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

KØBENHAVNS KOMMUNE

Skabelon revideret 15. marts 2020, Ansvarlig: Pernille Orth, dokumentnummer: 56

Projektet

Bygherre:	3F
Arkitekt:	Entasis
Formål:	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.
Etageareal og højde:	Ca. 6.900 m², max. 5 etager og max. 20 m
Bebyggelsesprocent:	138
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Boliger 1:214 Kollegie- og ungdomsboliger: 1:857 Butikker: 1:143 Erhverv: 1:143 Daginstitutioner 1:179
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - 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
Almene boliger	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 m² almene boliger.
Friareal	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 Arkitekturpolitikkens principper om at respektere eksisterende kulturmiljøer, bygninger og byrum.

Baggrund

Bygherre ønsker at udvikle den vestlige del af lokalplanområdet, der er omgivet af Toftegårds 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 hegnet fælles gårdhave. Bygherre ønsker at opføre ca. 4.650 m² ungdoms- og familieboliger, en daginstitution på ca. 800 m² og udvide en dagligvarebutik med 600 m². 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 bebyggelsesmønstrer 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 bebyggelsesmønstrer. 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

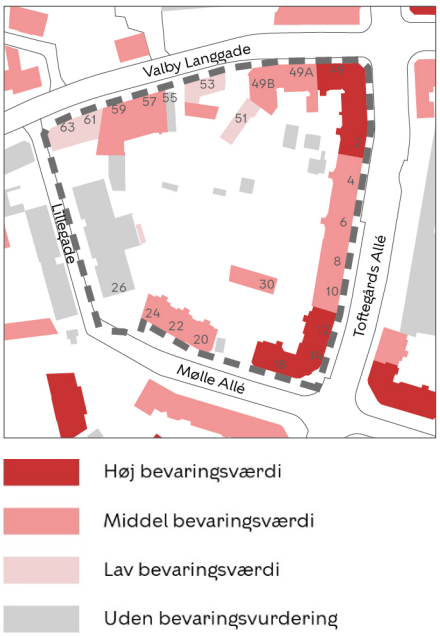
I marts måned (jævndøgn) vil der med den foreslåede bebyggelse være en skyggevirkning om morgenen mod øst, særligt i det nye gårdrum mod Lillegade samt på ejendommene mod Valby Langgade. I juni måned vil der være skyggevirkning om aftenen mod øst på en del af arealerne til ejendommene på Toftegårds Allé. 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 m² til butiksformål, hvoraf 7.800 m² er til nye butiksarealer. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 5.000 m² og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 3.500 m².



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.

Mødet mellem landsbyen og karrébyen, set fra Valby Langgade

Byliv

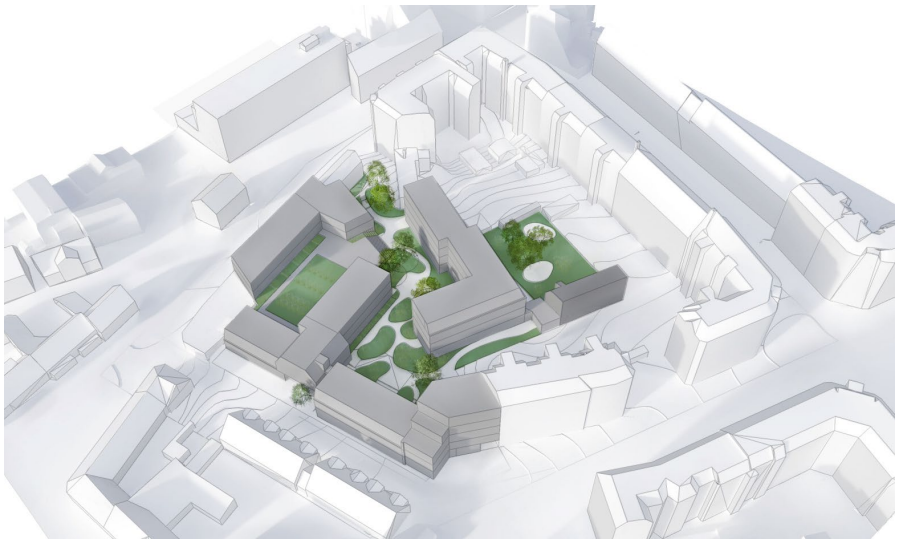
På tværs af området vil der være en offentlig passage, som skaber adgang til områdets gårdrum for beboere og forbipasserende. Her vil være små mødesteder i grønne omgivelser, nyttehaver på et hævet dæk, aktivitet og bevægelse på institutionens legeplads og aktive overgange mellem boliger og det offentlige 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 Langgade vil give beboerne adgang til servicefaciliteter i umiddelbar nærhed.

Miljø og Klima

I projektet opføres en bygning på Valby Langgade 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.

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

	april 2020	august 2020	august - oktober 2020	februar 2021	marts 2021
Intern høring inkl. lokaludvalg					
Startdato	Startredegørelse i TMU og ØU	Forslag til lokalplan i TMU, ØU, BR	Offentlig høring	Endelig vedtagelse af Lokalplanen i TMU, ØU, BR	Endelig bekendtgørelse

LEVERANCER