

Udkast 28.01.22

Bilag 2



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser, områder og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## STARTREDEGØRELSE

# NY HOTEL- OG RESTAURANTSKOLE

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG





## Projektet

<b>Bygherre:</b>	PensionDanmark
<b>Arkitekt:</b>	Juul Frost Arkitekter
<b>Formål:</b>	At opføre ny og tidssvarende Hotel- og Restaurantskole på samme grund som den eksisterende skole, samt at fortætte området med forskellige boligformer og herved udvikle området til et "gastronomisk campus".
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 38.500 m <sup>2</sup> . Heraf ca. 12.500 m <sup>2</sup> eksisterende bebyggelse. 4-7 etager svarende til ca. 13 til 29 m.
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	213 (inkl. eksisterende bebyggelse)
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Boliger: 1:214 Butikker: 1:143 Ungdomsboliger: 1:857 Erhvervsskole: 1:320
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende/ansatte Butikker: 4:100 Kommuneplanrammen - pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 1:500
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af boligmassen skal være almene boliger, blive indstillet. Det er ca. 5.500 m <sup>2</sup> almene boliger.
<b>Friareal</b>	Bolig: 30 % Erhverv: 10 %

På selve grunden bevares den eksisterende bebyggelse ud mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej, der tydeligt understreger Vigerslevs Allés forløb. Bebyggelsen langs med Kjeldsgårdsvej påbygges en ekstra tilbagetrukket etage og får dermed en højde svarende til boligkarréen overfor. Mod Vigerslev Allé går både eksisterende bebyggelse og ny Hotel- og Restaurantskole op i henholdsvis syv etagers bolig og fem etagers skole. Hermed forlænger og viderefører byggeønskerne en markant randbebyggelse mod Vigerslev Allé, som er højere og mere markant end de øvrige bygninger langs vejen.

Bagved randbebyggelsen placeres forskellige typer nye boliger i ca. 4-6 etager, som underordner sig den høje randbebyggelse mod Vigerslev Allé. Langs med Kjeldsgårdsvej tilføjes én etage, der vil være tilbagetrukket, lige som den øverste etage er det i dag.

Udover bevaring af bygningerne mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej forudsættes en bevaringsværdig facadestrækning af fem sammenstillede gavle genopført og dermed indpasset i udviklingen af den ny campus. De kan af hensyn til den nye skoles placering genopføres et nyt sted inden for lokalplanområdet.

Med det projekt, bygherre ønsker, opnår området en tæthed på 213 i bebyggelsesprocent. Det betyder, at navnlig de indre opholdsarealer og gårdrum fremstår meget tætte. Af hensyn til netop områdets tæthed, indretning af reelt brugbare friarealer internt og dagslys peger forvaltningerne på en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 185.

Projektet respekterer akser og sigtelinjer mod Jesuskirken. Den visuelle forbindelse mellem Kirkevænget og Valbygårdsvej på tværs af jernbaneterrænet oprettes med en ny urban forbindelse mellem ankomsten fra Vigerslev Allé og Lysbjerggårdsvej.

## Baggrund

Grundejer ønsker at ændre anvendelsen fra erhverv til blandet bolig og erhverv ved at bygge ny fagskole som erstatning for den eksisterende samt fortætte området med forskellige boligformer. Området ønskes udviklet til en "gastronomisk



Hjørnebebyggelse mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej eksisterende forhold.  
Foto af Juul Frost Arkitekter.



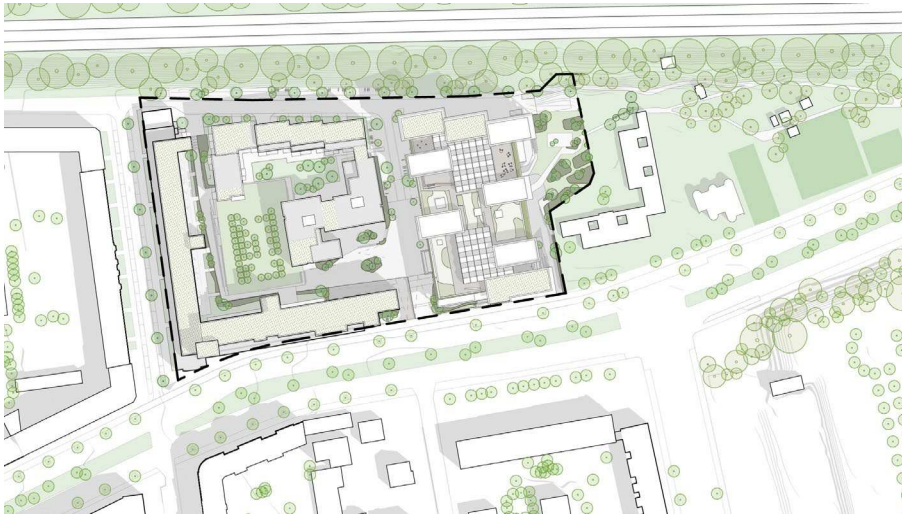
Hjørnebebyggelse mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej eksempel på fremtidige forhold.  
Visualisering af Juul Frost Arkitekter.



Kig mod Jesuskirken på den anden side af jernbanen - eksisterende forhold.  
Foto af Juul Frost Arkitekter.



Kig mod Jesuskirken - fremtidige forhold.  
Visualisering af Juul Frost Arkitekter.



Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Juul Frost Arkitekter.

campus" med ny skole på den østlige del af området og nye ungdomsboliger, familieboliger og kombineret skole og liberalt erhverv på den resterende del af lokalplanområdet.

Målet er at skabe en Ny Hotel- og Restaurantskole i et campus- og byområde, som kan blive byens nye omdrejningspunkt for dem, der vil gå madens og værtskabets vej.

## Stedet

Området (Aller Medias tidligere hovedkontor) ligger i Valby tæt på Vestre Kirkegård med ca. 450 m til Valby Station. Med randbebyggelsen mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej udgør stedet indgangsporten til Valby fra øst. Områdets bygninger rummer historien om Carl Allers Etablissement, som i starten af 1900-tallet indvier papirfabrik for redaktør Carl Aller her. Fabriksanlægget tilbygges og ombygges i flere etaper over årene frem til 1969. Fem, oprindeligt seks, sammenbyggede haller med buede gavle i facaden, er i dag de ældste tilbageværende bygninger fra 1905.

Jernbanen og Vigerslev Allé indrammer området, som ligger højt på den sydlige del af højdedraget Valby Bakke. Vestre Kirkegård er et tydeligt grønt træk i området, og stedet udgør en del af en grøn forbindelse fra Sydhavnstippen til Søndermarken over Sjælør Boulevard. Stedet udgør overgangen mellem forskellige bygningstypologier med fem etagers karrébebyggelse mod vest og syd sydvest, blandt villa og etagebebyggelse mod syd, jernbaneterrænet og villabebyggelse mod nord samt grønne træk som Vestre Kirkegård mod øst med spredte lave bebyggelser.

## Egenart

Internt i området findes lavt byggeri fra forskellige perioder, som udadtil skærmes af eksisterende bebyggelse mod Vigerslev Allé i syv etager. Det er højere end de øvrige bygninger langs vejen. På hjørnet ved Kjeldsgårdsvej er et arkitektonisk markant rådhuslignende tårn i otte etager med indbygget ur. Eksisterende bebyggelse har tegl som gennemgående facademateriale langs vejene, ligesom det tilgrænsende gamle Valby.

Særlige egenartstræk, som bør bevares, udgøres af:

- Nord-sydgående akse og visuel forbindelse mellem Jesuskirken og Valbygårdsvej.
- Bevaring af bebyggelse langs Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej med tårnmarkering inkl. de fem østvendte gavle på fabriksbatterne, som i særlig høj grad formidler stedets og Valbys industrihistorie om Carl Allers Etablissement – i dag Aller Media.
- Det grønne øst-vestgående forløb langs med jernbanen.



Bebyggelsen langs med Vigerslev Allé i syv etager, hvor den 7. etage er tilbagetrasket.



Passage langs jernbanen, set fra vest, som afgrænser området mod nord.



Randbebyggelse med Kjeldsgårdsvej med hjørnemarkeringen mod Vigerslev Allé i baggrunden. SAVE-værdi 3.



Facadetrækning af fem bevaringsværdige gavle på produktionshaller fra start 1900-tallet. SAVE-værdi 4.



## Mobilitet

Området grænser op til Vigerslev Allé mod syd – en firesporet fordelingsgade, hvor der dagligt kører 20.000 biler og 7.000 cykler på den anlagte Supercykelsti langs vejen. Sidegaden Kjeldsgårdsvej mod vest er en mindre bydelsgade, der er ensrettet i sydgående retning. Mod nord afgrænses området af jernbanen. Vejdgang sker primært fra det nordvestlige hjørne, hvor Lyshøjgårdsvej og Kjeldsgårdsvej mødes, og i mindre grad fra Vigerslev Allé. Der er i dag 45 parkeringspladser på skolens område, og den kollektive trafikbetjening sker fra Valby Station. Langs Vigerslev Allé betjenes området med buslinjerne 1A, 11 og 18.

## Sol, vind og skygge

Den øgede skyggepåvirkning vil grundet solorienteringen primært være på jernbaneterrænet umiddelbart nord for lokalplanområdet. Desuden vil arealerne umiddelbart øst for området få forringet sollysforhold hen på eftermiddagen ved jævndøgn. Det påvirker friarealerne tilhørende den daginstitution, som ligger der, men først fra kl. 14-15. Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for højhuse eller større sammenhængende bebyggelse i højder på mere end 6 etager, og vil derfor kun i mindre grad påvirke vindmiljøet.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til blandet erhverv (E2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og størst bygningshøjde på 24 m. Kravet til friarealerne er på 10 procent.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Med udgangspunkt i, at lokalplanområdet er beliggenheden nær Valby Station og i et bykvarter, foreslår Økonomiforvaltningen, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2019. Der er afholdt forudgående offentlighed for rammeændringen. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er faglig begrundelse for at planlægge for en højere tæthed på ejendommen end 185 i bebyggelsesprocent.

### Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om en udbygningsaftale for Kjeldsgårdsvej, der vil omhandle, at vejen og kantzonen får en ny udformning med gadetræer, reduceret antal parkeringspladser i lommer og et bredt fortov mod den eksisterende bygning, som i dag er Hotel- og Restaurantskole.

### Byliv

Lokalplanområdet får med sin fortætning - særligt området op imod jernbanen - en mere bymæssig karakter end i dag. Der indarbejdes en forbindelse for bløde trafikanter internt i området via en nord-sydgående akse og langs banen samt en sekundær forbindelse langs bagsiden af bebyggelsen mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej. Et internt byrum ved indgangen fra Vigerslev Allé skal udformes, så det tilgodeser brugere af alle områdets funktioner. Derved understøttes Københavns Kommunes indsats om en bedre hverdag i byrummet.

En højklasset adgang til underjordisk cykelparkering for områdets beboere og brugere inviterer til brug af cykel som transportmiddel. Cyklerne er til gavn for sundhed og miljø. De bidrager positivt til byens liv og stemning og understøtter Københavns Kommunes indsats om at være verdens bedste cykelby.

### Miljø og Klima

Det er en forudsætning for indretning af boliger i den eksisterende bebyggelse langs med Vigerslev Allé, at der bliver indarbejdet støjdemper i facaden, således at Miljøstyrelsens anbefalinger for indendørs støjniveau overholdes. Det er nødvendigt, fordi facaden er støjbelastet med op til 70 dB.

### Bæredygtighed og bynatur

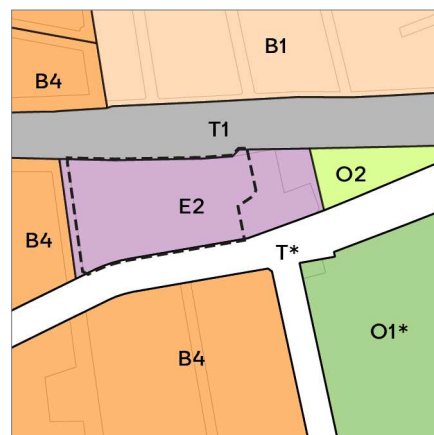
Projektet rummer bæredygtige tiltag ved at arbejde med blandet boligmasse, forskellige ejerformer, boformer og boligstørrelser med almene boliger, ejerboliger og ungdomsboliger i forskellige størrelser. Cirkulært byggeri udgør et

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	E2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	10

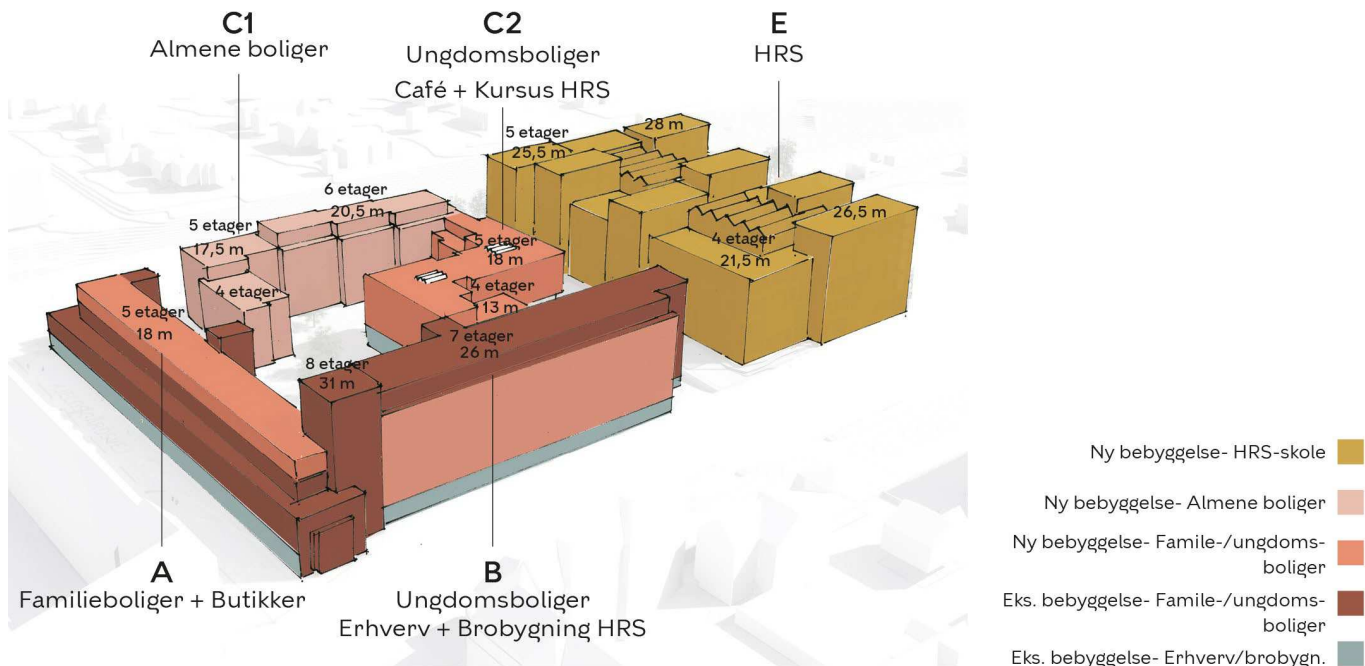
### Forvaltningernes anbefaling til Kommuneplantillæg

Fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	C3
Maks. bebyggelsesprocent	185 (bygherres ønske 213)
Maks. bygningshøjde	29
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
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.



Diagram, der viser funktioner, samt eksisterende og ny bebyggelse på det fremtidige gastronomiske Campus. Illustration af Juul Frost Arkitekter.

bæredygtigt element i projektet, fordi eksisterende konstruktioner og mulighed for omdannelse heraf er indarbejdet i projektet ved, at eksisterende bygninger mod Kjeldsgårdsvej og Vigerslev Allé bevares og transformeres fra erhverv til boliger. Stedets industrielle historie fortælles ved bevaring og genetablering af oprindelige fabrikskals-gavle. Attraktiv cykelparkering skabes ved at ramper ved de primære indgange til området leder direkte ned i cykelparkeringskælder indrettet i den eksisterende kælderkonstruktion, med let tilgængelighed og direkte adgang fra kælder til boligerne. Et nord-sydgående strøg skaber en urban forbindelse mellem ankomsten fra Vigerslev Allé og Lyshøjgårdsvej langs med jernbanen.

Der plantes ca. 150 nye træer inden for lokalplanområdet.

## Andre planer

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare Valby som grøn og åben og med stiforbindelser samt at øge trafikikkerheden på Vigerslev Allé og at styrke bylivet

## Anbefalinger til den videre planlægning

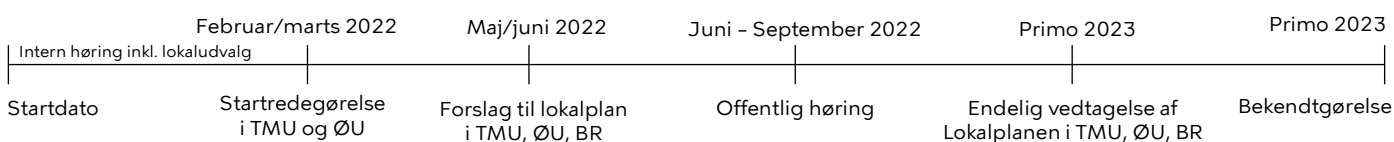
Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan og kommuneplantillæg,

- med en bebyggelsesprocent på max 185 og ikke som ønsket af bygherre på 213 procent,
- at bevaringsværdier og formidling af stedets industrielle historie prioriteres. Det skal blandt andet sikres ved, at gavlfacaderne på fabrikshallerne Vigerslev Allé 12, genopføres samlet og tættest muligt på deres originale placering. Gavlfacaderne er de ældste tilbageværende inden for lokalplanområdet og giver et for stedet karakteristisk bølget facadeforløb.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 3: 64 uger / aftalt tid

### MILEPÆL



### LEVERANCER