

< Tilbage

[Til bilagsfortegnelse]

## 18. Forslag til tillæg II til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (2014-0204838)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" med tilhørende miljøvurdering og kommuneplantillæg, der muliggør en omdannelse af Grønttorvet til et integreret byområde med fokus på den grønne boligby.

### INDSTILLING OG BESLUTNING

Indstilling om,

1. at forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (bilag I) med miljørapport (bilag 2) godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger, dog med følgende ændringer:
  - a) at § 3 på side 20 i forslag til lokalplantillægget (bilag I) tilføjes: "Stk. 2. For område IF gælder: Området fastlægges til ungdomsboliger samt serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Mindst 10 pct. og højst 25 pct. af den samlede rummelighed for underområder IE og IF, beregnet for områderne under ét, skal anvendes til serviceerhverv.
  - b) at tegning nr. 2.2 på side 40 i forslag til lokalplantillægget (bilag I) tilføjes en signatur, som markerer bebyggelser, som skal anvendes til ungdomsboliger og/eller serviceerhverv. Bebyggelsen i underområde IF markeres med denne signatur jf. bilag revideret tegning i bilag 7.
  - c) at overskriften for § 3, stk. 1. på side 20 i forslag til lokalplantillægget (bilag I) ændres fra "Stk. 1. For område IE og IF gælder" til "Stk. 1. For område IE gælder" samt at de nuværende stk. 2. til stk. 10 konsekvensrettes til stk. 3. til stk. 11.
2. at der udover den lovpligtige borgerdialog bestående af 8 ugers høring og offentliggørelse på kommunens hjemmeside "Bliv Hørt" afholdes et borgermøde,
3. at det tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 (bilag I) godkendes med

henblik på offentliggørelse sammen med lokalplanforslaget i 8 uger,

4. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til to udbygningsaftaler med henholdsvis Grønttorvet København A/S (bilag 3a) og DSB Ejendomsudvikling A/S (bilag 3b), idet aftalerne vil blive forelagt i endelig form ved planernes endelige behandling,
5. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en partnerskabsaftale med Grønttorvet København A/S (bilag 4), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved planernes endelige behandling.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

## PROBLEMSTILLING

Borgerrepræsentationen vedtog i 2011 en lokalplan for Grønttorvsområdet, som bl.a. skaber rammerne for en omdannelse af erhvervsarealer til et blandet byområde. Lokalplanen er byggeretsgivende for to underområder og rammelokalplan for fire underområder. De fire rammebelagte underområder har en samlet byggemulighed på ca. 260.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvor opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan. Grønttorvet har besluttet at flytte fra Valby og ønsker at sælge grunden til omdannelse som et integreret byområde med boliger og en mindre del erhverv. Grundejer ønsker nu en byggeretsgivende lokalplan for hovedparten af de rammebelagte underområder i lokalplan nr. 462, som øger omfanget af boliger i området og ændrer bebyggelsesplanen.

## LØSNING

For at muliggøre grundejerens ønsker er det nødvendigt at tilvejebringe tillæg til såvel lokalplanen som Kommuneplan 2011. Som grundlag herfor er der udarbejdet en ny helhedsplan for området i et samarbejde mellem bygherre og Københavns Kommune. Planen muliggør et varieret udbud af boliger, som alle placeres omkring en offentlig tilgængelig park, og rummer attraktive byrum og kantzoner med gode forbindelser til omgivelserne. Erhverv udgør 10-25 %.

Lokalplantillægget, der er byggeretsgivende, opdeler området i fire nye underområder, som fastlægges til helårsboliger, serviceerhverv og baneformål.

Bebyggelsesprocenten er 150 i størstedelen af området (B-område) og 185 i C-området nord for Torveporten, og der muliggøres opførelse af ca. 270.000 m<sup>2</sup> etageareal. Der planlægges for rækkehuse i 2-3 etager, etageboliger i 4-8 etager og højhuse i op til 22 etager. Størstedelen af Grønttorvshallens areal bliver områdets centrale offentligt tilgængelige park og udgør ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Omkring 19.000 m<sup>2</sup> indrettes som fælles friareal for størstedelen af bebyggelsen. Der forventes desuden etableret børneinstitutioner på

Grønttorvshallens areal. Parkeringsnormen i rammelokalplanen og Kommuneplan 2011 er 1 plads pr. 100 - 200 m<sup>2</sup>. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplantillægget er parkeringsbehovet blevet analyseret, og parkeringsnormen er fastsat til 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup>, begrundet i områdets fremtidige anvendelse som hovedsagligt boligområde og i erfaringer fra byens andre byudviklingsområder. Der forventes opført ca. 12.000 m<sup>2</sup> almene boliger i første etape svarende til ca. 5 % af etagearealet i lokalplantillægget. Andelen af almene boliger for hele lokalplanområdet forventes at udgøre ca. 20 % og i Valby syd er andelen omkring 40 %. Der henvises i øvrigt til bilag 5, faktaark.

I tillægget tages der højde for, at banen frem mod 2018 udvides med København-Ringsted-banen og Øresundsforbindelsen. Bebyggelsen i områdets nordlige del skal anvendes til boliger og / eller erhverv og skal samtidig fungere som støjskærm mod banen. I begge tilfælde skal støjkraverne overholdes for at opnå ibrugtagningstilladelse. Bebyggelsen skal opbrydes og nedskaleres gennem variation i facaderne, og forbindelser på tværs af bebyggelsen skal sikre visuel forbindelse til grønttorvsområdet fra nord.

Tillægget muliggør bygning af gode boliger, herunder familieboliger, og udnytter et stort areal, som ligger stationsnært og tæt på rekreative områder. Tillægget medvirker endvidere til at binde Valby Syd bedre sammen.

## **Byliv**

Området bygges op omkring Grønttorvshallens areal. Hallens aftryk og dele af strukturen bevares i form af gulv, tage, søjler og bjælker. Byliv koncentrerer her, langs Torveporten, og omkring fem mindre kvarterpladser med hver deres funktion, eksempelvis skovlegeplads og udeservering for at tiltrække forskellige grupper, samt i karréernes gårdrum. Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesanlæg for beboere svarende til 2 % af etagearealet. Detailhandel muliggøres mod Torveporten for at understøtte strøggadeforløbet til Ny Ellebjerg Station.

## **Bæredygtighed**

I lokalplantillægget muliggøres en tæt bebyggelse, og der stilles krav om lavenergibebyggelse 2020. Der arbejdes med en begrønning af området, herunder grønne tage og facader. Vandhåndterende elementer er indarbejdet i bestemmelserne om byrummenes udformning og er koordineret med Københavns overordnet skybrudsplaner og HOFORs foreløbige planer for Valby Syd. Desuden er der skabt rammer for at muliggøre og understøtte social bæredygtighed og fremme fællesskaber og delekultur.

## **Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011**

Kommuneplantillægget skal bl.a. reducere erhvervet og øge boligandelen. Dette skyldes, at der ikke er en efterspørgsel efter erhvervsbygninger i dette område jf. den nye erhvervsanalyse, som skal forelægges Økonomiudvalget den 9. december 2014. I Kommuneplan 2011 er området fastlagt til henholdsvis S3\* (Serviceerhverv), B4\* (Bolig) og C3\* (Bolig og serviceerhverv). Kommuneplanens rammer foreslås ændret således, at lokalplanområdet fastlægges til et T1-område (Teknisk anlæg) og et B5\*-område

(boligområde) med følgende særlige bemærkning: ”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. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan i lokalplanen placeres punktvis højhuse på op til 80 m. Andelen af boliger kan udgøre 75 – 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 – 25 %. Det svarer til en konvertering på ca. 75.000m<sup>2</sup> fra erhverv til bolig. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele”.

Der har været en forudgående høring om kommuneplantillægget, da anvendelsen af området bliver ændret. Der er indkommet 11 høringssvar, og afholdt et borgermøde, hvor ca. 20 personer mødte frem. Hvidbog (bilag 6) om resultatet af den forudgående høring vedlægges. Høringssvarene drejer sig om skolekapacitet i området. Flere så gerne, at der blev bygget en skole på Grønttorvet, da de mener, at kapaciteten på de eksisterende skoler er for lille, særligt set i lyset af den store udbygning der sker i området. De eksisterende skoler i området udbygges, så de kan rumme den fremtidige kapacitet dvs. alle de nye boliger, der bygges i Valby Syd. Endvidere nævnte flere, at det er vigtigt at sikre gode forbindelser til resten af Valby, herunder forbindelsen over banen. Desuden er der et ønske om faciliteter for den organiserede og den uorganiserede idræt, og at området får en grøn karakter.

### **Intern høring**

Der er foretaget intern høring i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplantillægget, herunder af Valby Lokaludvalg. Lokaludvalget vil blive hørt igen, når forslaget sendes i offentlig høring. Lokaludvalgets bemærkninger kan opdeles i fem hovedtemaer: udformning af området som en grøn bydel; trafik bør reguleres, så området bliver så trafikfredeligt som muligt; gode forbindelser til og fra området, især til stationerne; offentlige funktioner som institutioner, skole, almene boliger mv. og at de omkringliggende byudviklingsområder og eksisterende by skal tænkes sammen med tillægget. Der er taget højde for bemærkningerne i arbejdet med tillægget.

### **Miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der udarbejdet en miljøvurdering.

Miljøvurderingens foreslåede tiltag til imødegåelse af væsentlige indvirkninger på miljøet i form af sikring mod støj fra vej og jernbane, jordforurening, vindforhold og bebyggelsens visuelle effekt er inddraget i udarbejdelsen af forslag til lokalplantillægget.

Miljøvurderingen er vedlagt som bilag 2, og vil blive sendt i høring sammen med planforslagene.

### **Borgerdialog**

Det indstilles, at der i samarbejde med Valby Lokaludvalg afholdes et borgermøde i høringsperioden

## **ØKONOMI**

Forslaget til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplantillæg har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

På bygherrerens anmodning forventes indgået to frivillige udbygningsaftaler med henholdsvis Grønttorvet København A/S og DSB Ejendomsudvikling A/S i henhold til planlovens § 21b. Af udbygningsaftalen med Grønttorvet København A/S fremgår det, at Grønttorvet København A/S bidrager med 10 mio. kr. til en forbindelse over baneterrænet nord for Grønttorvsområdet, og 22,7 mio. kr. til anlæggelse af Grønttorvshallens areal. Af udbygningsaftalen med DSB Ejendomsudvikling A/S fremgår det, at DSB Ejendomsudvikling A/S bidrager med 830.000 kr. til forbindelsen over banen. Det vil blive undersøgt om de øvrige grundejere i området, herunder Københavns Kommune, også vil bidrage til forbindelsen over banen.

Endvidere indgås en partnerskabsaftale med Grønttorvet København A/S, som indeholder en aftale om, at der skal muliggøres ca. 12.000 etagemeter almene boliger og 1-2 dagsinstitutioner i området, at der skal sikres udformning og gode forhold omkring de høje bygninger samt en proces omkring midlertidighedsstrategi og bæredygtighed.

Når projektet er realiseret, vil det give en skønnet kommunal skatteindtægt på ca. 58 mio. kr. årligt. Det vurderes endvidere, at planen skaber mulighed for at etablere op til ca. 1.400 arbejdspladser.

#### **VIDERE PROCES**

Efter politisk behandling sendes tillæggene og miljørapport i høring i 8 uger. Efter offentlighedsfasen vil forvaltningerne gennemgå de modtagne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af tillæggene. Disse forventes forelagt Borgerrepræsentationen september 2015.

Bjarne Winge

Pernille Andersen

#### **OVERSIGT OVER POLITISK BEHANDLING**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (bilag 1) med miljørapport (bilag 2) godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger.
2. at der udover den lovpligtige borgerdialog bestående af 8 ugers høring og offentliggørelse på kommunens hjemmeside "Bliv Hørt" afholdes et borgermøde.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender,

3. at det tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 (bilag 1) godkendes med henblik på offentliggørelse sammen med lokalplanforslaget i 8 uger.
4. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til to udbygningsaftaler med

henholdsvis Grønttorvet København A/S (bilag 3a) og DSB Ejendomsudvikling A/S (bilag 3b), idet aftalerne vil blive forelagt i endelig form ved planernes endelige behandling.

5. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en partnerskabsaftale med Grønttorvet København A/S (bilag 4), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved planernes endelige behandling.

## **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 15. december 2014**

Ø stillede følgende ændringsforslag til indstillingens 1. at-punkt (ÆF1):

"At forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (bilag 1) med miljørapport (bilag 2) godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger, dog med følgende ændringer:

- a. At §3 på side 20 i forslag til lokalplantillægget (bilag 1) tilføjes: "Stk. 2. For område IF gælder: Området fastlægges til ungdomsboliger samt serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Mindst 10 pct. og højst 25 pct. af den samlede rummelighed for underområder IE og IF, beregnet for områderne under ét, skal anvendes til serviceerhverv.
- b. At tegning nr. 2.2 på side 40 i forslag til lokalplantillægget (bilag 1) tilføjes en signatur, som markerer bebyggelser, som skal anvendes til ungdomsboliger og/eller serviceerhverv. Bebyggelsen i underområde IF markeres med denne signatur jf. bilag revideret tegning i bilag 7.
- c. At overskriften for §3, stk. 1. på side 20 i forslag til lokalplantillægget (bilag 1) ændres fra "Stk. 1. For område IE og IF gælder" til "Stk. 1. For område IE gælder" samt at de nuværende stk. 2. til stk. 10 konsekvensrettes til stk. 3. til stk. 11."

C stillede følgende ændringsforslag (ÆF2):

"at "ungdomsboliger" udtages af 1. og 2. at-punkt i Ø's ændringsforslag (ÆF1)."

Ændringsforslaget (ÆF2) blev ikke godkendt med stemmerne 3 mod 8. Ingen undlod at stemme.

For stemte: C, I og V.

Imod stemte: A, B, F og Ø.

Ændringsforslag (ÆF1) blev godkendt uden afstemning.

Den således ændrede indstilling blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med 8 stemmer mod 3. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, B, F og Ø.

Imod stemte: C, I og V.

C, I og V afgav følgende protokolbemærkning:

”At cykelparkeringsnormen fastsættes til 5 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

C, I og V afgav følgende protokolbemærkning:

”At parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

C, I og V afgav følgende protokolbemærkning:

”Vi finder, at Gammel Køge Landevej bør udvides til oprindelig bredde med to vognbaner i hver retning, før man bebygger yderligere langs vejen, så man ikke skaber yderligere trængsel.

Vi finder ikke, at det er en kvalitet i sig selv, at der sker en fortætning af boligområdet. Vi mener, at der bør etableres mere plads til parkering af cykler og biler. Vi er betænkelige ved at bygge bolig klods op af jernbanen.”

### **Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 13. januar 2015**

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen med 9 stemmer mod 2. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F og O.

Imod stemte: V og I.

Venstre og Liberal Alliance videreførte deres protokolbemærkninger fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2014:

”At cykelparkeringsnormen fastsættes til 5 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

og

”At parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

og

”Vi finder, at Gammel Køge Landevej bør udvides til oprindelig bredde med to vognbaner i hver retning, før man bebygger yderligere langs vejen, så man ikke skaber yderligere trængsel.

Vi finder ikke, at det er en kvalitet i sig selv, at der sker en fortætning af boligområdet. Vi mener, at der bør etableres mere plads til parkering af cykler og biler. Vi er betænkelige ved at bygge boligklods op af jernbanen.”

## BESLUTNING

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 22. januar 2015

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1):

”At cykelparkeringsnormen fastsættes til 5 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF2):

”At parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

Det af Det Konservative Folkeparti fremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev forkastet med 35 stemmer imod 14. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: C, I, O og V.

Imod stemte: A, B, F og Ø.

Det af Det Konservative Folkeparti fremsatte ændringsforslag (ÆF2) blev forkastet med 35 stemmer imod 13. Ingen medlemmer undlod at stemme

For stemte: C, O og V.



Imod stemte: A, B, F og Ø.

Indstillingen blev herefter godkendt med 37 stemmer imod 10. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, O og Ø.

Imod stemte: C, I og V.

Der blev givet frist til afgivelse af mindretalsudtalelser til mandag den 26. januar 2015, kl. 12.00.

Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Venstre og Dansk Folkeparti valgte at tilslutte sig:

”At cykelparkeringsnormen fastsættes til 5 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Venstre og Dansk Folkeparti valgte at tilslutte sig:

”At parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.”

Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Venstre og Dansk Folkeparti valgte at tilslutte sig:

”Vi finder, at Gammel Køge Landevej bør udvides til oprindelig bredde med to vognbaner

i hver retning, før man bebygger yderligere langs vejen, så man ikke skaber yderligere trængsel. Vi finder ikke, at det er en kvalitet i sig selv, at der sker en fortætning af boligområdet. Vi mener, at der bør etableres mere plads til parkering af cykler og biler. Vi er betænkelige ved at bygge bolig klods op af jernbanen.”

[\[Til toppen\]](#)

#### **BILAG**

- 2014-0204838-2 - Bilag 1 Lokalplantillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" med tilhørende kommuneplantillæg
- 2014-0204838-3 - Bilag 2 Miljøvurdering
- 2014-0204838-16 - Bilag 3a Udbygningsaftale med Grønttorvet København A/S
- 2014-0204838-13 - Bilag 3b Udbygningsaftale med DSB Ejendomsudvikling A/S
- 2014-0204838-5 - Bilag 4 Partnerskabsaftale
- 2014-0204838-6 - Bilag 5 Faktaark
- 2014-0204838-7 - Bilag 6 Hvidbog for den forudgående høring om kommuneplantillæg
- 2014-0204838-18 - Bilag 7 Tegning til ændringsforslag besluttet i TMU