



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

## STARTREDEGØRELSE

# MØLLE ALLÉ

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	3F
<b>Arkitekt:</b>	Entasis
<b>Formål:</b>	At muliggøre opførelse af ungdoms- og familieboliger, en daginstitution og udvidelse af en dagligvarebutik. Det forudsættes at eksisterende bebyggelse delvist nedrives. En bygning udpeges som bevaringsværdig.
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 6.900 m <sup>2</sup> , max. 5 etager og max. 20 m
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	138
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Boliger 1:214 Kollegie- og ungdomsboliger: 1:857 Butikker: 1:143 Erhverv: 1:143 Daginstitutioner 1:179
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Butikker: 4:100 Arbejdspladser generelt: 3:100 Daginstitutioner: 2,5:100 Andel af pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 1:500 Daginstitutioner: 1:250
<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 ca. 1.200 m <sup>2</sup> almene boliger.
<b>Friareal</b>	Bolig: 40 % Ungdomsboliger: 30% Erhverv: 10 % Institution: 100%

## Arkitektur

Lokalplanområdet udgøres af en karré, der mod vest består af klassisk karrébebyggelse i fem etager, mens den mod øst består af bebyggelse i op til tre etager, der er en del af Valby Landsby.

Den nye bebyggelse tilpasser sig områdets skala med 2-3 etager mod den lavere mere landsbyprægede bebyggelse mod Valby Langgade og Lillegade og med 4-5 etager mod de højere karrébygninger i den østlige del af gården og mod Mølle Allé. Skalaen nedbrydes og tilpasses også ved forskydninger og opbrydninger i bebyggelsen, så den fremstår sammensat, og skaber sammenhæng mellem landsbyen og karrébyen.

Nybyggeri opføres i eksisterende vej- og facadelinjer, så karakteren i området fastholdes. Passager og forbindelser sikrer offentlig adgang til og gennem det indre gårdrum, der etableres med beplantning og træer. En eksisterende bygning i gården udpeges som bevaringsværdig. Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets arkitektur med murede huse i henholdsvis rødlige tegl og pudsede okkergule facader. I projektet udføres facaderne i gul tegl i en gylden tone. Det foreslåede projekt er med til at understøtte Arkitekturpolitikens principper om at respektere eksisterende kulturmiljøer, bygninger og byrum.

## Baggrund

Bygherre ønsker at udvikle den vestlige del af lokalplanområdet, der er omgivet af Tofftegårds Allé, Mølle Allé, Lillegade og Valby Langgade. På delområdet, der ønskes udviklet, ligger i dag en kontorbygning og tre ældre bygninger, hvor stueetagen Valby Landgade 57-59 anvendes til dagligvarebutik. I gården er der en parkeringsplads med 44 parkeringspladser samt et lille haveanlæg med mindre træer. Uden for delområdet ligger karrébebyggelse med selvstændigt og heget fælles gårdhave. Bygherre ønsker at opføre ca. 4.650 m<sup>2</sup> ungdoms- og familieboliger, en daginstitution på ca. 800 m<sup>2</sup> og udvide en dagligvarebutik med 600 m<sup>2</sup>. Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker at medtage hele karréen, for at sikre



hensynet til den eksisterende bebyggelse langs Valby Langgade, Toftegårds Allé og Mølle Allé, der er udpeget med middel til høj bevaringsværdi.

## Stedet

Lokalplanområdet, 'Mølle Allé', er en del af Valby Landsby, der er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2019 (se pkt. *Kommuneplan*). Valby Langgade afgrænser området mod nord. Mod øst og syd afgrænses området af henholdsvis Toftegårds Allé og Mølle Allé, og Lillegade afgrænser området mod vest. Den østlige del af lokalplanområdet udgøres af etagebebyggelse i 5 etager fra ca. 1900, som definerer afgrænsningen af karrébyen mod øst. Alle bygningerne har en middel til høj bevaringsværdi. Den vestlige del af lokalplanområdet er lavere bebyggelse i 1-3 etager med varierende alder.

## Egenart

De dominerende træk er de store trafikale strukturer, Valby Langgade og Toftegårds Allé samt bebyggelse, der er bygget til fortov.

De omkringliggende bebyggelsesmønstre er mod vest mindre bebyggelse i 1-3 etager, typisk med okkerpudsede facader og mod øst karrébebyggelse i 4-6 etager typisk i tegl. Lokalplanområdet indeholder begge bebyggelsesmønstre. Alle ejendommene Valby Langgade 49-49 A-B, Toftegårds Allé 2-14 og Mølle Allé 18-24 er fra ca. 1900 og har middel til høj bevaringsværdi (SAVE 3-4).

Træer og anden beplantning som facadebeplantning er sammen med en klar facadelinje mod gaden og en opbrudt facadelinje med trappetårne og karnapper mod gården tydelige byarkitektoniske elementer. I gården ligger der en værkstedsbygning fra 1905 med middel bevaringsværdi (SAVE 5). Desuden er der et terrænspring fra Valby Langgade til Mølle Allé på ca. 3 m.

## Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 300 m til Valby Station, hvor der er forbindelse med tog og bus. Desuden er der busbetjening af Valby Langgade og Toftegårds Allé med stoppested i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet.

Toftegårds Allé er en fordelingsgade med en årsdøgntrafik på 26.200 køretøjer, og Valby Langgade er en strøggade på denne strækning med en årsdøgntrafik på 6.100 køretøjer. Vejadgangen til området sker fra Lillegade, der er ensrettet via Mølle Allé, som forbinder til Toftegårds Allé. Der er gadeparkering i alle gader omkring lokalplanområdet.

Gadebilledet er præget af cykeltrafik. Der er afsat 20,3 mio. kr. på budget 2020 til anlæg af cykelsti frem mod 2023 på Valby Langgade, og der er ved at blive etableret en supercykelsti langs Toftegårds Allé.

## Sol, vind og skygge

I marts måned (jævndøgn) vil der med den foreslåede bebyggelse være en skyggevirkning om morgenen mod øst, særligt i det nye gårdrum mod Lillegade samt på ejendommene mod Valby Langgade. I juni måned vil der være skyggevirkning om aftenen mod øst på en del af arealerne til ejendommene på Toftegårds Allé. Skyggepåvirkningen er således begrænset og vil ved jævndøgn primært påvirke ejendommene mod nord. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændrede vindforhold.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger (B4) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Lokalplanområdet indgår i bymidten Det centrale Valby, hvor der er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 40.000 m<sup>2</sup> til butiksformål, hvoraf 7.800 m<sup>2</sup> er til nye butiksarealer. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 5.000 m<sup>2</sup> og den maksimale størrelse for udvalgvarebutikker er 3.500 m<sup>2</sup>.



Bevaringsværdige bygninger i området



Karrébebyggelse på Mølle Allé i røde tegl, set fra Toftegårds Allé.

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	B4
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent ungdomsbolig	30
Friarealprocent daginstitution	100
Friarealprocent erhverv	10

Området indgår i Valby Landsby som er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen. Den bevarede vejstruktur fra landsbyperioden, rækken af småhuse og karakteren af landsby med mange grønne områder, pladser og haver samt store træer er udpegede som bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet. Det fremhæves, at storbypræget bør nedtones inden for kulturmiljøafgrænsningen ved bl.a. at genskabe åbne pladser med træer, græs og lav bebyggelse for at understrege bydelens landsbykarakter fra udskiftningstiden. En ny bebyggelse i lokalplanområdet bør indpasses i den traditionelle arkitektur, og skal formidle overgangen fra landsby til karréby, der skal bygges til fortov mod gaden, og den grønne struktur skal styrkes.

## Byliv

På tværs af området vil der være en offentlig passage, som skaber adgang til områdets gårdrum for beboere og forbipasserende. Her vil være små mødesteder i grønne omgivelser, nyttehaver på et hævet dæk, aktivitet og bevægelse på institutionens legeplads og aktive overgange mellem boliger og det offentlige rum, som skaber tryghed og menneskelig kontakt. Diversitet er fundamentet for byliv, og den beboermæssige diversitet sikres ved en sammensætning af ungdomsboliger, almene rækkehuse - og lejligheder. En daginstitution og butikker på Valby Långgade vil give beboerne adgang til servicefaciliteter i umiddelbar nærhed.

## Miljø og Klima

I projektet opføres en bygning på Valby Långgade 55, hvilket vil sikre, at den øvrige del af bebyggelsen og friarealer ikke er belastet af vejstøj.

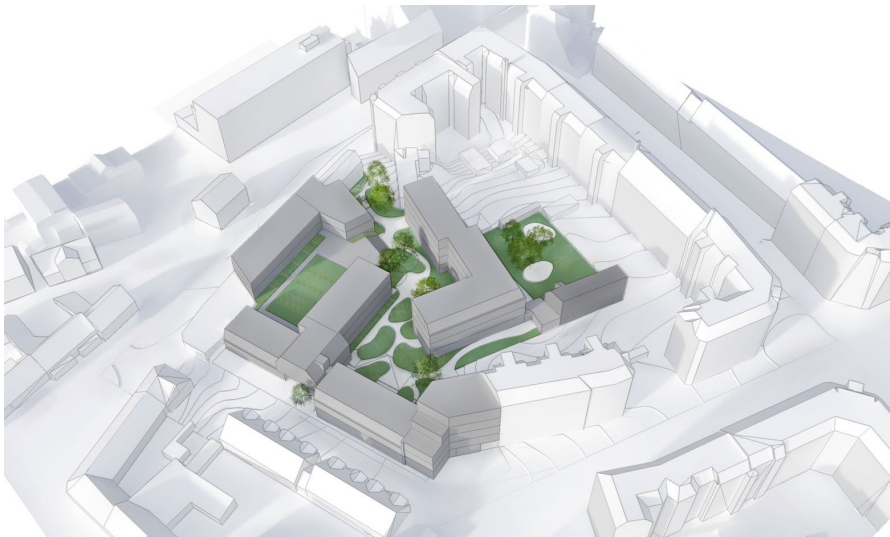
Ved at ændre den asfalterede overflade til gårdrum med en højere andel beplantning og ved at delvist beplante de nye tage, bidrager projektet til at optage regnvand lokalt og belaste kloaknettet i mindre grad.



Mødet mellem landsbyen og karrébyen, set fra Valby Långgade



Situationsplan med anvendelser angivet for stueetagen.



Visualisering af projektet i forhold til den resterende del karréen, set fra sydvest.

## Bæredygtighed og bynatur

Der vil være mulighed for rekreativt ophold fra privat til offentlig karakter for beboere og naboer. Små nyttehaver vil bidrage til et styrket naboskab.

I projektet fældes to bevaringsværdige træer, fordi der er krav om parkering i konstruktion. Udgravningen til parkeringskælderen fylder en stor del af grundarealet, hvilket betyder, at det ikke er muligt at bevare de to træer. For hvert bevaringsværdige træ, som fældes, vil der blive plantet mindst tre nye. De nye gårdrum vil desuden indeholde højbede, græsplæne, træer og facadebeplantning, som vil give mulighed for rekreativt ophold i grønne omgivelser.

## Anbefalinger til den videre planlægning

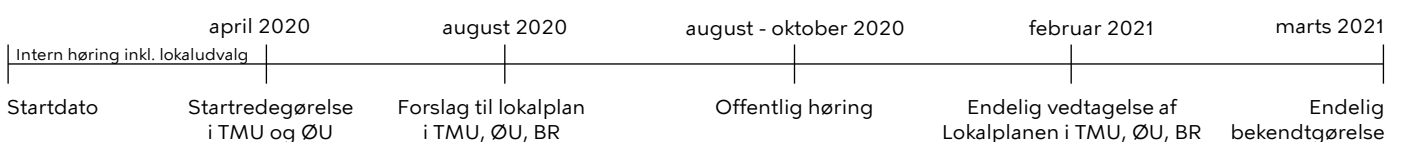
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- At bevare den eksisterende bygning i gården og at fastlægge bevaringsværdier for de bevaringsværdige bygninger
- At bygge i 2-3 etager mod Lillegade og Valby Langgade, 4-5 etager mod Mølle Allé og op til 4 etager i gården.
- At facadeudtryk og -materialitet skal tilpasse sig egenarten i området og underordne sig denne.
- At styrke facadekanten mod vej, og en mere opbrudt facadelinje på gårdsiden.
- At ny bebyggelse skal danne ramme for attraktive opholdsarealer, gode forbindelser mellem gårdrum og omgivelser og internt i gårdrummene samt at sikre kig ind i beplantede gårdrum
- At styrke den grønne struktur med træer, bede, facadebeplantning og beplantede tage.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER