



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign

Til høringsparter

30-07-2014

Høring i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplantillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" med kommuneplantillæg.

Sagsnr.

2014-0065864

Dokumentnr.

2013-0065864-45

Baggrund

Københavns Kommune har modtaget et projekt fra Ny Valby A/S som ønsker at områder i lokalplan nr. 462, som er omfattet af rammebestemmelser, bliver byggeretsgivende. Vi har endnu ikke modtaget et projekt for området syd for banen fra DSB ejendomme, men området vil også indgå i lokalplantillægget. Se vedhæftet kort, bilag 1, for at se projektets og lokalplanens præcis omfang.

Projektet

Planerne for Grønttorvsområdet bygger videre på Grøntorvets historiske lag og forbindelse til de omkringliggende områder - fra bykvaliteterne i Valby mod nord til de rekreative udfoldelsesmuligheder i Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand mod syd. Projektet indeholder gode forbindelser, både internt i området og eksternt, så området kobles til den omkringliggende by og sikrer sammenhængskraft i Valby Syd for gående og cyklister, og der bliver skabt sikre overgange på tværs af de store infrastrukturelle anlæg, hhv. baneterrænet mod nord, Folehaven mod syd og Gammel Køge Landevej mod øst.

Visionen for området fokuserer på to bærende indsatser. Dels at skabe en levende grøn bydel med fokus på boliv og varierede boligtyper, blandede boligformer og attraktive bylivsfunktioner særligt målrettet børnefamilier og studerende. Dels at skabe en unik destination fra starten af med afsæt i midlertidig anvendelse af området og fællesskaber med fokus på den store Grønttorvshal.

Der er aftalt grundlæggende planlægningsprincipper, som hovedsagligt videreføres fra den eksisterende rammelokalplan, bl.a. bebyggelsesprocent, bygningshøjde, bymæssig karakter og visionen.

- Kommuneplanramme: B5
- Bebyggelsesprocent: 150 % for området under ét.
- Friareal procent: 40 % for boliger, 10 % for erhverv og 30 % for ungdomsboliger
- Højde: op til 30 m. 8 punktvis højhuse i op til 80 m. Etagearealer: ca. 250.000 m² Bolig: ca. 220.000 m² erhverv: 25.000 m²
- Parkering: 1 parkeringsplads pr. 167 m² etageareal med fuldt dobbelt udnyttelse mellem bolig og erhverv. 1 parkeringsplads pr. 300 m² for ungdomsboliger. 1 parkeringsplads pr 100 m² for detailhandel.

Se bilag 2 for tegningerne af masterplanen.

Kommuneplanstillæg

For at muliggøre flere boliger i området skal der udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2011. I Kommuneplan 2011 er området fastlagt til henholdsvis serviceerhverv S3*, bolig B4* og bolig og serviceerhverv C3* med særlige bemærkninger:

- S3*, området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området der er udlagt i anden del af planperioden gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m og for højhuse 80 m.
- B4*, området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan tillades indtil 25 procent af etagearealet til serviceerhverv, placeret i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele. I lokalplanen kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m og i området nærmest banen 80m for højhuse.
- C3*, området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. I lokalplanen kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m, for en bebyggelse syd for Torveporten 39 m og for ét enkelt højhus mod banen 90 m.

Kommuneplanens rammer foreslås ændret således at lokalplantillægsområdet fastlægges til boliger (B5) med følgende særlige bemærkninger:

- Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet og er omfattet af rækkefølgebestemmelserne. 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
- Punktvise højhuse kan være op til 80 m.
- Andelen af bolig kan udgøre 75 – 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 – 25 %. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele.

Der har været en forudgående høring om kommuneplanændringen, fordi anvendelsen af området bliver ændret. Resultatet af den forudgående høring vil indgå i det videre arbejde og vedlægges for slaget til lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. De fleste høringssvar har omhandlet skolekapaciteten i området og ønsket om en ny skole på Grønttorvet samt gode stiforbindelser til resten af Valby.

Tidsplan

Et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljøvurdering vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen ultimo 2014/primo 2015, så lokalplanen efter offentlig

høring kan vedtages endeligt i Borgerrepræsentationen omkring sommerferien 2015.

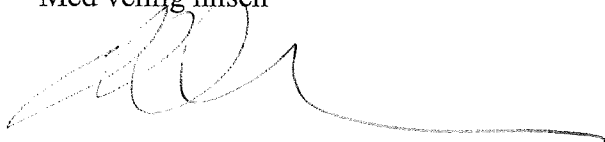
Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til projektet inden den 26. september 2014. Bemærkninger bedes sendt til byensudvikling@tmf.kk.dk

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til start-redegørelsen/projektet.

I er velkomne til at kontakte undertegnede på telefon 33 66 13 65 eller på mail vidchr@tmf.kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen



Vida Christeller

Bilag

Bilag 1: kort over lokalplantillæggets omfang

Bilag 2: Masterplanen

