



Høringssvar på lokalplanforslag vedr. 'Grønttorvs-området', august 2011

Vision: Grønttorvet som Københavns grønne bydel

Valby Lokaludvalg finder det vigtigt, at intentionerne om en samlet planlægning af området og dets sammenhæng med de omgivende områder, som lå til grund for parallelopdraget for udviklingen af Grønttorvets område, fastholdes. Området er et af de største udviklingsområder i København og det klart største udviklingsområde i Valby. I forlængelse af områdets historie som grønttorv bør man gribe muligheden for at give området en særlig identitet og egenart som en grøn bydel både i miljø- og byrumsmæssig forstand. Områdets størrelse giver mulighed for at arbejde med grundlæggende anderledes løsninger med henblik på at give området en særlig grøn karakter. Grønttorvet kan på den måde udvikles til et modelprojekt, som kan gøre den færdige bydel til en attraktion for København.

Valby er i den nye kommuneplanstrategi udpeget til bevægelsens og idrættens by og vi vil derfor understrege behovet for, at der også i Grønttorvsområdet indtænkes idrætsfaciliteter, herunder erstatningsbaner for Valby Boldklub. Dette kan medvirke til at give området en grøn karakter. Grønttorvets placering mellem området ved Kulbanevej, hvor det er intentionen at lave en grøn kile fra Vigerslevparken til Grønttorvet og på den anden side Valbyparken og Valby Idrætspark, lægger op til at Grønttorvet udvikles med det grønne som egenart.

17-08-2011

Sagsnr.
2011-109308

En målsætning, som indgår i kommuneplanstrategi 2010, er investeringer i en infrastruktur, der gør transporten mellem kvarterne i Valby grøn og aktiv. Denne målsætning deles fuldt ud af Valby Lokaludvalg og bydelsplanen for Valby, hvor det understreges, at en af de store udfordringer i Valby er at få bydelen til at hænge sammen på tværs af de mange store vej- og togforbindelser, der gennemskærer Valby. En særlig udfordring er at få det nye og det gamle Valby forbundet. Vi støtter her den stiplan, der er indeholdt i byrumsplanen for Valby.

Dokumentnr.
2011-581047



Lokaludvalget lægger derfor stor vægt på, at der bliver lagt så gode rammer for områdets udvikling og integration i bydelen, at man får en værdifuld, sammenhængende og gennemtænkt udbygning med høj arkitektonisk værdi, gode bo- og opholdsmiljøer og en høj miljømæssig profil.

Høringssvaret berører først de generelle planmæssige forhold og derefter følger bemærkningerne vedr. de byggeretsgivende dele af lokalplanen.

Generelle forhold

Infrastruktur

Det er en særlig udfordring at få Grønttorvets område integreret med det øvrige Valby og at skabe forudsætninger for et levende byliv på området. Derfor er det afgørende, at de stiforbindelser, der skal binde grønttorvet sammen med de omgivende områder, etableres og sikres gennem udbygningsaftaler i lokalplanen.

Det gælder i særlig grad etableringen af en bred cykelsti- og gangbro over banen mod nord ved Ramsingsvej/Høffdingsvej, der også giver adgang til stiforbindelsen gennem F.L.Smidth-området i retning mod Valby Station. Her opnås forbindelse både til den attraktive stiforbindelse gennem F.L.Smidths område, som bliver den attraktive gangforbindelse til det centrale Valby og til de grønne stiforbindelser, der løber i forlængelse af Høffdingsvej og Ramsingsvej (Skolestien/Gåsebækstien). For at styrke forbindelsens dobbelte formål kan man overveje at rykke den lidt mod øst i forhold til Ramsingsvejs forløb. For at opnå byliv i Grønttorvsbydelen er det helt afgørende, at denne sti fremrykkes og etableres samtidig med byggeretsudnyttelsen på Torveporten Nord, idet det er forudsætningen for at der vil passere mennesker forbi dette byggeri ud over biltrafik. Et af de vigtigste budskaber i Københavns arkitekturpolitik er, at når der byudvikles, skal der først tænkes byliv, så byrum og til sidst bebyggelse.

Infrastrukturen fordrer endvidere etableringen af en direkte cykel- og gangforbindelse over banen til Vigerslev Alle station i områdets nordvestlige del, hvor også den nye Ringstedbane skal passeres således at der bliver en reel og direkte stationsadgang fra syd. Desuden gælder det etableringen af en stiforbindelse under Gl. Køge Landevej på den sydlige side af jernbanen, så området får en direkte og attraktiv stiadgang til Ny Ellebjerg Station og videre ad stierne til Valby Idrætspark. Endelig skal der tænkes stiforbindelser ind, der forbinder området til bibliotek, skole og institutioner i Folehaven.

Områdets indretning og fremtoning

Valby Lokaludvalg opfordrer til, at man genovervejer muligheden for at lægge flere grønne områder og tilfører området liv gennem placeringen af idrætsfaciliteter, børneinstitutioner og kulturelle tilbud. Området ville også være velegnet til placeringen af en nybygget skole til afløsning til en eller flere af Valbys nedslidte skoler.

Specielt vil vi opfordre til, at områdets fodboldbaner, der benyttes af Valby Boldklub, genplaceres på området i nærhed af hinanden og med plads til et klubhus og omklædningsfaciliteter i tilknytning hertil. Desuden er det et ønske, at der skabes indendørs idrætsfaciliteter, fx i form af en håndboldhal.

I betragtning af, at Retortvej ændrer karakter fra gennemkørselsvej til lokalgade i forbindelse med bygningen af Ringstedbanen, opfordrer vi til, at man genovervejer højdeprofilen mod Retortvej og gør bebyggelsen på dette sted lavere og mere gennemsigtig. Det samlede område vil have en karakter, hvor det afskærmes mod Gl. Køge Landevej og mod jernbanen, men bør til gengæld åbne sig mod vest og syd, hvor der er villakvarterer, almene boliger og grønne områder.

Miljøkrav – mere græs og mindre asfalt

Med den størrelse og totale omdannelse af området, som lokalplanen lægger op til, giver det mulighed for at lægge høje miljøstandarder ind for området som helhed. Grønttorvet bør udnyttes som et eksempelprojekt på grøn og energirigtig byudvikling. Vi ønsker, at der stilles skærpede krav til energirigtigt byggeri, herunder til anvendelse af solenergi. I lighed med Nordhavn har området en størrelse, hvor man kan lægge grundlæggende andre løsninger ind end i eksisterende byområder.

Vi finder det helt afgørende, at der stilles konsekvente og høje krav til Lokal Afledning af Regnvand (LAR) og begrønning af området. Vi finder derfor, at bestemmelsen om i §1 bør skærpes, så det fremgår, at regnvand ikke blot ”så vidt muligt” skal afledes lokalt, men at det stilles som et krav. Det samme gælder §4, stk. 12. Der henvises s. 34 til nærmere bestemmelser i §7, stk. 4, som tilsyneladende mangler. Af hensyn til områdets fremtoning bør der endvidere stilles konkrete krav til, at området kun må belægges med asfalt/beton i meget lille omfang, mens alle opholds- og parkeringsarealer skal være grønne og med vandgennemtrængelige belægninger.

Hvad angår begrønning bør man stryge den dispensationsparagraf, §6, stk. 2, c, der giver forvaltningen mulighed for at dispensere fra kravet om begrønning, ”hvis det efter forvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den arkitektoniske ide.” Derved fritages bygherrer fra at indtænke det grønne i deres arkitektoniske ideer fra starten. Det

samme gælder den følgende bestemmelse om at forvaltningen ”kan dispensere fra kravene om grønne tage og solceller.” I stedet bør lokalplanen stille konkrete krav til udformning af facader og tage på alle bygninger i bydelen.

Bydelen bør indrettes med fokus på, at det at indsamle, genanvende og minimere sit affald skal være en naturlig del af hverdagen. Derfor bør man gå ud over kravet om afsættelse af 'plads til opsamling af kildesorteret affald' og stille krav om, at miljørigtig håndtering af affald indtænkes grundlæggende og kreativt både i de enkelte bebyggelser og i området som helhed. Valby Lokaludvalg finder, at man bør indtænke både en nærgenbrugsstation og en eller flere gårdmiljøstationer.

Områdets anvendelse og fremtoning i udviklingsperioden

Da det er planlagt, at området skal udvikles over en længere årrække, er det af afgørende betydning, at der lægges stor vægt på områdets karakter i udviklingsperioden. Udbygningen vil formentlig strække sig over to årtier. Det betyder meget for de beboere og brugere, der først etablerer sig, at de ikke i et årti eller længere skal bo i et nedslidt og forladt industriområde. Det bør derfor sikres, at alle områder, som endnu ikke bliver udviklet, enten henlægges som midlertidige grønne områder med offentlig adgang indrettet på betryggende vis, eller at der etableres midlertidige aktiviteter i de gamle industribygninger, så de ikke ligger øde og forladte hen og indbyder til hærværk og almindeligt forfald.

Midlertidig anvendelse har på fx Carlsberg medvirket kraftigt til at gøre området indbydende, åbent og tiltrækkende også for de investorer, der skal finansiere den permanente udbygning. Man kan forudse, at en række af Carlsbergs midlertidige aktiviteter derfor i løbet af en kort årrække skal finde nye hjemsteder.

Vi vil især pege på muligheden for at torvehallerne indrettes til midlertidig benyttelse, så de kan bruges til idræts- og kulturarrangementer, eller indrettes til et torvemarked af midlertidig karakter i form af en basar eller lignende. Valby Lokaludvalg går gerne ind i en nærmere drøftelse af mulighederne for midlertidig udnyttelse, herunder muligheden for at udlægge området til kulturel frizone i lighed med Toftegårds Plads.

Trafik

Det er af stor betydning, at der realiseres gode, højklassede kollektive trafikforbindelser til området, også udover den stationsnære beliggenhed. Valby Lokaludvalg har foreslået at der etableres en

letbane, der kan betjene den nordlige del af området, og at der indtil en sådan kan etableres sikres højklasset bustrafik.

Biltrafik bør primært afvikles via Torveporten og der bør ikke være gennemkørende trafik gennem området. Den foreslåede parkeringsnorm bør ikke fraviges og parkering bør etableres i konstruktion. Et særligt problem ser vi i forbindelsen af etableringen af butikker med særligt pladskrævende varer, idet vi frygter, at det vil skabe en stor biltrafik, der i princippet er området uvedkommende, jf. nedenfor.

Byggeretsgivende områder - Torveporten

Pladskrævende butikker

Valby Lokaludvalg finder det betænkeligt, at der etableres butikker med særligt pladskrævende varer inde på Grønttorvets område. Udpegningen af grønttorvet til et velegnet område skete på et tidspunkt, hvor området ikke var udset til udviklingsområde. Denne velegnethed er ikke længere til stede. I stedet bør områder med pladskrævende butikker lægges i umiddelbar tilknytning til Folehaven og Ellebjergvej, hvor der ikke påtænkes at bygges boliger.

Vi anser det for afgørende, at der udformes en detaljeret plan for trafikafviklingen, herunder at der udarbejdes særskilte analyser af den øgede trafikbelastning, det vil udsætte området for. Det bør være et krav, at al parkering etableres i konstruktion, så området ikke får præg af store parkeringsområder i terræn. Det bør tilsvarende være et krav, at der sikres arkitektonisk sammenhæng og kvalitet i de bygninger, der opføres. Der er en vis sandsynlighed for, at det bliver det første byggeri i udviklingsområdet, og dets konkrete udformning vil lægge en standard for området. Der bør stilles krav om, at byggeriet på Torveporten Nord projekteres og ibrugtages samlet.

Højhuse

Valby Lokaludvalg har været kritiske overfor, at der allerede i forbindelse med startredegerelsen blev overført præcise bestemmelser til kommuneplanen, som tillod specifikke højhuse. Vi finder, at processen siden fremlæggelsen af startredegerelsen har vist, at dette var uhensigtsmæssigt. Vi står nu i en situation, hvor det er svært at stille krav om alternative udformninger af den bygningsmasse, som i forvejen er fastlagt som meget tæt med en bebyggelsesprocent på op til 185%.

I forhold til det konkrete højhus på Torveporten, som lokalplanen vil give byggeret til, finder vi, at der bør stilles meget strenge krav til højhusets udformning både med hensyn til højde, bredde, skyggevirksomhed og påvirkning af vindforholdene i området, samt i

forhold til den visuelle indvirkning på området og på Valbys profil. Det påtænkte højhus med en højde på 83,5 m vil være over dobbelt så højt som F.L. Smidths højhus nord for banen og byggeriets base kan virke meget massiv. Huset bør i givet fald udformes med en udpræget tårnkarakter af høj arkitektonisk kvalitet.

Der bør ved udformningen lægges vægt på begrønning, ikke blot mod banen. Begrønning kan indarbejdes ikke blot som vandrette elementer, men også i form af vertikale haver. Disse kan medvirke til at sikre, at der er forbindelse mellem den lille skala og den helt store, mellem mennesket foran bygningen og den samlede bygningsmasse.

Valby Lokaludvalg vil følge denne del af byggeriet med stor opmærksomhed og opfordrer til, at der laves udvidede høringsprocedurer omkring placeringen og udformningen af højhuset, da det er forhold, der har stor borgerinteresse og som vil påvirke et stort antal nuværende og kommende boliger i området. Lokaludvalget lægger endvidere stor vægt på at blive inddraget i denne proces.

Byggeretsgivende områder – området ved Værkstedsbyen

Valby Lokaludvalg finder, jf. bemærkningerne ovenfor, at dette område i højere grad bør åbnes ud mod Retortvej, der efter Ringstedbanens etablering ikke længere vil være en gennemkørselsvej.

med venlig hilsen

Valby Lokaludvalg

Michael Fjeldsøe, formand for planudvalget