

37. Startredegørelse for lokalplan "Grønttorvområdet" (2008-137224)

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

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,
1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Grønttorvsområdet" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

Problemstilling

Københavns Engrosgrønttorv flytter i 2012 fra Valby til Høje Tåstrup, og ejendommen, hvorpå Engrosgrønttorvet i dag ligger overdrages til CVM Development, der vil omdanne området til et integreret byområde med boliger og erhverv. Ejeren gennemførte i foråret 2008 et parallelopdrag med tre internationale arkitektfirmaer. Programmet til parallelopdraget blev drøftet i Teknik- og Miljøudvalget den 9. januar 2008 og i Økonomiudvalget den 22. januar 2008. Et forslag fra den tyske tegnestue Bolles+Wilson blev valgt som grundlag for det videre arbejde. Juul & Frost Arkitekter har udarbejdet en helhedsplan, der skal danne grundlag for lokalplanen.

For en naboejendom ved Torveporten, ejet af entreprenør Kay Wilhelmsen, er nu udarbejdet et projekt for en blandet serviceerhvervsbebyggelse. Ejendommen indgik i en tidligere udarbejdet startredegørelse for en lokalplan, som blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 28. september 2006 og Økonomiudvalget den 31. oktober 2006. Fokus i denne startredegørelse var imidlertid den kommunale boldbane-grund syd for Torveporten, mens der ikke var noget projekt for erhvervsbebyggelsen mod jernbanen.

Trafikstyrelsen har en række planer for togdriften i området: København-Ringsted og overvejelser om Øresundsbanen, der begge betyder et ændret banetracé. En kommende ny linjeføring for banen til Ringsted, der afklares i Folketinget i efteråret 2009, vil således efter oplægget ske henover Grønttorvsområdets nordvestlige hjørne. Eventuel opgradering af Øresundsbanen til persontrafik afklares måske først om 20 år, men indebærer allerede nu arealreservationer.

Løsning

Lokalplanen vil omfatte hele "karreen" mellem Gammel Køge Landevej, Folehaven, Retortvej og banen. Dels for at koordinere udviklingen af Grønttorvsgrunden med udviklingen af Kay Wilhelmsens grund og den kommunale boldbanegrund, dels for at fastlægge områdets infrastruktur. Som led heri er der udarbejdet en byrumsanalyse for det sydlige Valby.

Den udarbejdede helhedsplan er indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009, der ventes vedtaget i august 2009, og forslaget til lokalplan udarbejdes i overensstemmelse hermed.

I startredegørelsen *bilag 1* er beskrevet områdets eksisterende forhold, gældende planlægning, forslaget til Kommuneplan 2009 og bydelsplan for Valby 2009, parallelopdraget, forslaget til helhedsplan og forvaltningens vurdering heraf. Der redegøres for andre projekter i det sydlige Valby,

intentioner i lokalplanen, trafik og bæredygtighed.

Blandt andre projekter er Trafikstyrelsens aktuelle planer om at forbedre togtrafikken mellem København og Ringsted, udvidelse af Ny Ellebjerg Station bl.a. med forlængede perroner og en påtænkt ombygning af broen, der fører Gammel Køge Landevej over banen. Disse anlæg bidrager til at opgradere Grønttorvsområdets status som stationsnært område.

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

Lokalplanområdet tænkes opdelt i et antal underområder, der foreslås fastlagt til boliger, boliger og erhverv, serviceerhverv, offentlige formål og tekniske anlæg. Den præcise opdeling kan først foretages, når der er større klarhed over jernbaneplanerne, herunder arealkrav og miljøpåvirkning. Det areal, Trafikstyrelsen evt. senere kan få brug for til udvikling af infrastrukturen, betragtes som et ”reservationsareal” og pålægges en deklaration om evt. senere ekspropriation. ”Reservationsarealet” bør ikke bebygges, men kan udlægges til rekreative formål, parkering eller lignende.

Grønttorvsområdet skal være et kvarter i varierende højder og tætheder. Bebyggelsesprocenterne varierer fra 60 i de allerede udbyggede områder til 185 i de aktuelle udviklingsområder. Nærmest jernbanen vil der være mulighed for at opføre højhuse i op til 125 m højde. Det er målet at indpasse 150 billige boliger i området. Det er i øvrigt hensigten at anvende områderne nærmest banen til rekreative formål med en landskabelig bearbejdning, der kan bidrage til at reducere støjen fra banen.

Der vil i lokalplanen blive lagt vægt på at sikre gode og trygge byrum, der kan rumme en vifte af aktiviteter, herunder til bevægelse og idræt. En tilgængelighedsvurdering viser, at der ikke er problemer med tilgængeligheden, jf. *bilag 2*.

I forslaget til Kommuneplan 2009 kan den østlige og vestlige del af Grønttorvsområdet udvikles i denne halvdel af planperioden, mens den midterste del er udskudt til en senere periode. Både CVM Development og kommunen ønsker imidlertid at muliggøre midlertidige anvendelser, der kan ”bygge bro” mellem den nuværende og den fremtidige anvendelse. Erhvervsområdet Værkstedsbyen syd for Grønttorvet foreslås fastlagt som kreativ zone for at opnå interaktion med de kreative virksomheder her.

Det er forvaltningens opfattelse, at forslaget til lokalplan indebærer, at der skal udarbejdes en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Valby Lokaludvalg har været inddraget i projektudviklingen i forbindelse med parallelopdraget, men var ikke tilfreds med helhedsplanen. Med brev af 12. november 2008 fremsendte udvalget sine bemærkninger vedlagt som *bilag 3*. Heri fremføres bl.a. kritik af, at et så stort byudviklingsprojekt diskuteres, før kommuneplanen er endeligt vedtaget. Udvalget finder den gennemsnitlige bebyggelsesprocent på 170 for høj, ligesom man er imod bebyggelse på mere end 60 m. Endvidere udtrykkes bekymring over støjgener fra godstrafikken. For Gammel Køge Landevej ønskes en højklasset kollektiv trafikforbindelse, fx i form af en letbane.

Hertil bemærker forvaltningen, at det i hele processen er stillet grundejerne i udsigt, at der kan ske en parallel behandling af lokalplan og kommuneplan. Det har samtidig været en klar forudsætning, at

lokalplanen ikke kan vedtages endeligt, før kommuneplanen er endeligt vedtaget med de foreslåede bestemmelser for området. Med hensyn til bebyggelsesprocenten er der i forslaget til Kommuneplan 2009 indført nye kategorier i rammerne, hvor der bl.a. i stationsnære C- og S-områder ønskes en fortætning for at styrke den kollektive trafik. I øvrigt bemærkes, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent ikke er 170, men ca. 160. I det videre arbejde skal det naturligvis dokumenteres, at der skabes attraktive bymiljøer med tilfredsstillende støj-, lys-, vind- og friarealforhold for beboerne. Spørgsmålet om en eventuel letbane på Gammel Køge Landevej hører under kommuneplanen.

Økonomi

Startredegørelsen har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, vil grundejerne fortsætte projektudviklingen. Samtidig gennemføres en intern høring, herunder igen af Valby Lokaludvalg og af banemyndighederne. Forhåbningen er, at der kan opnås så meget klarhed om baneplanerne, at indstilling om forslag til lokalplan samt miljøvurdering kan forelægges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i efteråret 2009. Med offentlig høring hen over jul og nytår, kan lokalplanen vedtages endeligt i Borgerrepræsentationen inden sommerferien 2010.

Hvis baneplanerne ikke afklares meget hurtigt, kan det blive nødvendigt at dele lokalplanområdet op i 2 og selvstændigt fremme en lokalplan for Kay Wilhelmsens område, der påvirkes mindre af baneplanerne end Grønttorvet.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering, PDF 17. juni 2009](#)

[Bilag 3 - Valby Lokaludvalgs kommentarer til Startredegørelse for Grønttorvet](#)

