



29-09-2017

## Notat om henvendelser

Sagsnr.  
2017-0279116

Der er modtaget 11 henvendelser, jf. bilag 3.

Dokumentnr.  
2017-0279116-5

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

Sagsbehandler  
Hanne Holmberg Stolz

Forvaltningen foreslår, at § 3, stk. 1 ændres fra *"Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på 3600 m<sup>2</sup>."* til *"Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på **4400 m<sup>2</sup>**."*

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 2 a) ændres fra *"Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i 4-8 etager skal være mellem 13-30 m. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, karreer som bebygges udelukkede med erhverv såsom atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel."* til *"Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i **5-9** etager skal være mellem 15-30 m. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, **bebyggelse til daginstitutioner**, karreer som bebygges udelukkede med erhverv såsom atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel."*

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 2 b) ændres fra *"Det samlede etageareal på arealet må ikke overstige 3.200 m<sup>2</sup>. Byggerierne skal have forskellig størrelse, udformning og højde. Etagearealet af det enkelte byggeri må ikke overstige 2.100 m<sup>2</sup>."* til *"**Bebyggelse til daginstitution i Grønttorvsparken og i resten af området kan opføres i op til 4 etager, højden må ikke overstige 16 m og husdybden må ikke overstige 20 m. Øvrig bebyggelse i parken kan opføres i 1-3 etager. Det samlede etageareal i parken må ikke overstige 3.300 m<sup>2</sup>. ~~Byggerierne skal have forskellig størrelse og udformning og højde.~~ Etagearealet af det enkelte byggeri i parken må ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup>."***

### Byplan Vest

Njalsgade 13  
2300 København S

E-mail  
BH5J@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

www.kk.dk

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 2 c), sidste sætning, ændres fra *"Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser, og husdybden må ikke overstige 11 m."* til *"Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser. **Punktvist kan rækkehusene opføres i 4 etager som vist på tegning nr. 4.** Husdybden må ikke overstige 11 m."*

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 2 d) ændres fra ”Byhusene skal opføres i 3 eller 4 etager, eksklusiv eventuelle tagterrasser.” til ”Byhusene skal opføres i 3 - 4 etager, eksklusiv **eventuelle** tagterrasser, som vist på tegning nr. 4. Enkelte af byhusene angivet med 3 etager kan opføres i 4 etager. Højden kan skifte med mindst 3 m for hvert byhus.”

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 2 f) sidste sætning ændres fra ”Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til 30 og 31 m.” til ”Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til **25 og 30-og-31**m.”

Forvaltningen foreslår, at § 6, stk. 7, ændres fra ”Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.” til ”Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området, **jf. dog § 9, stk. 1.**”

Forvaltningen foreslår, at § 6, stk. 11 ændres fra ”Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m.” til ”Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til mindst én indgang **for minimum hver 10-m-placeret mod Grønttorvsparken. Det aktive hjørne i byggefelt 9 skal have indgang mod strædet.**”

Forvaltningen foreslår, at § 8, stk. 6, ændres fra ”a) Pladsen kan med fordel etableres i forbindelse med fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6. b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning. c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår. d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet.” til ”a) Pladsen skal etableres i forbindelse med fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6. b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning. c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår. d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet. e) **De mod byrummet tilstødende kantzoner kan udvides med op til 4,5 m, hvor byrummet er bredest.**”

Forvaltningen foreslår, at arealet til boliger og/eller serviceerhverv på tegning nr. 2 udvides til også at omfatte den sydlige del af byggefelt 9 og 10 samt hele byggefelt 15. Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner markeres ved sydsiden af byggefelt 9 og 10.

Forvaltningen foreslår, at der på tegning nr. 3 flyttes en signatur for nedkørsel til p-kælder fra syd til øst for byggefelt 19 og at der i signaturforklaring tilføjes ” **Principiel placering af indkørsel/nedkørsel til parkering**”

Forvaltningen foreslår, at der på tegning nr. 4 markeres 4 etager ved yderste bolig af rækkehuse, og at farverne, der markerer etageantal ændres på flere bebyggelser (parken, rækkehuse og institutioner), som konsekvensrettelser. Derudover foreslås signaturforklaringen ændret fra ” 4 etager/ max 16 m, 4-7 etager/ max. 24 m, 5-9 etager/max. 30 m/31 m (jf. § 5. stk. 2. pkt. f) ” til ” **3-4 etager/max 16 m, 4-7 etager/ max. 24 m/ 25 m, 5-9 etager/max. 30 m/31 m**—(jf. § 5. stk. 2. pkt. f) ”

Forvaltningen foreslår, at der på tegning nr. 5 flyttes en grøn port fra vest til sydside i byggefelt 7, samt at træbeplantning langs Torveporten justeres.

Forvaltningen foreslår, at tegning nr. 5C justeres ift. § 8, stk. 6.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

#### Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 1

Metroselskabet gør opmærksom på, at de sammen med Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Hvidovre Kommune og Region Hovedstaden er ved at undersøge en mulig letbaneforbindelse fra Ny Ellebjerg til Hvidovre Hospital. Flere af de mulige linjeføringer går gennem Grønttorvet. På den baggrund anbefaler Metroselskabet, at James Grievevej min. har samme bredde som Torveporten, og at hushjørnerne på James Grievevej/Retortvej afskæres for at sikre, at der er plads til en svingradius på 29 m, så letbanen kan dreje ned af Retortvej.

#### *Bemærkninger:*

Forvaltningen har været i dialog med Metroselskabet om en mulig løsning af føringslinjen til letbanetracéet. En del af byggerierne har fået byggetilladelse, og bebyggelsen på hjørnet af James Grievevej er bygget, og beboerne er flyttet ind. I den sammenhæng er vejudlægget også fastlagt.

Hvis det viser sig, at letbanen skal gå gennem Grønttorvet, er Retortvej tilstrækkelig bred til, at kunne håndtere en svingradius på 29 m, og hvor det vil være muligt at sidelægge tracéet i vejens vestlige side. Samtidig er James Gievesvej fra facade til facade så bred, at det er muligt at justere på arealfordelingen mellem fodgængere, cyklister

og vej med letbanetracé. Letbanetracéet er fastlagt i tillæg 1 og er ikke ændret ifm. tillæg 3

#### Banedanmark, henvendelse nr. 4.

Banedanmark har indgivet et høringssvar om, at betegnelsen ”servicevej” i § 4, stk. 8 og tegning nr. 3 er misvisende, da Banedanmark mener, at hovedfunktionen tilsyneladende er vejadgang til bebyggelsen i underområde IF. Banedanmark foreslår at benævne vejen som øvrige veje. Desuden gør Banedanmark opmærksom på at områdegrænsen i nord-østlige hjørne ikke følger den oprindelige lokalplan.

#### *Bemærkninger:*

Betegnelsen ”servicevej” fastholdes, da anvendelsen af denne vejtype adskiller sig fra stræderne. Vejen er tiltænkt som servicevej til bebyggelsen og skal give adgang til parkering, renovation mv. samt som servicevej for Banedanmark. Det er ikke en opholdsgade på lige fod med stræderne. Herudover udgør stræderne en del af friarealet. Med den nordvendte placering langs banearealet vurderer forvaltningen, at kvaliteten af uderummet er for ringe til at ændre vejprofilet til et stræde. Derfor opretholdes vejen som servicevej. I forbindelse med tillæg 1 indgav Banedanmark et høringssvar, hvor der blev gjort opmærksom på, at der skal være plads til et ekstra spor til Øresundsbanen i underområde VIC. På den baggrund har forvaltningen ændret områdeafgrænsningen i tillæg 1, så der er plads til et ekstra spor.

#### DSB, henvendelse nr. 6.

I det omfang de i planforslaget viste støjskærme ikke sikrer mod ulovlig adgang til jernbanearealerne, bør dette sikres ved hegning. Ligeledes skal det sikres, at belysning i planområdet ikke må blænde lokomotivførere.

#### *Bemærkninger:*

I lokalplanen er der allerede fastlagt bestemmelser for nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg, jf. § 7, stk. 5, og at belysningen ikke må være generende eller blændende for lokomotivfører, jf. § 7, stk. 10.

#### DSB Ejendomsudvikling, henvendelse nr. 7.

DSB Ejendomsudvikling ejer matrikel nr. 2355b, og ønsker § 3 stk. 1, (Anvendelse for delområde IE og IF) splittes op, så hvert delområde får sit eget ”stk.”, da det i praksis ikke er muligt at betragte områderne IE og IF under ét, idet der er tale om to forskellige grundejere, som hver især skal overholde kravene på egen grund. Kravet om mindst 10 % serviceerhverv ønskes slettet fra anvendelsesbestemmelserne for så vidt angår delområde IF, så der kommer til at stå følgende: ”...Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Højst 25 % af den samlede rummelighed kan anvendes til serviceerhverv...". DSB's areal er i forvejen pålagt en del krav (bl.a. om opførelse af et længehus, støjhegn mv.) og ønsker derfor størst mulig fleksibilitet ift. anvendelsen.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme at skille underområde IE og IF i to selvstændige bestemmelser. § 3, stk. 1 blev fastsat i tillæg 1 på baggrund af en aftale mellem DSB og den daværende ejer af Grønttorvet. Det er kommuneplanen, der fastsætter fordelingen mellem boliger og erhverv, som ikke kan fraviges. På den baggrund opnår DSB Ejendomsudvikling den størst mulige fleksibilitet ift. at kunne indgå aftaler med andre grundejere indenfor underområderne IE og IF om at fordele anvendelse anderledes, fx ift. erhverv. Samtidig hæves bebyggelsesprocenten i tillæg 3 fra 150 til 155, hvilket også gælder for IF. Forvaltningen vurderer, at den bedste mulige sammenhæng opnås ved at regne IE og IF under ét.

A/S Øresund, henvendelse nr. 10.

A/S Ørestad gør opmærksom på, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke må medføre en begrænsning af A/S Øresunds muligheder for at udbygge Øresundsbanen, herunder medføre at A/S Øresund i forbindelse med en udbygning af jernbanen kan blive mødt med støjkrav grundet øgede støjbelastninger.

*Bemærkninger:*

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg 1 blev der taget højde for Øresundsbanen samt en evt. udvidelse, herunder støjkrav. Se i øvrigt bemærkninger under henvendelse nr. 4.

HOFOR, henvendelse nr. 11.

HOFOR gør opmærksom på, at en stor spildevandsledning (Gåsebækrenden), med en størrelse på 3,1 x 2,1 m, forløber gennem området. Der skal være respektafstande på mindst 1 m fra siderne af Gåsebækrenden og en frihøjde på min. 5 m skal overholdes. Dette skal respekteres, når der bygges i underområde IID. Et brud på Gåsebækrenden vil medføre, at spildevandsafledningen af store dele af Valby bliver umulig, hvis der ikke er direkte afgang til ledningen. HOFOR har erfaringer med, at disse afstande ikke bliver respekteret, og derfor opfordrer HOFOR til, at kommunen ikke vedtager en byggeretsgivende lokalplan, før der er indgået en aftale om ledningen mellem HOFOR og bygherre.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen er enig i, at spørgsmålet om ledningen skal løses, og at dette skal ske mellem HOFOR og bygherre snarest muligt ved en konkret aftale. Der forelå en aftale mellem HOFOR og den tidligere grundejer om, at Gåsebækrenden (spildevandsledning) skulle flyttes,

som er forudsat i den hidtil gældende lokalplan for området. I den efterfølgende dialog er parterne nået frem til, at ledningen godt kan blive liggende mod en kompensation til grundejer, da ledningen komplicerer byggeriet ift. udstrækning af p-kældre, etablering af porte og fundering. Grundejer har den 26. september 2017 fremsendt et udkast til en aftale til HOFOR.

### **Andre hørings svar**

#### Valby Lokaludvalg, henvendelse nr. 3

Valby Lokaludvalg har fremført samme synspunkter, som i den interne høring af lokalplanforslaget i april 2017. Desuden har lokaludvalget suppleret med et punkt om Retortvej på baggrund af et afholdt borgermøde:

1. Nedkørsler til parkeringsanlæg placeres og veje indrettes, så der bliver mindst mulig gennemkørende trafik i området.
2. Konstruktionen af parkeringskælderen under parken skal kunne bære det nødvendige vækstlag til træer, så visionerne fra den afholdte konkurrence kan omsættes til virkelighed.
3. Parkeringskælderen skal kunne bære en eventuel fremtidig letbane.
4. Bygningshøjderne skal holdes i det nuværende planlagte niveau selvom bebyggelsesprocenten øges. Den planlagte nedtrapning af byggehøjderne ud mod Retortvej skal fastholdes.
5. Der skal sikres god sammenhæng mellem Grønttorvet og FL Smidth-området med en cykel- og gangforbindelse på tværs af banen. Det vil sikre, at de kommende 2500 nye boliger på Grønttorvet ikke bliver en isoleret enklave.
6. DSB-grunden langs banen skal inddrages i den samlede planlægning, både i forhold til hvornår det kan forventes området er færdigudbygget som helhed, og i sammenhæng med, hvornår cykel- og gangforbindelsen kan anlægges.
7. Lokaludvalget tilslutter sig, at et højhus øges til 17 etager mod, at et andet højhus ved banen udgår af planen. De fire resterende højhuse holdes indenfor 14-17 etager og ligger placeret omkring parken.
8. Der skal tænkes i sammenhæng mellem Kulbaneparken og Grønttorvsparken ift. beplantning, sigtelinjer mv.
9. Udbygningen af Grønttorvet understreger behovet for en ny skole i Valby, og Valby Lokaludvalg ønsker at blive inddraget i denne proces snarest. Fodboldbanerne ved Gammel Køge

Landevej eller et areal i tilknytning til Valby Idrætspark kunne være en mulighed.

10. Mange af de inputs, der kom på borgermødet om lokalplanforslaget, omhandlede renovering og omlægning af Retortvej. I takt med, at Grønttorvet udbygges, ændrer vejen funktion fra at servicere lastbiler til og fra Grønttorvet til at blive en skolevej og daglig vej for et stort boligområde, hvor trafikikkerhed og begrønning er central.
11. Der skal indtænkes aktiviteter til større børn i byrum og parken.

### *Bemærkninger*

Forvaltningen har følgende bemærkninger til høringssvaret:

1. Forvaltningen er enig i synspunktet, og derfor er nedkørsler til p-kældre i tillæg 3 placeret på indgangsveje til Grønttorvsområdet, så det begrænser kørsel i området. Opbygningen af vejstrukturen er tilrettelagt mhp. at begrænse den gennemkørende trafik mest muligt. Herudover er der generelt smalle vejbredder og en hastighedsbegrænsning på 40 km/t. Disse tiltag begrænser fordelen ved at skyde genvej mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej. Det forventes, at der etableres signaler ved tilslutningerne til Retortvej. Den konkrete trafikmængde afgør dette.
2. I forbindelse med konkurrencen om parken er træerne i parken placeret, så der kan placeres en parkeringskælder under den sydlige del af parken. Parken er opdelt i promenade, plæne og plantage. Over parken ligger plantagen, som består af frugttræer (æble, pære, blomme mv.), som ikke har brug for så tykt et muldlag, som de store træer i plænen. I tillæg 3 er der arbejdet med et muldlag på min. 0,9 m over dæk i den sydlige del af parken og min. 0,5 m i gårdrummene, hvor muldlaget øges, og hvor der plantes store træer.
3. Tracéet for en evt. letbane gennem Grønttorvsområdet er fastlagt i tillæg 1. Det er derfor en forudsætning, at parkeringskælderen kan bære letbanen i dette tracé.
4. Forvaltningen er enig i synspunktet, og derfor fastholdes det i tillæg 3, at bebyggelsen må være 2-3 etager tættest på Retortvej som overgang til den lavere bebyggelse på modsatte side af Retortvej. Desuden fjernes et højhus langs Retortvej.
5. Der er afsat midler til foranalyse af en cykel- og gangforbindelse på tværs af banen på Budget 2018. Foranalysen skal kortlægge, hvor mange midler der er brug for

til anlæg af forbindelsen samt klarlægge, hvilke løsningsmuligheder der er. Udbygningsaftalen, som forpligter grundejerne til medfinansiering, er forlænget til udgangen af 2019, hvilket giver mere tid til at finde den kommunale finansiering til anlæg af forbindelsen ved de kommende to års budgetforhandlinger.

6. Lokalplanen for Grønttorvsområdet omfatter bl.a. DSB's grund, og den indgår også som en del af tillæg 3. Der er således tale om en sammenhængende planlægning, men det vil være op til bygherren at beslutte, hvornår planen skal realiseres.
7. Bygherre har afholdt facadekonkurrencer med forvaltningens deltagelse for at opnå en god kvalitet i højhusene. Et af midlerne hertil er at få slankere højhuse, og derfor er højden på to af de fire resterende højhuse ændret fra henholdsvis 11 og 17 etager til 18 og 20 etager. Trappekernen skal have en vis størrelse og er dermed afgørende for størrelsen af grundplanet. Grundplanerne for højhusene ændres ikke med tillæg 3. Der afholdes også facadekonkurrence for det sidste højhus med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.
8. Tillæg 1 fastsætter grøn sti mellem Grønttorvet og Kulbanekvarteret, og det videreføres med dette tillæg på tegning nr. 5. Desuden indgår grundejer af Grønttorvet i et samarbejde med Områdefornyelsen Kulbanekvarteret om sammenhæng mellem de to områder, herunder parkerne.
9. Økonomiforvaltningen undersøger mulighederne for at etablere en ny skole i nærområdet. Herunder mulighederne på Torveporten (den kommunalt ejede boldbane ved Gammel Køge Landevej), der er udpeget til nyt skolebyggeri i skolearealplanen. Lokaludvalget vil blive inddraget, når der foreligger en konkret placering. Finansiering skal ske ved de årlige budgetforhandlinger.
10. Forvaltningen er opmærksom på udfordringerne med Retortvej. På nuværende tidspunkt er der ikke konkrete planer om at renovere Retortvej. Retortvej indgår i Skydbrudsplanen og Cykelstiprioriteringsplanen. Samtidig indgår dele af Retortvej i områdefornyelserne Kulbanekvarteret og Folehaven. Det er en politisk prioritering, om Retortvej skal renoveres i forbindelse med byudviklingen af Grønttorvet.
11. I § 8, stk. 2 f) er det fastsat, at Grønttorvsparken bl.a. skal tilbyde ophold- og legemuligheder for større børn. I konkurrencen om Grønttorvsparken blev det fastlagt, at parken



skal henvende sig til en bred målgruppe inkl. større børn. For øvrige byrum er det fastsat, at de skal henvende sig til en bred målgruppe. Leg til mindre børn placeres typisk tæt på boligerne.

#### KAB, henvendelse nr. 2.

KAB har på vegne af Boligselskabet AKB, København og Samvirkende Boligselskaber indgivet et høringssvar om at øge højden på rækkehusbebyggelsen fra tre etager i lokalplanen til fire etager ved fire boliger. Københavns Kommune har givet grundkapitalstøtte på baggrund af et projektmateriale, hvor fire ud af 51 Almen bolig+rækkehuse opføres i fire etager.

De 4 etager er en nødvendighed for bebyggelsen for at tilpasse sig boligselskabernes erfaringer og kendskab til bolig- og beboerkategorier, brugsmønstre og demokratisk udvikling. Samtidig bidrager højdevariationen i bebyggelsen til at danne en overgang til den højere etagebebyggelse. Tagterrasserne vil på sigt fremstå grønne med indbyggede plantekasser og dermed underbygge lokalplanens ambition om en grøn boligby.

#### *Bemærkninger:*

Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at der i lokalplanen gives mulighed for at bygge en ekstra etage på de fire rækkehusboliger, der ligger længst mod etagebebyggelsen. Det vil være med til at skabe en blødere nedtrapning og vil i højere grad binde de to bebyggelser sammen. Samtidig har Borgerrepræsentationen i december 2016 godkendt projektmaterialet i forbindelse med tildeling af grundkapitalstøtte, som er forudsætningen for den videre udvikling af projektet.

#### FB Gruppen – bygherre, henvendelse nr. 5 og nr. 9.

Bygherre har indsendt et høringssvar med en række ønsker til konkrete ændringer af bestemmelser i lokalplanen:

1. Kommunen opfordres til i en kommende lokalplan for området øst for Grønttorvet at fastholde krav om etablering af en stiforbindelse på arealet langs banen samt til overordnet at arbejde med en videreførelse af stien til Ny Ellebjerg Station (i redegørelsen).
2. Sætningen "Alle beboere skal have adgang til alle fælleslokaler og kunne anvende dem, som om de tilhørte deres egen bebyggelse" ønskes omformuleret, da det er visionen, at en del af bebyggelsernes fælleslokaler etableres og organiseres, så de kan anvendes af beboerne på tværs af de enkelte bebyggelser. For nogle bebyggelser vil alle eller en del af deres

- fælleslokaler kun være tilgængelige for bebyggelsens egne beboere (redegørelsen).
3. Tekst vedr. krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask ønskes udtaget af lokalplanen, jf. kommentar til § 11, stk. 2 (redegørelsen).
  4. Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål, jf. § 3, stk. 1, ønskes hævet fra 3.600 m<sup>2</sup> til 4.400 m<sup>2</sup>, så der sikres tilstrækkeligt areal til to 10 grupperes daginstitutioner. Daginstitutionen i parken forventes ifølge det foreløbige dispositionsforslag at optage en byggeret på ca. 2.200 m<sup>2</sup>, bl.a. på grund af de udvendige svalegange.
  5. Der ønskes fleksibilitet til evt. at etablere serviceerhverv og/eller butikker, jf. § 3, stk. 4 og tegning nr. 2, langs sydfacaderne mellem de to aktive hjørner i byggefelt 9 og 10 omkring parken samt hele byggefelt 15, som ligger tæt på banen og derved er byggefelterne mindre attraktiv til boliger.
  6. § 3, stk. 11, ønskes tilrettet til følgende formulering: "De i stk. 10 fastlagte 5.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarer- og dagligvarebutik må placeres i de på tegning nr. 2 med blå farve markerede stueetager."
  7. Bestemmelsen i § 4, stk. 14 og Tegning nr. 3 ønskes ændret til "Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger og via ramper i den østlige og vestlige side af parken **i princippet** som vist på tegning nr. 3." På Tegning nr. 3 ønskes placeringen af indkørsel/nedkørsel til p-kælder i byggefelt 19 flyttet til byggefeltets østfacade mod Paradisvej. Ved placering over for parken undgås eventuelle lysgener i boliger på modsatte vejside. Ind/udkørsel undgås til en vejstrækning, der er omfattet af reservation til en eventuelt kommende letbane.
  8. Bestemmelsen i § 5, stk. 2 a), § 6, stk. 9, og tegning nr. 4 ønskes ændret, så højden for daginstitutionerne i hhv. parken og byggefelt 14 ændres til 12 og 16 m, for at kunne opfylde krav til rumhøjde i daginstitutioner, konstruktioner, tagopbygning mv. Derudover ønskes de fem rækker af byhuse ændret fra enten 3 eller 4 etager til en blanding af 3 og 4 etages boliger, som vil bidrage til en mere varieret og interessant arkitektonisk. Samtidig vil en fleksibilitet i fht. 3 eller 4 etager give bedre mulighed for at indrette en byhus "række" med varierede bolig/lejlighedstyper, herunder også give kommende beboere mulighed for at kunne tilvælge den 4 etage.

Husdybden for byhuse ønskes ændret, så svalegange ikke tæller med i husdybden.

Husdybden i erhvervsmæssig bebyggelse ønskes ændret til max 20 m, så der ved daginstitutioner er muligt at etablere svalegange

9. For at kunne opføre den planlagte daginstitution i parken ønskes arealet bebyggelse i parken ændret i bestemmelse § 5, stk. 2 b) fra 3.200 m<sup>2</sup> til 3.300 m<sup>2</sup>, og at arealet til daginstitutionen ændres fra 2.100 m<sup>2</sup> til 2.200 m<sup>2</sup>.
10. Boliger i byggefelterne 13 og 17 undtaget fra § 5, stk. 4, sidste sætning: "Langs de i § 8, stk. 13 e) fastlagte smalle kantzoner skal gulvkoten i boliger være mindst 0,6 m, hvor der ikke er aktive hjørner". Ny Valby Udvikling ser det som en kvalitet, at boliger i de enkelte bebyggelser placeres i terrænniveau i stueetagerne, så beboerne kan gå direkte ud og ind af boligerne og let udnytte den semiprivate zone omkring bebyggelserne, hvilket er med til at understøtte fællesskabet.  
Der er langs Elstarvejs vestside udover en 1,2 m kantzone også er en beplantet grøft mellem fortovet og vejen. Afstanden fra facadelinie til vejbanens kant er derfor over 6 m, og da de fleste boliger i stueetagen i byggefelt 13 desuden er trukket 1,8 m ind fra facadelinien, vil indbliksgener fra Elstarvej være meget begrænsede. Kortstilkvej er et stræde med meget begrænset trafik og indbliksgener vil derfor også her være begrænsede.
11. I § 5, stk. 6, ønskes bredden på porte reduceret fra minimum 6 m til minimum 5,6 m. En portbredde på 5,6 m passer til byggemodulet for en standard lejlighedsstørrelse, og gør det muligt at disponere med almindelige lejlighedstyper over porte.
12. Følgende tekst ønskes udtaget af § 5, stk. 8: "Mindst et (fælles væksthuse pr. karre) skal være på taget i forbindelse med en fælles tagterrace/nyttehave." Der ønskes større fleksibilitet til i nogle karreer at kunne indrette de fælles væksthuse på terræn som en integreret del af de øvrige friarealer i gårdene.
13. § 6, stk. 7, ønskes tilrettet til "Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg kan placeres på terræn", dvs. så bestemmelsen svarer til § 9, stk. 1, om ledningsforhold og tekniske anlæg, hvor samme formulering fremgår. Det er aftalt med Radius, at alle transformerstationer i området udføres som kompaktstationer placeret i byrum eller flexzoner i vejene.

14. § 6, stk. 9, som siger, at "Der skal etableres private tagterrasser på tage ved byhuse, ønskes ændret, så det kun omfatter byhuse i 4 etager. De 3-etages byhuse ønskes undtaget fra kravet om privat tagterrasse, idet de vil blive opført som én bolig i 3 etager med både en privat forhav mod vej/stræde samt brugsret til et areal i karreens gårdrum, hvilket er samme friareal som den nederste bolig i de 4-etagers byhuse.
15. § 8, stk. 6, samt Tegning nr. 5C ønskes tilrettet, så en del af kantzonen ud for byggefelt 13 kan indrettes som friareal primært til boliger til enlige studerende med børn. Der er ønske om, at boligerne understøtter en oplevelse af hjemlighed og tryghed ved, at selv de helt små børn kan lege frit.
16. § 11, stk. 2, ønskes udtaget: "Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøj vask i maskine." Tagarealer, der ikke udnyttes til tagterrasser, væksthuse, solfangere mv. vil blive udført som grønne tage, jf. bestemmelse i lokalplantillæggets § 6, stk. 3. Anvendelse af regnvand fra tage er ikke gennemførlig i sammenhæng med grønne tage. Derudover er tagarealerne så små, at opsamlet regnvand kun vil dække en ubetydelig del af vandbehovet til toiletskyl.
17. På tegning nr. 5 ønskes den grønne port ved byggefelt 7 flyttet til sydsiden, da det ikke spiller sammen med det fastlagte publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner, der er planlagt på vestsiden

*Bemærkninger:*

1. Stiforbindelsen langs banen er fastlagt i lokalplan 462 Grønttorvsområdet, og vil blive videreført i det videre udvikling af Torveporten Nord.
2. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at sætningen "Alle beboere skal have adgang til alle fælleslokaler og kunne anvende dem, som om de tilhørte deres egen bebyggelse" (side 9) omformuleres, så der er mere fleksibilitet ift. fælleslokalerne.
3. Forvaltningen kan ikke imødekomme ønsket om at udtage teksten om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøj vask. Det er et kommunalt krav, når der bygges nyt.
4. Forvaltningen anbefaler at imødekomme at øge areal til daginstitutioner fra 3.600 til 4.400 m<sup>2</sup>, så der er tilstrækkelig plads til at opføre to daginstitutioner á 10 grupper, og at arealet til daginstitution i parken øges fra 2.100 til 2.200 m<sup>2</sup>.

5. Forvaltningen anbefaler at imødekomme ønsket om at udvide areal til boliger og/eller serviceerhverv inkl. mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv på tegning nr. 2 til at omfatte sydside af byggefelt 9 og 10 samt hele byggefelt 15.
6. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme, at § 3, stk. 11, om butikker bliver justeret, da det er en standardbestemmelse i kommunens lokalplaner. Forslaget vil kun ændre sproget i bestemmelsen, men ikke dens indhold, og derfor ønsker forvaltningen at fastholde den formulering, som generelt benyttes i kommunens planer.
7. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at bygherre ønsker en større fleksibilitet i forhold til placering af nedkørsler til parkeringsanlæg, da en stor del af parkeringskældrene er placeret under karréer, som ikke er projekteret endnu. Det betyder, at der er en række forhold, der endnu ikke er taget stilling til i byggeriet, men at markeringerne på tegning nr. 3 viser principielle placeringer af nedkørsler. Forvaltningen anbefaler at flytte placeringen for nedkørsel til byggefelt 19 af hensyn til trafiksikkerhed ifm. en evt. letbane.
8. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at bygningshøjde og husdybde øges for daginstitutionerne i området. Børne- og Ungdomsforvaltningen har et funktionsprogram for daginstitutioner, som skal overholdes. Derfor vurderer forvaltningen, at en øget bygningshøjde og –bredde af de udpegede lokaliteter til daginstitutioner ikke vil påvirke den resterende bebyggelse. Samtidig foreslår forvaltningen, at give mulighed for at enkelte boliger kan opføres i 4 etager ved byhuse i 3 etager og enkelte boliger i 3 etager ved 4 etagers byhuse. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme ønsket om, at altangange ikke tæller med i husdybden ved byhuse, da det vil påvirke dagslyset i boligerne. Det afhænger af altangangens udformning om den tæller med i husdybden. Dette vurderer forvaltningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
9. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at det samlede bebyggede areal i parken § 5, stk. 2 b) kan hæves fra 3.200 til 3.300 m<sup>2</sup>, og at daginstitutionens areal ændres fra 2.100 til 2.200 m<sup>2</sup>.
10. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme ønsket om at undtage visse bebyggelser fra bestemmelsen om hævede stuegulvskoter ved boliger langs smalle kantzoner. Forvaltningen vurderer, at den hævede gulvkote er med til at

- sikre, at der ikke er direkte øjenhøjde mellem beboerne i boligerne og de fodgængere, der passerer på fortovet ved smalle kantzoner. Boliger med gulvkote i niveau planlægges ofte i mere stille områder, som fx gårdrum eller med en kantzone på over 2 m.
11. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme, at bredden på porte bliver 40 cm smallere for at passe med bygningsmoduler. Bredden på 6 m fastholdes for at sikre mest mulig sammenhæng mellem gårdrum og gade.
  12. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme ønsket om større fleksibilitet i forhold til placering af væksthuse i § 5, stk. 8. Væksthuse på tag er et særligt kendetegn for Grønttorvet, som kan ses på afstand. Det har været et omdrejningspunkt for den oprindelige helhedsplan for området, og væksthuse er med til at fortælle historien om, at her lå en gang Københavns Grønttorv.
  13. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at der skal være sammenhæng mellem § 6, stk. 7, og § 9, stk. 1, da begge dele omhandler tekniske anlæg.
  14. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme, at fjerne kravet om tagterrasser ved byhuse i tre etager jf. § 6, stk. 9. Beboere i store dele af bebyggelsen på Grønttorvet vil kunne se ned på tagene af de tre etagers byhuse, og på den baggrund vurderer forvaltningen, at det er særligt vigtigt, at disse tage indrettes som tagterrasser, og dermed bidrager til mere liv i området.
  15. Forvaltningen anbefaler at imødekomme at justere bestemmelser for Byrum C i § 8, stk. 6. Forvaltningen vurderer, at ændringerne vil bidrage til en bedre sammenhæng ved Byrum C mellem boliger, kantzone og byrum.
  16. Forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme at udtage § 11, stk. 2 om opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøj vask, da det er en standardbestemmelse i kommunens planer.
  17. Forvaltningen anbefaler at imødekomme, at den grønne port i byggefelt 7 bliver flyttet fra vestsiden til sydsiden. Forvaltningen vurderer, at det bidrager til en bedre sammenhæng mellem butikker i vestsiden og Byrum A

Grundejerforeningen Søndervang, henvendelse nr. 8.

Bestyrelsen i grundejerforeningen Søndervang (428 parceller i Vigerslev-kvarteret), som er nabokvarter til Grønttorvet, er yderst positive over udviklingen af Grønttorvsområdet. Høringssvaret

omhandler ikke direkte lokalplanen, men afledte konsekvenser, som foreningen ønsker at gøre kommunen opmærksom på:

1. Grundejerforeningen forventer, der bliver udfordringer med, at beboere på Grønttorvet og deres gæster parkerer på vejene i villakvarteret, Samtidig er der fjernet 100 parkeringspladser på Folehaven, som gør at flere parkerer i kvarteret nu.
2. Der er brug for en ”genopretning” af Retortvej, som er tilpasset, at området omkring Retortvej ændre karakter fra industriområde til boligområde, hvor der skal tages højde for trafiksikkerhed. Grundejer opfordrer til at stille krav om de lysregulerede kryds, der er fastlagt i lokalplanen, og at det udføres.
3. Grundejerforeningen opfordrer til, at kommunen prioriterer sammenhængen i Valby ved at sikre finansiering af cykel- og gangforbindelsen på tværs af banen mellem Grønttorvsområdet og F.L. Smidth-området.

*Bemærkninger:*

1. Forvaltningen holder løbende øje med udviklingen på parkeringsområdet. Hvis det viser sig, at der bliver store udfordringer med parkering i Søndervangskvarteret har kommunen flere redskaber, som kan anvendes til at begrænse en potentiel parkeringsudfordring. Fx er der udlagt en tidsbegrænset parkeringszone i villakvartererne øst for metroen ved Ørestad Boulevard, som følge af byudvikling i Ørestad.
2. Se bemærkninger til henvendelse nr. 3, pkt. 10.
3. Se bemærkninger til henvendelse nr. 3, pkt. 5.

**G. Skema over ændringer**

<b>Bestemmelse</b>	<b>Nuværende ordlyd</b>	<b>Forslag til justering</b>
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
Stk. 1, tredje sidste afsnit	Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på 3600 m <sup>2</sup> .	Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på <b>4.400</b> m <sup>2</sup> .
<b>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</b>		
Stk. 2 a), sidste afsnit	Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige	Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige

	<p>11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i 4-8 etager skal være mellem 13-30 m. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, karreer som bebygges udelukkede med erhverv som atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel.</p>	<p>11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i <b>5-9</b> etager skal være mellem <b>15-30</b> m. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, <b>bebyggelse til daginstitutioner</b>, karreer som bebygges udelukkede med erhverv såsom atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel.</p>
stk. 2 b), første afsnit	<p><i>Bebyggelse i Grønttorvsparken</i>  Det samlede etageareal på arealet må ikke overstige 3.200 m<sup>2</sup>. Byggerierne skal have forskellig størrelse, udformning og højde. Etagearealet af det enkelte byggeri må ikke overstige 2.100 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Daginstitutioner og bebyggelse i Grønttorvsparken</b>  <b>Bebyggelse til daginstitution i Grønttorvsparken og i resten af området kan opføres i op til 4 etager, højden må ikke overstige 16 m og husdybden må ikke overstige 20 m.</b>  <b>Øvrig bebyggelse i parken kan opføres i 1-3 etager.</b> Det samlede etageareal <b>i parken</b> må ikke overstige <b>3.300</b> m<sup>2</sup>. <b>Byggerierne skal have forskellig størrelse og udformning og højde.</b> Etagearealet af det enkelte byggeri <b>i parken</b> må ikke overstige <b>2.200</b> m<sup>2</sup>.</p>
stk.. 2 c), sidste afsnit	Rækkehusene skal opføres	Rækkehusene skal opføres



	i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser, og husdybden må ikke overstige 11 m.	i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser. <b>Punktvis kan rækkehusene opføres i 4 etager som vist på tegning nr. 4.</b> Husdybden må ikke overstige 11 m.
stk. 2 d), første sætning	Byhusene skal opføres i 3 eller 4 etager, eksklusiv eventuelle tagterrasser.	Byhusene skal opføres i 3 - 4 etager, eksklusiv <b>eventuelle</b> tagterrasser, <b>som vist på tegning nr. 4.</b> <b>Enkelte af byhusene angivet med 3 etager kan opføres i 4 etager.</b> <b>Højden kan skifte med mindst 3 m for hvert byhus.</b>
stk. 2 f), sidste sætning	Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4, må dog etableres i op til 30 og 31 m.	Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til <b>25 og 30-og-31</b> m.
<b>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
stk. 7, sidste afsnit	Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.	Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området, <b>jf. dog § 9, stk. 1.</b>
Stk. 11, tredje sidste sætning	Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m	Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til mindst én indgang <b>for minimum hver 10. m placeret mod Grønttorvsparken. Det aktive hjørne i byggefelt 9 skal have indgang mod strædet.</b>
<b>§ 8 Byrum</b>		
Stk. 6	a) Pladsen kan med fordel etableres i forbindelse med	a) Pladsen skal etableres i forbindelse med

	<p>fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6.</p> <p>b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning.</p> <p>c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.</p> <p>d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet.</p>	<p>fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6.</p> <p>b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning. c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår. d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet. <b>e) De mod byrummet tilstødende kantzoner kan udvides med op til 4,5 m, hvor byrummet er bredest.</b></p>
<b>Andet</b>		
Tegning nr. 2		<p>Tegning:</p> <p>Arealet til boliger og/eller serviceerhverv udvides til også at omfatte den sydlige del af byggefelt 9 og 10 samt hele byggefelt 15</p> <p>Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner markeres ved sydsiden af byggefelt 9 og 10</p>
Tegning nr. 3	<p>Signaturforklaring:</p> <p>Indkørsel/nedkørsel til parkering</p>	<p>Tegning:</p> <p>Signatur for nedkørsel til p-kælder flyttes fra syd til øst for byggefelt 19</p> <p>Signaturforklaring:</p> <p><b>Principiel placering af indkørsel/nedkørsel til parkering</b></p>
Tegning nr. 4		<p>Tegning:</p> <p>4 etager ved yderste bolig af rækkehuse</p>

	<p>Signaturforklaring:  4 etager/ max 16 m  4-7 etager/ max. 24 m  5-9 etager/max. 30 m/31 m (jf. § 5. stk. 2. pkt. f)</p>	<p>Farve, der markerer etageantal ændret på flere bebyggelser (parken, rækkehuse og institutioner)</p> <p>Signaturforklaring:  <b>3</b>-4 etager/ max 16 m  4-7 etager/ max. 24 m/ <b>25 m</b>  5-9 etager/max. 30 m/<del><b>31 m</b></del> (jf. § 5. stk. 2. pkt. f)</p>
Tegning nr. 5		<p>Grøn port flyttet fra vest til sydside i byggefelt 7  Træbeplantning justeret langs Torveporten</p>
Tegning 5C		<p>Justeres ift. til ny bestemmelse i § 8, stk. 6</p>