

**KØBENHAVNS KOMMUNE**Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur**NOTAT****Til:** Bygge- og Teknikudvalget

16. september 2005

Fra: Plan & ArkitekturJournalnr.
311/545-0001-04

RIJ

Vedr.: Endelig vedtagelse af lokalplan "F.L. Smidth II."
Konsekvenser af 10 m tilbagerykning af byggefelter mod Vigerslev Allé

Et flertal i Bygge- og Teknikudvalget besluttede på mødet den 7. september 2005 at anbefale over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at underområde II i lokalplanen skal viderebearbejdes på grundlag af, at bebyggelsen langs Vigerslev Allé rykkes ca. 10 m tilbage fra vejlinien. En sådan tilbagerykning medfører en række problemstillinger.

Byggeret

Med en bebyggelsesprocent på 120 kan der i område II opføres ca. 138.000 m² etageareal. Heraf kan der på matr.nr. 142 Valby, København, der ejes af De Forenede Ejendomsselskaber, opføres knap 130.000 m² inklusive de 7 eksisterende bygninger, der i lokalplanforslaget er fastlagt som bevaringsværdige. Disse relativt lave bygninger rummer ca. 17.000 m², der med påbygning af ekstra etager i alt kan komme til at rumme ca. 25.000 m².

Af det egentlige nybyggeri var der med det oprindelige lokalplanforslag muliggjort en bebyggelse på op til ca. 36.000 m² i byggefelterne langs Vigerslev Allé.

Med en reduktion på 1 etage og en tilbagetrækning på 3 m reduceres byggemuligheden med ca. 3.600 m², idet en del af tilbagerykningen kan optages i det indre gårdrum. Grundejeren har vurderet, at godt og vel halvdelen heraf vil kunne etableres internt i området inden for de fastlagte lokalplanbestemmelser således, at reduktion af byggemulighed bliver ca. 2.000 m².

Med en reduktion på 1 etage og en tilbagerykning på 10 m fjernes der skematisk beregnet ca. 15.000 m² byggeret på matr. nr. 142 ibid. Ved ændret udformning af bebyggelsen kan reduktionen muligvis reduceres til ca. 12.000 m².

Søndre ByplankontorRådhuspladsen 77
1550 København VTelefon
33 66 12 90Telefax
33 66 70 20Direkte
33 66 13 77E-mail
rij@btf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

På hjørnegrunden mod Toftegårds Plads, der ejes af KFI Holding A/S, indebærer en tilbagerykning på 10 m en reduktion i bebyggelsesmulighederne inden for byggefeltet fra 4.200 m² til 2.400 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 70 set isoleret for den ejendom.

Ny udformning af bebyggelsen mod Vigerslev Allé

Udformning af bebyggelsen mod Vigerslev Allé som karreer med gesimshøjde på 16,5 m forudsætter en dybde på byggefeltet på mindst 35 m svarende til en tilbagerykning på højst 5 m.

Med en 10 m tilbagerykning bliver byggefelterne så smalle, at de ikke kan bebygges som karreer, som tiltænkt. Hele bebyggelsen mod Vigerslev Allé bør derfor i givet fald omtænkes med henblik på at fastlægge en bebyggelse, der kan fungere som afgrænsning mod både Vigerslev Allé og Hovedstrøget.

Ideen på hjørnegrunden var, at der ved et samarbejde med ejerne af matr.nr. 142 ibid. skulle opføres en karrébebyggelse med et større nyt supermarked i stueetagen. Tilbagerykningen betyder, at en sådan bebyggelse bliver problematisk.

Der ligger en stor udfordring i at tænke bebyggelsen om. Det vurderes umiddelbart, at bebyggelsen bedst udformes som u-formede længehuse med varierende bredder og længder. Hovedstrøget får hermed en anden udformning og bliver nogle steder smallere således, at den sammenhængende C-form svækkes.

En kompensation for tilbagerykningen af byggefelterne ved at flytte Hovedstrøget mod syd og derved at øge byggefelternes dybde er ikke realistisk, idet den eksisterende lange, bevaringsværdige hal, fitnesscentret Equinox og benzinstationen ligger i vejen herfor.

Disponeringen af friarealerne skal også overvejes. Ved tilbagerykningen vil størrelsen af de støjbeskyttede opholdsarealer i det indre af området blive reduceret, medmindre det 10 m brede areal anlægges med parkering, hvilket ville skulle ske som skråparkering og en ensrettet lokalkørebane.

Indpasning af etageareal internt i området

En del af den tabte byggerummelighed kan indpasses i det øvrige område, men det vurderes at indebære væsentlige forringelser af planen, herunder indpasning i forhold til den bevaringsværdige bebyggelse og lys-afstandsmæssigt.

Det var grundejerens hensigt at bevare den lange hal i ét plan opdelt i 3 enheder, der gør dem velegnet til eksempelvis biograf. Det vil være

en mulighed at øge etagearealet ved i stedet at lægge 1-2 dæk ind i hallen og benytte den på mere traditionel vis.

En anden mulighed vil være at bygge i flere end de af grundejeren ønskede 4 etager langs vestsiden af Hovedstrøget. Flere etager vil imidlertid dels medføre et uharmonisk byrum, som mod øst afgrænses af den lange hal med en højde på ca. 12 m og mod vest af ca. 20 m høj bebyggelse, dels indebære en kraftig skyggevirksomhed i Hovedstrøget, der er tænkt som et vigtigt opholdsareal.

Endelig kan etageantallet mod Gammel Køge Landevej hæves, men dels er bygningshøjden allerede fastlagt til maks. 23 m, og dels er facadelængden begrænset, hvorfor et ekstra etageareal også bliver begrænset.

Forøgelse af etageantallet internt i området i øvrigt vil give nogle uacceptable højdegrænseplaner, og vurderes ikke at være en reel mulighed.

Ny helhedsplan

Endelig er der den mulighed at starte forfra og udforme en mere rationel helhedsplan. Eksempelvis vil der være ulige bedre mulighed for at realisere den fulde byggerummelighed, hvis flere af de forventede bevarede og bevaringsværdige bygninger nedrives.

Den foreliggende helhedsplan har imidlertid mange styrker, og forvaltningen anbefaler, at denne fastholdes i så stor udstrækning som overhovedet muligt.