



Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. Lokalplan 391 er vist med stiplede, hvide linjer, og det aktuelle område er vist med fuldt optrukket linje. Lokalplanområdet (matr.nr. 2055, Valby, København) ligger i et kvarter med blandet bebyggelse, herunder bevaringsværdige bygninger og mange større træer. Foto: Kortforsyningen 2017.

## STARTREDEGØRELSE

# TILLÆG 3 TIL F.L. SMIDTH II

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 391 OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG





## Projektet

<b>Bygherre:</b>	FLS og ATP Ejendomme
<b>Arkitekt:</b>	Arkitema og Elgaard Architecture m.fl
<b>Formål:</b>	FLS ønsker i samarbejde med ATP Ejendomme at modernisere sit hovedsæde ved ombygning og nybyggeri på den nordlige del af selskabets ejendom og at erstatte eksisterende erhvervsbygninger på den sydlige del med nyt boligbyggeri. Udformningen af hovedsædet planlægges at ske gennem afholdelse af en indbudt arkitektkonkurrence.
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 19.000-22.000 m <sup>2</sup> til hovedsædet samt boliger og en daginstitution svarende til et samlet etageareal på 76.500 m <sup>2</sup> . Højde op til 24 m, evt. højere efter en konkret vurdering
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	150 for området under ét
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019</b> - biler:	Boliger: 1:175 Ungdomsboliger: 1:600 Plejeboliger: 1:500 Erhverv: 1:150, efter en konkret vurdering mellem 1:100 og 1:200 Daginstitutioner 1:200
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: 3:100 Ungdomsboliger: 4:100 Arbejdspladser generelt: 3:100 Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende/ansat Daginstitutioner: 2,5:100 Butikker: 4:100 Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 1:500 og daginstitutioner: 1:250

## Arkitektur

F.L. Smidths hovedsæde mod Vigerslev Allé består af fem sammenhængende bygninger. Bebyggelsen, der er fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan 391, er tegnet af Palle Suenson og opført i 1956. Det omgivende landskabsrum er tegnet af landskabsarkitekten C. Th. Sørensen. Samlet fremtræder det som et stærkt og afklaret arkitektonisk værk, der er kendetegnet ved et meget højt kvalitetsniveau i både helhed og detalje, arkitektonisk udtryk og materialevalg.

## Almene boliger

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i Vigerslev Allés Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 14 %, og den sydlige del af lokalplanområdet ligger i Kirsebærhavens Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 32 %. Da der samlet set forventes over 50.000 m<sup>2</sup> nye boliger ved omdannelse fra erhverv til boliger, skal der i henhold til de senest vedtagne retningslinjer kræves 25 % almene boliger.

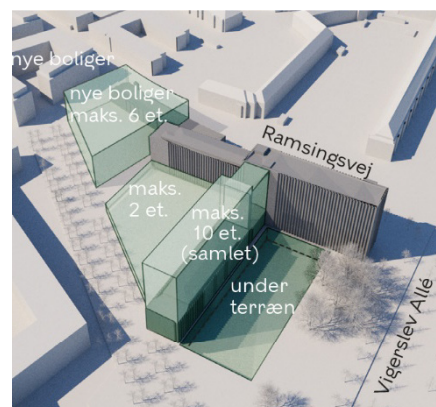
## Baggrund

FLS og ATP Ejendomme har anmodet kommunen om en ny lokalplan med kommuneplantillæg for ejendommen Vigerslev Allé 77, Ramsingsvej 3-7 og Høffdingsvej 38. Parterne ønsker at udvikle området til fortsat at rumme F.L. Smidth's hovedsæde i eksisterende og ny bebyggelse på den nordlige del af ejendommen nærmest Vigerslev Allé. Den eksisterende bebyggelse er utidssvarende i forhold til moderne kontordrift med hensyn til indretning, varme og ventilation mv. og på grund af den spredte beliggenhed. På den øvrige del af ejendommen ønskes de eksisterende erhvervsbygninger erstattet af nyt boligbyggeri. Der ønskes en bebyggelsesprocent på 150 svarende til et samlet etageareal på ca. 76.500 m<sup>2</sup>. Realisering af byggeønskerne forudsætter et tillæg 3 til den gældende lokalplan 391-2 F.L. Smidth II og ændring af kommuneplanrammerne, idet området i Kommuneplan 2015 er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Da der er knyttet betydelige bevaringsværdier til den eksisterende bebyggelse med tilhørende landskab i den nordlige del af området, er det en stor udfordring at udvikle bebyggelsen på en sådan måde, at det opfylder virksomhedens nutidige behov. Det er tænkt at ske via afholdelse af en arkitektkonkurrence for den nordlige del af området, hvor kravet er, at det færdige resultat skal være bedre end det eksisterende. I henhold til konkurrenceoplægget skal to høje bygninger mod Ramsingsvej



F.L. Smidth's oprindelige domicil.  
Illustration: Arkitema.



De farvede volumener viser konkurrencefeltet omkring F.L. Smidth's domicil.  
Illustration: Arkitema.

bevares, og de øvrige bygninger kan bevares, udbygges eller erstattes af nybyggeri med samme fodaftryk. En mulighed er at ændre hierarkiet og gøre den lave tværgående bygning højst. En anden mulighed er at bebygge området syd for denne lave bygning. De eksisterende bevaringsværdige bygninger har tilsammen et etageareal på ca. 14.400 m<sup>2</sup>. Det forventes, at der heraf bevares mindst ca. 10.500 m<sup>2</sup>, og at det fremtidige domicil skal have et etageareal på 19.000-22.000 m<sup>2</sup>. Desuden forventes det, at der bliver plads til boliger på den nordlige del med et etageareal på op til 9.500 m<sup>2</sup>. Hvis der samlet bygges 30.000 m<sup>2</sup>, vil det svare til en bebyggelsesprocent på ca. 122 for denne del af området.

Bygningerne i den sydlige del af området har ingen særlig arkitektonisk værdi og forudsættes nedrevet og erstattet af boligbyggeri. Med fastsættelse af bebyggelsesprocenten for hele området under ét til 150, som ønsket af bygherren, vil den sydlige del isoleret set få en bebyggelsesprocent på ca. 175. For at undgå, at boligbebyggelsen på den sydlige del bliver for tæt, foreslår forvaltningerne som udgangspunkt en bebyggelsesprocent mellem 140 og 150 for området under ét. Bygherren har fået udarbejdet forskellige volumenstudier, overvejende bestående af karreer i 4 etager, herunder med eksempel på med indpasning af en højere bygning i den sydligste del af området og påbygning af tagetager på dele af bebyggelsen. Dette eksempel giver en bebyggelsesprocent på ca. 147 for området under ét. Den endelige bebyggelsesprocent er afhængig af, hvordan nybyggeriet kan indpasses indbyrdes og i forhold til omgivelserne.

Der ønskes afsat plads til en ti grupperes daginstitution svarende til ca. 1.800 m<sup>2</sup> etageareal. Desuden skal der tages højde for, at der på den sydligste del af ejendommen skal etableres en skakt til Valby Skybrudstunnel, som skal lede regnvand herfra til Kalveboderne, og et afgreningskammer til en mulig forlængelse af Metro fra Ny Ellebjerg Station til henholdsvis Hvidovre og Frederiksberg. Endelig skal der tages højde for, at en eventuel forbindelse på tværs af banen fra Ramsingsvej til Grønttorvsområdet kan blive i form af en bro, som i givet fald vil forudsætte rampeanlæg placeret på den sydligste del af ejendommen, eventuelt over skakten til skybrudstunnelen.

## Stedet

### Kvarteret og lokalplanområdet

F.L. Smidth omfattede oprindeligt stort set hele området mellem Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, jernbanen og Ramsingsvej, hvor det indgik i Valby Industri kvarter. Hele den østlige del er nu omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde med bevaring og genbrug af en del af de gamle industribygninger kombineret med etageboligejendomme og rækkehuse. Den vestlige del langs Ramsingsvej, der udgør det aktuelle lokalplanområde, rummer fortsat F.L. Smidth's hovedsæde med den markante bebyggelse fra 1956 nærmest Vigerslev Allé, og bygninger i forskellig alder, højde og arkitektur, herunder en kontorbygning i 12 etager mod syd langs Ramsingsvej. Sydligst op til banen ligger en parkeringsplads. Syd for banen er Grønttorvsområdet under udvikling primært til boliger.

### Egenart

Kvarteret rummer områder med bevaringsværdige karrébebyggelser omkring Lys-høj Allé og Toftegårds Plads i 5-5½ etage og ved Vilhelm Thomsens Allé i 3-3½ etage med facader og sadeltage overvejende i rød tegl. Også Vigerslev Allés Skole har høj bevaringsværdi. Mod nordvest ligger et område med bevaringsværdige byggeforeningsbebyggelser. Den øvrige del af kvarteret er præget af erhvervsbebyggelser i meget varieret alder, højde og kvalitet blandet med nye boligbebyggelser opført i forbindelse med omdannelsen fra industri til integreret byområde. Nybyggerierne er i op til 6½ etage mod Gammel Køge Landevej og varierer ellers fra rækkehuse i 2½ etage til karreer og længehuse i 4 og 5 etager. F.L. Smidth's nuværende bygninger er omtalt i afsnittet Arkitektur. Kvarteret er præget af, at der næsten alle steder er synligt grønt med vejtræer og kig til grønne gårdrum.

### Mobilitet

Området er velbetjent i forhold til kollektiv trafik med en gangafstand fra hovedindgangen til Valby Station på 5-600 m og til Vigerslev Allé Station på 6-700 m samt en gangafstand fra det sydøstligste hjørne til adgangen til Ny Ellebjerg Station fra Gammel Køge Landevej på 250-300 m. Til stationens nordlige forplads er der

### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)	71.400-76.500 m <sup>2</sup>
Stueetage ved gennemsnit 5 etager	14.280-15.300 m <sup>2</sup>
Etage 1.-5. eller mere	57.120-61.200 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> til bolig og daginstitution	49.400-57.500 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> til erhverv	19.000 - 22.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	140-150
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



F.L. Smidth's hovedsæde set mod nord fra Ramsingsvej.



Overgang mellem det nye og det gamle F.L. Smidth i områdets sydlige del. Til højre rækkehusebebyggelse i 'Valby Have'. I baggrunden ses kontorbygningen i 12 etager.

yderligere ca. 450 m. Både Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej er busbetjente. Adgang til F.L. Smidth sker fra én overkørsel mod Vigerslev Allé og fra tre overkørsler mod Ramsingsvej. Ramsingsvejs udmunding i Vigerslev Allé er signalreguleret. På nordsiden af krydset udmunder Gåsebækstien, der giver gang- og cykelforbindelse til det centrale Valby.

Tidligere var der ikke offentlig adgang gennem området, men i dag er der fodgængeradgang til Poul Bundgaards Vej/Kirsten Walthers Vej og Ib Schönbergs Allé. Desuden er den grønne cykelrute Valbyruten anlagt gennem den sydlige del af området fra et forløb langs banen til Høffdingsvej.

I kommuneplanen og i lokalplanen for Grønttorvsområdet indgår en stiforbindelse på tværs af banen i forlængelse af Ramsingsvej til Grønttorvsområdet. Det kan være i form af en bro eller en tunnel. Hvis det bliver en bro, skal der etableres trappe- og rampeanlæg, som må forventes etableret på den sydlige del af området. Der er foretaget en foranalyse, men ikke afsat midler til de nødvendige yderligere analyser eller til en egentlig projektering.

## Sol, vind og skygge

Det er væsentligt, at der i den videre planlægning arbejdes med skyggediagrammer, der viser konsekvenser for de tilgrænsende bebyggelser samt de nye bygninger og friarealer indbyrdes. Hvis der skal muliggøres højere bygninger, skal der udarbejdes vindanalyser.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til serviceerhverv (S1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

I forslaget til Kommuneplan 2019 er området ændret til et område for boliger og serviceerhverv (C\*) med særlig bemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Valby Maskinfabrik, og at rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning. Det betyder, at der samtidig med lokalplanforslaget skal fremlægges et forslag til kommuneplantillæg. Heri vil der skulle tages stilling til bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent. Som udgangspunkt foreslås en C2\* ramme med bebyggelsesprocent 150.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Projektet bidrager til at skabe bedre sammenhæng med den omgivende by, herunder særlig den del af det tidligere F.L. Smidth-område, der nu er udviklet til en blandet by med bevarelse af en del af de gamle industribygninger. Desuden fastholdes der bevaringsværdige administrationsbygninger suppleret med nybyggeri, hvor F.L. Smidth fortsat skal have hovedsæde, hvilket understøtter områdets identitet i form af historiske spor og sammensat arkitektur.

### Byliv

Med planen åbnes et område, der har fremtrådt privat. Der skabes flere forbindelser til omgivelserne, og der muliggøres en ti gruppers daginstitution. Der vil fortsat indgå en strækning af den grønne cykelrute gennem den sydlige del af området. Boligerne vil få terrasser i stueplan som en del af grønne kantzoner. Området indgår ikke i kommuneplanens detailhandelsstruktur, men det anses for ønskeligt, at der etableres andre funktioner af udadvendt karakter. Detaljering heraf vil indgå i det videre arbejde. Der vil bl.a. blive stillet krav om fælleslokaler for beboere, som hensigtsmæssigt kan placeres i stueetager.

### Miljø og Klima

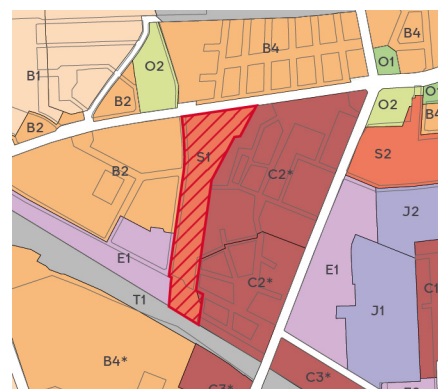
Arealerne nærmest Vigerslev Allé og banen er belastet af trafikstøj over de vejledende grænseværdier. Der skal derfor udarbejdes en støjanalyse, der nærmere beskriver problematikkerne og forslag til løsninger. For så vidt angår arealer, der skal fungere som primære opholdsarealer, må det forventes, at der skal stilles krav om støjskærme.

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	Serviceerhverv (S1)
Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20 m
Friarealprocent bolig	50
Friarealprocent erhverv	15

### Kommuneplan 2019/foreslået tillæg

Rammeområde	Boliger og serviceerhverv (C*)
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m - måske enkeltstående højere
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- J, JO-2 Områder til industri
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2015



Vigerslev Allé er i klimaplanen fastlagt som kombineret skybruds- og forsinkel-sesvej og Ramsingsvej er fastlagt som skybrudsvej. I sidstnævnte vej ligger den rørlagte Gåsebækrenden, der mod syd skal suppleres med Valby Skybrudstunnel, der er en boret tunnel, der skal ende i Kalveboderne. Det indebærer, at der skal etableres en skakt og et ledningsanlæg på den sydlige del af lokalplanområdet, og at der i anlægsperioden skal være byggeplads. Langs områdets østgrænse er i klimaplanen på strækninger angivet en grøn vej. I den videre udvikling af planen skal der tages højde herfor.

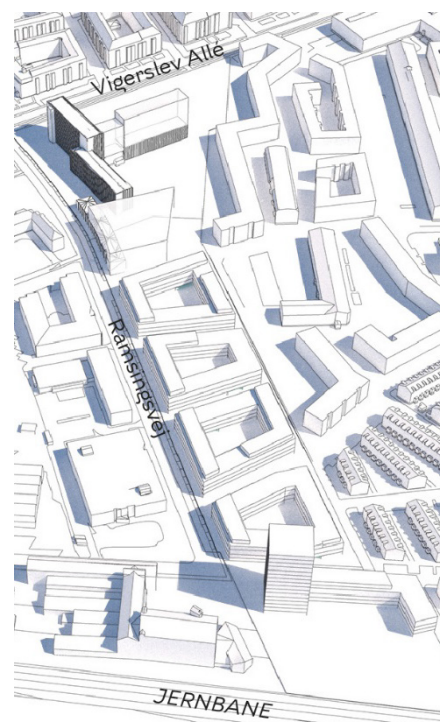
### Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gade-træer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Der er foretaget en registrering af træer omfattende 219 træer, hvoraf 79 opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Det må konstateres, at op til 2/3 disse træer må fældes for at give plads til nybyggerierne. Der skal udarbejdes en plan for den fremtidige grønne struktur, der bl.a. skal indeholde plantning af erstatningstræer af mindst samme antal, der skal indgå i lokalplanen. De træer, der ikke bliver berørt af bebyggelsesplanen fastlægges som bevaringsværdige. Det forventes, at den grønne plæne mod Vigerslev Allé og træalleen langs østgrænsen bliver bibeholdt/genetableret som en del af det fremtidige domicil.

### Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag med kommuneplantillæg, idet der i det videre skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Resultatet af arkitektkonkurrencen med både bevaring af de to højeste af de bevaringsværdige bygninger samt fodaftryk af øvrige bevaringsværdige bygninger og bevaring af væsentlige dele af landskabet, skal leve op til kravet om, at det færdige resultat skal være bedre end det eksisterende.
- Nybyggeri til boliger af høj kvalitet i samspil med den tilgrænsende bebyggelse på naboejendommene mod øst med hensyn til bebyggelsesstruktur, herunder højde, byrum, forbindelser og lysforhold mv. Bygninger med en højde på over 24 m forudsætter en særlig analyse med hensyn til arkitektur samt vind- og skyggeforhold.
- Hensyntagen til bevaringsværdige træer i muligt omfang og samlet plan for den fremtidige grønne struktur, inklusive plantning af erstatningstræer for træer, det er nødvendigt at fælde af hensyn til bebyggelsesplanen. Desuden skal der tages hensyn til ønske om plads til en daginstitution, udadvendte funktioner, skybrudstunnel, fortsat forløb af grøn cykelrute gennem den sydligste del af området, forbindelse på tværs af banen til Grønttorvsområdet og metro-afgreningskammer.
- Ændring af området fra at være et lukket erhvervsområde til at være et åbent område, der indbyder til passage og ophold, og hvor terrænparkering begrænses mest muligt.

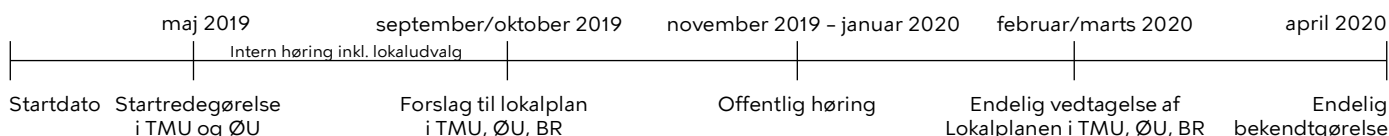


Volumenstudie, der viser et eksempel på nybyggeri svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 147 for området under ét. Studiet inkluderer en bygning med en højde på ca. 45 m. Illustration: Arkitema.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Maksimalt 64 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER

