



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

## STARTREDEGØRELSE

# KULBANEVEJ ØST

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



## Projektet

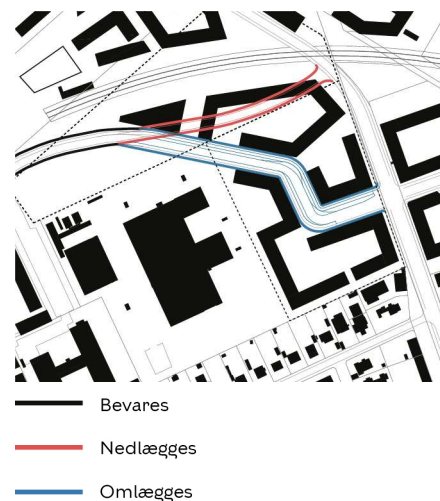
|  |   |
|--|---|
| <b>Bygherre:</b>   | Bonava Danmark A/S, Københavns Kommune og HOFOR   |
| <b>Arkitekt:</b>   | Arkitema Architects og BOGL   |
| <b>Formål:</b>   | At muliggøre udvikling til boligformål af en ejendom udstykket fra IT-virksomheden DXC's ejendom, at fastholde resten af ejendommen til serviceerhverv, at muliggøre udvikling til bolig- og institutionsformål samt regnvandsbassin af de nord for beliggende kommunale arealer og at muliggøre omlægning af Kulbanevej. |
| <b>Etageareal og højde:</b>  | Op til ca. 45.000 m <sup>2</sup> og op til 7 etager samt 24 m   |
| <b>Bebyggelsesprocent:</b>   | 150 for boligområdet og 110 for området til serviceerhverv.   |
| <b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 Tilpasses, når den er vedtaget</b><br>- biler:  | Boliger: 1:250<br>Erhverv: 1:214<br>Ungdomsboliger: 1:857<br>Plejeboliger: 1:714<br>Daginstitution: 1:286   |
| <b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 Tilpasses, når den er vedtaget</b><br>- cykler: | Boliger: 4:100<br>Ungdomsboliger: 4:100<br>Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100<br>Kommuneplanrammen – pladskrævende cykler:<br>Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000, daginstitutioner 4:1000.  |
| <b>Almene boliger</b>  | Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er op til ca. 11.000 m <sup>2</sup> almene boliger.   |
| <b>Friareal</b>  | Bolig: 40 %,<br>Erhverv 15 %<br>Daginstitution: 100 %   |

## Arkitektur

Den nye boligbebyggelse er planlagt med en karrélignede struktur med bebyggelse langs Retortvej og en ny vej gennem området. Anlæg af denne nye vej, der forløber fra krydset ved Retortvej og Ingrid Marievej til den møder Kulbanevej nord for DXC, betyder, at Kulbanevej kan nedlægges på en strækning. Bebyggelsen er i 3-7 etager, højest mod Retortvej og Ringstedbanen og lavest mod det syd for beliggende villaområde. Daginstitutionen i den nordvestlige del af området foreslås som enten fritliggende eller sammenbygget med boliger. Planen er designet på en sådan måde, at den kan realiseres etapevis, og at bebyggelse på den del af området, der i dag ejes af kommunen, kan bygges selvstændigt efter offentligt udbud.

## Baggrund

IT-virksomheden DXC, der i dag har til huse i en bebyggelse opført til Datacentralen i 1974, har ikke længere ønske om at beholde den østlige ubebyggede del af ejendommen, og har derfor frasolgt den med henblik på opførelse af boligbebyggelse. Dette ønske om nybyggeri skal ses i sammenhæng med planen for hele Kulbanekvarteret, der er omfattet af områdefornyelse. I regi af områdefornyelsen er der udarbejdet forslag til en vision/helhedsplan, hvor der peges på muligheden for nybyggerier og for omlægning af Kulbanevej på en strækning. Forslaget til nybyggeri omfatter også det af kommunen ejede areal mellem DXC/Bonava og Ringstedbanens åbne grav. En omlagt Kulbanevej fra krydset ved Retortvej/Ingrid Marievej vil skabe en bedre sammenhæng med Grønttorvsområdet og samtidig betjene det nye boligområde. Der er behov for en ny 8-gruppers daginstitution i kvarteret, og denne vil kunne placeres på en del af det kommunale areal. I lokalplanen medtages et planlagt rekreativt grønt areal med regnvandsbassin. Udgifterne til regnvandsbassinet afholdes af HOFOR, mens den rekreative del etableres som en del af Kulbaneparken i regi af områdefornyelsen. Endelig indgår DXC-grunden, som er omfattet af en utidssvarende lokalplan, der blev udarbejdet i 1982 på baggrund af en påtænkt udvidelse af erhvervsbebyggelsen.



- Bevares
- Nedlægges
- Omlægges

Foreslået omlægning af Kulbanevej.  
Illustration: Bonava/Arkitema



## Stedet

Valby Gasværk, der begyndte produktionen af gas i 1907, fyldte næsten hele området mellem Vigerslevvej, Vigerslev Allé, Retortvej og villakvarteret Søndervang. Værket blev forsynet med kul fra jernbanen gennem det sydlige Valby, der også betjente en række andre nærliggende industrivirksomheder. Efter en eksplosion i 1964 lukkede værket, og grundene blev solgte bl.a. til almene boligselskaber og Datacentralen. Kommunen beholdt ejerskabet til et ca. 80 m bredt areal tværs gennem området som reservation til en påtænkt motorvej. Det er gennem dette areal, at Banedanmark har anlagt den nye Ringstedbane i en åben grav på den østligste strækning og i en tunnel på resten af strækningen mod vest. Etablering af den nye bane medførte omlægning af en strækning af Retortvej, der blev ført i en bro over banen, og af en strækning af Kulbanevej.

Planområdet har et samlet areal på ca. 64.000 m<sup>2</sup>, og det udgøres af DXC's grund, Bonava's grund og de tilstødende kommunale arealer op til Ringstedbanens åbne grav. DXC's bebyggelse er overvejende i 3 etager med fladt tag og et etageareal på ca. 25.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 95. De øvrige arealer er ubebyggede og henligger med græs og anden beplantning, vej og parkering.

## Egenart

Området er præget af strukturen fra den tidligere anvendelse til gasværk, reservation af areal til en motorvej samt anlæg af den nye Ringstedbane med tilhørende vejomlægninger. Der er arealer, der skal udvikles til en attraktiv park, men også arealer, der henligger ubenyttede eller med midlertidig anvendelse, som er egnede til en byudvikling. De store almene boligbebyggelser Hornemanns Vænge og Vigerslev Vænge (Henriksgården) på hver side af den kommende Kulbane-park er opført i 1968 som stokbebyggelse i 4 etager med flade tage. Syd for ligger et stort villaområde og mod øst er Grønttorvsområdet under udvikling med karéformede bebyggelser blandet med enkelte høje bygninger, længehuse og rækkehuse. Centralt i området ligger Grønttorvsparken.

## Mobilitet

Området trafikbetjenes af Retortvej og Kulbanevej med den nye placering gennem området. Den nye vejstruktur indebærer, at Kulbanevejs nuværende noget utrygge udmunding i Retortvej forsvinder, at den nye Kulbanevej forsynes med cykelstier og vejtræer i lighed med Ingrid Marievej og Elstarvej m.fl. gennem Grønttorvsområdet, at den udmunder i et kryds, der forudsættes signalreguleret, og at den får et forløb, der ikke indbyder til gennemkørsel for uvedkommende trafik. Kulbanevej, Retortvej og Vigerslev Allé er busbetjente. Området ligger inden for en gangafstand på under 600 m fra Vigerslev Allé Station. Som led i udvikling af Kulbaneparken etableres der langs- og tværgående stier.

## Sol, vind og skygge

Med placering og højde af bygningerne er der taget hensyn til sikring af gode lysforhold i såvel boliger som på opholdsarealer. I det videre arbejde skal det sikres, at eventuelle gener på grund af vindpåvirkning i åbninger mellem bebyggelser forebygges ved hjælp af hensigtsmæssig placering af træer og anden beplantning.



Grøn hegning ved skel mod villaområdet mod syd. Foto: Arkitema



Det kommunale areal set mod vest med Ringstedbanen til højre og Kulbanevej til venstre. Foto: Arkitema



Kulbanevejs udmunding i Retortvej med grønttorvsområdet i baggrunden. Kulbanevej forudsættes nedlagt på dette sted. Foto: Arkitema



DXC set fra parkeringsarealet ved Retortvej. Foto: Arkitema

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er boligdelen af området fastlagt som byudviklingsområde til udvikling i 1. del af planperioden og benævnes sammen med 2 områder nord for Ringstedbanen "Kulbanevej". Områderne anvendes til boliger med særlig bemærkning om, at rammerne fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning (B\*-område). Den resterende del af DXC er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m (S1-område). Ringstedbanen og et smalt areal langs hermed er fastlagt til offentlige tekniske anlæg, herunder kollektive trafik anlæg (T1-område).

### Kommuneplantillæg

Med kommuneplantillægget foreslås rammen for B\*- og T1-området fastlagt til B4, der har en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Samtidig indgår T1-området i byudviklingsområdet.

### Byliv

Lokalplanområdet skal udgøre et bindeled mellem Grønttorvsområdet og Kulbaneparken samt de tilstødende eksisterende og nye boligområder, hvor det skal være attraktivt for beboere og brugere at bevæge sig mellem de forskellige områder på veje, der er forsynet med fortove, cykelstier og træbeplantning. Internt i boligområdet skal der etableres kantzoner og grønne opholdsarealer. En ny daginstitution vil medvirke til at skabe yderligere liv i området.

### Miljø og klima

Inden for lokalplanområdet etableres der et større regnvandsbassin, der skal medvirke til at forsinke regnvandet ved skybrud. Det er primært regnvand fra Ringstedbanen, der skal ledes til anlægget, men det skal undersøges, om det ikke også er muligt at tillede regnvand fra nybyggeriet. Anlægget, der har fået navnet "Kulgraven", indrettes med midler fra HOFOR og fra Områdefornyelse Kulbanekvarteret, så det kan benyttes til rekreative formål, herunder af skatere og basketballspillere.

### 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 udpeget 86 værdifulde træer i området, som lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Af disse står 34 på arealer, der skal bebygges eller anlægges som vej. De resterende 52 fastlægges som bevaringsværdige. I forbindelse med nybyggerierne vil der blive stillet krav om plantning af et større antal nye træer, herunder vejtræer i den omlagte Kulbanevej. Også i Kulgraven vil der blive plantet træer og anden beplantning. Langs grænsen mod det syd for beliggende villakvarter skal der fortsat være et grønt bælte. Området grænser op til Kulbaneparken, og Grønttorvsparken ligger tæt på.

### Andre planer

Som led i Områdefornyelse Kulbanekvarteret er der udarbejdet en kvarterplan med særligt fokus på udvikling og anlæg af Kulbaneparken som kvarterets hjerte. Efter etablering af Ringstedbanen fremtræder landskabet med en grøn vold, der reduceres i højden fra øst mod vest. Der skal være plads til bevægelse for alle, herunder en fodboldbane med klubhus, og plads til sociale og kulturelle aktiviteter for alle. Andre temaer i kvarterplanen er stiforbindelser, mødesteder samt fællesskaber og ansvar. I regi af områdefornyelsen har to arkitekttegnestuer givet deres bud på en helhedsplan, der indbefatter forslag til forbindelser og nybyggerier bl.a. i det aktuelle planområde. En evalueringskomité med repræsentanter fra lokaludvalg, beboere, grundejere og forvaltningerne m.fl. har anbefalet, at der arbejdes videre med et forslag om fortætning af området ved Vigerslev Allé Station og omlægning af Kulbanevej. Kulbaneparken er et af de prioriterede bydelsplanprojekter i Valby Bydelsplan 2017.

### Kommuneplan

Rammer i Kommuneplan 2019

|  |              |
|--|--------------|
| Rammeområde                            | B*, S1 og T1 |
| Maks. Bebyggelsesprocent *(B*) og (S1) | 110          |
| Maks. bygningshøjde *(B*) og (S1)      | 20 m         |
| Friarealprocent bolig *(B*) og (S1)    | 50           |
| Friarealprocent erhverv *(B*) og (S1)  | 15           |


\*) fastsættes ved yderligere kommuneplanlægning

### Kommuneplantillæg

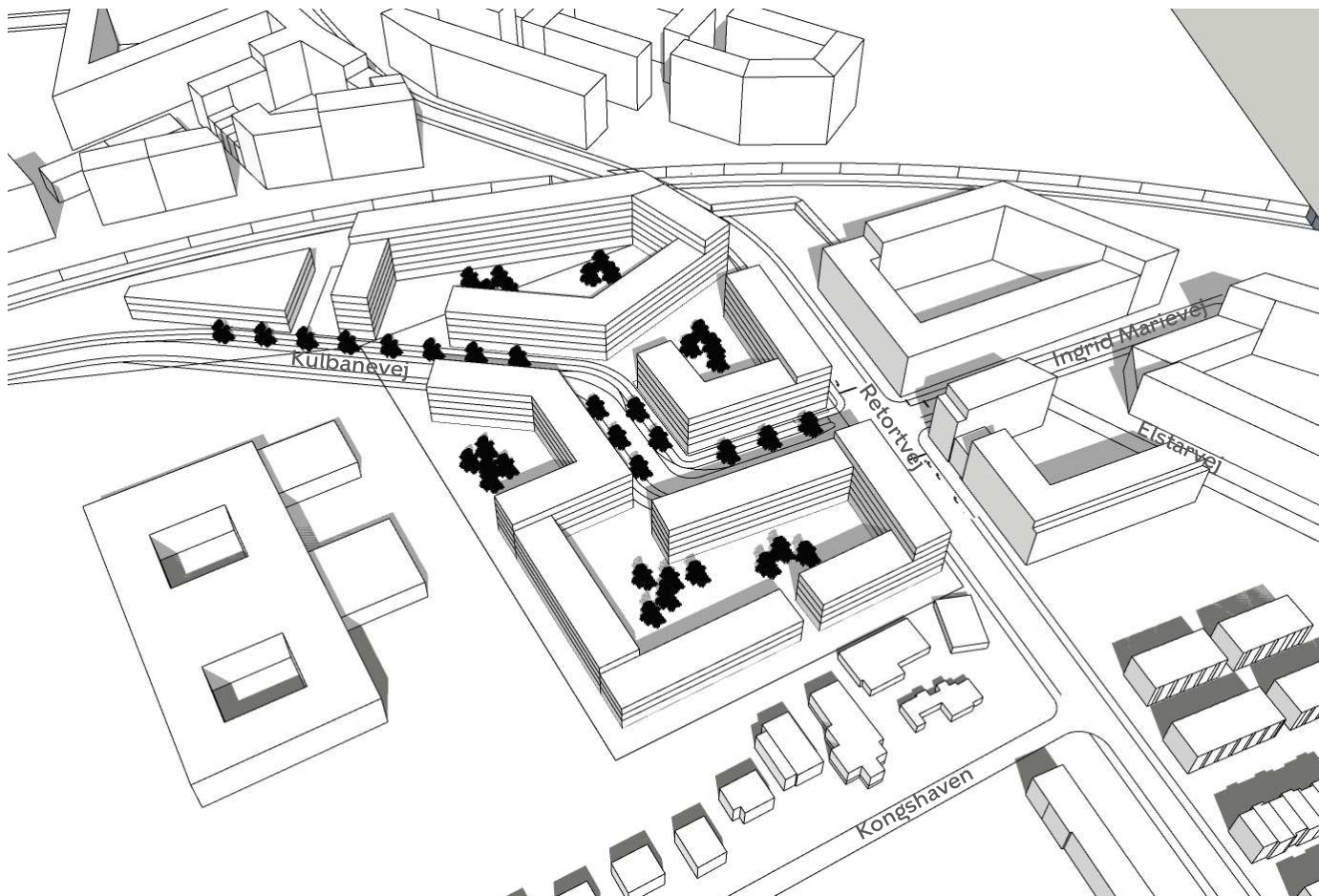
Foreslået fremtidig kommuneplanramme for B\*- og T1- områderne

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Rammeområde                    | B4   |
| Maks. bebyggelsesprocent       | 150  |
| Maks. bygningshøjde            | 24 m |
| Friarealprocent bolig          | 40   |
| Friarealprocent daginstitution | 100  |



|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 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           |
| T, T1-4   | Områder til tekniske anlæg            |
| T   | Veje (tekniske anlæg)                 |
| O1  | Områder til fritidsområder m.v.       |
| *   | Områder med særlige bestemmelser      |
|  | Det aktuelle lokalplanområde          |

Rammer i kommuneplan 2019



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

## Anbefalinger til den videre planlægning

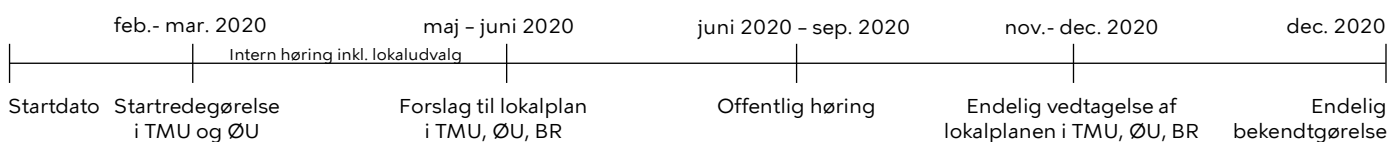
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særligt fokus på følgende forhold:

- At der fortsat er fokus på, at planen er en del af en helhedsplan for Kulbanelokalerne, og at den udgør et bindeled til Grønttorvsområdet.
- At en landskabsplan sikrer mest muligt grønt i området, herunder mulighed for plantning af træer, der kan vokse sig store, samt at der opnås gode byrum og kantzoner, så alle boliger tilgodeses med både offentlige og halvoffentlige/halvprivate friarealer, der er beskyttede mod støj fra vej og bane.
- At området disponeres således, at der er sikre og trygge adgangsforhold for såvel bilister som cyklister og forgængere og gode forbindelser både internt og gennem området med særligt fokus på adgang til Kulbaneparken, Vigerslev Allé Station og daginstitutionen.
- At der indgås en udbygningsaftale, som omfatter anlæg af en ny Kulbanevej gennem området.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER