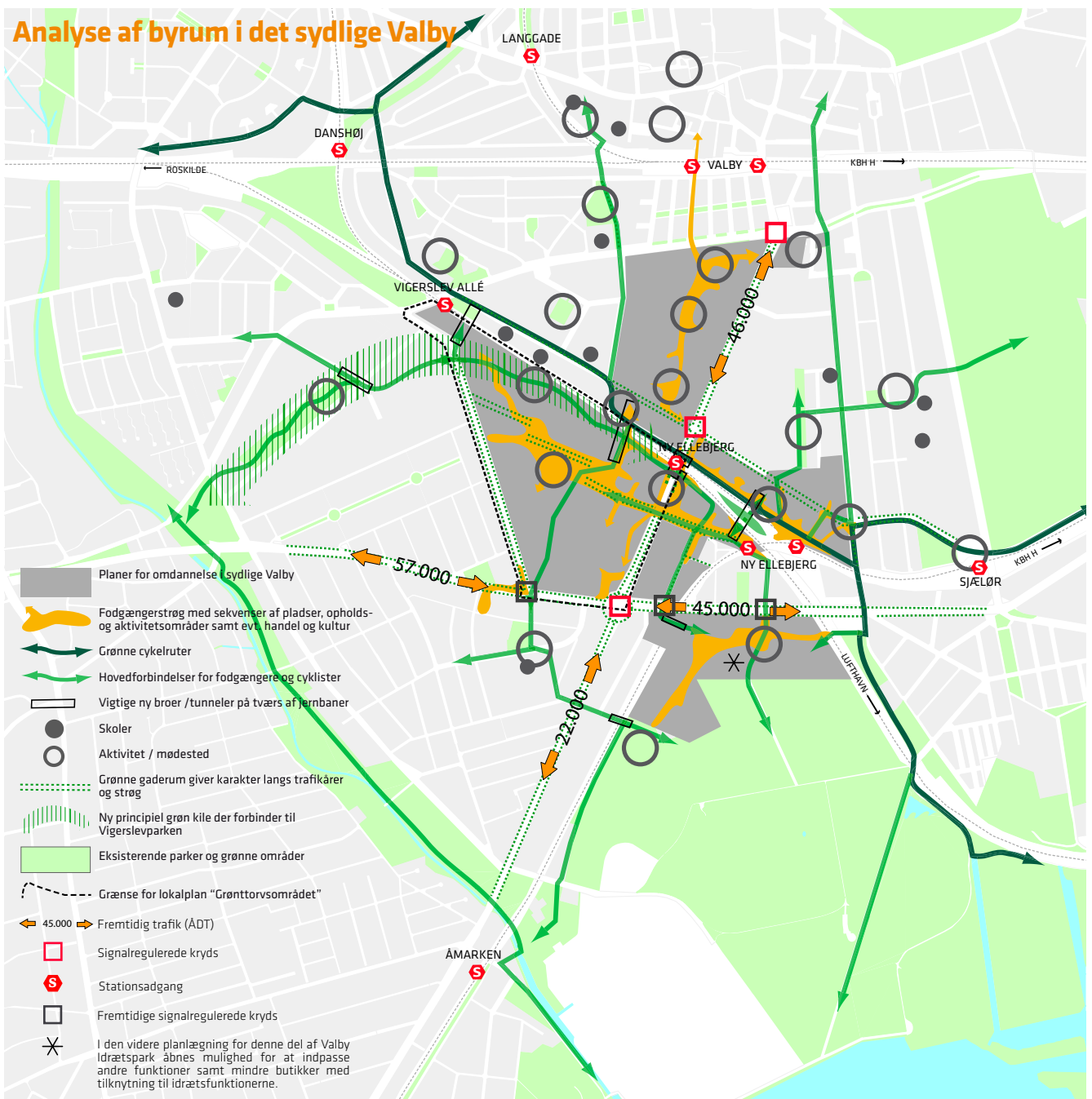
Forbindelser med skoler, attraktioner og grønne områder



Styrket grøn struktur: Parkkile og alléer

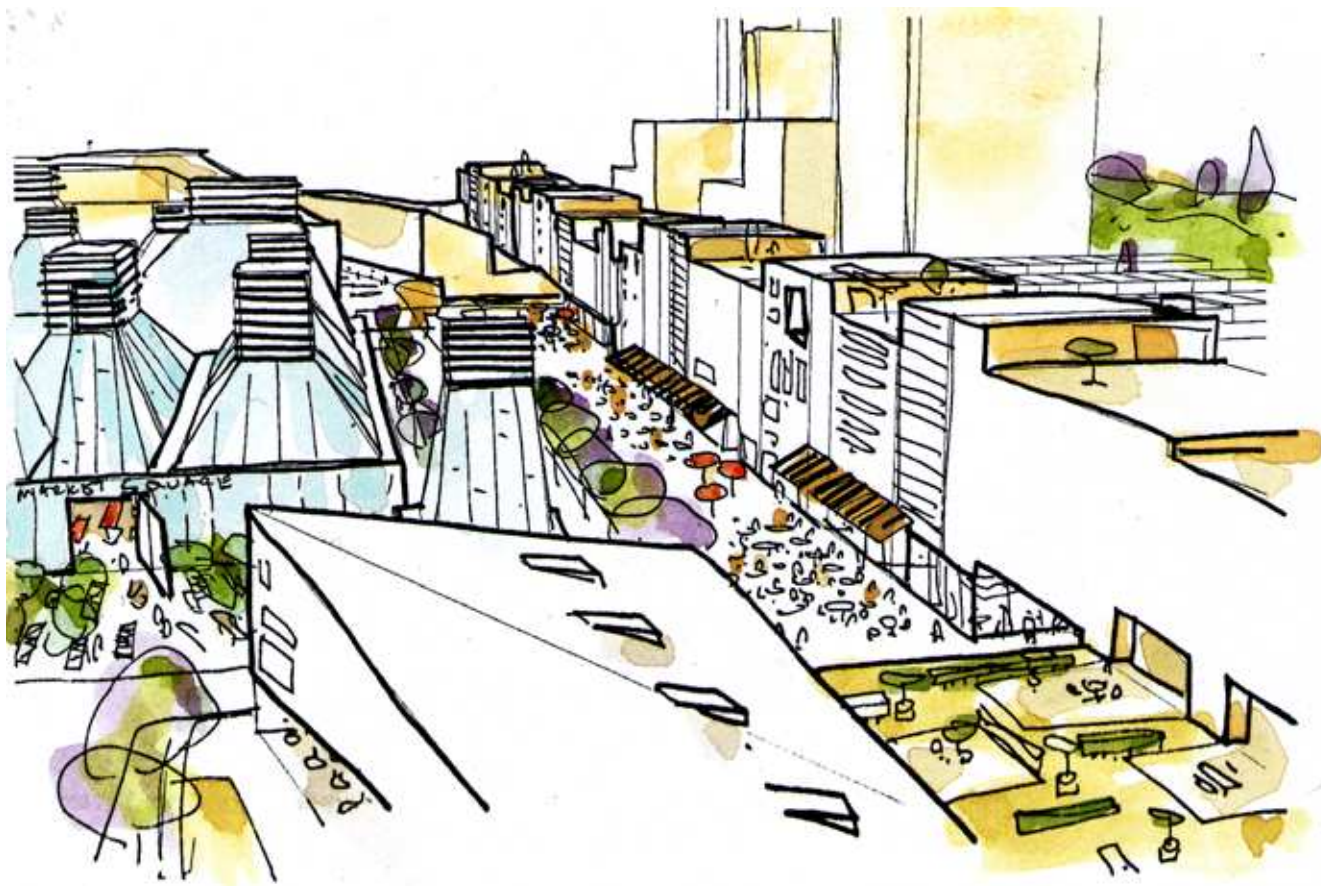


Nye strog i udbygningsområderne



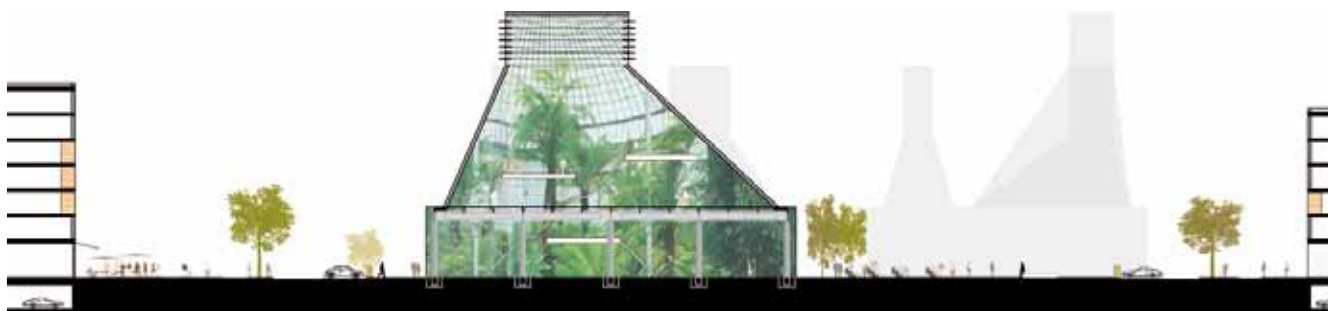
Nøgletal for Helhedsplanen

Grundareal:	ca. 24 ha
Fremtidig gennemsnitlige b%:	ca. 154 (370.00 m2 etageareal)
Max. højde	80 m
Detailhandel:	15.000 m2 (11.000 Torveporten nord, 4.000 Torveporten syd)
Boliger:	ca.2.000 (ca. 48%)
Arbejdspladser:	ca.1.000 (ca. 52%)



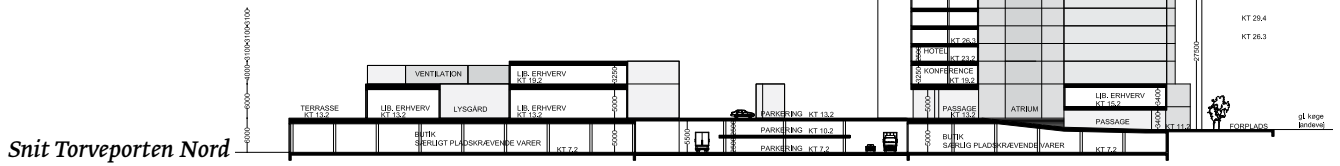
6
Skitse B+W

Eksempler på transformation af hallerne

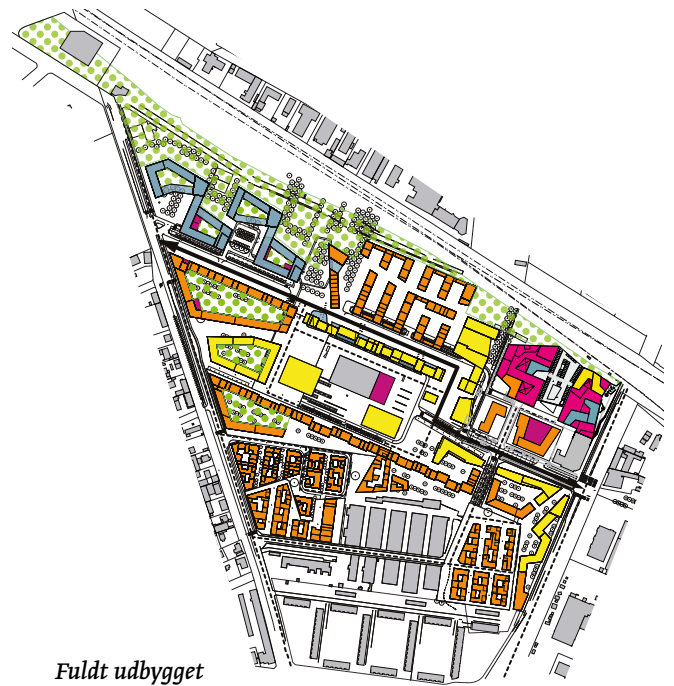
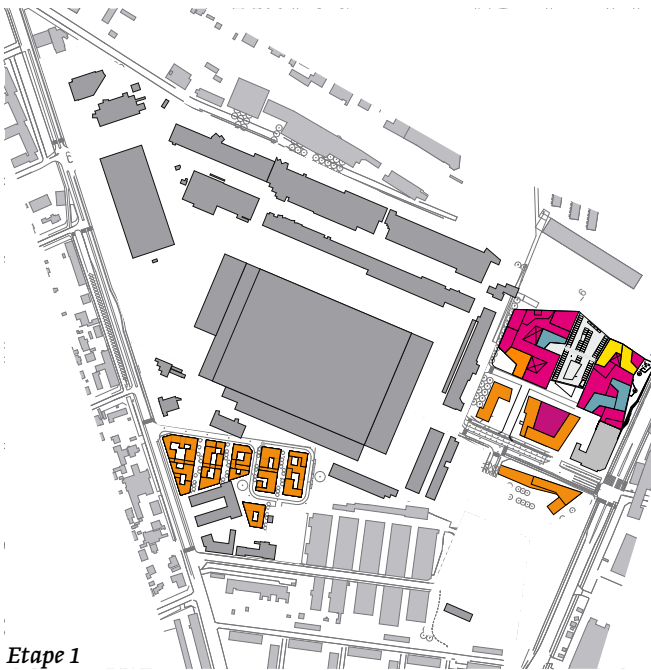


Nøgletal for "Torveporten Nord"

Gundareal	19.250 m ²
Butikker i alt, inkl. eksisterende	10.658 m ²
Libertalt erhverv	7.665 m ²
Hotel/hotellejligheder	13.713 m ²
Konference	863 m ²
Fitness	1.620 m ²
Boliger	1.094 m ²
I alt	35.613 m ²
B%	185



Etapeplaner for helhedsplanen



- Uddannelse, publikumsorienteret erhverv
- Boliger

- Service erhverv
- Detailhandel

- ↔ Primær transportåre
- - - Sekundær transportåre
- · - · - Jernbane

Københavns Kommunes mål og værdier i planlægningen

Den dynamiske by

Grønttorvsområdet ligger stationsnært i forhold til Vigerslev Station mod vest og Ny Ellebjerg Station mod øst. Nye arbejdspladser i området vil være i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007", der muliggør placering af nye arbejdspladser i området. Torveporten omdannes til et bymæssigt og trygt strøg med butikker, boliger og muligvis uddannelsesinstitutioner.

Den bæredygtige by

Områdets udvikling giver de omkringliggende kvarterer, som i dag omkranser en lukket enklave midt i Valby, mulighed for at hænge sammen. Omdannelsen af FL Smidth-området nord for banen og Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej kan bringes til at spille fint sammen med Grønttorvsområdet, hvis kvarteret tilføres den nødvendige infrastruktur (en stibro over banen og bedre krydsningsmuligheder af Gammel Køge Landevej). Med en ny stibro over banen vil området få kontakt til den grønne cykelrute Valbyruten, der fører til Københavns centrum.

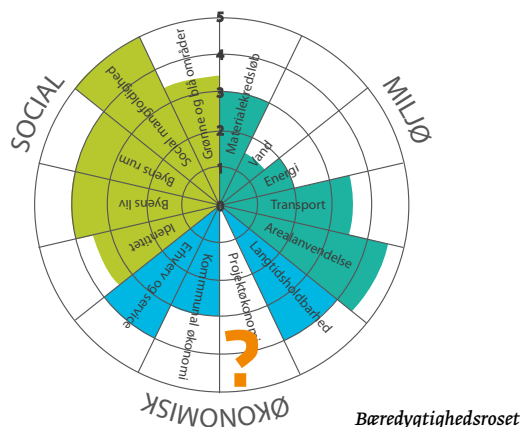
Som udpeget byudviklingsområde har Grønttorvsområdet reducerede parkeringsnormer, ligesom det er udpeget til lavenergibebyggelse.

8

Bæredygtighedsværktøj

Bæredygtighedsværktøjet er et redskab udviklet af Københavns Kommune for at vurdere projekterne i forhold til de 3 søjler af bæredygtighed, og de udfordringer, der skal arbejdes videre med frem til en lokalplan.

Som vist i nedstående roset står projektet stærkt inden for den sociale bæredygtighed. Ved udarbejdelsen af lokalplanen skal der arbejdes videre med nogle miljøtiltag for at hæve helhedsplanens niveau under hensyn til den økonomiske bæredygtighed.



Bæredygtighedsroset

Byen for alle

Som nyt integreret byområde skal Grønttorvsområdet rumme både arbejdspladser og boliger med dertil hørende grønne områder og institutioner. Det skal være et kvarter, der bygger på tæthed og kvalitet i byrum samt indeholde forskellige boligtyper, så der opnås mangfoldighed i beboersammensætningen.

Arkitekturby København

Grønttorvet skal omdannes til et bæredygtigt blandet kvarter med forskellige bebyggelsestyper: Højhuse, længehuse, gårdhavehuse og karrélignende bebyggelse. Grønttorvets identitet skal styrke Københavns egenart bl.a. ved genbrug af del af den gamle torvehal og ved udvikling af en ny boligtype med reference til Værkstedsbyen. Endelig vil den variation af boligtyper, som helhedsplanen lægger op til, afspejle den typiske københavnske mangfoldighed.

Et nyt integreret byområde på Grønttorvet vil bringe bedre sammenhæng i bydelen, fordi det vil blive "åbnet" og ved hjælp af bedre krydsningsmuligheder kan bringes til at hænge sammen med FL Smidth-området nord for banen og Ny Ellebjerg øst for Gammel Køge Landevej. Nye højhuse nærmest banen vil fremstå som vartegn for det nye kvarter uden at de giver skygge eller vindturbulens til boligområderne.

Helhedsplanen for Grønttorvsområdet er udviklet i en åben proces med bred deltagelse af lokale ildsjæle blandt Valbys borgere.

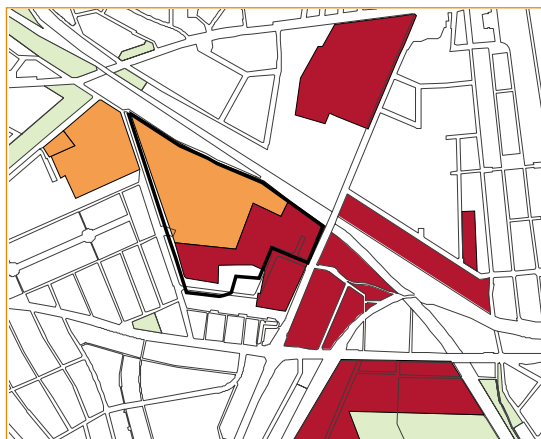
Metropol for mennesker

Planerne for Grønttorvsområdet er tegnet efter Københavns Kommunes ønsker om byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for at deltage uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Bebyggelsesplanen skaber en række byrum af vidt forskellig karakter - fra små, intime, mere private rum mellem den laveste bebyggelse til store markante offentlige byrum i centrum, mellem højhusene og ved banen. Byliv ses som både ophold og bevægelse fra ét punkt til et andet, og derfor har der fra starten været fokus på cykel- og fodgængerforbindelser og stier igennem området.

Eksisterende planforhold

I Kommuneplan 2009 er Valby beskrevet som ét af fem større byudviklingsområder. Hovedstrukturen i kommuneplanen fremhæver "Fremtidens Valby" med tre nye bykvarterer - Grønttorvet, Ny Ellebjerg og Valby Idrætspark.

I kommuneplanens rækkefølgeplan er den sydøstlige del af Grønttorvsområdet udpeget til byudvikling i 1. del af planperioden, dvs. 2009-2014, mens den nordvestlige del mod Retortvej og banen kan udvikles i anden halvdel af perioden, dvs. 2015-2020. Størstedelen af området er fastlagt som byomdannelsesområde.



Rækkefølgeplan i Kommuneplan 2009

- 1. del af planperioden (2009 - 2014)
- 2. del af planperioden (2015 - 2020)
- Områder omfattet af særlige regler for at fremme byomdannelse



Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009

- | | | | |
|------|---------------------------|------|-----------------|
| 01 | Fritidsformål | | |
| * | Særlige bestemmelser | | |
| B1 | Boliger (1-2 etager) | E0-2 | Blandet erhverv |
| B2-5 | Boliger (3-6 etager) | J0-2 | Industri |
| C1-3 | Boliger og serviceerhverv | T1-4 | Tekniske anlæg |
| S1-3 | Serviceerhverv | O2-5 | Institutioner |

København-Ringstedforbindelsen

Folketinget har den 18. maj vedtaget lov om anlæg af Ringstedbanen med et forløb på banearealet nord for området og videre langs Kulbanevej i en overdækket konstruktion. Om 25-40 år kan det blive nødvendigt at etablere en niveaufri skæring. Ved anlægget og afgrænsningen af området tages der højde herfor. De miljømæssige konsekvenser skal analyseres i samarbejde med banemyndighederne.



København - Ringstedbanen: grundløsning for linjeføring

Trafikplan for Valby - helhedsløsninger der, samler bydelen

Der er ved at blive udarbejdet en trafikplan for Valby. Formålet med planen er at få en samlet trafikstruktur i Valby, der imødekommer de nye muligheder og behov, der opstår i forbindelse med de nye byudviklingsprojekter i bydelen. Endvidere skal den håndtere de eksisterende trafikale udfordringer og reducere barriere-effekten af jernbaner og veje. Planen forventes færdig ultimo 2010, og løsningerne skal derfor indarbejdes i lokalplanen for Grønttorvet.

Trafikal adgang i dag

Adgangen til Grønttorvsarealet sker i dag primært fra Folehaven og Vigerslev Allé ad Retortvej samt fra Gammel Køge Landevej via Torveporten.

Grønttorvet ligger tæt ved S-togsstationerne Vigerslev Allé og Ny Ellebjerg med adgang til Køgebugt- og Ringbanen, samt den kommende København-Ringstedforbindelse. Der er busruter på Gammel Køge Landevej, Folehaven og Retortvej.

Områdets gode trafikale forsyning medfører en del trafikstøj - særligt fra jernbanen, men også fra de omkringliggende veje.

Trafikplanen for fremtidens Grønttorvsområde

Det overordnede mål med trafiksystemet internt på Grønttorvsområdet er, at det skal understøtte et attraktivt byliv samt målsætningen om, at cykel-, gang- og kollektiv transport bliver de foretrukne transportmidler og indarbejdet i byudviklingen fra starten.

Desuden skal der arbejdes med

- en bedre krydsning af Gammel Køge Landevej for cyklister og gående for at lette adgangen til Ny Ellebjerg Station og sikre en bedre kobling af Grønttorvsområdet med udviklingsområdet ved Ny Ellebjerg.
- Torvekanten, der foreslås forlagt mod vest for at opnå en bedre trafikafvikling i forhold til Torveporten-Følagers krydsning af Gammel Køge Landevej.
- I forlængelse af Torvekanten er der planlagt en stiftorbindelse over banen til Ramsingvej og F.L.Smidtområdet for bløde trafikanter.
- Der kan på sigt - ved en udbygning af Ny Ellebjerg Station - etableres direkte perronadgang til fjerntogsspor fra Gammel Køge Landevej.
- Busbetjeningen rundt om området er god, da der er busforbindelser på Gammel Køge Landevej, Folehaven og Retortvej, men der bør være en busrute igennem området. Derfor skal der sikres god busfremkommenhed og gode venteforhold for passagerne.

10

For biltrafikken vil der være to primære adgangsveje til området - Retortvej og Torveporten, der skal sikre biladgang til Grønttorvet og samtidig er vigtige krydsningspunkter for de bløde trafikanter.

- Retortvej tilsluttes Folehaven i det eksisterende signalregulerede kryds, som må ombygges for at få plads til nødvendige svingbaner.
- Torveporten er forbindelsen til Gammel Køge Landevej, hvor det signalregulerede kryds kræver en ombygning for at kunne afvikle trafikken til/fra Grønttorvet.

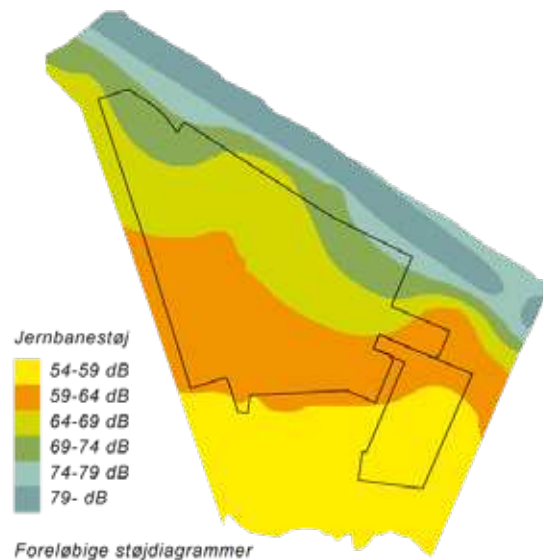
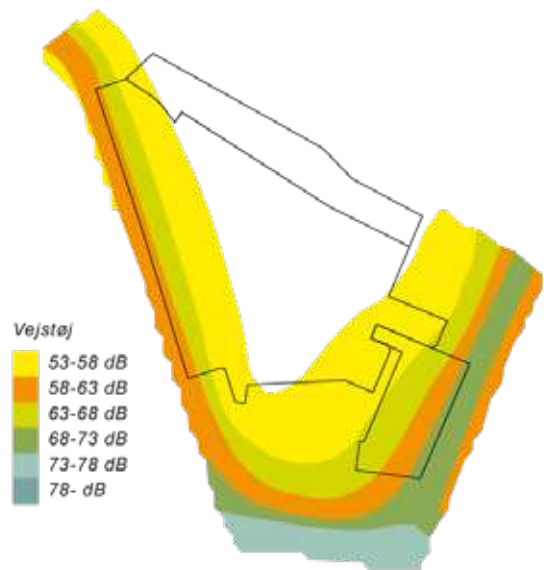
Trafik- og virksomhedsstøj

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et højt støjniveau.

Grænserne for virksomhedsstøj er for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse 55 dB i dagtimerne, 45 dB om aftenen og på søn- og helligdage og 40 dB om natten. Ved erhvervsbyggeri er støjgrænserne 60 dB(A).

Da Grønttorvet forsat skal kunne fungere i en uvis år-

række, og der er mest aktivitet om natten, skal der i forbindelse med udvikling af området tages højde for støjen. Det vil blive nødvendigt at indarbejde bestemmelser i lokalplanen om støjafskærmning mv.



Støjdiagrammer

Jord- og grundvandsforurening

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 ifølge Jordforureningsloven. Der vil blive stillet krav til oprensning eller afværgeforanstaltninger til de enkelte byggerier i forhold til deres fremtidige anvendelse.

Miljøvurdering

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens opfattelse, at lokalplanens omfang og indhold er af en sådan karakter, at der er behov for at foretage en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Særlige udfordringer i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen

- Gammel Køge Landevejs bro over banen ved Nye Ellebjerg skal fornys. Forvaltningen finder det væsentligt, at der i forbindelse med dette anlægsprojekt etableres mulighed for en stiforbindelse under broen på sydsiden, svarende til den planlagte på nordsiden.
Hvis Ny Ellebjerg Stations perron forlænges mod vest, så der kan opnås adgang til broen, og hvis der etableres en sti fra Grønttorvsområdet til stationen, vil hele området ligge inden for en gangafstand på 600 m fra stationen.
- I samarbejde med banemyndighederne skal der ske en afklaring af de miljømæssige konsekvenser af en langsigtet udvikling af baneanlæggene nord for området. I den forbindelse skal udformningen af de rekreative områder nærmest banen fastlægges i dialog med borgerne.
- Resultatet af Bæredygtighedværktøjet viser, at projektet i den videre planlægning af området skal løftes i forhold til miljømæssig bæredygtighed, herunder især lokal afledning af regnvand (LAR), affaldshåndtering og energirigtige tiltag.
- Grønttorvets fortsatte anvendelse som torvehal i et område under udvikling skaber nogle udfordringer i forhold til lovkrav om støj. Hvordan kan lokalplanen rumme mulighederne for, at Grønttorvet fortsat kan fungere som torvehal samtidig med, at den tilgodeser ønskerne om byudvikling.
- Det skitserede højhus på Torveporten Nord er placeret på en bred bygningsbase, der skulle modvirke vindturbulens. I den videre projektering vil der blive udført vindstudier.
- Der skal arbejdes videre med programmering og udformning af byrum, pladser og bygningsmasse ift. de nære omgivelser, da lokalplanen vil fastlægge områdets byrums- og stinet.
- Der har været lokal modstand af planerne om at sælge det kommunale boldbaneareal syd for Torveporten. Når det skal sælges og bebygges, skal det sikres, at aktiviteterne bliver erstattet inden for området eller inden for kort afstand.

Midlertidighed

I løbet af udbygningen af området vil en stor del af de eksisterende bygninger og haller blive liggende tilbage i den centrale del af området. Disse bygninger kan eventuelt anvendes af de nuværende lejere eller få en midlertidig anvendelse med kreative værksteder, iværksættere og diverse nystartede events og aktiviteter. Alle disse

funktioner vil bidrage til at etablere et byliv og markere byområdet i folks bevidsthed som et område i omdannelse.

Udbygningsaftale

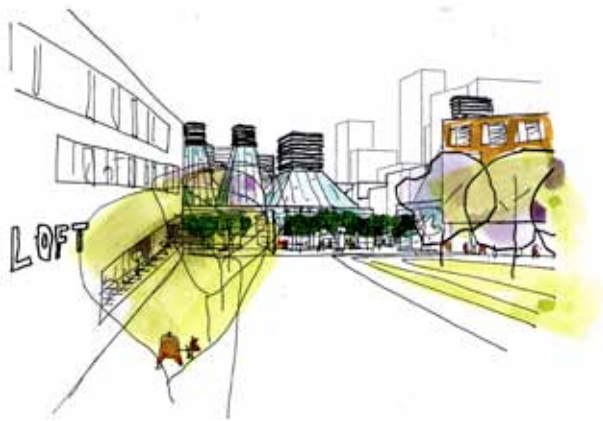
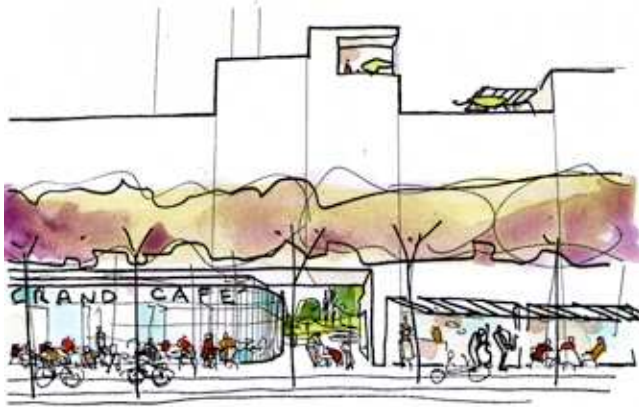
Der har i forbindelse med planlægningen været drøftet muligheden for at indgå en frivillig udbygningsaftale med grundejerne. Aftalen kunne indeholde muligheder for finansiering af:

1. Gangbro til FL. Smidth-området/Ramsingsvej
2. Forbedring af vejkryds Torveporten-Gammel Køge Landevej
3. Forbedring og forskønnelse af Torveporten som byrum og adgangsvej
4. Skolestiforbindelse til Folehaven

Tidsplan

Indstilling om forslag til lokalplan forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i efteråret 2010 med offentlig høring i december, januar og februar og endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen april - maj 2011.

Skitser B+W - Grønttorvsområdet



Rendering Dorte Mandrup Arkitekter- Torveporten Nord



**SAMMEN
OM BYEN**