



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2021.

STARTREDEGØRELSE

KAMHUSENE

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	Bo-Vita c/o Bo-Vest
Arkitekt:	Mangor & Nagel
Formål:	Fortætning med boliger.
Etageareal og højde:	Der planlægges for ca. 7.700 m ² bolig og en bygningshøjde på højst 14 m med bebyggelse op til 4 etager.
Bebyggelsesprocent:	Højst 90 %, hvoraf den eksisterende bebyggelse udgør 48 %.
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Boliger: 1:214 Ungdomsboliger: 1:857
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100
Almene boliger	Forvaltningen anbefaler 25 % almene boliger i projektet. Det er ca. 1.925 m ² nye almene boliger. I dag er der 132 almene boliger i området.
Friareal	Bolig: 60 % Erhverv: 20 % Eksisterende bebyggelse: 48 % (9.145 m ²)

Arkitektur

Projektforslaget består af en fortætning med ny bebyggelse mellem områdets eksisterende boligbebyggelser. De bærende elementer i områdets udvikling udgøres af sammenhængen mellem ny og eksisterende bebyggelse og områdets eksisterende skala og karakter af grønne omgivelser med høje træer. Det foreslås, at ny bebyggelse placeres mellem eksisterende bebyggelser som afslutning på de centrale gårdrum. På denne måde bevares adgang til udearealer for de eksisterende boliger og adgang for nye boliger sikres.

For at tilbyde mere varierede boligtyper og -størrelser foreslås rækkehuse samt forskellige størrelser etageboliger, ca. 80 nye boliger i alt. Rækkehusene udføres i tre etager, og etageboligerne bliver samme højde og etageantal som eksisterende etageboliger (fire etager). Ny bebyggelse udføres med røde teglsten lig de eksisterende etageboliger i området. Der etableres altaner på etageboligerne og private haver til rækkehuse og boliger i stueetagen.

Adgangsvejen til Kamhusene opgraderes til en mere fodgængervenlig forbindelse mellem Vigerslevvej og Vigerslevparken.

Baggrund

Bygherre ønsker at fortætte området med en anden type boliger, end der er i området i dag, for at skabe et mere blandet boligudbud i området. Området er desuden udpeget af BL - Danmarks Almene Boliger som et område med alment fortætningspotentiale.

Stedet

Egenart

Lokalplanområdet ligger i Valby på grænsen til Hvidovre. Området er godt forbundet via stiadgang til Hvidovre Station. Området er afgrænset af infrastrukturelle barrierer i form af jernbanen mod nord, Vigerslevvej mod øst, Vigerslevparken mod vest og et terrænspring til boligområdet mod syd. Disse forhold gør, at området opleves som isoleret fra den nære omkringliggende by.

Kamhusene og området syd for lokalplanområdet er præget af stokbebyggelse i 3-4 etager i gule eller røde teglsten. Området fremstår med meget beplantning bestående af høje træer samt tæt bevoksning. Beplantningen er placeret langs lokalplanrådets kant og på de rummelige friarealer mellem eksisterende bebyggelse.



Viadukten over Vigerslevvej set fra indkørsel til Kurhusene.



Eksisterende fortov og vejareal langs husenes gavle set fra Kamhusene.



Eksisterende areal nord for bygningerne indrettet til ophold og aktiviteter.



Areal indrettet med beplantning, høje træer og mulighed for ophold mellem de eksisterende bygninger.

I udviklingen af området skal der være fokus på at bevare områdets grønne udtryk, skabe en stærkere forbindelse til Vigerslevparken samt sikre arkitektonisk sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Lokalplanområdet er støjplaget fra jernbanen mod nord, og ny bebyggelse skal støjsikres samt placeres, så friarealer og eksisterende boliger bliver støjreduceret. Friarealer skal indrettes, så der er nem adgang fra alle boliger, og så der skabes attraktive rammer for ophold og fællesskaber.

Forbindelsen mellem Vigerslevvej og Vigerslevparken bør styrkes, så den både kan rumme flere funktioner og samtidig opleves tryk for særligt fodgængere.

Mobilitet

Der er adgang til lokalplanområdet med bil fra den trafikerede Vigerslevvej ad Kamhusene. Fra Kamhusene er der smalle sideveje, der giver kørselsadgang til den eksisterende bebyggelse. Parkeringspladser er fordelt langs vejarealet Kamhusene samt på arealer foran den eksisterende bebyggelse.

For cykler er der adgang til lokalplanområdet både via Vigerslevvej og via stisystemet i Vigerslevparken. Der er et fortov langs gavlene på den eksisterende bebyggelse i Kamhusene men ingen cykelsti. Gennem Vigerslevparken er der også adgang til Hvidovre C (shoppingcenter) og Hvidovre Station for cykler og gående. Den nærmeste kollektive transport er Hvidovre Station og Danshøj Station, der ligger hhv. ca. 600 meter og 1 kilometer i cykelafstand fra lokalplanområdet.

Sol, vind og skygge

Fortætning mod syd i form af rækkehuse vil give mere skygge i gårdrummene omkring kl. 12 i det tidlige forår og først på aftenen i juni. Eksisterende bebyggelse vil give skygge på sydfacaden på de nye etageboliger om eftermiddagen i det tidlige forår. I marts vil gårdrummene have mest sol omkring kl. 12, og i juni vil der være sol i gårdrummene det meste af dagen og først på aftenen. Da en betydelig del af den nye bebyggelse placeres mod nord, vil ny bebyggelse ikke påvirke skyggeforholdene for området væsentligt.



Situationsplan, der viser et eksempel på nybyggeri. Eksisterende bebyggelse er markeret med hvide felter, og ny bebyggelse er markeret med grønne felter. Illustration: Mangor & Nagel Arkitekter.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boligformål (B2) med en bebyggelsesprocent på 60 %, en friarealprocent for boliger på 80 og en bebyggelsehøjde på højst 14 m.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanens ramme foreslås ændret for at muliggøre fortætning af området med en bebyggelsesprocent på 90 og en friarealprocent for boliger på 60 (B2*). Bebyggelsens maksimale højde foreslås fastholdt på 14 meter.

Almene boliger

Projektet består af en fortætning med boliger på en matrikel, hvor der i dag er en eksisterende almen boligafdeling med 107 familieboliger og 25 ungdomsboliger. Lokalplanområdet er beliggende i Lykkebo Skoles skoledistrikt, der indeholder 26 % almene boliger. Når skoledistriktet indeholder under 30 % almene boliger, anbefaler Københavns Kommune, at en kommende lokalplan skal indeholde en stor del almene boliger.

Den endelige anbefaling i startredegerelsen om andelen af almene boliger i lokalplanen afhænger af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning ifm. politisk behandling af startredegerelsen.

Miljø og Klima

Fortætning med bebyggelse mod nord vil fungere som støjskærm mod jernbanen og skabe betydeligt bedre støjforhold for eksisterende boliger og friarealer. Ny boligbebyggelse mod nord skal støjskærmes og vil have en generel støjbelastning fra jernbanen varierende fra 64 til 74 dB(A) og en periodevis støjbelastning på 65 dB(A) i forbindelse med passerende godstog, hvilket overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Fremtidige boliger mod nord skal derfor støjsikres. Bygherre har redegjort for, at det forventede niveau for vibrationer fra jernbanen er 72 dB (A), hvilket er indenfor Miljøstyrelsens grænseværdier for vibrationer fra jernbanen for ny bebyggelse placeret mindre end 50 meter fra jernbanen.

Bæredygtighed og bynatur

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Projektet arbejder med bæredygtighed ud fra fokus på følgende initiativer formuleret i forvaltningens bæredygtighedsværktøj:

- 2.1 Attraktive udearealer
- 3.3 Materialer med lav miljøpåvirkning
- 5.1 Attraktive forbindelser

Anbefalinger til den videre planlægning

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

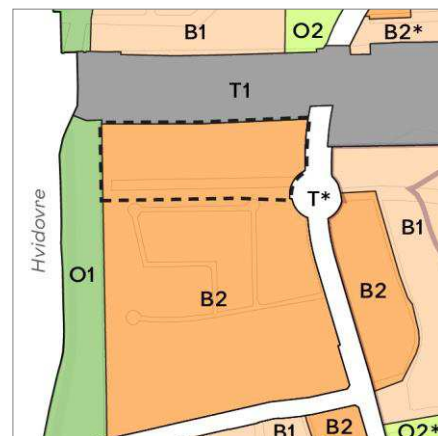
- Bevaring af områdets grønne karakter samt eksisterende store træer så vidt det er muligt.
- Sikre en attraktiv og tryk forbindelse for bløde trafikanter mellem Vigerslevvej og Vigerslevparken via Kamhusene.
- Sikre sammenhæng i det arkitektoniske udtryk i eksisterende og ny bebyggelse.
- Sikre attraktive, støjbeskyttede fælles opholdsarealer med gode sollysforhold.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	B2
Maks. bebyggelsesprocent	60
Maks. bygningshøjde	14
Friarealprocent bolig	80
Friarealprocent erhverv	20

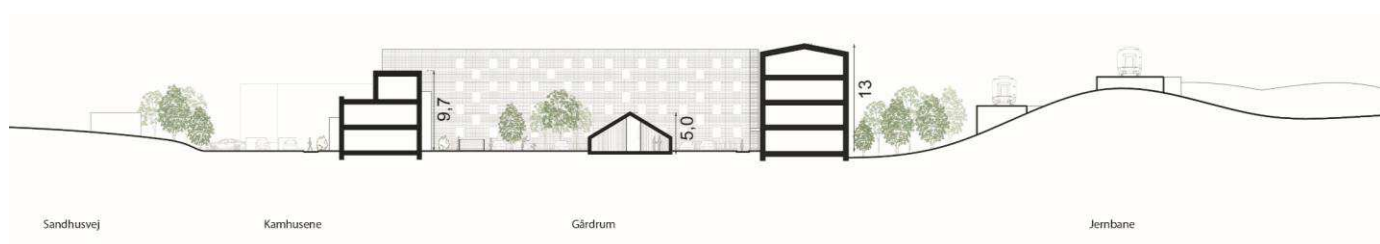
Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	B2*
Maks. bebyggelsesprocent	90
Maks. bygningshøjde	14
Friarealprocent bolig	60
Friarealprocent erhverv	20

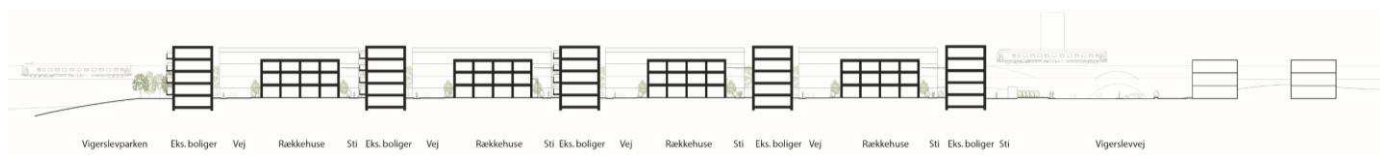


B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.



Snit. Illustration: Mangor & Nagel Arkitekter.

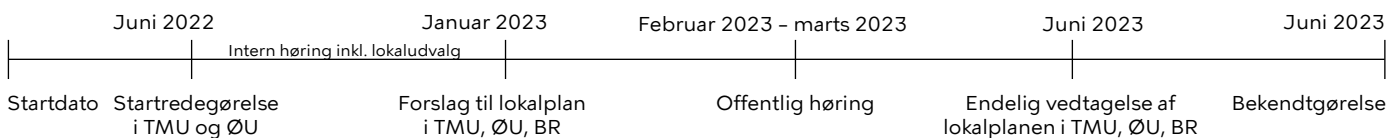


Længdesnit. Illustration: Mangor & Nagel Arkitekter.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Aftalt tid (kategori 3)

MILEPÆL



LEVERANCER