

GRØNTTORVSOMRÅDET

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet.



Luftfoto over området. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

Projektet

| | |
|------------------------|--|
| Bygherre | NREP A/S |
| Arkitekt | Werk Arkitekter |
| Hovedgreb | Familie- og studieboliger i karrébebyggelser. Erhverv inkl. kreative erhverv samt kultur og idræt i en længebebyggelse langs jernbanen. |
| Etageareal | ca. 36.500 m ² |
| Bebyggelsespct. | 185. I lokalplaner kan bebyggelsesprocent max. overskrides med op til 10 procentpoint til kultur og idrætsformål m.v. |
| Parkering | <p>Biler: Boliger og erhverv: 1:150 Butikker: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300 Kultur og idræt: Konkret vurdering.</p> <p>Cykler: Boliger, ungdomsboliger, arbejdspladser generelt, butikker: 4:100 Kultur og idræt: konkret vurdering Pladskrævende cykler: 2:1000.</p> |

Baggrund

Bygherre ønsker at videreføre Grønttorvets vision om en tæt og grøn by for alle, så dette område og det gamle Grønttorv opleves som et sammenhængende byområde, hvor der er god adgang til Ny Ellebjerg Station og resten af Valby.

I den gældende lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet fra 2011 er området udlagt som ét stort, massivt volumen med et højhus på op til 90 m i det nordøstlige hjørne. Denne bebyggelse adskiller sig fra den bebyggelse, der er fastlagt for Grønttorvet i tillæg 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet.

Bygherre ønsker at udvikle området til en blandet bebyggelse for børnefamilier, studerende, erhverv samt kultur og idræt. Disse funktioner skal knyttes sammen af et aktivt og spirende byliv, hvor borgere mødes mellem husene. I projektet er ungdomsboligerne tænkt på en ny måde med fællesarealer og udadvendthed i fokus.

Længebebyggelsen skal afskærme området fra banen som en aktiv "støjskærm" indeholdende erhverv samt kultur- og idrætstilbud, som bidrager til udadvendt byliv. Det skal bl.a. sikres ved, at idræts- og kulturfunktioner i stueetagen har en stærk tilknytning til byrummene ved at tænke inde og ude sammen. En stor rumhøjde i stueetagen er afgørende for at skabe mulighed for et bredt udvalg af idræts- og kulturfunktioner. Det er endnu uafklaret om bygherre får mulighed for at købe et mindre areal vest for området.

Et nyt lokalplantillæg vil erstatte bestemmelser for underområde IIA i den gældende lokalplan, og derfor forventes hele underområde IIA medtaget i lokalplantillægget.

Stedet

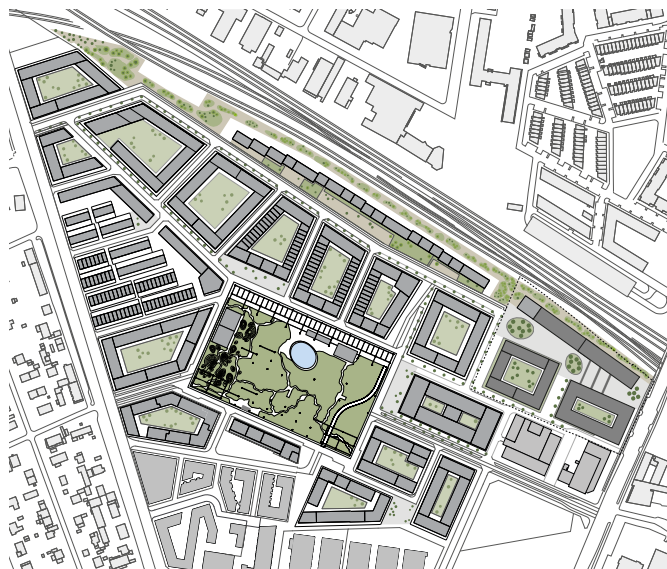
Lokalplanområdet ligger ud til Gammel Køge Landevej mod øst og baneanlæg mod nord. Området indgår som en del af byudviklingen på Grønttorvsområdet i Valby. I området ligger der i dag tomme bygninger, som tidligere rummede autovirksomheder.

Egenart

Området ligger ud til Gammel Køge Landevej, som er karakteriseret ved bebyggelse, der markerer vejen. Bebyggelsen er flere steder afbrudt af mindre byrum, som understreger særlige steder langs vejen, hvor der er adgang og/eller visuelle forbindelser til andre områder. Bl.a. er der en visuel forbindelse fra området til Håndværkerbyens karakteristiske tagprofil. Bebyggelsen omkring området fremstår hovedsageligt i røde tegl.

Området er i dag præget af beton- og asfaltflader med en hal båret af betonsøjler. Området ligger op af Grønttorvsområdet, som er ved at blive udbygget. På Grønttorvet er der planlagt træplantning langs vejene og byrummene er veldefinerede.

Området ligger op af banen og Gammel Køge Landevej, som er stærkt trafikerede, hvilket betyder, at området mod nord og øst er præget af støj.



Oversigtsplan, Grønttorvsområdet

Fakta

| | |
|---|---------------------------|
| Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke) | ca. 36.500 m ² |
| Stueetage | ca. 7.000 m ² |
| Etage 1.-7. | ca. 29.500 m ² |
| Samlet bruttoetageareal | ca. 36.500 m ² |
| Bebyggelsespct. | 185 |
| Friarealprocent bolig | 30 |
| Friarealprocent erhverv | 10 |

Mobilitet

Byudvikling af området understøtter Københavns bæredygtige transportstruktur ved at fortætte byen omkring Ny Ellebjerg Station. Det understøttes af stiforbindelser og veje gennem området til resten af Grønttorvsområdet, der gør det lettere at komme til og fra stationen.

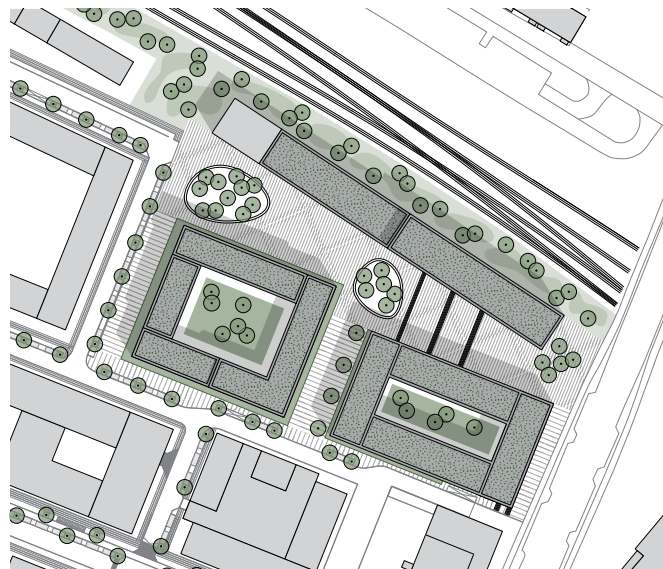
Biltrafikken kommer primært ind i området fra Gammel Køge Landevej via indgangsvejene Torveporten og Summerredvej. Adgangen er en del af den overordnede trafikstruktur for hele Grønttorvsområdet. Fra indgangsvejene er der adgang til parkering, som placeres i konstruktion, hvilket skaber plads til at indrette og bruge byrummene aktivt.

Almene boliger

Der er ikke stillet krav om almene boliger i den gældende lokalplan. Planloven gav ikke denne mulighed i 2011. Der kan ikke stilles krav om almene boliger i tillægget til lokalplan. Det skyldes, at der ikke er klar hjemmel i planloven til at stille kravet i denne situation, hvor der i den nye lokalplan ikke muliggøres flere boliger end der i forvejen er muliggjort i det den eksisterende lokalplan for området.

Sol, vind og skygge

Karréerne har mindre gårdrum, hvilket gør det særligt



Situationsplan, lokalplanområdet

vigtigt at fokusere på bygningshøjderne i forhold til solorientering, så der er sol i gårdrummene længst muligt. Vindforholdene undersøges i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2015 fastlagt til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på maksimalt 185. Boligandelen må højst udgøre 75 % af det samlede etageareal. Kommuneplanens særlige bestemmelser fastlægger, at bebyggelsen efter bestemmelser i lokalplan kan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m. I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Pejlemærkerne er udtryk for nogle valg.

Ved udvikling af ”En levende by” prioriteres hverdagslivet først. Det betyder, at byrummene i projektet kan bruges til flere af hverdagens gøremål på den samme plads. Byrummene skal danne en tryk og funktionel ramme om så forskellige aktiviteter som fx arbejde, afslapning, sport, fordybelse, fejring og kultur. Samtidig skal bynatur flettes ind hver gang, der er mulighed for det.

Ved udviklingen af ”En by med kant” er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Det betyder, at der fx være plads til eksperimenterende kultur- og fritidsformål i byrummet, som måske har en begrænset levetid. Der skal være frihed til at iværksætte og afprøve nye ting. Samtidig skal boformerne understøtte, at der opstår nye fællesskaber blandt københavnere fx i et aktivt byrum. Desuden vil Fællesskab København spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Byliv

Bygherre ønsker at skabe sammenhæng mellem kultur- og idrætsformål i stueetagen af længebebyggelsen og byrummene med åbne facader. Det vil give mulighed for interaktion mellem inde og ude og bidrage til i aktivt byliv i området.

Bæredygtighed

Det anbefales, at projektet udføres i henhold til ”Miljø i byggeri og anlæg 2016” hvori der er opfordret til, at byggeriet udføres efter Bygningsklasse 2020, og håndtering af regnvand, materialer og ressourcer mv.

En del af området er omfattet af jordforurening på videns-

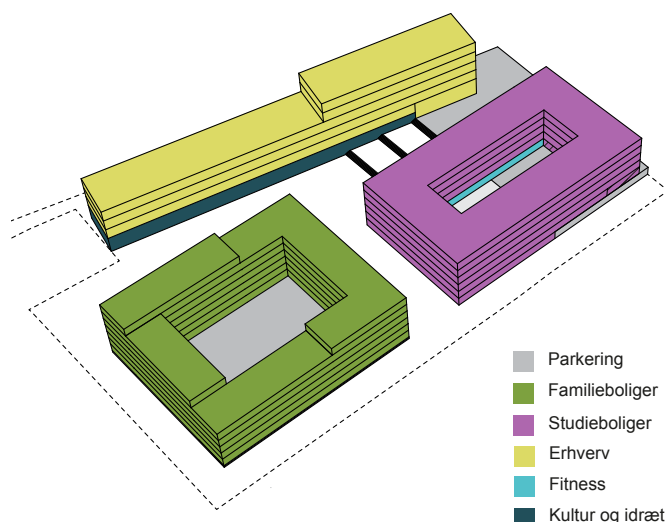
| KP-ramme for området: | C3* |
|--|------|
| Maks. bebyggelsesprocent | 185 |
| Maks. bygningshøjde | 24 m |
| Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m. Max overskridelse af bebyggelsesprocent med op til 10 procent til kultur- og idrætsformål | |
| Friarealpct. boliger | 30 |
| Friarealpct. erhverv | 10 |

niveau 2. Det vil sige, der er viden om eller overvejende sandsynligt, at der er forurening på grund af et nedlagt autoværksted i området.

Der er en særlig udfordring med støj fra jernbanen og Gammel Køge Landevej i området. Området afskærms mod banen af en længebebyggelse i min. 18 meters højde, som fungerer som en levende og funktionel støjskærm for de bagvedanliggende byrum og bygninger. Der skal indarbejdes støjafskærmende byrumselementer i udformningen af ankomstpladsen mod Gammel Køge Landevej.

Klima

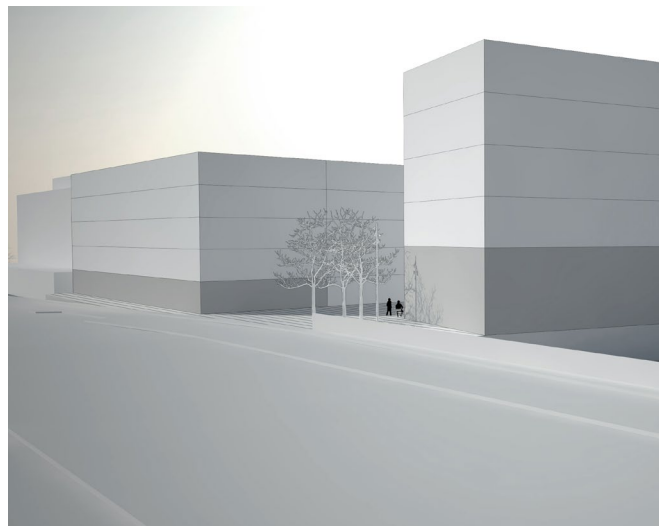
Klimaforandringer betyder, at kloaker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdt belastet af de øgede mængder regn. Derfor indgår det i projektet, at regnvandet opsamles, anvendes, fordampes, nedsives eller udledes der, hvor det falder. Fx kan regnvandet anvendes og udnyttes til rekreative formål i de byrum, som ikke etableres på kælder. Dette kan være som kanaler, bassiner og grønne områder. Tagene giver mulighed for opsamling af vand til vanding eller nedsivning/fordampning fx ved begrønning af tage med en hældning under 30 grader. Begrønningen udføres både af miljømæssige hensyn, æstetisk sammenhæng med det øvrige Grønttorvsområde, og rekreative hensyn. Grønne tage bidrager til at håndtere regnvand samt skabe udearealer på taget i tæt nærhed til grønt.



Princip, fordeling mellem anvendelser



Foto, eksisterende forhold fra Gammel Køge Landevej



3D view, fremtidige forhold fra Gammel Køge Landevej

Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. For at skabe sammenhæng til Grønttorvet skal det grønne trækkes ind i byrummene og op af facaderne.

Arkitektur

Byggeriet skal tilpasses med den kommende karrébebyggelse på Grønttorvet mod vest og syd og karrébebyggelsen i F. L. Smidth området mod nord. Samtidig skal byggeriet ses i sammenhæng med den ældre bygningsmasse i røde tegl nordøst for området og en nye stokbebyggelse øst for Gammel Køge Landevej. Bebyggelsen placeres, så visuelle forbindelser ind i og ud af området understreges. Byggeriet skal markere en pladsdannelse mod Gammel Køge Landevej, og den østlige del af byrummet skal kunne optage et terrænspring på 5-6 m i en trappe-/rampekonstruktion. Terrænspringet bruges til at håndtere en del af parkeringen, mens den resterende del placeres i kælderen under den vestlige karré. Den resterende del af byrummet skal tilpasses niveauet ved Grønttorvet. Funktioner i bebyggelserne skal placeres på en sådan måde, at det

giver optimale muligheder for at anvende kantzonerne og bidrager til sammenhæng mellem inde og ude fx ved kultur- og idrætsfunktioner og studieboliger.

Anbefalinger til den videre planlægning

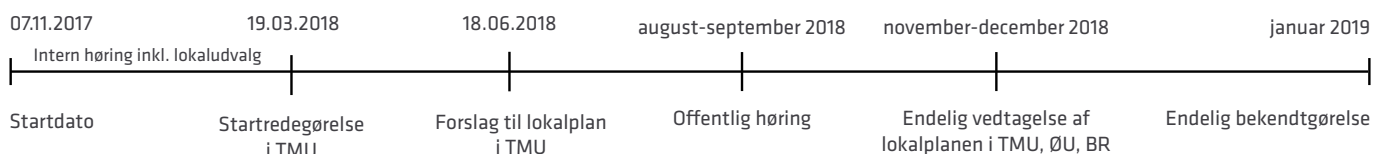
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal arbejdes videre med særligt fokus på følgende forhold:

- Bearbejde terræn, så området kobles sammen med Grønttorvet og Gammel Køge Landevej
- Sikre visuelle forbindelser, som understreger sammenhængen mellem henholdsvis området og Grønttorvet samt området og Gammel Køge Landevej
- Optimere mikroklima (sol, vind og støj), så byrummene indbyder til ophold
- Markere byrum langs Gammel Køge Landevej
- Byrum aktiveres af funktioner til kultur og idræt samt boliger i stueetager, og byrummene skal have et grønt udtryk, og hvor beplantningen er med til at sikre sammenhæng til Grønttorvet
- Videreføre egenarten i form af karréstruktur, bygningshøjder og materialevalg fra den omkringliggende bebyggelse

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

