

F. L. SMIDTH II

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 391 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Med fuld optrukken linje er vist området omfattet af lokalplan nr. 391 og med stiplede linje og lys markering lokalplantillægsområderne.

Fakta

Bygherre	De Forenede Ejendomsselskaber A/S og KFI
Arkitekt	Arkitema Architects, Vandkunsten og Gehl Architects
Hovedgreb	Lokalplanområdets omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv er sket efter en helhedsplan udarbejdet af Henning Larsen Architects. Væsentlige dele af denne plan, der er fastlagt i lokalplan nr. 391-1, er gennemført eller på vej. For den del af området, der ligger mellem de gamle industrihaller og Gammel Køge Landevej ønskes en tæt boligbebyggelse med udadvendte funktioner i stueetagen mod Gammel Køge Landevej, hvor der placeres randbebyggelse i 6-7 etager. Denne bebyggelse skal beskytte de bagvedliggende bebyggelser og friarealer mod trafikstøj. Tilkørsel til bebyggelsen sker primært fra Kirsten Walthers Vej.

Etageareal Den samlede rummelighed øges fra ca. 138.000 m² til ca. 173.000 m²

Bebyggelsespct. 150

Parkering - biler og cykler

For byudviklingsområder til boliger og serviceerhverv er parkeringskravet af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² ved kollegie- og ungdomsboliger og 1 plads pr. 100 m² ved butikker. Parkering etableres dels på terræn dels i kældere.

Krav til cykelparkering er 2,5 plads pr. 100 m² etageareal ved boliger, dog 4 pladser pr. 100 m² ved kollegie- og ungdomsboliger samt 1,5 plads pr. 100 m² ved erhverv, dog 4 pladser pr. 100 m² ved butikker. Halvdelen skal overdækkes. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 plads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger og butikker.

Baggrund

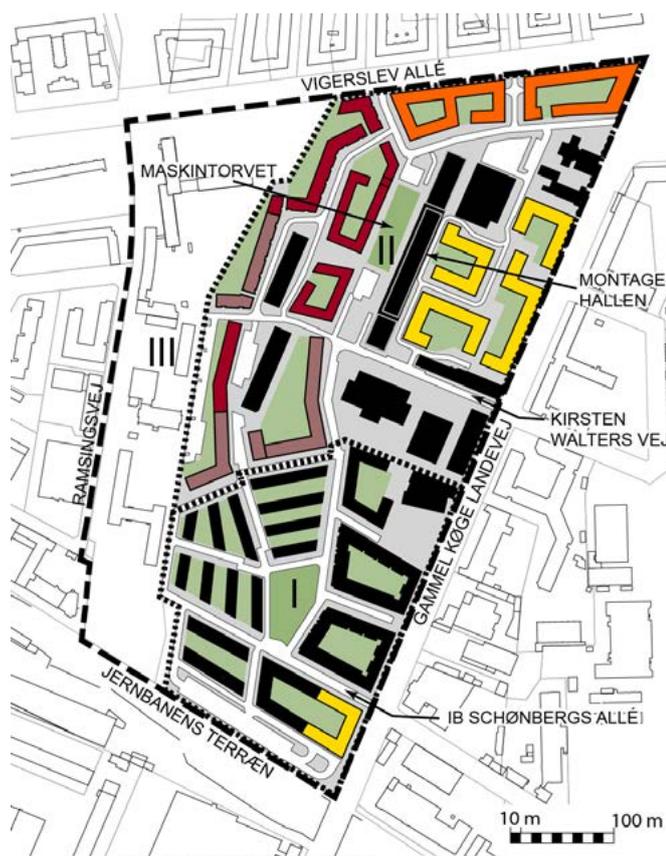
De Forenede Ejendomsselskaber A/S ønsker i samarbejde med KFI at videreudvikle den nordlige del af F.L. Smidth området - lokalplanens underområde II - efter en opdateret helhedsplan, der i højere grad udnytter den gode placering i forhold til kollektiv trafik og lever op til behovet for flere boliger. Det ønskes, at der tages udgangspunkt i rammerne for C2-områder og beliggenheden i et byomdannel-

sesområde. Det betyder, at bebyggelsesprocenten øges fra 120 til 150. Det er primært på arealerne mellem Montagehallen og Gammel Køge Landevej, at der er arbejdet med nye principper og en fortætning overvejende i form af halve karreer. Der ses på hele området ud fra en række temaer, herunder fortsat blandet bykvarter, forbindelser, mødesteder, kantzoner, frodighed og mikroklima. Særlig vigtig er den centrale plads kaldet Maskintorvet.

For så vidt angår en ejendom i den sydlige del af området ved Gammel Køge Landevej og Ib Schönbergs Allé i lokalplanens underområde I ønsker selskabet mere fleksible anvendelsesbestemmelser med mulighed for ungdomsboliger.

Stedet

Området er omfattet af lokalplan nr. 391-1 og ligger mellem Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, jernbanen og Ramsingsvej. Mod Ramsingsvej ligger F.L. Smidths administrationsbygninger (lokalplanens underområde III) og mod Gammel Køge Landevej de gamle industribygninger, der er eller er ved at blive indrettet til serviceerhverv og boliger samt nybyggerier overvejende med etageboliger og rækkehuse (lokalplanens underområde I og II). Mod nord ligger det centrale Valby med Valby Station, boligkarreer, butikker og andre serviceerhverv, skoler og institutioner samt rester af den gamle landsby. Mod øst ligger medicinalvirksomheden Lundbeck Pharma og området omkring Ny Ellebjerg



- Grænse for lokalplan nr. 391
- Grænse mellem underområder
- Bebyggelse med byggetilladelse
- Ønsket ny bebyggelse
- Bebyggelse under planlægning i overensstemmelse med gældende lokalplan
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse færdig i 2014

Situationsplan. (Illustration: Arkitema).

Fakta - underområde II

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 173.000 m ²
Boliger	ca. 130.000 m ²
Erhverv	ca. 43.000 m ²
Bebyggelsespct.	150

Station, hvor en omdannelse er godt i gang. Syd for banen ligger Grønttorvsområdet, hvor en byudvikling er på vej.

Egenart

Området udgør en del af Valbys gamle industrikvarter og rummer flere bevaringsværdige bygninger typisk i rød tegl. Også boligkarreerne nord for Vigerslev Allé er i rød tegl og er placeret bag grønne forarealer. Vigerslev Allé er på denne strækning forsynet med allétræer. Det samme gælder Gammel Køge Landevej. På hjørnet ved Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej mod Toftegårds Plads ligger den gamle Toftegårds Bio, der er indrettet til supermarked. Syd herfor ligger en benzintank og en transformerstation med høj bevaringsværdi. Erhvervsbygningerne på østsiden af Gammel Køge Landevej er overvejende i 4-7 etager med en mindre tilbagerykning og på nogle strækninger grønne forarealer. Den sydlige del af F.L. Smidth-området er udbygget med boligkarreer i overvejende grålig tegl, rækkehuse i gul tegl og et kontorhus i rød tegl. Der mangler et byggeri mod Gammel Køge Landevej som afslutning af en karré. Langs banen ligger et parkeringshus i 2 etager og parkering på taget.

Mobilitet

Lokalplantillægsområdet (lokalplanens underområde II) ligger ca. 250-700 m fra Valby Station. Det mindre byggefelt i det sydøstlige hjørne af lokalplanens underområde I ligger ca. 500 m fra Ny Ellebjerg Station og mindre end 100 m fra trappen til perronerne på østsiden af Gammel Køge Landevej. Området er godt busbetjent med buslinjer på Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé. Både bolig- og erhvervsbebyggelse på dette sted vil derfor være meget fint trafikbetjent, og trafikforøgelsen ved flere boliger vil være begrænset forhold til den erhvervsbebyggelse, som var planlagt i henhold til den eksisterende lokalplan. Tilkørsel til parkeringskælder under nybyggeriet vil primært foregå fra Kirsten Walthers Vej.

Mål og planer

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for København, herunder et mangfoldigt boligtilbud samt et godt hverdagsliv.

Støj

Støjanalyser viser, at facaderne er belastet med op til 71 dB langs Gammel Køge Landevej, og at facaderne mod banen mod syd er belastet med op til 68 dB. Det tages der højde for ved placering af bebyggelsen som støjskærm kombineret med en 4 - 5 etager høj støjskærm i glas, der beskytter

bagved liggende bebyggelser og friarealer. Desuden tages der højde for støjgenerne ved indretning af boligerne med gennemgående rum, sekundære rum mod støjen og særlige lydsluger ved rum, der er orienteret ensidigt mod støjen. Mod banen er der etableret et parkeringshus, der fungerer som støjskærm, for så vidt angår de nederste etager.

Kommuneplan 2011

Lokalplanens underområde II er i Kommuneplan 2011 fastlagt som byudviklingsområde til udvikling i 1. del af planperioden og sammen med lokalplanens underområde I fastlagt som et område for boliger og serviceerhverv (C2*) med særlige bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent på 120, en maksimal bygningshøjde på 24 m samt friarealkrav på 50 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, og parkeringsdækning af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal. Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct. af etagearealet og bebyggelsesprocenten kan beregnes for rammeområdet under ét. I henhold til de generelle rammer for C-områder skal boligandelen normalt udgøre mindst 40 pct. men vil efter en nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 25 og 75 procent. Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse efter laveste energiklasse.

I kommuneplanens retningslinjer for detailhandel indgår det nordøstlige hjørne af området i Valby Bymidte, hvor etagearealet må udvides med 5.000 m², og hvor det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m². For den øvrige del af området gælder en særlig ramme med et samlet etageareal på 3.000 m² og hvor det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m²

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg er nødvendigt for at muliggøre det ønskede byggeri. Den eksisterende C2*-ramme for lokalplanens underområde II foreslås udskiftet med en C2*-ramme, der indebærer en bebyggelsesprocent på 150 samt friarealkrav på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Bestemmelserne om bygningshøjde, parkering og lavenergi er uændrede. *-bemærkningerne om boligandele på mindst 50 pct. og beregning af bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét er unødvendig, da de generelle rammer giver samme mulighed. For lokalplanens underområde I, der stort set er fuldt udbygget, fastholdes C2*-rammen. Der ændres ikke ved retningslinjerne for detailhandel.



Eksisterende rammer i Kommuneplan 2011 og forslag til ændring.

Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om at indgå en frivillig udbygningsaftale. Københavns Kommune er i dialog med bygherre, og et udkast til udbygningsaftalen vil blive fremlagt i forbindelse med planforslagene.

Byliv

I "Metropol for mennesker" er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Dette vil planen bidrage til ved at lægge vægt på at være en integreret del af Valby, ved at blande funktionerne, ved at udnytte bevaringsværdierne, ved attraktive stueetager, ved indbydende pladsdannelser, ved grønne kantzoner, ved mødesteder med forskellige grader af offentlighed, ved stiforbindelser internt i området, ved fastholdelse af hovedstrøget gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd samt et godt mikroklima.

Bæredygtighed

København har som ambition at blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hensigten med forslagene til kommuneplantillæg og lokalplantillæg er at udnytte nærheden til kollektiv trafik ved at fortætte området med boliger. Herved har flere mulighed for at vælge at bruge kollektiv trafik i stedet for mere miljøbelastende trafikformer. Der vil i det videre arbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger i nybyggerierne.

Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog. Lokalplanens bestemmelser om udformning af bebyggelsen mod Vigerslev Allé fastholdes. Der fastlægges en ny udformning af bebyggelsen mellem den bevaringsværdige montagehal og Gammel Køge Landevej. Den samlede bebyggelse består af 4 åbne karreer i 3-6½ etager. Mod vejen opføres bebyggelsen som støjafskærmende randbebyggelse. Samspillet med områdets øvrige bebyggelser, både de bevaringsværdige industribygninger i rød tegl, og de mere differentierede randbebyggelser på den



Eksempel på nybyggeri med ungdomsboliger ved Ib Schönbergs Allé. (Illustration: Vandkunsten).



3-D luftperspektiv, der viser blandingen af nybyggeri og eksisterende industribygninger, der er ombygget til bolig og serviceerhverv, set fra sydvest mod Toftegårds Plads. Ved udformningen af nybyggeriet tages der udgangspunkt i samspillet med de gamle industribygninger. (Illustration: Arkitema).

anden side af vejen er vigtige. Det aflæses i bygningens udformning og materialitet, der signalerer en moderne bebyggelse med små raffinerede variationer.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MMP). Der blev udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med tillæg 1 til lokalplanen, og det forventes ikke, at forslaget til tillæg 2 til lokalplanen vil udløse krav om en ny miljøvurdering.

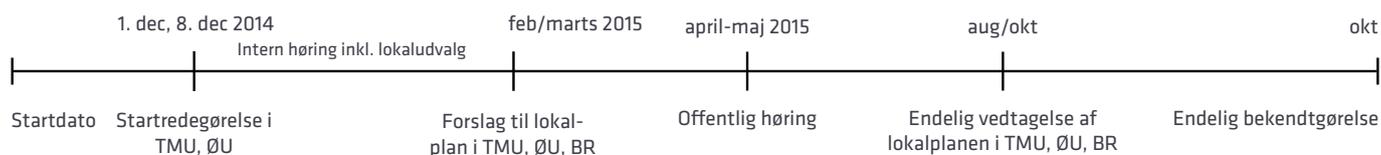
Andre planer

I det sydlige Valby er der udarbejdet flere planer for byudvikling, hvor områder med industri og engroshandel mv. omdannes til boliger og serviceerhverv, og nye planer er på vej. For Valby Idrætspark er der således fremlagt et lokalplanforslag og for Grønttorvsområdet er to lokalplantillæg på vej. Desuden fremlægges der forslag til en lokalplan for Poppelstykket.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 48 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at forslaget i det videre forløb, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt fokuserer på følgende temaer:

- at bebyggelsen udformes således, at støjkravet i boligerne kan overholdes, samt at friarealer beskyttes mod trafikstøj
- at der sikres gode dagslysforhold både i boliger og byrum
- at der funktionelt og landskabsarkitektonisk ses på området som helhed med tilhørende muligheder for variation i udformningen af de enkelte byrum
- at den nye bebyggelse får et varieret arkitektonisk udtryk, der kan formidle overgangen mellem de bevarelsesværdige bygninger og de øvrige tilgrænsende byggerier
- at en variation af familievenlige boliger og mindre boliger bidrager til områdets mangfoldighed af boligtilbud
- at der sikres sammenhæng i forbindelserne for fodgængere og cyklister samt plads til cykelparkering centralt ved byggeriets indgange