



Til Sagen

03. januar 2019

Bilag 10: Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af helhedsplan for Bystævneparken og anbefalinger til den videre proces

Sagsnr.
2015-0213457

Dokumentnr.
2015-0213457-103

Teknik- og miljøforvaltningens vurdering af helhedsplanen
Helhedsplanen for Bystævneparken med den valgte bebyggelsesprocent vil efter endelig vedtagelse danne grundlag for det videre arbejde med lokalplan for området, herunder tillæg til Kommuneplan 2015.

Sagsbehandler
Laila Echammari

Forvaltningen anbefaler at sikre mulighed for at kunne justere bebyggelsesprocenten ind til det i lokalplanfasen er eftervist, at terrænparkering og bebyggelsesplan kan løses på en måde, der sikrer attraktive og gode byrum samt respekterer helhedsplanens beplantningsstrategi, samtidig med at trafikale hensyn er varetaget og at variation i bebyggelsen er sikret.

Dette fordi mange problemstillinger og detaljer først bliver afklaret frem mod et forslag til lokalplan. Bevaring af værdifulde træer, egentlige vejbredder med f.eks. drejeradier til brandredning og renovationsbiler samt variation i bygningsvolumener herunder tilbagetrækninger, indeliggende eller delvist indeliggende altaner, tagformer eller øverste etager med særlig bearbejdning foruden placering af bil- og cykelparkering mv. kan påvirke byggemuligheden i området. I forbindelse med bearbejdning af helhedsplanen med større variation i bygningsvolumener skal normalvis påregnes, at den reelle rummelighed i en bebyggelsesplan reduceres, idet arealer går fra til f.eks. portåbninger, tilbagerykninger, bearbejdning af tagetager eller lign. Teknik- og Miljøforvaltningens vurderer, at den i helhedsplanen indarbejdede buffer på 3-5 % er i underkanten af hvad der er nødvendigt med henblik på indarbejdelse af variation i bebyggelsen.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler derfor, at man ikke i denne tidlige fase i planlægningen lægger sig helt fast på en bestemt bebyggelsesprocent for Bystævneparken.

Anbefalinger til den videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen har følgende anbefalinger til den videre planlægning.

Volumen og arkitektur

- Den endelige maksimale bebyggelsesprocent skal fastlægges på baggrund af en vurdering af, hvorvidt den bærende beplantningsstrategi med bevaring af værdifulde træer samt plantning af nye træer er sikret tilstrækkeligt, om

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

dagslysforhold er sikret tilstrækkeligt og om der sikres attraktive byrum og boligforhold med planen.

- Den maksimale bygningshøjde/etagehøjde på de tre etagehuse der bevares og ombygges skal fastlægges på baggrund af en nærmere undersøgelse af bygningernes fjernvirkninger i byen samt undersøgelse af hvordan det vil opleves i nærområdet og under hensyn til områdets profil – Vestvolden og omkringliggende by. Ligeledes bør et scenarie, hvor bygningerne nedrives og erstattes af nye smalle og højere bygninger belyses.
- Der skal arbejdes med variation i bygningsvolumener herunder tilbagetrækninger, indeliggende eller delvist indeliggende altaner, tagformer eller øverste etager med særlig bearbejdning, tilbagetrækning og lignende med fokus på at formidle overgangen mellem Bystævneparken, den omkringliggende by og Vestvolden.

Landskab og byliv

- Der skal udarbejdes en detaljeret landskabsplan med fokus på bevaring af flest mulige værdifulde træer, indpasning af nye træer i by- og haverum, samt at parkering og cykelparkering på terræn foruden skybrudssikring indarbejdes i respekt for områdets grønne karakter.
- fælles funktioner skal indrettes i stueetager, så disse medvirker til at skabe tydelige fællesskaber.
- Der skal sikres gode forbindelser til den centralt beliggende skolebebyggelse samt på tværs af området til Vestvolden, for det omkringliggende Brønshøj-Husum.

Trafik

- At der udarbejdes en trafikplan for området og ses på konsekvenserne for det omkringliggende bykvarters veje.