

## **REFERAT FRA BORGERMØDE**

### **FORSLAG TIL VIGERSLEV STATIONSTORV OG KOMMUNEPLANTILLÆG**

**Dato** 17. april 2024

**Sted** Valby Kulturhus

**Tid kl.** 19-21

#### **Mødedeltagere**

I alt 21 personer

#### **Antal borgere**

12

#### **Oplægsholdere**

Valby Lokaludvalg ved Michael Fjeldsøe (ordstyrer)

Bygherre ved Anders Halgren, Arkitema

Teknik- og Miljøforvaltningen ved Peter Høiriis Nielsen

#### **Oplæg**

##### **Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling**

Oplægsholder Peter Høiriis Nielsen

- Formålet med mødet er at orientere om planen og lytte til input og bemærkninger, samt oplyse om, hvordan man indsender høringssvar.
- Planområdet ligger i Valby i et kvarter, der tidligere var domineret af Valby Gasværk. Der lå jernbanespor til kulforsyning over grunden, der fortsatte i en bro over Retortvej til gasværket. Resten af grunden blev udnyttet til kolonihaver. Store dele af de omkringliggende område var domineret af villabebyggelse. Gasværket blev ramt af en eksplosion i 1964 og blev ikke genopført. På gasværksgrunden blev der opført almene boligbebyggelser på hver side af et areal, der var reserveret til motorvej (Vigerslev Allé). Vigerslev Allé S-togstation blev etableret i 2005 som led i anlæg af Ringbanen i det forløb, hvor der tidligere kørte godstog. Samtidig blev der anlagt nye spor og en ny bro over Vigerslev Allé med forbindelse til Øresundsbanen. I 2010 vedtog folketinget en lov om Ringstedbanen, der efterfølgende fik stor betydning for denne del af Valby med et forløb over den gamle gasværksgrund, omlægning af Retortvej og yderligere en ny bro over Vigerslev Allé. Banen blev indviet i 2019.



- Fra 2016 til 2021 blev der gennemført en områdefornyelse af Kulbanekarveret, der bl.a. udmøntede sig i anlæg af Kulbaneparken hen over den nedgravede Ringstedbane, etablering af stiforbindelser, fokus på tryghed og i forslag til en helhedsplan, der bl.a. indeholdt skitser til nybyggerier på ledige arealer, herunder det aktuelle planområde, hvor en lagerbygning var nedrevet som led i de nye baneanlæg.
- Andre vigtige lokalplaner i området er Grønttorvsområdet og Kulbanevej Øst.
- Anvendelserne i lokalplanforslaget er boliger og serviceerhverv med udadvendte funktioner i stueetagen mod stationstorvet og den indre overdækkede gade, hvor der er vist 2 dagligvarebutikker. Det indrettes familieboliger, plejehjem og ungdomsboliger i de overliggende etager. Plejehjemmet opfylder kravet 25 % almene boliger. Ungdomsboliger skal være for studerende.
- Retortvej og Vigerslev Allé udvides. Der bliver overkørsel fra Retortvej i et nyt lysreguleret kryds, jf. udbygningsaftale. Kravet til antallet af parkeringspladser reduceres med 20 % i forhold til normen under hensyn til stationsnærheden. Det svarer til ca. 52 pladser, der placeres i stueplan samt på terræn (ca. 6 pladser).
- Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, hvilket svarer til et etageareal på ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale højde er 22 m og husdybden 12 for boliger og 18 m for erhverv og plejehjem. Der ligger ledninger i den nedlagte Retortvej, som er for dyre at flytte. Derfor opretholdes arealet som færdselsareal med parkering. Desuden etableres der yderligere et overdækket færdselsareal, der giver adgang til varelevering og renovation
- Lokalplanen har bestemmelser for byrum. For hvert byrum stilles der krav om procentandel bede med beplantning, materialer på befæstede arealer, antallet af bænke mv. I byrummet øst for bebyggelsen skal der være anlæg til sportsaktiviteter.
- Der fastlægges kantzoner med henblik på at understøtte mødet mellem bygninger og byrum. Der stilles krav beplantning. Mindst 90% af træerne skal være hjemmehørende og/eller frugtbærende arter.
- Trafikstøjen fra Retortvej, Vigerslev Allé, Øresundsbanen og Ringstedbanen er en udfordring. Der er opsat støjskærme langs banerne, der suppleres med en højere støjskærm langs Ringstedbanen. Alle boliger, bortset fra boliger i et hjørne, har vinduer til en ikke-støjbelastet facade. Opholdsarealerne i gårdrummet og i byrummet mod øst vil være støjbeskyttede. I rum der vender ud mod støjen, isættes der særlige lydrunder, der dæmper støjen, så de indendørs støjgrænser overholdes.
- Skyggediagrammer viser, at der er begrænsede skyggeeffekter af nybyggeriet i omgivelserne, og at der over dagen vil være opholdsarealer med gode solforhold.
- Bygherre har tilbudt en udbygningsaftale om anlæg af et lysreguleret kryds og udvidelse af Retortvej ud for ejendommen.
- Lokalplan giver ikke handlepligt, så det er op til bygherren at beslutte at sætte byggeriet i gang, men hvis der bygges, så skal lokalplanen følges.

Undervejs blev der bl.a. spurgt om der var nok parkering, om bebyggelsen medførte skygger på kolonihaver nord for stationen. De samme emner blev taget op i de efterfølgende drøftelser, og der henvises til afsnittet herom.

## **Bygherre**

Oplægsholder Anders Halgren, Arkitema

- Anders viste en række visualiseringer af det planlagte nybyggeri under overskrifterne hovedgreb, byrum, facadematerialer, facadeudtryk og bæredygtighed. Der blev forklaret om basen med butikker og funktioner til plejehjemmet og den overliggende bebyggelse med familieboliger, plejeboliger og ungdomsboliger samt støjhensynet ved placering og indretning af boliger.
- Byrummene er opdelt i stationstorv, støjbeskyttede gårdrum samt sports- og aktivitetsplads. Stationstorvet indrettes med beplantning og stiforløb, hvori der tages hensyn til terrænspring.
- Materialerne er tegl og pladematerialer i rødlige farver. Altangange ved ungdomsboliger kombineres med opholdsniche med beplantning.
- Byggeriet opføres med fokus på lokal identitet, kvalitet og bæredygtighed, uden unødigt ressourceforbrug og med lang levetid. Byggeriet ønskes certificeret i minimum DGNB Sølv eller tilsvarende.

## **Valby Lokaludvalg**

Oplægsholder Michael Fjeldsøe

- Lokaludvalget har fulgt i udviklingen af grunden fra før projektet fandtes som en del af områdefornyelsen i Kulbanekvarteret. Det er en svært sted at bygge, og bebyggelsesprocent 150 er den maksimale tæthed. Lyskrydset er en god idé, og forpladsen kan blive god.
- Foreløbig er det ikke Ringstedbanen, men Øresundsbanen, der er den store støjkilde på grund af godstogene.
- Der er også støj fra genbrugspladsen, som lokaludvalget gerne vil have flyttet samtidig med, at grunden oprenses.
- Lokaludvalget er tilfreds med kravet om, at ungdomsboliger skal være for studerende.
- Sammenhæng med den omkringliggende by er meget vigtig, herunder til stierne i Kulbaneparken
- Planen lever ikke op til intentionerne om bilfri by, hvilket ikke kan lade sig gøre med den beliggenhed og den type byggeri.
- Inden lokaludvalget afgiver hørings svar, vil man afvente resultatet af drøftelserne på borgermødet.

## **Drøftelser**

*Synspunkter fremsat af medlem af Borgerrepræsentationen Morten Melchior (C) er markeret med \**

## **Boligtyper**

Der blev spurgt til boligtyper og ejerforhold.

Svar (bygherre): Familieboliger kan blive ejerboliger, ungdomsboliger bliver studieboliger og plejehjemmet bliver almene boliger.

## **Indretning**

Der blev spurgt til opholdsaltaner, overdækning af cykelparkering og indretning af kælder.

Svar (bygherre/forvaltningen): Opholdsaltaner ikke må være støjbelastede, og de skal derfor enten placeres på den stille facade eller være glasinddækkede. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket. Der kommer kælder under dele af bebyggelsen til plejehjemsfunktioner og depotrum.

## **Realisering**

Der blev spurgt om vi kan være sikre på, at byggeriet bliver til noget? Vi har set eksempler i nærheden på, at projekter er blevet sat i bero.

Svar (bygherre): Der er brugt mange ressourcer, og det er intentionen, at byggeriet bliver opført.

## **Støj**

Projektet ser problematisk ud. Det virker ikke fornuftigt at bygge så tæt på støjklender. Er der risiko for, at støjen bliver reflekteret fra facaderne på nybyggeriet til naboområdet? Var det ikke bedre at flytte genbrugspladsen til grunden.

Svar (forvaltningen): Der bliver taget højde for støjen ved brug af særlige lydrudder, så de indendørs støjgrænser er overholdt også med delvist åbne vinduer. Desuden vil de udendørs støjgrænser være overholdt i gårdrummene og på størstedelen af aktivitetsbyrummet, hvor der langs banen etableres en ekstra støjskærm. Forvaltningen vil sammen med bygherre undersøge, om støjen vil blive reflekteret i forbindelse med indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen. Det har været overvejet at flytte genbrugspladsen til grunden, men da den er privat ejet, har det ikke været realistisk.

## **Skyggevirkning**

Er der ikke en risiko for, at nybyggeriet vil skygge for kolonihaverne på nordsiden af Vigerslev Allé Station, og var det ikke bedre at reducere bygningshøjden mod nord og bygge højere mod syd for dermed at begrænse skyggevirkningen i haverne.

Svar (forvaltningen): Vi vil sammen med bygherre se nærmere på skyggevirkningen i kolonihaverne i forbindelse med indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen. At forhøje bebyggelsen mod syd vil medføre mere skygge i gårdrummene.

## **Parkering**

Der blev spurgt til, om der er nok parkering, og om ikke der er en risiko for, at naboområdet bliver belastet af mere parkering?

Svar (\* Morten Melchior): Er enig i, at parkering er et problem, da bilejerskabet stiger, og at der er risiko for, at kvarteret vil blive belastet. Der er fine takter i byggeriet, men bekymring for parkeringen og støjen. Finder det godt, at der bliver bygget ældreboliger og ejerboliger.

Svar (bygherre): Bygherre ville gerne have undgået en reduktion af parkeringsnormen på 20%.

### **Opsamling og afslutning**

Afslutningsvis gjorde forvaltningen opmærksom på, at synspunkter frembragt og drøftet på borgermødet ikke kan indgå som høringssvar. Hvis man ønsker at give sin mening til kende, skal man indgive et skriftligt høringssvar via Københavns Kommunes høringsportal, Bliv Hørt, senest den 17. maj 2024.