



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign

Høring i forbindelse med udarbejdelse af forslag til tillæg 1 til "lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet" med tilhørende kommuneplantillæg.

18-11-2013

Baggrund

Vi har modtaget projekter fra Kay Wilhelmsen Gruppen (KWG) og Sammen-virkende Boligselskaber (SAB) ved KAB, som ønsker at bygge inden for Grønt-torvsområdet.

Sagsnr.
2013-0252420

Dokumentnr.
2013-0252420-1

KWG har bearbejdet deres projekt for matr. nr. 310 og 2051 Valby, København ibid., samt ca. 1.000 m² af DSB's areal, som KWG køber. Det nye projekt er en mindre omtegning af det projekt, der lå til grund for lokalplan nr. 462. Projektet er ændret i forhold til byggeriets udformning, herunder placering af tårnet. Der-udover indebærer det nye projekt en ændring af anvendelsen i forhold til den gældende lokalplan, som forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg og tillæg til lokalplanen.

SAB ved KAB ønsker at opføre almennyttige boliger på dele af matr. nr. 8b. ibid. Matr. nr. 8b og 7a ibid. er i dag ejet af Københavns Kommune og anvendes til boldbaner. Københavns Kommune er indstillet på at sælge en del af arealet til almennyttige boliger. I den forbindelse ønsker kommunen at der samtidigt udarbejdes et byggeretsgivende plangrundlag for udvikling af resten af arealet. Lokalplan nr. 462 er dels en rammelokalplan, dels en byggeretsgivende lokalplan. For matr. nr. 7a og 8b ibid. forudsætter nybyggeri en supplerende lokalplan.

Lokalplantillæggets område omfatter matr. nr. 310, 2051, dele af DSB's nuværende arealer, samt 7a og 8b ibid., jf. bilag 1.

Projekt A:

Bygherre: Kay Wilhelmsen Gruppen

KWG ønsker at bygge ca. 36.700 m². Det nye forslag er tegnet af Arkitema. Bebyggelsens udformning tager udgangspunkt i det tidligere projekt fra Dorthe Mandrup Arkitekter, med en base i 2-8 etager med ét højhus i op til 90 meters højde.

Projektet indeholder 35.635 m² erhverv, herunder. 11.670 m² butiksareal, hvoraf størstedelen ønskes anvendt til stor udvalgsvarer butikker i stedet for butikker til særlige pladskrævende varer, som fastlagt i kommuneplan 2011 og lokalplan nr. 462. Det totale antal etagemeter til detailhandel er uændret i forhold til den eksisterende kommuneplan. Kommuneplantillægget udsendes i forudgående høring i januar 2014.

Parkering er, som beskrevet i lokalplan nr. 462, i konstruktion. Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 100 m² for butiksareal.

Projektet er vedhæftet som bilag 1.a

Det videre arbejde

Københavns Kommune vil sammen med KWG arbejde videre med projektets udformning som led i udarbejdelsen af lokalplantillægget. Der skal særligt lægges vægt på følgende emner:

- Vindforhold ved tårnet, især langs Gammel Køge Landevej og ved stien langs banen, samt håndtering af trafikstøj.
- En arkitektonisk opbrydning af bebyggelsens volumen herunder materiale valg.
- Sammenhæng med den øvrige planlægning af området med hensyn til bebyggelse og friarealer.
- Bæredygtighed.

Projekt B:

Bygherre: Københavns Kommune

Københavns Kommune ønsker, at der udarbejdes et byggeretsgivende plangrundlag for matr. nr. 7a og de dele af matr. nr. 8b *ibid.*, som ikke forventes solgt til SAB. Der er ikke et projekt for området, men Københavns Kommune ønsker, at der udarbejdes en fleksibel lokalplan baseret på Juul + Frosts bearbejdning af Bolles og Wilsons vinderprojekt fra konkurrencen afholdt i 2008 og bestemmelserne i rammelokalplanen.

Rammelokalplanen indeholder 2 hovedelementer. Dels en erhvervsbebyggelse ud mod Gammel Køge Landevej med en tårnbebyggelse i op til 39 m i den nordlige ende. Bebyggelsen fungerer som støjskærm for de bagvedliggende bebyggelser. Dels en karrébebyggelse langs sydsiden af Torveporten med en blanding af erhverv og bolig.

Der må bygges op til 185 i bebyggelsesprocent.

Parkering er, som beskrevet i lokalplan nr. 462, i kælder. Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 100 m² for butiksareal.

Tegningerne fra Juul + Frost er vedhæftet som bilag 1.b.

Det videre arbejde

Københavns Kommune vil arbejde videre med projektets udformning som led i udarbejdelsen af lokalplanen. Der skal særligt lægges vægt på følgende emner:

- Tæthed.
- Udformning af Torveporten.
- Beskrivelsen af de arkitektoniske elementer, der skal fremgå af lokalplanen for at sikre den ønskede kvalitet ved indgangen til et nyt byudviklingsområde.
- Sammenhæng med den øvrige planlægning af området med hensyn til bebyggelse og friarealer.
- Bæredygtighed.

Projekt C:

Bygherre: SAB

SAB ved KAB ønsker at bygge ca. 9.500 m² fordelt på ca. 90 almennyttige familieboliger i 2-4 etager. Bebyggelsens udformning spiller sammen med den tæt-lave bevaringsværdibebyggelse Værkstedsbyen og tager udgangspunkt i Juul + Frosts helhedsplan, som dannede grundlag for lokalplan nr. 462.

Forslaget, som er tegnet af Domus Arkitekter, er udformet som rækkehuse med en bebyggelse procent på ca. 90. Kommuneplan 2011 giver mulighed for en bebyggelsesplan på op til 185 procent.

Parkering forslås som gadeparkering og fastlagt til 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal under hensyn til stationsnærheden og mulighed for dobbeltudnyttelsen med eksisterende erhvervsbebyggelse.

Projektskitsen er vedhæftet som bilag 1.c.

Det videre arbejde

Københavns Kommune vil sammen med KAB arbejde videre med projektets udformning som led i udarbejdelsen af lokalplanen. Der skal særligt lægges vægt på følgende emner:

- Tæthed.
- Parkering og vejudformning.
- Fælles friarealer.
- Vurdering af behovet for en midlertidig støj afskærmning ud mod Gammel Køge Landevej.
- Bæredygtighed.

Fakta:

	1. KWG	2. KK	3. SAB ved KAB
Matr. Nr.	310, 2051 + lidt banearreal	7a og 8b	8b
Kommuneplan 11	C3*(Særlige bestemmelser: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m, for ét højhus mod banen 90 m.)	C3* (Særlige bestemmelser: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m, for en bebyggelse syd for Torveporten 39 m ..)	B4* (Særlige bestemmelser: 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)
Grundareal	18.329 m ²	13.417 m ²	10.606 m ²
Bebyggelsesprocent	Op til 185 %	Op til 185 %	Op til 130 %
Byggeret	35.780 m ²	13.788 m ²	13.788 m ²
Byggeønske i alt	36.735 m ²	30.934 m ²	9.500 m ²
Boliger	1.100 m ² (3 %)	?	9.500 m ² (100 %)
Erhverv	35.635 m ² (97 %)	Mindst 17.776 m ² (57 %)	-
Friareal	3.896 m ²	?	4.750 m ²
Parkering	1 pr 100 - 200 m ²	1 pr 100 - 200 m ²	1 pr 200 m ²

Hjemmel

Områderne er i dag omfattet af lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet". For at det indkomne projekt fra Kay Wilhelmsen Gruppen kan realiseres skal flere bestemmelser, bl.a. i § 3, revideres.

Efter § 5, stk. 2, pkt. c i lokalplan nr. 462 skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved opførelse af ny bebyggelse i underområde IB og IC, bortset fra mindre bygninger.

Bygge ønskerne forudsætter således, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 462.

Kommuneplan 2011

Projektet for Kay Wilhelmsen Gruppens bebyggelse ligger i et C3* område, der er et område for bolig og serviceerhverv.

I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om udformning og anvendelse af bebyggelsen med mulighed for indretning af op til 53.820 m² etageareal i underområdet IIA under ét. Endvidere fremgår det, at der må bygges et højhus mod banen i op til 90 meter.

Detailhandelsområdet "Torveporten nord" giver mulighed for etablering af 9.000 m² i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m². Det reviderede projekt indeholder ikke butikker til særlige pladskrævende varer, men til store udvalgsvarer. Derfor ønsker Kay Wilhelmsen Gruppen, at der udarbejdes et kommuneplantillæg som muliggør denne ændring af anvendelsen samt en forøgelse på 200 m² i detailhandelsrammen.

Projektet for underområde IIA er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplantillægget.

Projekterne for underområder IB og IC er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til bygge ønskerne inden den 31. januar 2014 til bydesign@tmf.kk.dk

Vi skal bede om, at I skriver til os, også selvom I *ikke* har bemærkninger.

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