

Bilag 2

Projektbeskrivelse, kort, visualiseringer,
situationsplan og facadetegninger

Indstilling om Ny etageboligbebyggelse på Åfløjen 60, Brønshøj-Husum
TMU den 3. november 2025

Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Projektbeskrivelse – hovedtemaer (kort forklaret)

Nuværende forhold

Grunden er i dag fuldt befæstet med asfalt og bebygget med nedrivningsmodne carporte fra 1958. Arealet udgør ikke et grønt område og benyttes alene til gennemkørsel for renovationskøretøjer.

Det ansøgte projekt

Vi ønsker at opføre en boligbebyggelse bestående af 16 mindre familieboliger. Projektet udformes i overensstemmelse med byggelovgivningen (BR18) og inden for Kommuneplan 2024's rammer; der er ikke indgivet nogen ansøgninger om dispensation. Bebyggelsen tilrettelægges under behørig hensyntagen til de omgivende forhold.

Placering i forhold til Kongsåen og naboejendomme

Byggeriet er placeret således, at der ikke sker indgreb i eller berøring med Kongsåen.

De eksisterende carporte er i dag beliggende i skel og helt ud mod åbrinken.

Den nye bebyggelse vil blive trukket tilbage fra åen og vil blive placeret 2,5 meter fra brinken.

Dette overstiger afstandskravet på 2,0 meter fra vandløbets kant. Afstanden til selve åløbet udgør ca. 4,5 meter. Vi planlægger ingen rydning af beplantning, buske eller træer langs åen, det ligger alene hos HOFOR's å projekt.

Naboforhold og afstandskrav

Projektet er disponeret, så de bygningsmæssige afstandskrav i BR18 og kommunen plan 2024 til naboejendomme er overholdt med betydelig margin. Hensynet til indblik samt lysforhold er imødekommet bedst muligt gennem projektets placering og højde. Bebyggelsen er placeret længst muligt fra boligblokkene mod øst, og den nordlige del nedtrappes til to boligetager for at tilpasse grundens indsnævring mod nord og reducere påvirkningen af naboerne. Dispositionen tilgodeser dermed udsigts- og lysforhold for både den ansøgte bebyggelse og de omkringliggende ejendomme.

Brandsikkerhed

Brandsikkerheden er dokumenteret. Projektet opfylder samtlige relevante brandkrav i bygningsreglementet (BR18).

HOFOR og Kongså-projektet

Det er vigtigt at pointere at det ansøgte projekt er uafhængigt af HOFORs Kongså-projektet.

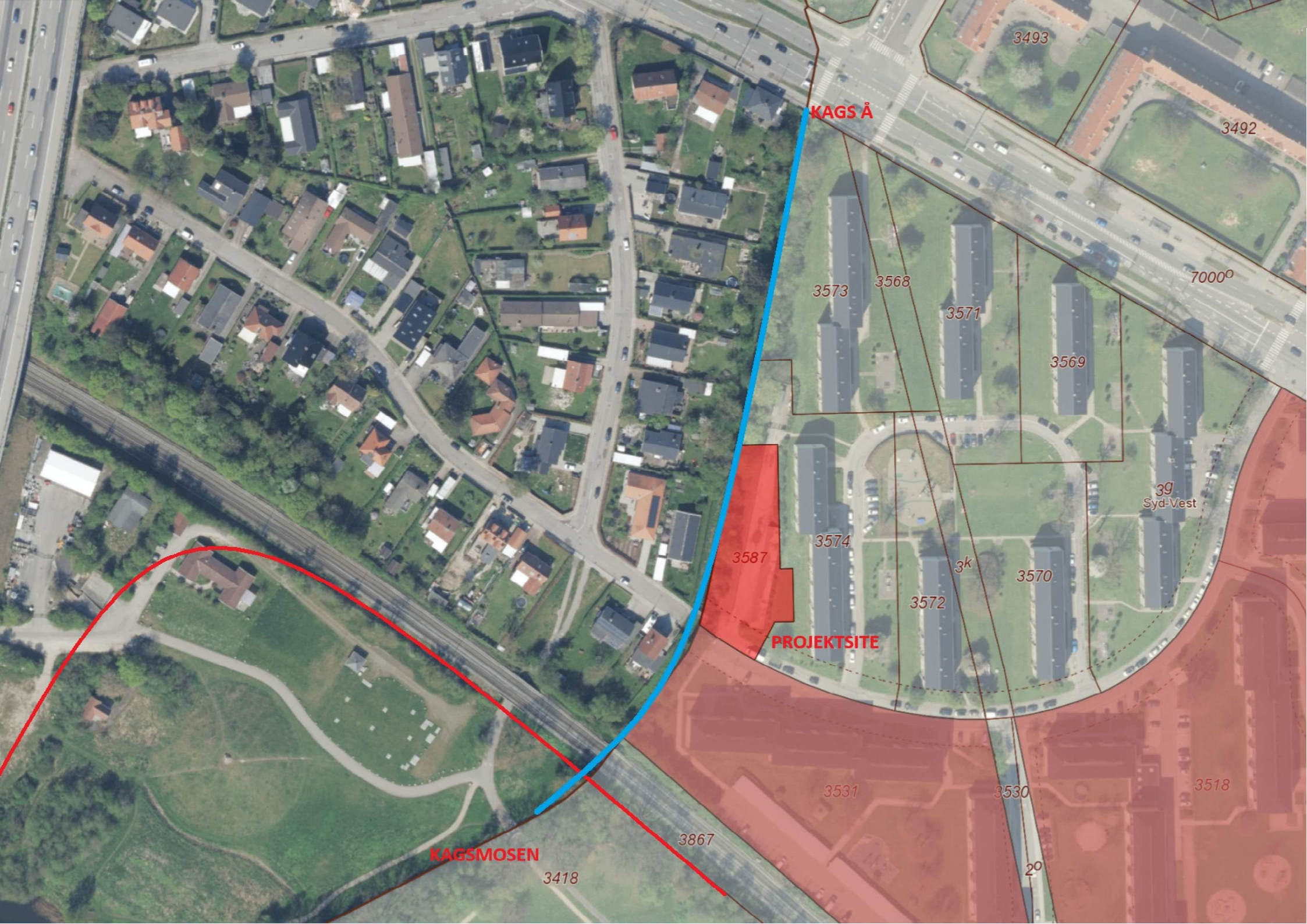
Vi har været i løbende dialog med HOFOR, der har tilkendegivet, at den planlagte bebyggelse kan gennemføres uden indvirkning på å projektet.

HOFOR udtaler:

Ved matr.nr. 3587 (garagebygningerne) består projektet først og fremmest i en afgravning af den eksisterende brink / skråning. Vandløbets kronekant, det vil sige skråningstoppen, ændres ikke.

Med andre ord sker der en udvidelse af vandløbets samlede profil og volumen, men uden at udvide i bredden ved skråningstoppen. Af vedlagte beskrivelse fremgår løsningen på ejendommen. Tværsnittet nederst på siden viser omfanget af afgravningen af skråningen.

Vegetationen langs garagebygningen vil blive ryddet i forbindelse med anlægsarbejdet. Det er nødvendigt for at kunne udføre afgravningen af skråningen. Det er vurderet, at projektet ikke har betydning for særligt værdifulde levesteder for truede eller sjældne dyrearter. Der er lavet en særskilt specialistvurdering af mulige levesteder og forekomster af isfugl. Der er ikke konstateret levesteder for isfugl på denne del af åstrækningen. (se bilag)



KAGS Å

3493

3492

7000

3573

3568

3571

3569

39
Syd-Vest

3574

3587

3k

3570

3572

PROJEKTSITE

3531

3530

3518

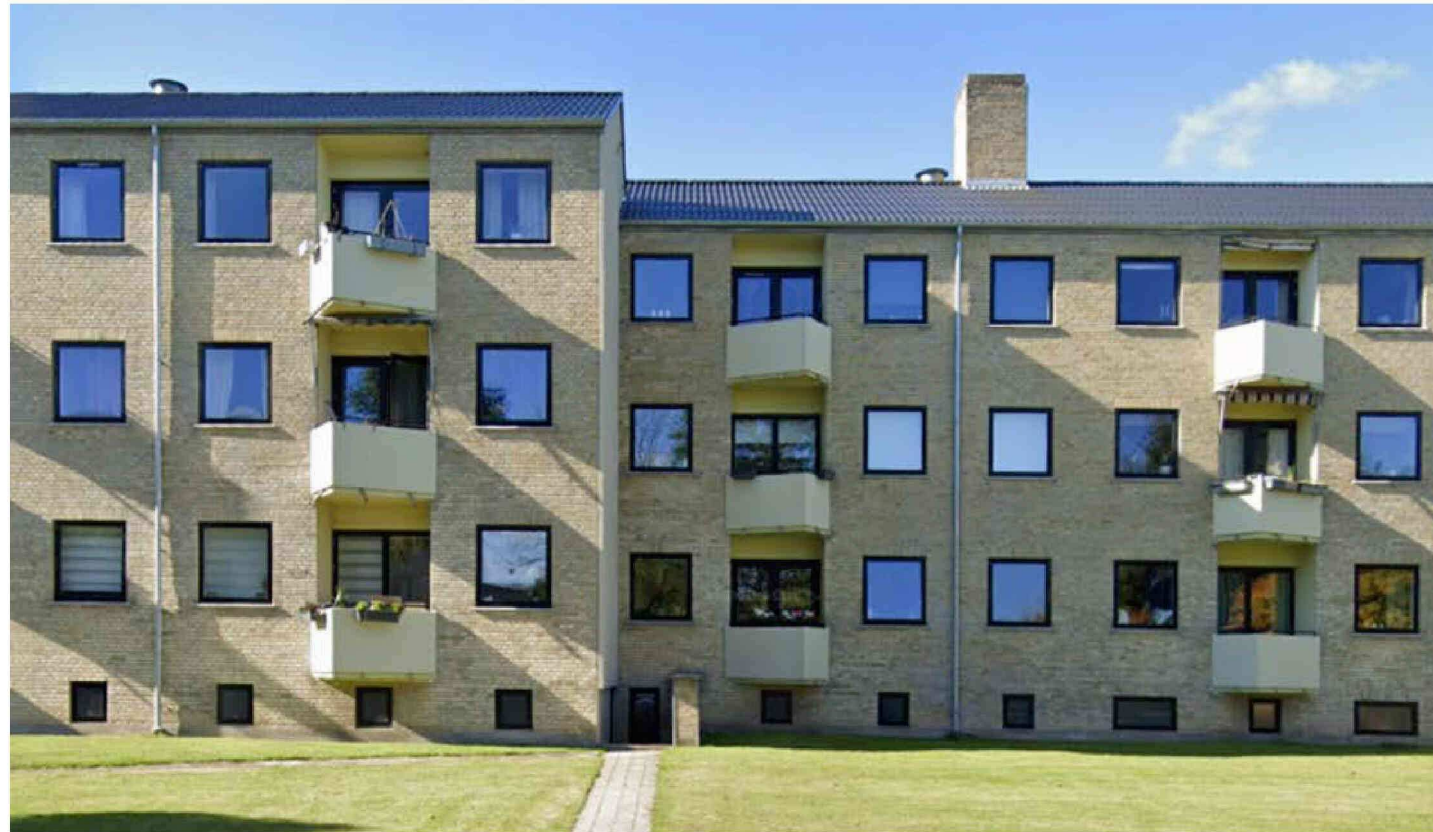
3867

KAGSMOSEN

3418

20

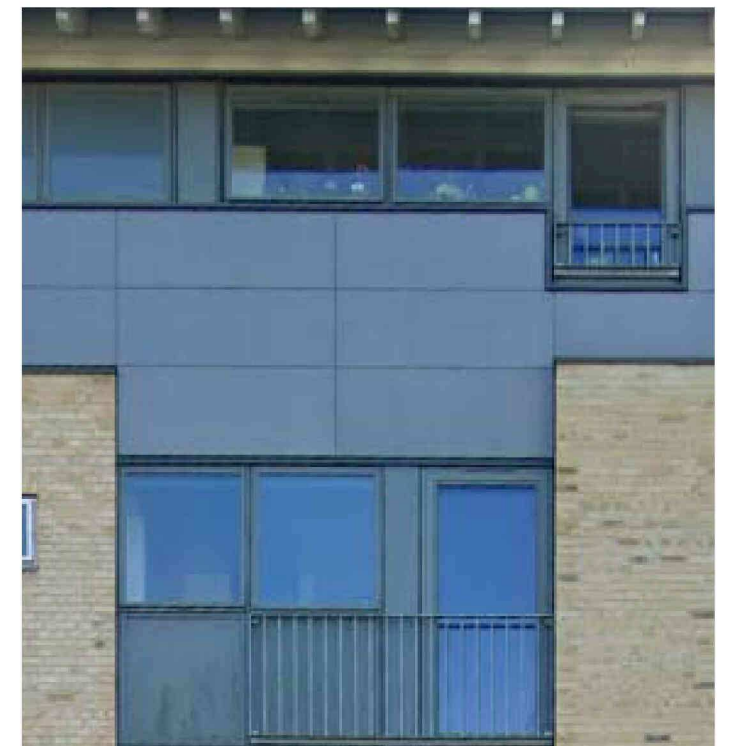
Kontekst



De nærliggende blokke mod øst fremstår som markante, murede volumener i gult tegl, hvor facaderne brydes af taktfast placerede vinduer og altaner. Altanernes pudsede afskærmninger understreger det lukkede og massive udtryk, som kendetegner bebyggelsen. De sorte, smalle vinduesrammer tilfører en markant kontrast i både farve og tyngde, hvilket giver facaderne en præcis og skarp karakter. Facadedetaljeringen er afdæmpet, med spinkle sålbænke og enkle, murede vinduesstik, der bidrager til helhedens rolige udtryk.



Blokkene mod syd fremstår med et lettere og mere opløst udtryk, hvor de spinkle balustre og de vertikale bånd i gråblå pladebeklædning bryder murstensfacadernes tyngde. Øverst er facaden fuldt beklædt med de samme plader, hvilket giver tagfladen et let og svævende præg og understreger bygningernes mere åbne karakter.



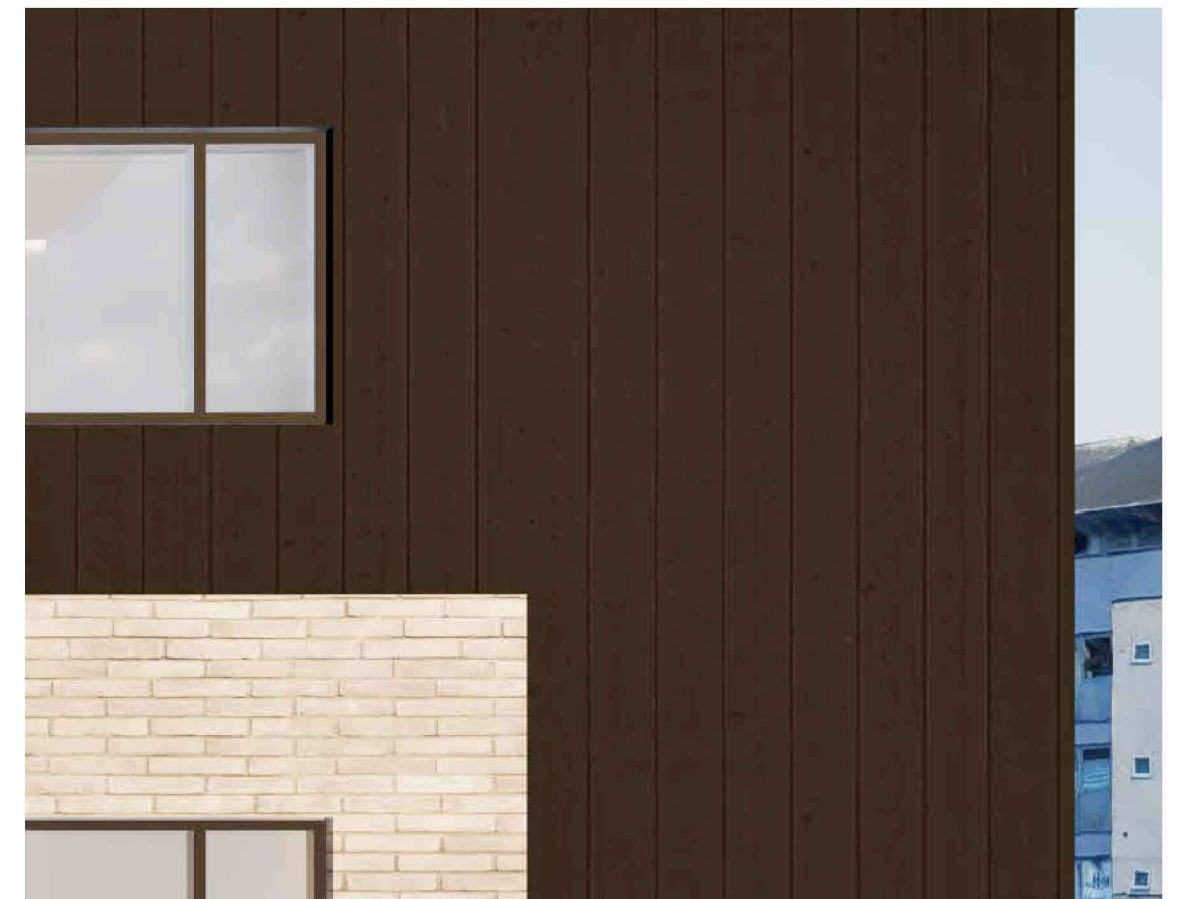
Bygning tilpasset kontekst



Den nye bygning indpasser sig naturligt i omgivelserne ved at videreføre samspillet mellem det massive og det lette. Det lyse murværk med sin enkle detaljering danner en solid base, der giver bygningen tyngde og ro. Over denne hviler den øverste etages mørke træbeklædning, som tilfører et lettere og mere nutidigt udtryk, og som samtidig omslutter elevatortårnet for at samle bygningens volumen.

Kontrasten mellem det tunge og det lette understreges yderligere af altaner og svalegange, der fremstår spinkle og transparente med balustre, som næsten opløses mod baggrunden.

Motivet fra de nærliggende boligblokke videreføres gennem anvendelsen af mørke, smalle vinduesrammer og sorte yderdøre, hvilket tilfører facaderne en præcis og skarp karakter









01.05.2025
20.08.2025
01.09.2025
REV.5

Note:

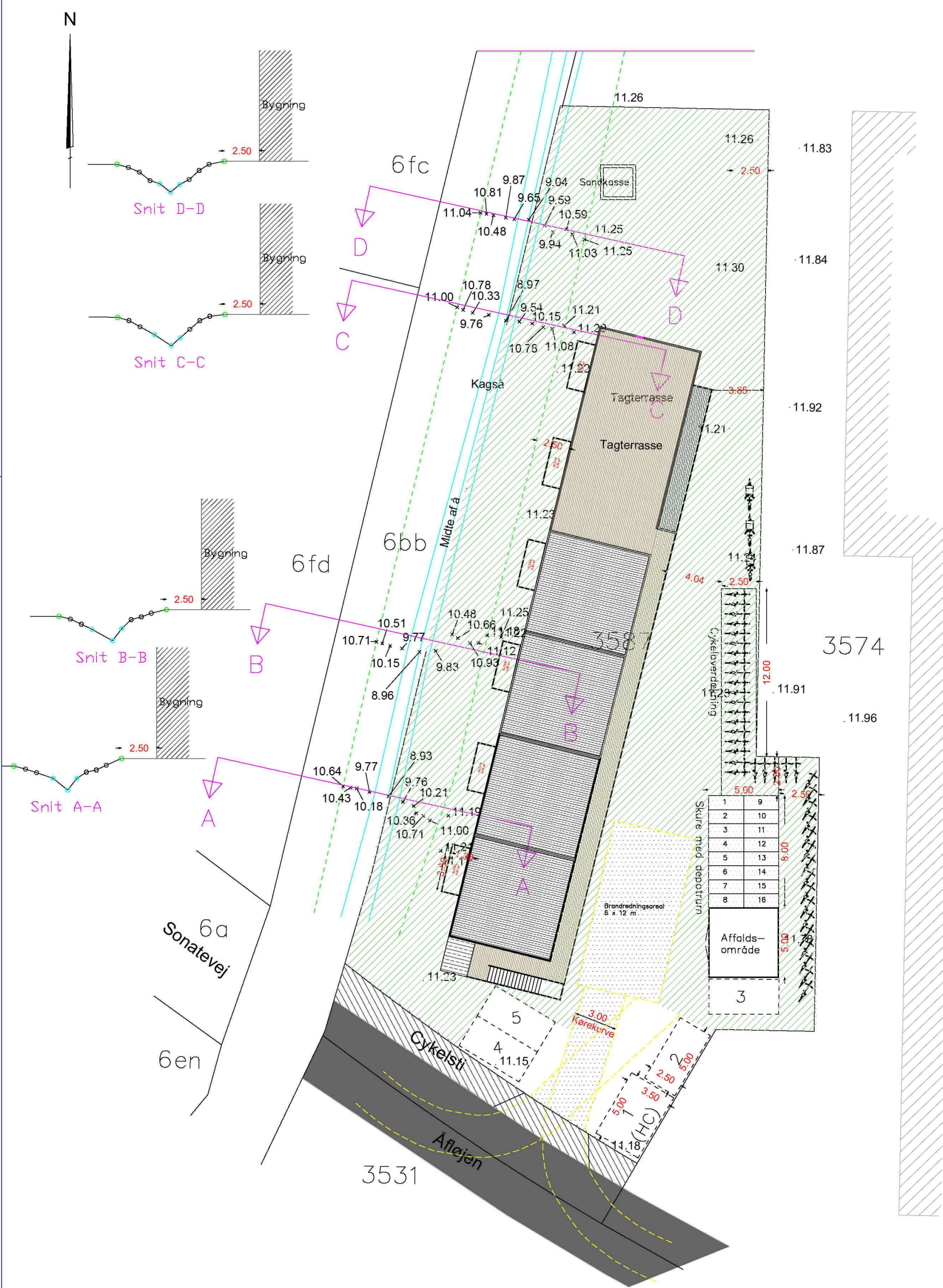
- 16 boligenheder
- 10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²
- Tagterrasse: 111 m²
- Svalegang 1. sal 61,6 m²
Svalegang 2. sal 43,4 m²
- 16 udhuse/depotrum (2,5 m² x 16 stk. = 40 m²)
25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)
40 m² Cykeloverdækning
- 40 cykelpladser heraf er 22 overdækket
3 ladcykelpladser
- 4 alm. parkeringspladser
1 HC plads
- Bebyggelsesprocent 60 %
- Grund størrelse 1.769 m²
- Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Friareal terræn (grøn skravering)
Boliger = + 80 %

Udsnit fra Københavns kommuneplan 2024
<https://k24.kk.dk/rammer/generelle-bestemmelser/terraner>

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler. Friarealet beregnes som en procentdel af etagearealet til boliger og/eller erhverv på ejendommen.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Det kan ligeledes i lokalplaner bestemmes, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, type og krav til kvaliteten af bynatur, fx bestemmelser om beplantning og vækstbetingelser over og under jordoverfladen.



Situationsplan

Signaturforklaring

- Grøft overkant
- Grøft begrænsning
- Grøft bund
- Kørevej befæstet
- Skel ej fastlagt
- Skel generelt (blindt)
- Skel vej og gadejord (blindt)
- Bygning
- Terrænkote

NYBYGNING AF LEJLIGHEDER

Åfløjen 60
2700 Brønshøj

Revision:
Revision af p-pladser og cykelsti

Skala:
1:250

Dato:
25.11.2024

Papir str.:
A3

Situationsplan

Projektfase: Skitseforslag ☐ Projektforslag ☐ Myndighedsprojekt ☒ Hovedprojekt ☐
Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com

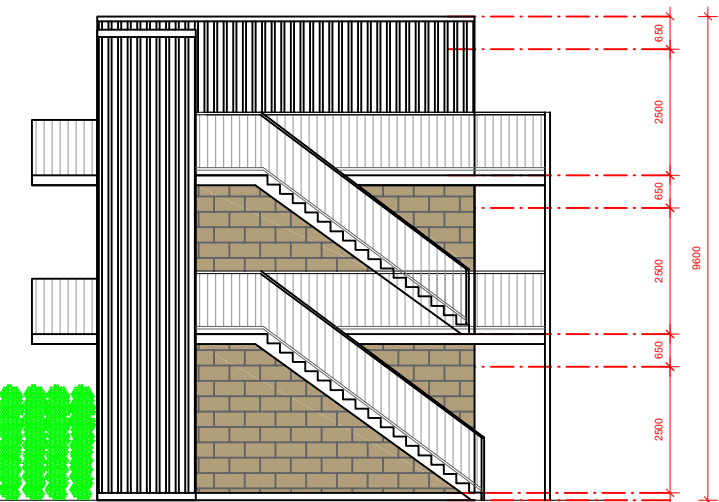
Tegningsnr.
T_X_001



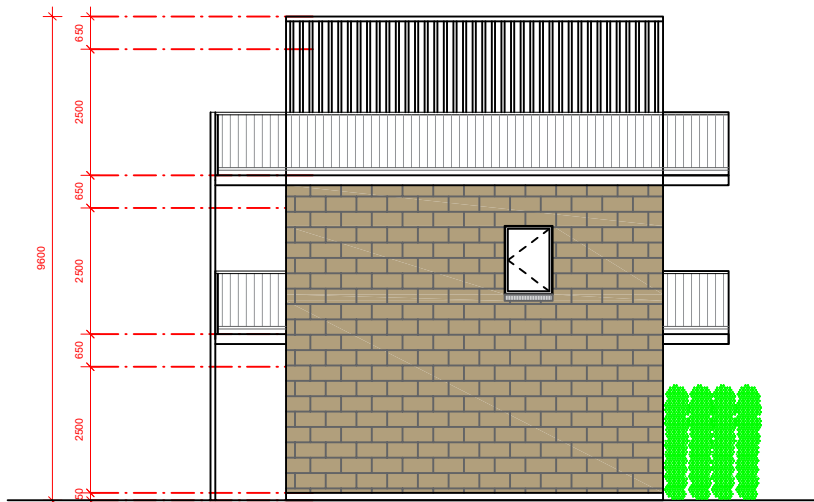
Facade mod øst (Cykler)



Facade mod vest (åen)



Facade mod syd (vejen)



Facade mod nord

Note:

Alle mål er i mm.

Stålplade 

Skifer 

NYBYGNING AF LEJLIGHEDER

Åfløjen 60
2700 Brønshøj

Revision:

Skala:
1:150

Dato:
25.11.2024

Papir str.:
A3

Facadetegning

Tegningsnr.
T_X_003

Projektfase: Skitseforslag ☐ Projektforslag ☐ Myndighedsprojekt ☒ Hovedprojekt ☐

Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com