



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger m.v. er navngivet. Luftfoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, 2021.

STARTREDEGØRELSE

VIGERSLEV STATIONSTORV

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	Rema Etablering A/S
Arkitekt:	Arkitema
Formål:	At udvikle området til et blandet byområde med boliger, plejehjem samt butikker og andre serviceerhverv.
Etageareal og højde:	Ca. 22.000 m ² og op til 24 m
Bebyggelsesprocent:	150
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Byudviklingsområde med stationsnærhed og mulighed for reduktion af nedenstående p-norm. Boliger: 1:250 Ungdomsboliger: 1:857 Plejeboliger: 1:714 Erhverv: 1:214 Butikker: 1:143
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger og ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: konkret vurdering Erhverv: 3:100 Butikker: 4:100 Kommuneplanrammen – pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000
Almene boliger	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at mindst 25% af boligmassen skal være almene boliger, blive indstillet. Der er ca. 5.560 m ² almene boliger i form af plejehjem.
Friareal	Boliger: 40 % Ungdomsboliger: 30 % Plejeboliger: 20 % Erhverv: 10 %

Arkitektur

Den nye bebyggelse er planlagt som en karré i op til 6 etager samt penthouse-etage med bebyggelse langs Øresundsbanen/S-banen, Ringstedbanen, Retortvej og en ny plads, der anlægges mod Vigerslev Allé tæt på Vigerslev Allé Station. Hele stueetagen udnyttes til butikker og andre serviceerhverv samt parkering og adgangsvej til varetilkørsel og til en transformerbygning tilhørende Banedammark. Boligdelen består af almene plejeboliger samt private familieboliger og ungdomsboliger. Der etableres friarealer på dækket over stueetagen og på størstedelen af de ubebyggede arealer.

Bebyggelsen er udformet på en sådan måde, at der tages højde for, at eksisterende HOFOR-ledninger samt elkabler i den del af Retortvej, der nedlægges som offentlig vej, kan blive liggende.

Baggrund

Gennem en årrække har der været ønske om at udnytte en ejendom ved Vigerslev Allé Station til butikker og boliger. Tidligere lå der her en lagerbygning opført som øldepot. I forbindelse med anlæg af Ringstedbanen og Retortvej blev omgavet, er ejendommen erhvervet af bygherren og indgår i projektet.

Udviklingen af ejendommen skal ses i sammenhæng med områdefornyelsen for Kulbanekvarteret. Her blev der udarbejdet forslag til helhedsplan for hele området, og den aktuelle ejendom er vist udnyttet til nybyggeri. Det samme gælder ubebyggede arealer ved Kulbanevej øst, for hvilke der med lokalplan 602 er muliggjort nyt boligbyggeri i op til 6 etager samt en daginstitution.

Stedet

Området, der ligger i Valby, var tidligere domineret af Valby Gasværk, der lå på sydsiden af Vigerslev Allé med jernbanespor til kulforsyning gennem den aktuelle ejendom og videre til gasværket via en bro over Retortvej. Resten af ejendommen blev udnyttet til kolonihaver. Kvarteret omkring gasværksgrunden består af



Området set fra Vigerslev Allé med Retortvej og med den nye bebyggelse på Grønttorvsområdet i baggrunden.



Området set fra Retortvej med jernbanen, støjskærm og broen over Vigerslev Allé i baggrunden.

boliger med både villaer og etageejendomme. Gasværket lukkede i 1964 efter en eksplosion, og arealerne er siden udviklet med boliger og erhverv.

Et andet nærliggende stort erhvervsområde, Grønttorvsområdet, er også omdannet, og det er gennem de seneste år udviklet til et tæt bebygget, blandet bykvarter.

Egenart

Området er præget af strukturen fra den tidligere anvendelse til gasværk, reservation af areal til motorvej og nybyggerier primært til almene boliger på hver side af arealreservationen. De almene boliger er primært stokbebyggelse i 4 etager. Arealet, der var reserveret til motorvej, har været anvendt bl.a. som rekreativt grønt areal. Ringstedbanen, der åbnede i 2019, er anlagt gennem arealet i en åben grav længst mod øst og som en tunnel på resten af strækningen. Baneanlægget medførte, at Retortvej blev omlagt med et forløb på en bro over banen, og der blev dermed skabt en højdeforskel mellem vej og de tilstødende arealer, som bl.a. vanskeliggør adgangen til den aktuelle ejendom.

Dele af Ringstedbanetunnelen ligger højt og udgør dermed en vold mellem de almene boligbebyggelser. Arealet udnyttes til rekreative formål i form af Kulbaneparken, der er på 44.000 m² og er anlagt med kunstgræsbane, aktivitetsplads, amfi-scene, cykelsti, regnvandsbassin med faciliteter til gadeidræt mm.

Mobilitet

Med beliggenheden op til Vigerslev Allé Station og buslinjer på Vigerslev Allé og Retortvej er området velbetjent i forhold til kollektiv trafik. Retortvej er bydelsgade og Vigerslev Allé fordelingsgade. Adgang til nybyggeriet er planlagt at ske via et nyt lysreguleret kryds der, hvor den oprindelige Kulbanevej munder ud i Retortvej. Denne strækning af Kulbanevej, der nu benævnes Retortvej, betjener Kulbanevejs Genbrugsplads og giver adgang til stisystemet i Kulbaneparken. Der foreslås udvidelse af Retortvej og af Vigerslev Allé af hensyn til etablering af svingbaner.

Både Vigerslev Allé og Retortvej er anlagt med cykelstier. Arealet nærmest Vigerslev Allé vil forblive ubebygget og er planlagt at skulle fungere som en forplads til stationen og vil give mulighed for en forbedring af adgangen for de bløde trafikanter fra bl.a. Kulbaneparken. Også beboere og brugere fra Grønttorvsområdet, der passerer lokalplanområdet for at komme til stationen, vil få glæde af de forbedrede forhold.

Sol, vind og skygge

Ejendommen ligger ret frit med god afstand til de nærmeste højere bebyggelser. Den skyggevirksomhed, der bliver tale om, kommer dermed primært fra nybyggeriet internt. Fra middagstid vil der være sol på forpladsen mod Vigerslev Allé, og det gårdrum, der ligger i karreens indre vil få rimelige solforhold, da det er stort og da det er hævet en etage. Der skal foretages en nærmere analyse af vindpåvirkningen primært i forhold til forpladsen, hvor der ved indretning, herunder beplantning, vil være mulighed for at tage højde for eventuelle gener.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til tekniske anlæg, herunder kollektive trafik anlæg. Der er ikke fastlagt nærmere bebyggelsesregulerende bestemmelser. Området indgår i byudviklingsområde Kulbanevej, delområde Vigerslev Allé Station, til udvikling i 1. del af planperioden.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Med udgangspunkt i, at lokalplanområdet er et byudviklingsområde beliggende op til Vigerslev Allé Station, foreslår Økonomiforvaltningen, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2019. Der er afholdt forudgående offentlighed for rammeændringen. Det indstilles, at området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på

Kommuneplan

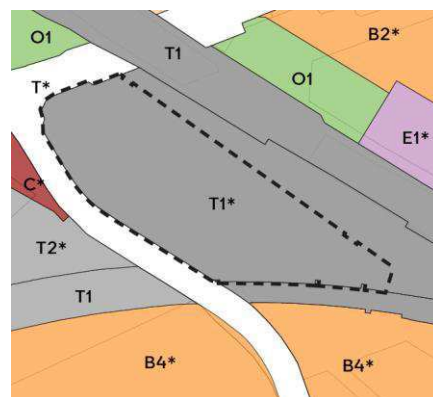
Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	T1*
Maks. bebyggelsesprocent	-
Maks. bygningshøjde	-
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	-

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme

Rammeområde	C2*
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

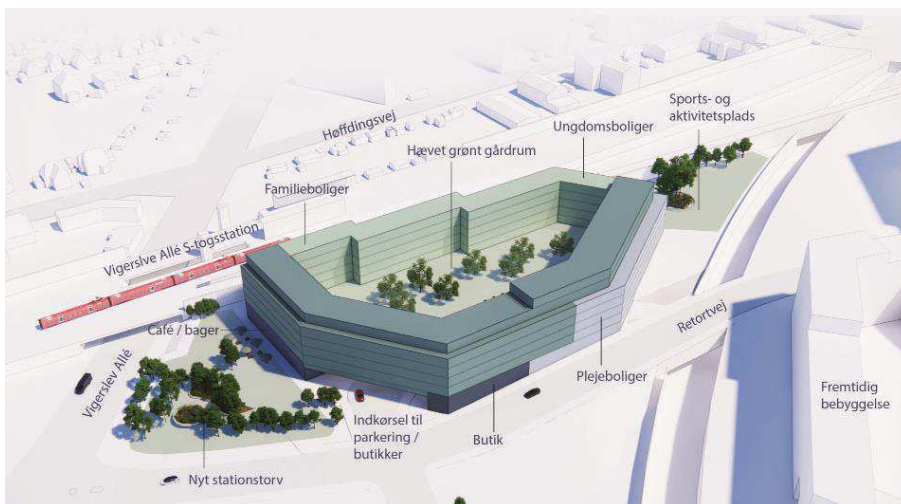
24 m. Samtidig indstilles det, at den del af området, der er anlagt med nye spor til Øresundsbanen fortsat er et T1-område, men udgår af byudviklingsområdet. Kommuneplantillægget indeholder også bestemmelser om et nyt lokalcenter med op til 3.000 m² detailhandel.

Almene boliger

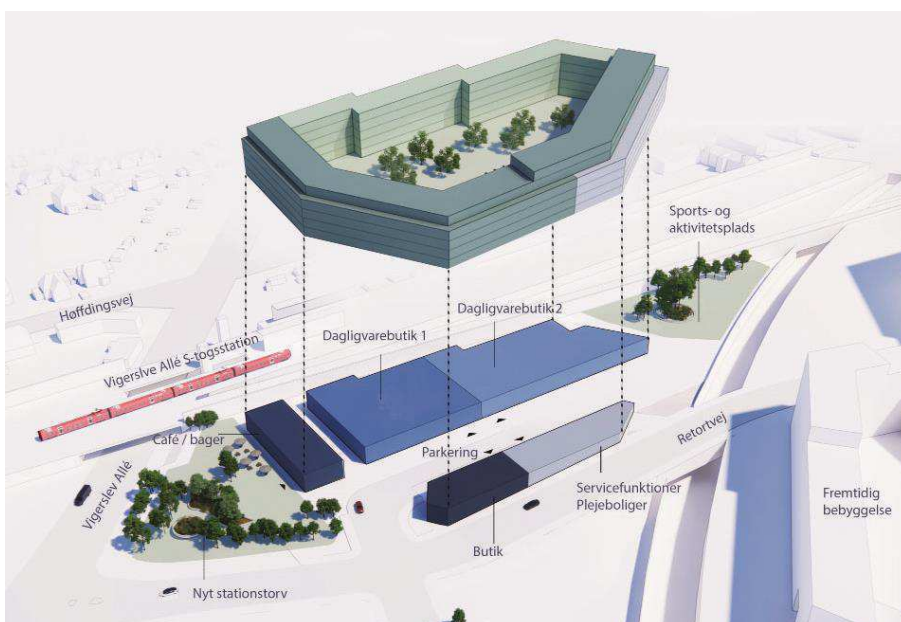
Lokalplanområdet ligger i Harrestrup Å Skoles skoledistrikt, der indeholder 27 % almene boliger. Når skoledistriktet indeholder under 30 % almene boliger anbefaler Københavns Kommune, at en kommende lokalplan skal indeholde en andel almene boliger. Der vil derfor blive stillet krav om at mindst 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger. Konkret forventes kravet imødekommet ved indretning af et plejehjem opført i alment boligregi.

Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om en udbygningsaftale for Retortvej, der vil omhandle etablering af et signalreguleret kryds og en udvidelse af vejen med svingbaner frem til krydset ved Vigerslev Allé.



[Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri.] Illustration: Arkitema.



[Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri.] Illustration: Arkitema.

Byliv

Området får med nybyggeriet i op til 6 etager en betydeligt mere bymæssig karakter end i dag, hvor det henligger ubebygget. Der arbejdes med udformning af en attraktiv grøn plads mod Vigerslev Allé med forbindelse på tværs til Vigerslev Allé Station. Der etableres detailhandel og andre udadvendte funktioner bl.a. mod den grønne plads og Retortvej. Derved understøttes Københavns Kommunes indsats om en bedre hverdag i byrummet.

Miljø og Klima

Det er en forudsætning for opførelse af boligbebyggelse mod vej og jernbane, at der bliver indarbejdet støjdempering i facader således, at Miljøstyrelsens anbefalinger for indendørs støjniveau overholdes. Samtidig skal der arbejdes med fornødne støjskærme langs banerne. Desuden skal der tages højde for eventuelle gener fra Kulbanevejs Genbrugsstation.

Bæredygtighed og bynatur

Projektet rummer bæredygtige tiltag ved at arbejde med blandet boligmasse, forskellige ejerformer, boformer og boligstørrelser med almene plejeboliger, ejer- og/eller lejeboliger samt ungdomsboliger. Andre vigtige elementer i planen er den grønne plads mod Vigerslev Allé, byrummet på den østlige del af grunden samt det støjbeskyttede opholdsareal i karrens indre i 1. sals niveau.

Andre planer

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-2020 indarbejdet ønske om bl.a. at realisere Kulbaneparken med vigtige stiforbindelser på langs af parken, der binder Vigerslev Allé Station og Grønttorvet sammen med Vigerslevparken. I forbindelse med udviklingen omkring stationen ønsker lokaludvalget en flytning af Kulbanevejs genbrugsstation. Desuden har lokaludvalget ønske om at øge trafik-sikkerheden på Vigerslev Allé.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særligt fokus på følgende forhold:

- Etablering af en grøn plads mod Vigerslev Allé, der indbyder til ophold og en forbindelse til Vigerslev Allé Station.
- Etablering af et byrum på den østlige del af grunden, gerne med aktiviteter, der retter sig til beboere også uden for området.
- Udadvendte funktioner i stueetagen mod forpladsen og Retortvej og gode ankomstforhold til plejehjemmet.
- Detaljering af den indre, interne gade, bl.a. så der skabes gode og trygge ankomstforhold til butikkerne.
- Forebyggelse af støjgener.
- Gode forhold for cyklister, herunder med hensyn til cykelparkering.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 3: aftalt tid

