



## Notat

### Bilag 7 Hvidbog forudgående høring om kommuneplantillæg for Vigerslev Stationstov

Økonomiforvaltningen har afholdt en forudgående offentlighed for at indhente ideer og forslag til et kommende forslag til kommuneplantillæg for Vigerslev Stationstov i perioden den 28. april til 6. juni 2022. I denne hvidbog præsenteres de 15 indkomne høringssvar.

#### Baggrunden

Udviklingen i Kulbanekvarteret i Valby har i mange år ikke fulgt med udviklingen i den resterende del af København. Ved udpegningen af en ny områdefornyelse i 2015 har Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og de lokale beboere og interessenter fra 2016 - 2021 samarbejdet om at løfte kvarteret gennem sociale, kulturelle og fysiske projekter. Et af de fysiske projekter har været at forberede en bymæssig fortætning i den nordlige del af Kulbanekvarteret. Formål er at binde området sammen med Grønttorvets udvikling. På denne baggrund blev det første nye plangrundlag vedtaget i Borgerrepræsentationen den 4. marts 2021 for Kulbanevej Øst. Næste skridt er udviklingen af det nedlagte industriareal op mod Vigerslev Allé Station.

Økonomiforvaltningen vurderer, at der ikke er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, hvorfor forvaltningen forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget har indkaldt idéer og forslag (forudgående offentlighed) til den kommende planlægning efter planlovens § 23 c. Alle har kunnet indsende deres idéer og kommentarer i perioden fra den 28. april til 6. juni 2022

Der er stillet følgende overordnede hovedspørgsmål i forbindelse med den forudgående offentlighed:

- Hvordan kan et kommende projekt bidrage til en god ankomst til Kulbanekvarteret?
- Hvordan kan en eventuel pladسدannelse mod Vigerslev Allé og Vigerslev Allé Station skabe bedst mulige forhold for ophold?

25. maj 2022

Sagsnummer  
2022-0144569

Dokumentnummer  
2022-0144569-8

Center for Byudvikling  
Team Planlægning  
Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009800176

- Hvordan kan et kommende projekt styrke forbindelsen fra Vigerslev Allé Station til Grønttorvet og Kulbaneparken samt nye og eksisterende boliger?

Forvaltningen har modtaget 15 hørings svar i alt i høringsperioden (nr. 1 og 3 samt hørings svar 2 og 4 er identiske.). Hørings svarene er fra Danmarks Naturfredningsforening, HOFOR A/S, Københavns Museum, Valby Lokaludvalg samt desuden fra 11 borgere (hvor alle bor i området.). Hørings svarene handler overvejende om boliger, trafik, mødesteder og forbindelser. De fleste ser positivt på en kommende udvikling af arealet.

Nedenfor fremgår resuméer af hørings svarene med forvaltningens bemærkninger.

### **Resumé af hørings svar med forvaltningens bemærkninger**

#### 1. Danmarks Naturfredningsforening (hørings svar nr. 15)

Danmarks Naturfredningsforening finder det rimeligt, at kommuneplanrammen ændres fra teknisk anlæg, så området får bedre mulighed for at udvikle sig. Det ses gerne, at området ved Vigerslev Station, laves i sammenhæng med Kulbaneparken og Grønttorvet, således at områderne bindes sammen med grønne, offentlige arealer.

Det ses ikke nødvendigt med udviklingen af flere boliger, serviceerhverv eller detailhandel, eftersom Grønttorvet er bebygget. Der skal ligeledes særligt fokus på trafikken fra de nærtliggende veje, og overgangen over Retortvej til Kulbaneparken.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Københavns Kommune har bl.a. som mål, jf. Kommuneplan 2019, at skabe plads til 100.000 flere københavnere frem mod 2031, og at der skabes boliger til familier, unge, singles, ældre og udsatte forskellige steder i byen. Det er i overensstemmelse med Københavns Kommuneplan 2019, at bygge boliger tæt på en station, således en bæredygtig byudvikling fremmes. Der er et stigende behov for plejeboliger til byens voksende ældre befolkning. Derfor bygges der også boliger og plejecenter. Udbygningen af arealet vil medvirke til, at Kulbanekvarteret forbindes bedre med stationen bl.a. via planerne for en forplads ud mod Vigerslev Alle samt Retortvej, som forventes at rumme træer og bede således der skabes en grøn forbindelse, som på sigt kan forlænges ned mod Kulbaneparken syd for arealet når det nuværende genbrugscenter kan byudvikles. Københavns Kommune er enig i, at trafikken fra de nærtliggende veje, og overgangen over Retortvej til Kulbaneparken er et særligt fokus for den kommende lokalplanproces.

#### 2. HOFOR A/S (hørings svar nr. 14)

HOFOR har en række forsyningsledninger i eksisterende vejareal, hvoraf nogle ligger som gæst mens andre har tinglyste rettigheder. Såfremt vejarealet ved Retortvej 1 nedlægges, ønskes et krav på minimum samme retslige beskyttelse som hvis forsyningsledninger fortsat var placeret i vejareal. Det skal sikres ved tinglyst deklARATION, at rådigheden over arealet er indskrænket som følge af ledningernes placering, ligesom grundejer skal afholde HOFOR's udgifter til flytning eller sikring af ledningerne, som ikke skyldes formål, som kan indeholdes i de principper som følger af vejloven og/eller lov om private fælles veje.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Den nye bebyggelse foreslås opført som en boligkarré i op til 6 etager samt penthouseetage. Hele stueetagen udnyttes til butikker mv. samt parkering og adgangsvej til varetilkørsel, renovation og adgang til en transformerbygning tilhørende Banedanmark. Det er den tidligere Retortvej, der udnyttes som adgangsvej, og det betyder, at de her eksisterende større ledningsanlæg kan blive liggende.

#### 3. Københavns Museum (høringssvar nr. 12)

Planområdet ligger imellem Hvidovre og Vigerslev, hvor der er flere jernalderfund. Mod NV og SØ er der registreret to gravhøje, hvor den ene er Danshøj. Topografien indikerer, at der kunne have været flere, uregistreret høje. Planområde og de tilstødende arealer har tidligere været arkæologisk underbelyst. Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder findes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har ingen bemærkninger til høringssvaret, som videregives til bygherre.

#### 4. Valby Lokaludvalg (høringssvar nr. 11)

Lokaludvalget ser positivt på, at området skal udvikles, og at kommuneplanrammen ændres, så det bliver muligt. Valby Lokaludvalg har følgende punkter:

- 4.1. Valby Lokaludvalg ønsker udarbejdelse af en lokalplan for området mellem Ringstedbanen og Vigerslev Allé, hvor området kan udvikles som en samlet plan med de omkringliggende områder.
- 4.2. Det er lokaludvalgets opfattelse, at bebyggelsesprocenten fastsættes på et niveau, så der bliver lys og luft omkring de påtænkte boliger.
- 4.3. Der er ikke behov for flere ungdomsboliger i området, hvor der inden for kort afstand er bygget eller projekteret et meget stort antal små boliger.

- 4.4. Det kræver opmærksomhed at realisere et byrum, der er indbydende, og som reelt vil blive brugt.
- 4.5. Vigtigt, at til- og frakørsel til det nye byggeri ikke skaber farlige situationer på Retortvej. Oversigtsforholdene er dårlige, og det er en fremtidig skolevej for Harrestrup Å skole.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Ad 4.1. Det er positivt, at Valby Lokaludvalg støtter op om, at der udarbejdes en lokalplan for området.

Ad.4.2 Bebyggelsesprocenten foreslås i startredegørelsen fastsat til 150%. Med denne bebyggelsesprocent, der er lidt mindre end bebyggelsesprocenten på Grønttorvsområdet, opnås med bebyggelsens karéform både støjbeskyttede gårdarealer, en grøn forplads til stationen og arealer til boldspil mv.

Ad 4.3. Det vurderes, at der fortsat er et stort behov for ungdomsboliger, og at området godt kan bære en andel heraf.

Ad.4.4 Forvaltningen er enig med Valby Lokaludvalg vedr. vigtigheden i at realisere byrum, der er indbydende således, at der skabes de bedst forudsætninger for, at byrummene vil blive brugt. Dette vil være et opmærksomhedspunkt i den kommende lokalplanproces.

Ad 4.5. Bygherre har anmodet om en udbygningsaftale for Retortvej, der vil omhandle etablering af et signalreguleret kryds og en udvidelse af vejen med svingbaner frem til krydset ved Vigerslev Allé. Forvaltningen er i øvrigt enig i, at der skal være fokus på anlæg af et attraktivt stationstorv og trafiksikre løsninger, der tager hensyn til kommende skolevej, herunder etablering af et signalreguleret kryds, der både giver adgang til lokalplanområdet og området ved genbrugsstationen.

#### 1. Høringssvar fra borgere

Størstedelen af høringssvarene fra borgerne er overordnet positive overfor de fremtidige planer for området og rummer en række idéer for udviklingsmulighederne omkring Vigerslev Station.

Høringssvarene omhandler følgende emner:

##### A. Behov for parkering til biler og cykler

(høringssvar nr. 1, 2, 3, 4, 7)

Det fremgår af høringssvarene vedrørende parkering, at der bør anlægges en parkeringskælder eller et parkeringshus, så biler dermed ikke optager pladsen på andre omkringliggende veje. Der opfordres til at indtænke cykelparkering ved etablering af en parkeringskælder eller integreret sammen med et grønt udtryk.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Der etableres bil- samt cykelparkeringspladser på terræn under hævet gårdrum til områdets beboere, besøgende og handlende.

Helhedsplanen for arealet rummer to byrum, hvor der ligeledes integreres et antal cykelparkeringspladser på terræn. Mængden af p pladser vil i den kommende lokalplan fastsættes således, at de lever op til p-normen for cykelparkering i Kommuneplan 2019.

#### B. Stiforbindelse som binder området sammen

(Høringssvar 2, 4, 5, 6, 8, 10)

Mange af høringssvarene ønsker stiforbindelse, som kan binde området sammen med Grønttorvet, Kulbaneparken og Vigerslev Allé. Bl.a. er der forslået etablering af en gangbro eller tunnel fra Vigerslev Stationstorv mod Grønttorvet samt et ønske om at lave en fodgængerpassage med cykelchikane i form af trapper. Der efterspørges en forbindelse fra Høffdingsvej til Vigerslev Station.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

I udarbejdelsen af lokalplanforslaget vil der være fokus på at skabe en attraktiv forplads op til Vigerslev Allé Station og en tryk forbindelse mellem Kulbaneparken og stationen for fodgængere og cykelister. Ønskerne om gangbro og stiforbindelser ligger udenfor rammerne, og hvad der er økonomisk realistisk.

#### C. Ønske om et samlingspunkt for lokalområdet

(Høringssvar 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10)

Størstedelen af høringssvarene efterspørger et samlingspunkt for områdets beboere fx via et byrum, som indeholder gode muligheder for ophold og liv, et grønt udtryk, små butikker, caféer/spisested. Derudover er der forslag om et forsamlings-/kulturhus med inspiration fra Absalon Kirken på Vesterbro, som skal kunne tilbyde forskellige kulturelle tilbud, samt lokaler til kreative iværksættere mv.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Der etableres friarealer i form af en grøn forplads mod Vigerslev Allé og arealer til ophold og aktiviteter som boldspil og lignende mod øst. Økonomiforvaltningen henviser i øvrigt til det nye fælleshus i Kulbaneparken.

#### D. Etværelseslejligheder uden yderligere ungdomsboliger og kollegier

(Høringssvar 1, 2, 3, 4)

Der ønskes ikke yderligere ungdomsboliger eller kollegier i området, og at der skal være højere prioritering af etværelseslejligheder, med ønsket om, at tilvejebringe flere boliger målrettet enlige.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Det vurderes, at der fortsat er et stort behov for ungdomsboliger, og at området godt kan bære en andel heraf.

### E. Ikke flere boliger

(Høringssvar 1, 3)

Det fremgår af høringssvarene, at man ikke bør anlægge flere boliger og kollegier i området, da bebyggelsen på Retortvej opfylder behovet.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Se svar til punkt 1 samt 5.D

### F. Tryk færden i området

(Høringssvar 2, 4, 7, 10)

Høringssvarene efterlyser tryghed i byrummet omkring Vigerslev Station. Det gælder i mørketimerne, hvor der foreslås mere belysning detailhandel, som kan give området mere liv og dermed skabe et mere trygt byrum at færdes i. Det nævnes, at der forventes mere trafikerede veje, grundet opførelsen af det nye boligbyggeri på Retortvej. Herunder ønskes en mere sikker skolevej til og fra Lykkebo og Vigerslev Allé Skole.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Området udvikles med dagligvarebutikker samt mulighed for fx en cafe eller lignende ud mod forpladsen/byrummet mod Vigerslev Alle og Retortvej. Forvaltningen er enig i, at tryghedsskabende foranstaltninger via fx belysning bør være et opmærksomhedspunkt i den kommende lokalplanproces. Bygherre har anmodet om en udbygningsaftale for Retortvej, der vil omhandle etablering af et signalreguleret kryds og en udvidelse af vejen med svingbaner frem til krydset ved Vigerslev Allé. Forvaltningen er i øvrigt enig i, at der skal være fokus på anlæg af et attraktivt stationstov og trafiksikre løsninger, herunder etablering af et signalreguleret kryds, der kan give sikker adgang til og fra lokalplanområdet.

### G. Arkitektonisk krav og byggemateriale

(Høringssvar 2, 4, 5, 6)

Der udtrykkes et ønske om et arkitektonisk krav for bebyggelsen, samt ønske om et historisk udtryk, der afspejler området. Derudover fremgår det af høringssvarene, at man bør overveje at bruge bæredygtige og/eller genbrugsbyggemateriale.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Forvaltningen noterer sig ønskerne og bemærker i øvrigt, at emnerne er en del af den kommende lokalplanproces, som bl.a. vil behandles via Teknik- og Miljøforvaltningens 'bæredygtighedsværktøj', der rummer emner som fx CO2 og biodiversitet.

### H. Andet/Højden og placeringen på bebyggelsen

(Høringssvar 13)

Det fremgår, at den høje del af bebyggelsen bør placeres nordøst ind imod Ringbanen og Vigerslev Allé som støjafskærmning og bedre solorientering for pladسدannelse.

#### *Forvaltningens bemærkning*

Håndtering af støj er et væsentligt element i den kommende lokalplanproces. Den nye bebyggelse foreslås opført som en boligkarré i op til 6 etager samt penthouseetage. Hele stueetagen udnyttes til butikker mv. samt parkering og adgangsvej til varetilkørsel, renovation og adgang til en transformerbygning tilhørende Banedanmark. Der etableres støjbeskyttede friarealer på dækket over stueetagen i karreens indre. Med den foreslåede bebyggelsesprocent på 150, der er lidt mindre end bebyggelsesprocenten på Grønttorvsområdet, opnås med bebyggelsens karreform både støjbeskyttede gårdarealer, en grøn forplads til stationen og arealer til boldspil mv.