

BOMHUSVEJ 18

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX - Bomhusvej 18



Projektet

Bygherre	Bonava Danmark A/S
Arkitekt	KHS Arkitekter
Landskabsarkitekt	Opland Landskabsarkitekter
Hovedgreb	Tidligere industribygninger der ikke længere skal fungere som skole nedrives og der opføres istedet boliger i op til 7 etager. Der etableres offentligt tilgængeligt gårdrum og stiforbindelse gennem projektområdet.
Etageareal	13.000 m ²
Bebyggelsespct.	110 %

Baggrund

Privatskolen Carolineskolen har siden 1974 benyttet de tidligere industribygninger på Bomhusvej 18, men flytter i sommeren 2017 til en ny adresse. Bonava (tidligere NCC Bolig) ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og opføre 13.000 m² boliger.

Projektet har et etageareal på 13.000 m² boliger i forskudte bygninger, placeret rundt om et centralt grønt gårdrum. Herudover indgår et punkthus placeret mod Bomhusvej i nord. Projektet opføres i 5-7 etager med højder på mellem 15 og 20 meter, med de højeste bygninger placeret mod motorvejen

Der etableres en stiforbindelse igennem området og det grønne gårdrum gøres offentligt tilgængeligt, blandt andet så privatskolerne øst for projektområdet får udvidet mulighed for at opholde sig udendørs.

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af kommunen, 50 meter fra kommunegrænsen med Gentofte Kommune og umiddelbart øst for Helsingørmotorvejen.

Lokalplanområdet er en del af et større kompleks af bygninger der blev opført af Julius Hansens Trikotagefabrik, der primært fremstillede sokker. Bygningerne er opført i forskellige etaper i perioden fra 1930-1955. Siden 1970'erne er de tidligere fabriksbygninger blevet benyttet til en række blandede erhvervsformål. I dag er der blandt andet 4 privatskoler, detailhandel og administration.

Egenart

Det gamle fabriksområde er præget af en blanding af tidligere produktionsbygninger opført i 1 plan med shedtage, mindre værkstedsbygninger og enkelte administrationsbygninger. De gamle fabriksbygninger skyder sig ind som en kile, mellem store boligområder nord og syd for området.

Området beliggende syd for lokalplanområdet er præget af det markante boligbyggeri Ryparken, der blev opført i 1934. Overfor grundens sydlige del ligger den udvidelse af Ryparken, der blev opført i 1982. Boligbebyggelserne i stokstruktur er karakterskabende for bydelen. Vest for motorvejen og nord for lokalplanområdet, i Gentofte Kommune, er bebyggelsen præget af enfamiliehuse.

Mobilitet og trafik

Lokalplanområdet er beliggende 650 meter fra Ryparken Station, der er skiftestation mellem Ringbanen og linje A og Bx. Området er derudover betjent med linje 150S og en række andre buslinjer.

Helsingørmotorvejen og Lyngbyvejen er beliggende i kort afstand fra området, hvilket gør at der er gode forbindelser til motorvejsnettet.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	13.000 m ²
Stueetage	2135 m ²
Etage 1.-7.	10.865 m ²

Bevaring og Udvikling

De gamle fabriksbygninger udgør i dag et samlet miljø, men bygningerne i projektområdet er i dårlig stand, og vil være svære at anvende fremadrettet. Der arbejdes videre med at bevare spor efter områdets historie som erhvervsområde. Der er en række større træer på området, blandt andet i den sydlige del. Der arbejdes aktivt for at bevare så mange af disse træer, i det videre arbejde med projektet.

Mål og planer

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til boliger og serviceerhverv (C1-ramme), hvor boligandelen normalt skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, og efter en konkret vurdering ned til 25%. Der er i dag ingen boliger i rammeområdet.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter en høj friarealprocent for boliger, på 50%, og en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² og 2 parkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m².

Fælleskab København

Bygherre ønsker at skabe et byggeri der kan tilføre bydelen, nye grønne byrum og interessante opholds- og kantzoner. Bebyggelsens grønne midte skal opleves som et offentligt tilgængeligt område, med nem adgang for beboere i og naboer til området.



Princip for facadeudformning mod parkeringsarealerne og motorvejen

Bynatur i København

Med udearealerne til Bomhusene ønsker bygherre at skabe ny bynatur, som ramme for det gode hverdagsliv i bydelen. Der vil blive lagt vægt på at styrke byens biodiversitet gennem blandede beplantninger, med fokus på oplevelser henover året, f.eks. ved blomstring og løvfald.

Arkitekturpolitik

Bygherre ønsker et projekt hvor nærområdets industrielle karakter og materialebrug afspejles i en nutidig arkitektur. Bebyggelsen brydes op ved brug af forskydelser i facadelinjer og bygningshøjder, som skaber varierede rumlige oplevelser.

Klimatilpasning

Gennem klimatilpasning af udearealerne vil regnvand indgå som en del af arbejdet med at skabe varierede og artsrige grønne udearealer, med fokus på rekreative oplevelser for beboere i og naboer til området.

Forebyggelse af støjgener

Området er udsat for støjpåvirkning fra Helsingørsmotorvejen. Ungdomsboligerne og terrænspring mod motorvejen tager en del af støjen og samtidig placeres bolighederne sådan at friarealerne og arealerne øst for projektområdet får en markant dæmpning af støjen. Støjpåvirkningen på specielt de vestvendte facader håndteres med støjdæmpende tiltag i facaden og om nødvendigt ved yderligere støjdæmpende tiltag.

Jord

På fremtidige rekreative arealer udlægges 50 cm ren muld, der skaber gode vækstbetingelser og optimale forhold for udviklingen af robuste grønne uderum. Der er ikke konstateret større forureninger på området.

Sol, vind og skygge

Projektet er opdelt i forskellige voluminer og nedtrappes mod nabobybyggeserne. Dette skyldes ønsket om bedst mulige rumlige og lysmæssige forhold for nærområdet.

KP-ramme for området: C1

Maks. bebyggelsesprocent	110%
Maks. bygningshøjde	20
Friareal pct. boliger	50%
Friareal pct. erhverv	15%
Parkeringsdækning	1 pr. 100 m ²



Dispositionsplan for projektet



Princip for facadeudformning mod gårdarealet



Volumenstudie af de det foreslåede projekt i sammenhæng med nærliggende bebyggelser

Anbefalinger

I det videre arbejde med projektet vil der være fokus på følgende temaer:

Sammenhæng med den omgivende by

Projektet skal bidrage til at åbne området op og tilbyde grønne uderum der kan bruges af de omgivende boliger og skoler, og fungere som mødested i nærområdet. Der skal arbejdes med at etablere offentligt tilgængelige stiforbindelser, der kan forbinde områderne nord og syd for lokalplanområdet.

Arkitektur og skala

Der skal arbejdes med detaljer i arkitekturen, der giver bygningerne hvert sit særpræg. Bygningerne skal detaljeres i stueetagen og markeres ved overgang mod tag. Alternativer skal varieres og placeres på en hensigtsmæssig måde. Materialevalg skal ske med respekt for omkringliggende bebyggelser og kvarterets egenart.

Forebyggelse af støjgener

Støj fra den nærliggende Helsingørmotorvej skal håndteres ved hensigtsmæssig placering af bebyggelse og friarealer, og ved at inkorporere støjdæmpende tiltag i facader der vender mod motorvejen.

Grønne områder og kantzoner

De grønne områder skal fungere som samlingspunkt for bebyggelsens beboere. Der skal arbejdes bevidst med overgangen mellem de mere private havezoner og de fælles friarealer. Der skal arbejdes for nem adgang for beboerne til de fælles friarealer og parkering skal integreres i byrum og friarealer i så høj grad som muligt. Der skal arbejdes med varierede beplantninger med stor biodiversitet.

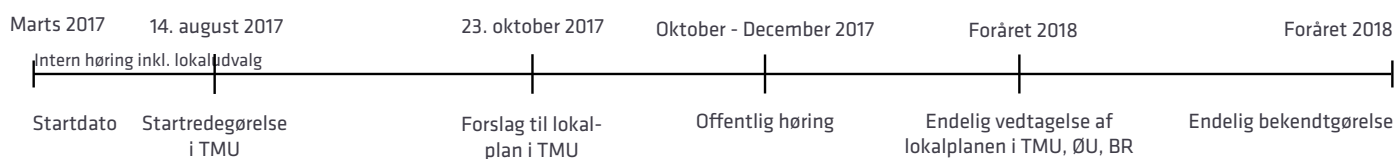
Historiske spor og bevarelse af eksisterende træer

Historien som fabriksområde skal bibeholdes ved at bevare elementer der fortæller om historien. Eksisterende træer skal bevares under hensyn til den samlede plan.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

