



03-06-2015

Sagsnr.  
2014-0065898

Dokumentnr.  
2014-0065898-4

Sagsbehandler  
Vida Christeller

**Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet” med tilhørende kommuneplantillæg samt om henvendelser modtaget i forbindelse med en supplerende høring.**

Den offentlige høring er gennemført i perioden fra den 17. februar til den 15. april 2015. Der er i den forbindelse modtaget 15 henvendelser. Den supplerende høring er gennemført i perioden fra den 17. juni til den 16. august 2015. Der er i den forbindelse modtaget 6 henvendelser.

**Henvendelser modtaget i den offentlige høring**

**Henvendelser fra grundejere:**

**Grønttorvet v. Ole Pedersen – HolteProjekt A/S Bygherrerådgivning (henvendelse nr. 5 og 14)**

- a) Grønttorvet ønsker, at der i lokalplanen indarbejdes mere fleksibilitet i områdets nordøstlige hjørne, så byggefeltet kan udnyttes til en atriumbebyggelse og dermed gøre byggefeltet mere attraktive i forhold til evt. placering af erhverv. De ønsker desuden at ændre den maksimale højde fra 24 til 31 meter.
- b) Forslår ændringer i § 3, stk. 3, vedrørende område IID for at sikre, at bestemmelserne omkring fordeling af anvendelsen for området under ét fra lokalplan nr. 462 stadig er gældende. Ønsket er begrundet i den tidligere aftale mellem grundejerne om, at størstedelen af erhvervsområdet placeres ud mod Gammel Køge Landevej og banen af hensyn til støjgener, mens boligdelen placeres mod Torveporten.

*Forvaltningernes bemærkninger*

- a) Forvaltningerne forslår, at Grønttorvets bemærkninger indarbejdes i lokalplan- og kommuneplantillægget, da både forhøjelsen og mulighed for atriumbebyggelse gør lokalplanen mere fleksibel. Forvaltningerne vurderer, at det ikke vil forringe kvaliteten, hverken i forhold til udnyttelse eller æstetik, af de omkringliggende bebyggelser og byrum.
- b) Forvaltningerne anbefaler, at Grønttorvets ønske om ændring af fordelingen af anvendelse i del af område IID ikke imødekommes, da det vil gøre planen for ufleksibel, når den endelige bebyggelse ikke er kendt, og anbefaler, at fordelingen forsat følge kommuneplanens rammer.

**Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1365

E-mail  
vidchr@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### **DSB Ejendomsudvikling A/S (henvendelse nr. 7)**

Ved den politiske behandlingen af forslaget til lokalplantillæg ændredes anvendelsesmulighederne for område IF, som er ejet af DSB Ejendomsudvikling A/S. Anvendelsen blev ændret fra boliger med mulighed for erhverv til erhverv og/eller ungdomsboliger begrundet i, at Teknik- og Miljøudvalget ikke vil godkende familieboliger så tæt på banen og den støj, som banen genererer. DSB Ejendomsudvikling påpeger i deres henvendelse:

- a) at bebyggelsens udformning som et langt hus vil beskytte resten af Grønttorvsområdet og friareal fra banestøj. De vurderer, at det er usandsynligt, at bebyggelsen nogensinde vil blive opført, hvis anvendelsen fastholdes, hvilket vil påvirke udformning og anvendelse af en større del af resten af området.
- b) at DSB og deres rådgivere vurderer, at bebyggelsens form ikke er attraktiv som erhvervsbebyggelse, og at det ikke er hensigtsmæssigt i forhold til byområdet at skabe så stor en enklave af ungdomsboliger. De 18.000 etagemeter vil svare til mellem 300-500 enheder.
- c) at lejlighederne i familiestørrelse kan indrettes, så alle de støjfølsomme anvendelser er orienteret mod syd og hermed ikke er generet af støj.
- d) at tanken bag bebyggelsen og dennes forskellige boligtypologier er, at bebyggelsen kan rumme en større spredning af boligformer fra studerende til pensionister.
- e) at en fastholdelse af anvendelsesbestemmelsen vil medføre, at byrummet i lokalplanens § 8, stk. 8, og bestemmelserne i § 6 stk. 1, om facader ikke vil kunne realiseres.

Henvendelsen fra DSB Ejendomsudvikling A/S suppleres med en videreudvikling af deres projektforslag, som inkluderer tilføjelse af støjskærme langs banen og træbeplantning mellem banen og bebyggelsen for at reducere støjpåvirkning på område IF og de bagved liggende områder. DSB's nye forslag er afstemt med Banedanmark. DSB Ejendomsudvikling tilbyder konkret:

- f) at opsætte en 3 m høj begrønnet støjskærm på Banedanmark's areal ved nærmeste spor ud for bebyggelsen i område IF.
- g) at etablere rummet mellem servicevejen og banen, som har et areal på ca. 13.000 m<sup>2</sup>, som en grøn biotop med træer og vækster "Banekanten", der på sigt vil understøtte fauna og flora i området.
- h) at disponering af bebyggelsen vil tage hensyn til den særlige placering således, at nederste etage mod banen bliver parkering, opbevaring mv., samt at lejlighedernes planløsning placerer de ikke støjfølsomme funktioner på nordsiden af bebyggelsen mod banen.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Forvaltningerne indstiller, at DSB's forslåede ændringer indarbejdes i lokalplanen. Konkret forslår forvaltningerne, at anvendelsen ændres, og at støjskærmen og "Banekanten" indarbejdes i lokalplanen og redegørelsen. Der stilles i lokalplanen krav om, at støjskærme opføres som et særligt fællesanlæg, med bestemmelserne om etablering før ibrugtagning af bebyggelsen. For de øverste boligetager i bebyggelsen nærmest banen vil det fortsat være nødvendigt med særlige lydvinduer, hvis der etableres beboelsesrum ensidigt mod banen.

Se skemaet på side 10 for de konkrete ændringsforslag.

### **Banedanmark (henvendelse nr. 6 og 21)**

Banedanmark har en generel bemærkning om, at de ikke synes, at banearealer bør indgå i lokalplaner. Desuden gør de opmærksom på følgende og forslår nogle konkret ændringsforslag.

- a) De gør opmærksom på, at område VIC bør fritages fra § 9 og § 14.
- b) De gør opmærksom på, at grænsen imellem område IIA og VIC ikke er ikke korrekt, og at det bl.a. skal sikres, at der stadig er plads til et ekstra spor til Øresundsbanen i område VIC, og at grænsen mellem VIC og IF skal rettes, så servicevejen ligger inden for IF.
- c) Der skal indarbejdes 3 serviceveje i område VIC.
- d) Banedanmark bemærkes, at der på side 11 er vist en kortlægning af banestøj, hvor der ikke er taget højde for de fremtidige støjniveauer fra de kommende baner. Illustrationen bør erstattes, og den niveaufri krydsning bør nævnes i teksten om trafikstøj. Desuden påpeger de, at det i resumeet på side 12, bør fremgå, at støjberegningerne og afskærmning i miljøredegørelsen for den niveaufri krydsning er baseret på den nuværende anvendelse, industriformål, og ikke den anvendelse området er planlagt til. Det bør også præciseres, at såvel den nye bane og den niveaufri skæring er undtaget fra bemærkningen om, at nye trafik anlæg placeres, udformes og om nødvendig afskærms, så støjgrænsen kan overholdes. Banedanmark ønsker som konsekvens heraf, at det præciseres i § 10, stk. 1, at udgangspunkt for beregningerne er såvel den nye bane som den niveaufri krydsning.
- e) Påpeger, at det kan vise sig nødvendigt at hegne mellem banearealerne og et kommende boligområde. Banedanmark afholder ikke omkostninger hertil, fordi området i dag er et industriområde. Dette er ikke i overensstemmelse med § 7, stk. 8, hvor der står, at der ikke må hegnes.
- f) Ønsker § 7, stk. 10 udvidet, så der udover banedrift nævnes arealernes øvrige brug.
- g) Ønsker tegning 3.2 og 4.2 ændret, så stierne i områdets nordøstlige hjørne er i overensstemmelse med dem tegnet i lokalplan nr. 462.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Forvaltningerne forslår, at ønskerne vedrørende pkt. a, b, c og d (undtagen ændringen af § 10, stk. 1, som vurderes allerede at dække de kommende baneanlæg) samt pkt. f og g imødekommes. Pkt. e, vurderes allerede at være indarbejdet i bestemmelsen.

Se skemaet på side 10 for de konkrete ændringsforslag.

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

#### **Valby Lokaludvalg (henvendelse nr. 11, 18 og 18a)**

Valby Lokaludvalg er generelt positiv overfor udvikling af Grønttorvet og bemærker især bebyggelsesstrukturen, den store park i områdets indre og

den støjafskærmende bebyggelse langs banen som positiv i forhold til rammelokalplanen. Udvalget har et par områder, som de finder det særligt vigtigt at forholde sig til for sikre en levende boligby, når der tillades helt op til 90 procent af etagearealet opført som boliger.

Lokaludvalget fremhæver følgende opmærksomhedspunkter i deres høringsvar.

- a) Den grønne kile fra Vigerslevparken via Kulbaneparken mener de bør indtænkes i lokalplanen, så den kobles på 'det grønne hjerte' således, at der skabes en grøn korridor i området.
- b) Udvalget foreslår en forlængelse i begge ender af de påtænkte bygninger langs banen, da de kan udgøre en yderligere støjmæssig og visuel afskærmning.
- c) Højhusene bør placeres med stor omtanke for vind- og skyggeforhold. Det bør derfor være slanke bygninger.
- d) Udvalget ønsker, at kravene om begrønning fastsættes som konkrete krav i lokalplanen. Ligeledes at 80% af områdets belægning bliver permeable for regnvand for at realisere intentionerne om en grøn bydel. Udvalget foreslår, at hele området certificeres som en grøn bydel.
- e) Ønsker, at der i udbygningsaftalen stilles krav om en gang- og cykelforbindelse over jernbanen til Ramsingsvej/Høffdingsvej. Dette vil give området en direkte forbindelse til det centrale Valby. De foreslår, at ruten føres tværs gennem den påtænkte randbebyggelse langs banen i første sals højde som en ikonisk bygning/installation og løsning,
- f) Opfordrer til, at der i lokalplanen reserveres etagearealer til sociale og kulturelle aktiviteter, der henvender sig til andre end områdets egne beboere, for at sikre sig liv i bydelen.
- g) Det vurderes, at der kommer et øget pres for at få daginstitutioner og en ny skole i området, så ikke flere børn skal sendes til skoler i Sydhavnen.
- h) Opfordrer til at etablere en direkte forbindelse fra området til perronerne på Vigerslev Allé Station for at få stationsnærheden i gangafstand.
- i) Bemærker positivt, at der er reserveret plads til en fremtidig letbane, og ønsker, at dette bliver håndhævet.
- j) De ønsker at opnå den størst mulige diversitet i området, og foreslår dermed, at der indsættes bestemmelser om, at 20 % af området skal bygges med almene boliger, og at der reserveret plads til ungdomsboliger/kollegium og seniorvenlige boliger.
- k) Foreslår, at parkeringen i kantzoner fremstår grøn og med et aktivt præg. Og ligeledes placering af parkeringshuse i udkanten af området, med tilkørslerne placeret, så de ikke generer den resterende trafik i området.

- l) Opfordrer til, at der ikke skabes mulighed for gennemkørende trafik, da det nemt kan blive et smutvej for mange. Udvalget foreslår en blokering og at der især rundt om 'det grønne hjerte' sættes en maks. hastighed på 15 km/t, da det bliver en adgangsvej for alle.
- m) Foreslår en stiforbindelse fra området ned til Kirsebærhavens Skole, fx over Folehaven. Dette vil hjælpe på trygheden og sikkerheden for skolebørnene.
- n) Opfordrer til, at tilbagekast af støj fra støjskærmen, som er forslået i den supplerende høring, bør analyseres, og at det sikres, at det ikke har negativ påvirkning på bebyggelserne nord for banen, bl.a. Valby Have.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

- a) Forvaltningerne har muliggjort den grønne kile, men har ikke stillet krav til den i lokalplanforslag. I forlængelse af DSB Ejendomsudviklings høringssvar er grundejeren kommet med et nyt forslag vedrørende den grønne kile "Banekanten", som forslås indarbejdet i lokalplanen, så der stilles krav til etablering af den grønne kile langs banen fra Gammel Køge Landevej øst for området til Retortvej mod vest.
- b) I forlængelse af DSB's høringssvar vil de etablere en støjskærm som vil være med til at reducere støj fra banen i området. Bepantning i banekanten vil mindske de visuelle påvirkninger af banen på området.
- c) Højhusenes placering er bearbejdet i forhold til skygge og vindanalyse og vurderes at være placeret, så de generer byrummene og naboer mindst muligt. I § 5 stk. 2, pkt. h, er højhusenes fodaftryk begrænset, og det kræves, at de udformes retningsløse, så de virker så slanke som muligt. Desuden har Københavns Kommune indgået en partnerskabsaftale med grundejer om, at der skal indgå en særlig proces omkring udformning af de 5 højhuse i området for at sikre, at deres endelige placering og udformning er i overensstemmelse med lokalplanens formål og intentionerne i helhedsplanen.
- d) Der er i lokalplanen krav til ubefæstet arealer både på Grønttorvshalens areal og i gårdrummene på henholdsvis 65 % og 50 %. De befæstede arealer er nødvendige for fx at sikre plads til stier samt sportsbaner, legepladsunderlæg, cykelparkering mv.
- e) En udbygningsaftale er en frivillig aftale. Der kan ikke stilles krav i en udbygningsaftale. Grundejeren har dog tilbud at betale en del af den ønskede forbindelse sammen med andre grundejer i området og kommunen.

- f) Lokalplanen muliggør både opførelse af sociale og kulturelle aktiviteter, og forvaltningerne er enige med lokaludvalget i, at de vil være gavnlige i forhold til at sikre byliv i området.
- g) Lokalplanen muliggør både børneinstitutioner og andre typer af institutioner i området. I partnerskabsaftalen har kommunen indgået en aftale med grundejeren om, at Københavns Kommune har forkøbsret til at købe ca. 3.600 m<sup>2</sup> til to børneinstitutioner, hvoraf den første skal ligge på Grønttorvshallens areal.
- h) Der stilles krav til vejtræer langs Torveporten, områdets øvrige indgangsveje samt stræderne jf. § 7, stk. 10. Desuden er der stillet krav til vejen rundt om Grønttorvshallens areal og Stræderne i § 8 i henholdsvis stk. 2 og stk. 9.  
Træbeplantning placeres mellem parkeringspladserne for at bryde parkering og give det et grønt præg. Der tillades højst at 10 % af parkeringen etableres på terræn.
- i) Træbeplantning placeres mellem parkeringspladserne for at bryde parkering og give det et grønt præg. Der tillades højst 10 % af parkering etableret på terræn.
- j) Der er foretaget en analyse af almene boliger i området som helhed. Der forventes, at der opføres ca. 12.000 m<sup>2</sup> almene boliger i første etape. Københavns Kommune er enig i, at det færdigt udbyggede område gerne må indeholde ca. 20 % almene boliger, men ønsker at opførelsen af almene boliger ske samtidig med, at der også opføres andre boformer i området, og med hensyntagen til området, Valby Syd, som helhed.
- k) Der er i lokalplanen angivet en pil på tegning nr. 5.2, men der er ikke indgået en aftale med grundejerne om etablering. Forvaltningerne synes det er et godt forslag.
- l) Vejene i området indrettes så hastigheden vil være sænket til en lav hastighed. Det vil i sig selv gøre at området ikke er en attraktiv smutvej, men samtidig tillader at området interagerer med de omkringliggende områder og forhåbentligt gøre at flere besøgere og bruger området.
- m) Der er i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 462 indgået en udbygningsaftale med Grønttorvet A/S som omhandler cykelstier og en lysreguleret cykelkryds over Folehaven. Dette vurderes at skabe en sikker krydsning for Kirsebærhaven Skoles børn.
- n) Forvaltningerne vurderer, at togstøj mod nord fra den nye støjskærm ikke vil være betydende for bebyggelsen mod nord. Dette er på baggrund af, at togstøjen der evt. kastes mod skærmen altid vil blive skærmet af det tog der kører forbi.

### **A/S Øresund (henvendelse nr. 12)**

Vil sikre sig, at der fortsat reserveres plads til et ekstra spor for Øresundsbanen ved Ny Ellebjerg Station. Henviser til Banedanmarks høringsvar.

*Forvaltningernes bemærkninger*

Se svar under Banedanmark

### **HOFOR (henvendelse nr. 15 og 20)**

HOFOR gør i den supplerende høring opmærksom på fjernvarmeledninger og spildevandstunneler, der ikke kan bygges over og evt. skal flyttes.

*Forvaltningernes bemærkninger*

HOFOR's henvendelse omkring spildevandstunnellen kan håndteres i den konkrete byggesag. I forhold til fjernvarmeledninger er grundejeren, Teknik- og Miljøforvaltningen og HOFOR i dialog om planlægning af forsyningsledninger i området.

### **Energinet.dk (henvendelse nr. 1 og 16)**

Energinet gør opmærksom på, at der ligger et vigtig elkabel i Retortvej.

Desuden opfordrer de til at være varsomme og holde afstand til magnetfelterne, der naturligt er i de områder, hvor Energinet bruger, producere eller transporterer elektrisk strøm. Da der fra Sundhedsstyrelsen ikke er en minimumsafstand, opfordrer de til at følge deres forsigtighedsprincip, der siger, at der bør holdes en passende afstand, når der opføres boliger nær ledninger og omvendt.

De oplyser, at de ingen planer har for anlægsændringer.

*Forvaltningernes bemærkning*

Forvaltningerne tager det til efterretning og har videresendt info til grundejeren.

## **Henvendelser fra privatpersoner/virksomheder:**

### **F.L. Smidth A/S (henvendelse nr. 3)**

Ser positivt på forbedrede cykelforbindelser, men er kritiske over for placeringen og udformningen. Ser ingen sammenhæng mellem cykelstien fra Buster Larsens Vej til Ramsingsvej.

Er ligeledes bekymrede for cyklisternes sikkerhed, da cykelforbindelsen går på hver side af en indkørsel, der også benyttes af lastbiler.

Desuden betyder den viste placering, at parkeringspladsen ikke kan udvikles i fremtiden med byggeri. Derfor forslås det, at cykelstien flyttes, så den er vist med samme placering som i lokalplan nr. 462.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Forvaltningen gør opmærksom på, at den omtalte parkeringsplads er uden for lokalplantillæggets område. Den på side 6 viste rampeanlæg på illustrationsplanen er ikke videreført i lokalplanens paragraffer eller tegningerne. Anlægget er i lokalplanens bestemmelser nævnt som en forbindelse, da anlægget er hverken finansieret eller kvalificeret endnu. F.L Smidth vil blive inddraget i det videre udvikling af cykelforbindelsen på tværs af banen.

#### **Denis Bowers (henvendelse nr. 2 og 19)**

Foreslår at lægge den foreslåede letbane fra Glostrup station til Ny Ellebjerg gennem den nye bebyggelse og dermed være en hurtig forbindelse til Ny Ellebjerg mod øst og mod Hvidovre Hospital mod vest. Dette forslag kommer af, at der er for langt til Ny Ellebjerg station og busserne på Gammel Køge Landevej fra den vestlige del af bebyggelsen på Grønttorvet. Der opfordres dermed til at reservere plads til en fremtidig letbane, da det vil blive næsten umuligt at betjene arealet med en letbane på et senere tidspunkt, uden meget store omkostninger.

I den supplerende høring konstaterer Dennis med tilfredshed at han bemærkning foreslås delvis indarbejdet. Dog synes han at letbanetracéet burde fremgå af kommuneplantegninger og i vejsnit.

#### *Forvaltningernes bemærkning*

En reservationstracé er indarbejdet i tegningsmateriale samt § 8 stk. 2. Forvaltningen har taget bemærkningerne til efterretning og foreslår at der indarbejdes en beskrivelse af letbanen i lokalplanens redegørelse på side 7 under afsnit lokalplanens indhold, infrastruktur.

#### **Per Brygger (henvendelse nr. 4)**

Mener ikke, at en parkeringsplads til 174 m<sup>2</sup> bolig rækker. Opfordrer til, at der bør være 2½ parkeringspladser pr. boligenhed.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Parkeringskapaciteten er fastlagt efter flere behovsanalyser. Københavns Kommune vil holde løbende øje med at parkeringsnormen opfylder det aktuelle behov i takt med udvikling af området.

#### **Martin Jørgensen (henvendelse nr. 8 og 17)**

Opfordrer til, der bygges højere og tættere, så der er bedre mulighed for at skabe en bydel med et befolkningsgrundlag, der giver liv og mulighed for butikker, restauranter, kulturelle tilbud etc., så stedet ikke ender med at blive et forstadskvarter.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Københavns Kommune har et ønske om at fortætte byen omkring stationerne i overensstemmelse med fingerplanen. Området ønskes desuden udviklet som den ”gode grønne boligby”, som betyder, at området skal udvikles med en lavere tæthed, end hvis området skulle indeholde mere



erhverv eller en mere ligelig blanding af boliger og erhverv. Ved at bygge højt nogle steder, muliggøres der lavere bebyggelse andre steder og flere byrum mellem bygninger. Denne variation i bebyggelsestyper vil betyde, at området vil være attraktivt for en bred beboersammensætning, som vil være med til at skabe en levende bydel. Planen koncentrerer bylivet omkring de primære byrum og langs Torveporten for at skabe en kritisk masse nogle få steder i stedet for at gøre det muligt alle steder, hvilket anses for at være urealistiske for et boligområde.

#### **Jakob Laursen (henvendelse nr. 9)**

Foreslår, at kravet til erhvervsareal i underområde IV (E0 område) i lokalplan nr. 462, reduceres fra det nuværende 60% til 25-30%, da det er væsentligt at udleje lejemål med de nuværende rammer til iværksættervirksomheder, som er interesserede i lejemålerne. Ligeledes er kravet til fordeling af boliger og erhverv hæmmende for iværksættere, der vil starte op i fællesskab.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Området er ikke omfattet af det aktuelle lokalplantillæg, og rammen er fastsat i kommuneplanen. Kommuneplan 2015 er sendt i offentlig høring i den 21. august 2015, og forvaltningerne har opfordret indsigere til at indsende et høringssvar.

#### **Inge og Kent Pauck (henvendelse nr. 10)**

Udtrykker utilfredshed med, at der kan bygges højhus i 22 etager i Grøntorvsområdet, da det vil betyde flere skygger og mindre sol i deres lejlighed/gårdhave. Endvidere mener de ikke, at en så høj bygning er et kønt syn, midt i Valby.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Det højhus, som skygger lidt for deres lejlighed/gårdhave, ligger i den del af underområde IIA, som ikke er omfattet af det aktuelle lokalplantillæg, men af byggeretsgivende bestemmelser i lokalplan nr. 462. Højhusene er i lokalplantillægget ikke endeligt forbigivet endnu, og der er i partnerskabsaftalen indgået en aftale om en særlig proces for at sikre vind, skygge og æstetiske hensyn i de konkrete projekter.

#### **Anders Jensen (henvendelse nr. 13)**

Er kritisk overfor tætheden og højden og mener, at der er for få parkeringspladser i forhold til Grøntorvsområdets placering uden for Københavns centrum. Det er vigtigt for beboere med job uden for København at have mulighed for en eller flere biler.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Parkeringskapaciteten er fastlagt efter flere behovsanalyser. Københavns Kommune vil holde løbende øje med at parkeringsnormen opfylder det aktuelle behov i takt med udvikling af området.

Desuden har Københavns Kommune et ønske om at fortætte byen omkring stationerne i overensstemmelse med fingerplanen. Ved at bygge delvis højt nogle steder, kan der muligvis laves lavere bebyggelse andre steder og flere byrum mellem bygninger. Denne variation i bebyggelsestype vil betyde at området vil være attraktivt for en bred beboersammensætning som vil være med til at skabe en levende bydel.

Skema over ændringer		
Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
Tillæg nr. 2 ændres til tillæg nr. 1		
<b>Redegørelsen</b>		
Side 4 Faktaboks	Boligetagemeter: 28.000 -72.000 Erhvervsetagemeter: 187.000 – 230.000	Boligetagemeter: 187.000 – 230.000 Erhvervsetagemeter: 28.000 -72.000
Side 6 Illustration: helhedsplan		Illustration skiftes ud med en opdateret version, hvor bl.a. støjskærm og Banekanten fremgår, byggefeltet i områdets nordvestlige hjørne er ændret og stiforbindelse over banen forkortes til en pil til F.L. Smidths område.
Side 7 Tilføje tekst til afsnit Infrastruktur		I planen er der taget højde for, at traceet til en evt. letbane kan etableres igennem området fra Gammel Køge Landevej til Retortvej, med evt. stoppested på Grønttorvshallens areal.
Side 11 Illustration: kort over banestøj		Erstattes af et nyt kort, som viser beregnet banestøj efter gennemførelse af de igangværende baneprojekter samt efter etablering af støjskærm langs banen og opførelse af bebyggelse i område IF.
Side 11-12 Ændringer i tekst om trafikstøj		I 7. afsnit, 3. linje indsættes "eksisterende" foran støjfølsom bebyggelse.  Afsnit 9-12 erstattes af: Der er efter udsendelsen af planforslagene i høring blevet udarbejdet nye beregninger af støjbredden fra togtrafikken med udgangspunkt i etablering af en jernbanebro til Øresundsbanen over Ringstedbanen samt etablering af støjskærme langs banerne ud for området. Disse beregninger ligger til grund for støjbreddeskortet på side 11.  Det fremgår af kortet, der viser støjniveauet 1,5 m over terræn, at både støjskærme og bebyggelsen i område IF vil have en særdeles positiv effekt på støjniveauet på bebyggelsens friarealer. Der stilles i lokalplanen krav om, at støjskærme opføres som særligt fællesanlæg som betingelse af ny bebyggelse på de støjbelastede arealer. For bebyggelse nærmest banen vil det fortsat være nødvendigt med særlige lydvinduer oppe i etagerne.
Side 13 Illustration: vinddiagrammer		Illustrationer vil blive skiftet ud med opdaterede versioner, hvor byggefeltet i områdets nordvestlige hjørne er ændret.
Side 14 Illustration: skyggediagrammer		Illustrationer skiftes ud med opdaterede versioner, hvor bl.a. byggefeltet i områdets nordvestlige hjørne er ændret.
Side 16 Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011		Konsekvensrettelser i forslag til kommuneplantillæg med hensyn til bygningshøjder og afgrænsning mellem T1- og B5*-området
Side 17 Varmeplanlægning		Afsnittet om varmeplanlægning udgår, da en ændring af planloven betyder, at der ikke længere kan stilles krav om lavenergi-bebyggelse.
<b>§ 2. Område</b>		
Stk. 1 og 2.		Tegning nr. 1.2a udskiftes med tegning nr. 1.1a og tegning nr. 1.2b med

Ændret grænse mellem underområde IF og VIC samt mellem IF og IIA		tegning nr. 1.1b
<b>§ 3. Anvendelse</b>		
Stk. 1. Overskrift ændres	Stk. 1. For område IE gælder:	Stk. 1. For område IE og IF gælder:
Stk. 2. ændres		Stk. 2. For del af område IIA gælder: For den del af område IIA, som er omfattet af tillægget, gælder alene bestemmelserne i stk. 11 om detailhandel.  Kommentar For den del af område IIA, som er omfattet af tillægget, gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 462, bortset fra § 3, stk. 3, pkt. e om detailhandel.
<b>§ 4. Vej-, sti-, plads-, og baneforhold</b>		
Stk. 6. ændres	Stk. 6. Servicevej i område IF Vejen skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 m. Vejen skal udformes med en kørebane på minimum 5 m og et 2,5 m bred fortov mellem vejen og bygningen.	Stk. 6. Servicevej i område IF og VIC Servicevejen skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 m. Vejen skal udformes med en kørebane på minimum 5 m og et 2,5 m bred fortov mellem vejen og bygningen. Vejen kan suppleres med færdselsarealer i område VIC for at sikre adgang til baneanlæg og teknik.
Stk. 7. tilføjes		Stk. 7. Efter første afsnit indsættes: Den i § 4, stk. 9 i lokalplan nr. 462 nævnte stibro kan også etableres som stitunnel.
Stk. 8 tilføjes		Efter afsnit indsættes: Ud over de fastlagte vejanlæg kan der etableres op til 3 forbindelser til jernbanen. Derudover kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.
<b>§ 5. Bebyggelsens omfang og placering</b>		
Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering gælder ikke for den del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Fig. 5.1 ændres		Byggefeltet i områdets nordvestlige hjørne er ændret i ny fig. 5.1.
Stk. 2, pkt. a Sidste afsnit ændres	Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. For parkeringsanlæg over terræn, markeret på tegning nr. 2.2, stilles der ingen krav til husdybden.	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, parkeringsanlæg over terræn markeret på tegning 2.1 og stueetager med detailhandel.
Stk. 2, pkt. f Sidste punktum ændres	Etagebebyggelse ud til banen, markeret på tegning nr. 4.2, må dog etableres i op til 30 m.	Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4.1, må dog etableres i op til 30 og 31 m.
Stk. 11. Sidste punktum slettes	Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 4. Desuden kan byggefelt 4.1 udvides på arealet vist med en sort stjerne på tegning nr. 4.2, så matrikel nr. 1556 og dennes byggeret indgår i karréen.	Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 4.
<b>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden gælder ikke for den del

		af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
<b>§ 7 Ubebyggede arealer og parkering</b>		
Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om ubebyggede arealer og parkering gælder ikke for den del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Stk. 1. ændres	Friarealet beregnes for områderne IE, IF og II under ét.	Friarealet beregnes for områderne IE og IID under ét og for område IF under ét.
Stk. 4. ændres	Ubebyggede arealer og parkeringshuse skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.	Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg .
Stk. 10 ændres	Området skal, der hvor det er muligt af hensyn til sikker banedrift, beplantes, så der skabes en grøn overgang mellem boligområder og baneanlæg.	Området skal, der hvor det er muligt af hensyn til sikker banedrift og arealernes brug i øvrigt, beplantes, så der skabes en grøn overgang mellem boligområder og baneanlæg.
<b>§ 8. Byrum</b>		
Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om byrum gælder ikke for den del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Stk. 1. Efter linje 17 Der tilføjes en ny bullet efter byrum E		Byrum F: Den grønne korridor: ca. 13.000 m2, et skovbyrum som både er en visuel og støjmæssig afskærmning mod banen.
Stk. 1 Fig. 8.1 ændres		Byggefeltet i områdets nordvestlige hjørne ændres i overensstemmelse med de nye lokalplantegninger. Der tilføjes et byrum F i en ny fig. 8.1
Stk. 9 Byrum F. Den grønne korridor tilføjes		Byrummet skal udformes som en kuperet skråning med en skovmæssig bevoksning med et naturpræget udtryk og bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Bevoksningen skal have et varieret udtryk i kraft af artsvariation, samt variation i skovbundsvegetationen. Træer skal i princippet placeres, som vist i byrumstegning 8.9. Træerne skal ved plantning variere i størrelse fra mindre træer og buske til større træer over 3 m i højden. Der skal etableres begrønnede støjskærme langs banen, jf. § 10, stk. 1 og § 13, stk. 3. Der skal etableres LAR løsninger i byrummet Stk. 9-11 bliver stk. 10-12
Ny fig. 8.9 tilføjes		Der tilføjes et byrum F til lokalplantillægget, jf. nyt tegningsmateriale, fig. 8.1 - Byrum og fig. 8.9 - Byrumstegning F  Fig. 8.9 bliver fig. 8.10.
<b>§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg</b>		
Stk.1 tilføjes		Bestemmelsen gælder ikke for område VIC
<b>§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener</b>		
Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om foranstaltninger mod forureningsgener gælder ikke for den del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Stk. 1 tilføjes til sidst		samt at der er etableret støjskærme langs banen, jf. § 13, stk. 3.
<b>§ 11. Bæredygtighed og regnvand</b>		

Kommentar indsættes		Kommentar Bestemmelserne om bæredygtighed og regnvand gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Stk. 1. Energiklasse		Stk. 1 med tilhørende kommentar udgår. Stk. 2 bliver stk. 1
<b>§ 13. Særlige fællesanlæg</b>		
Stk. 1 ændres og nyt stk. 2 og 3 tilføjes		I stk. 1 udgår område IF og pkt. 3 indsættes: 3. Den del af byrum F, der ligger i område IE, jf. § 8, stk. 1.  Nyt stk. 2 og 3 tilføjes: Stk. 2. For område IF gælder, at bebyggelse i området ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret den del af byrum F, der ligger i område IF, VIC og uden for lokalplantillægsområdet, jf. § 8, stk. 1.  Stk. 3. For område IE og IF gælder, at ny bebyggelse i den nordlige del af område IE og i hele område IF ikke må tages i brug, før der er etableret mindst 3 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbanen og Ringstedbanen i og uden for lokal-plantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.1.
<b>§ 14. Grundejerforening</b>		
Stk. 1 tilføjes		Bestemmelsen gælder ikke for område VIC
<b>§ 16. Ophævelse af lokalplan</b>		
Stk. 1 ændres og nyt stk. 2 tilføjes		Stk. 1. Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår lokalplantillæggets område IE, IF, IID og VIC - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 1, 1. og 5. bulletpunkt samt ordet 'lavenergibebyggelse' i 12. bulletpunkt, § 3, § 4, stk. 9, 1. punktum, og § 5-9  Stk. 2. Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår den del af område IIA, som er omfattet af tillægget - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 3, stk. 3, pkt. e.
<b>Tegning nr. 1.2 – 6.2</b>		
Ændres		Som følge af, at tillæg 2 bliver til tillæg, 1 skal alle tegninger og henvisninger ændres til 1.1 – 6.1  Bebyggelsen i områdets nordvestlige hjørne ændres
<b>Tegning nr. 2.2</b>		
Slettes	Ungdomsboliger og/eller erhverv	
<b>Tegning nr. 3.2</b>		
På tegningen tilføjes		Tilføjes parkering i stueetage i område IF
Signatur ændres	Mulighed for parkering i stueetage i karréens indre	Mulighed for parkering i stueetage
<b>Tegning nr. 4.2</b>		
På tegningen ændres	Byggefelt i områdets nordøstlige hjørne markeres med mørkegrøn.	Byggefelt i områdets nordøstlige hjørne markeres med mørkegrå og mørkegrøn. Ændret markering af bygninger i 5-9 etager/max. 30 m langs banen og 31 m i den nordøstlige karré

Signatur slettes	Mulig udvidelse af karré	
<b>Tegning nr. 5.2</b>		
På tegning og signatur tilføjes		Banekanten tilføjes som grønt område Støjskærme tilføjes
<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011</b>		
Ændres	<p>S3*, B4* og C3* ændres som vist på kortet til en B5*-område med følgende særlige bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebemælinger. Området er udlagt i anden del af planperioden, hvilket betyder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Punktvis højhuse kan være op til 80 m. Andelen af boliger kan udgøre 75 – 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 – 25 %. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele.</p> <p>For B5*-området gælder følgende bestemmelser: Maksimal bygningshøjde på 24m, bebyggelsesprocent på 150 og en friarealprocent på 40 % for boliger, 10 % for erhverv og 30 % for ungdomsboliger.</p> <p>Parkeringsdækning er mindst 1 pr 200m<sup>2</sup>, højst 1 pr 100m. Parkeringsdækningen for butikformål er på 1 parkeringsplads pr. 100m<sup>2</sup>. For butikker der alene forhandler pladskrævende varer, kan der dog efter konkret vurdering etableres højst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.</p>	<p>S3*, B4* og C3* ændres som vist på kortet til et B5*-område med følgende særlige bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebemælinger. Området er udlagt i anden del af planperioden, hvilket betyder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.</p> <p>Punktvis højhuse kan være op til 80 m. Herudover kan der i lokalplanen muliggøres udvalgte bebyggelser op til 31 meter.</p> <p>Andelen af boliger kan udgøre 75 – 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 – 25 %. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/ bygningsdele.</p>