

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

ELNA MUNCHS PLADS

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	LIDL
Arkitekt:	Over Byen Arkitekter
Formål:	Bygherre ønsker at udvikle området til serviceerhverv samt botilbudsboliger. Derudover ønsker bygherre at forny den eksisterende busvendeplads.
Etageareal og højde:	Der planlægges for 1.300 m ² serviceerhverv og 3.200 m ² botilbudsboliger, i alt 4.500 m ² . Den maksimale højde er fastsat til 20 m, med en bebyggelse på op til fem etager langs Åleki-stevej og op til tre etager langs Egholmvej.
Bebyggelsesprocent:	Bebyggelsen planlægges indenfor en B3 ramme, med en bebyggelsesprocent på 110 %, med mulighed for ca. 120 % ved institution. Busholdepladsens areal inkluderes i rammen.
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019	Boliger: 1:214
- biler:	Erhverv og butikker: 1:143
	Kollegie- og ungdomsboliger: 1:857
	Plejecentre/plejeboliger: 1:714
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019	Boliger, ungdomsboliger og butikker: 4:100
- cykler:	Ældre- og Plejeboliger: 2:100
	Erhverv: 3:100
	pladskrævende cykler Boliger, ældre- og plejeboliger, erhverv og butikker: 1:500
Friareal	Institution: 20 %
	Erhverv: 15 %

Arkitektur

Den planlagte bebyggelse placerer sig i bagkanten af Elna Munchs Plads og indrammer denne med en arkade, hvor man kan søge læ for regn og vind. Bebyggelsen er opbrudt i mindre dele, med sadeltag som afspejler størrelse og udformning på de omkringliggende bygninger, mens bebyggelsen bindes sammen af facadernes materiale, tegl. Projektet forholder sig til Arkitekturpolitik 2017-2025 med følgende hovedtemaer:

ARKITEKTUR DER FORTÆLLER

Det arkitektoniske greb afspejler områdets komplekse sammensætning af bygningstyper, og skaber en ny arkitektur med afsæt i den lokale egenart. Elna Munchs Plads bliver et aktivt byrum med infrastruktur der knytter direkte an til det offentlige rum og arbejder med den gennemgående 'Københavnidentitet' for byens inventar og belægninger, som skaber sammenhæng i byrummet.

ANSVARLIGT DESIGN

Botilbudsboligerne er fleksible i deres anvendelse og kan således udvides til lejligheder eller benyttes til hotel eller studieboliger uden større ændringer. Projektet søger at arbejde med lokalområdets materialekarakter, kendetegnet ved tegl-facader. Teglfacader er robuste og sikrer mulighed for partielle ændringer uden gennemgående facadeudskiftninger. Projektet er dermed med til at skabe fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger udformes, så de kan tilpasses nye funktioner over tid.

Baggrund

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for etablering af en dagligvarebutik. Området består i dag af en række matrikler med både boliger og erhverv, der ønskes erstattet af en ny samlet bebyggelse, der på én gang skaber et nyt byrum, formidler overgangen fra villa område til etagebyggeri og samtidig løser trafikafviklingen - herunder busvendepladsen.

Det er væsentligt at lokalplanen tilser, at der kan etableres gode driftsforhold for den kommende dagligvarebutik, herunder tilgængelighed for kunder,



Visualisering, projektet set fra syd-øst over Elna Munchs Plads. Illustration: Over Byen Arkitekter.



Visualisering, blik fra nord langs Egholmvej. Illustration: Over Byen Arkitekter.

varetilkørsel og synlighed. Det ønskes at lokalplanen muliggør et byggeri, der kan omdanne Elna Munchs Plads til et attraktivt handelssted for områdets beboere.

Stedet

Dominerende træk ved lokalplanområdet er de store, trafikerede færdselsårer, Jyllingevej og Ålekistevej. Elna Munchs Plads er i dag et støjplaget byrum, præget af hårde belægninger, og få grønne elementer.

Mod syd og vest indrammes bydelen af S-togets banevold, som bryder villakvarterets vinkelrette vejudlægning, og skaber en fysisk og visuel barriere i bydelen. Lokalplanområdet er højt beliggende, og terrænet falder ind mod Vanløse station.

Egenart

Lokalplanområdet placerer sig i det nordvestlige hjørne af krydset mellem Jyllingevej og Ålekistevej. Ålekistevej udgør her en grænse mellem en tættere, sammenhængende bymæssig struktur, med randbebyggelser i 5-6 etagers højde, via enkelte fritstående flerfamiliehuse til villakvarterets løse bebyggelsesstruktur med huse i 1-1 ½ etage. Bebyggelsen rækker omkring 100 år tilbage i tiden.

Området er karakteriseret af facader i røde tegl, og gadebilledet langs Ålekistevej er kendetegnet ved mange komplekse tagformer, hvor saddeltaget er fremtrædende, og flere steder står som gavlmotiv ud mod vejen.

Mobilitet

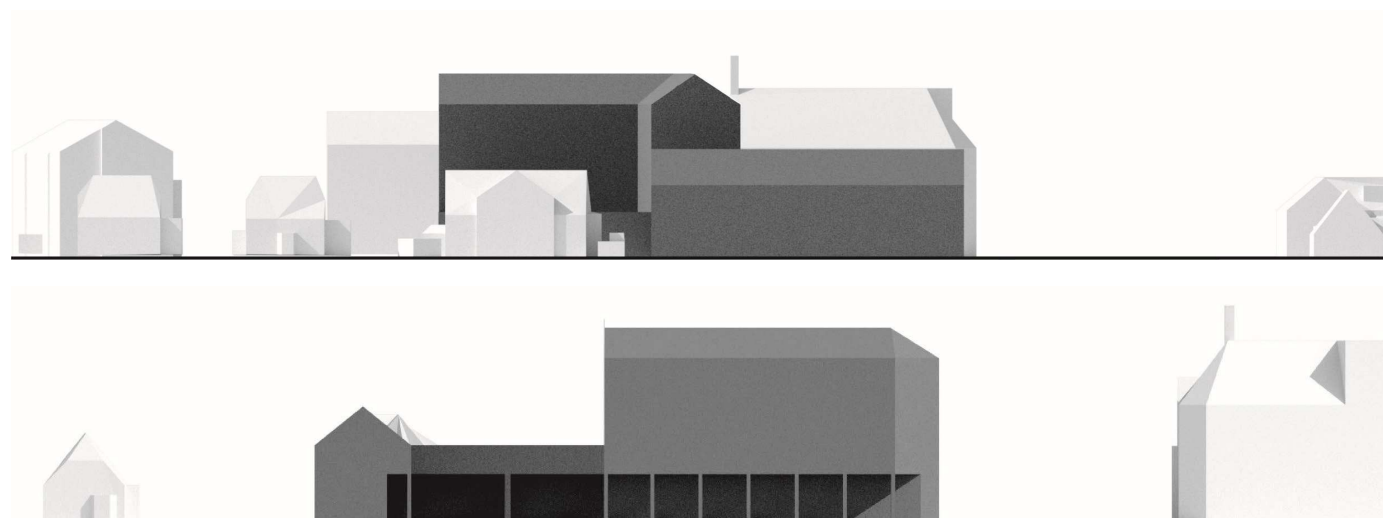
Elna Munchs Plads er beliggende i krydset mellem to store, tungt trafikerede veje, med 250 m afstand til Jyllingevej station, og 900 m afstand til Vanløse station. På Elna Munchs Plads ligger i dag en busvendeplads, som betjener buslinjerne 12 og 31.

Busvendepladsen genskabes i projektet på sin nuværende placering, og vil dermed forblive et knudepunkt for lokal busstrafik. Gennem planen er det intentionen at forbedre trafiksikkerheden omkring busvendepladsen gennem bedre af- og påstigningsmuligheder samt bedre indkørsel og udkørsel for busserne.

God cykelparkering vil gøre det attraktivt for lokale borgere at benytte trafikknudepunktet. Bilparkering til de nye funktioner placeres på terræn ud mod Ålekistevej og Jyllingevej.

Sol, vind og skygge

Den forhøjede bebyggelsesprocent vil i noget omfang få indflydelse på sollysforholdene i villakvarteret, men har ikke indflydelse på eftermiddagssolen, da bebyggelsen er placeret i syd-østlig retning, med de højeste volumener mod øst.



Opstalter med omgivende bygninger. Øverst, opstalt mod vest, Egholmvej. Nederst, opstalt mod Syd, Elna Munchs Plads. Illustrationer: Over Byen Arkitekter.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boligformål (B1) til havehuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Desuden er området beliggende i Jyllingevej Bydelscenter, hvor der er 2.400 bruttoetagemetre ledig ramme til butikker.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre et tættere og højere byggeri foreslås der for området, inklusiv busholdepladsens areal, udlagt en ny ramme til boligformål (B3*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Der gives endvidere mulighed for en højere bebyggelsesprocent på ca. 120 i en lokalplan ved placering af en institution, idet en institution med botilbudsboliger har en mindstestørrelse på 3.200 m². For at muliggøre supermarkedet foreslås det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker hævet fra 1.000 til 1.500 m², hvilket er en normal størrelse for supermarkeder i mindre bydelscentre. Ændringen vil understøtte kommuneplanens mål om at skabe rammer for 1.800 nye boligenheder til borgere med særlige behov frem mod 2031 og at sikre mulighed for alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele.

Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om en udbygningsaftale, der vil omhandle omlægning og forskønnelse af busholdepladsen, med eksisterende funktioner: venterum for chauffører, offentligt toilet og flaskecontainer samt evt. afledte trafiktekniske konsekvenser af omlægningen.

Byliv

Fra at være et overset hjørne mellem Jyllingevej og Ålekistevej, skal projektet markere sig ved at skabe en ryg for pladsen, og bidrage til et mere imødekomende byrum, der vil målrette sig mod hverdagslivet, og pladsens forskellige brugere. Pladsen vil tiltrække flere brugere end i dag, da der ud over de nuværende buspassagerer også vil være handlende og beboere, som aktiverer pladsen og arkaderne langs facaden.

Miljø og Klima

Lokalplanområdet ligger i et stærkt støjbelastet vejkryds, og boligerne tænkes placeret hvor der er op til L_{den} 70 dB mod Ålekistevej. Derudover betragtes en busvendeplads, hvor der holder flere busser ad gangen, som en støjende virksomhed. Der skal arbejdes med støjafskærmning i lokalplanen både ift. botilbudsboligprojektet og ift. afskærmning mod det bagvedliggende villakvarter. Køle- og ventilationsanlæg fra butikken bør afskærmes mest muligt mod beboelse. Det bør tilstræbes, at der ikke indrettes opholdsarealer, tæt på køleanlæggene. Lokalplanen indeholder bestemmelser om støjisolering.

Bæredygtighed og bynatur

Projektet har speciel opmærksomhed på bæredygtighedsværktøjets pkt.:

- 1.5 Indbydende kantzoner, tryghed og åbenhed,
- 2.1 Attraktive udearealer, en ny reel plads i byen – Elna Munchs Plads,
- 3.2 Mulighed for omdannelse, botilbudsboligernes omdannelsespotentialer til andre boligtyper,
- 4.1 Mindre varmeophobning, hensyn til varmeophobning i udformningen af terrasser og byrum,
- 6.2 Bynatur med merværdi, robust beplantning, diversitet på tagterrassen. 8 træer i lokalplanområdet lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Ingen træer gøres bevaringsværdige da det er nødvendigt at fælde dem for at muliggøre byggeri og busholdeplads (bilag 4). I lokalplanforlaget vil der blive stillet krav til andelen af grønt areal og antallet af nye træer.

Andre planer

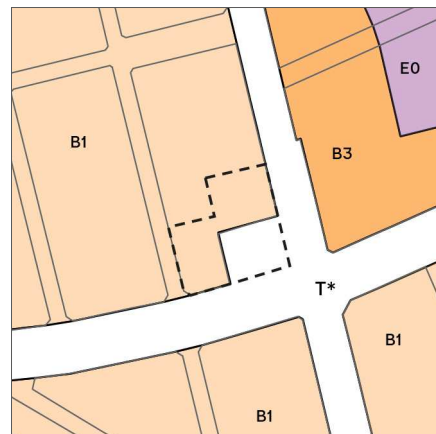
Der er i skybrudsplanlægningen planlagt en forsinkelsesvej på Ålekistevej ud for Ålekistevej 169-71 og Elna Munchs Plads. Der er også planlagt en skybruds- og forsinkelsesvej på Jyllingevej ud for Elna Munchs Plads og Jyllingevej nr. 80. De to skybrudsprojekter på Ålekistevej og Jyllingevej er ikke endeligt planlagt, og der kan forekomme betydelige ændringer i begge skybrudsprojekter. Lokalplanen

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	B1
Maks. bebyggelsesprocent	40
Maks. bygningshøjde	10
Friarealprocent bolig	100
Friarealprocent erhverv	20

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	B3*
Maks. bebyggelsesprocent	110 mulighed for ca. 120 ved institution.
Maks. bygningshøjde	20
Friarealprocent bolig	50
Friarealprocent erhverv	15



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
---	Områdefælgning

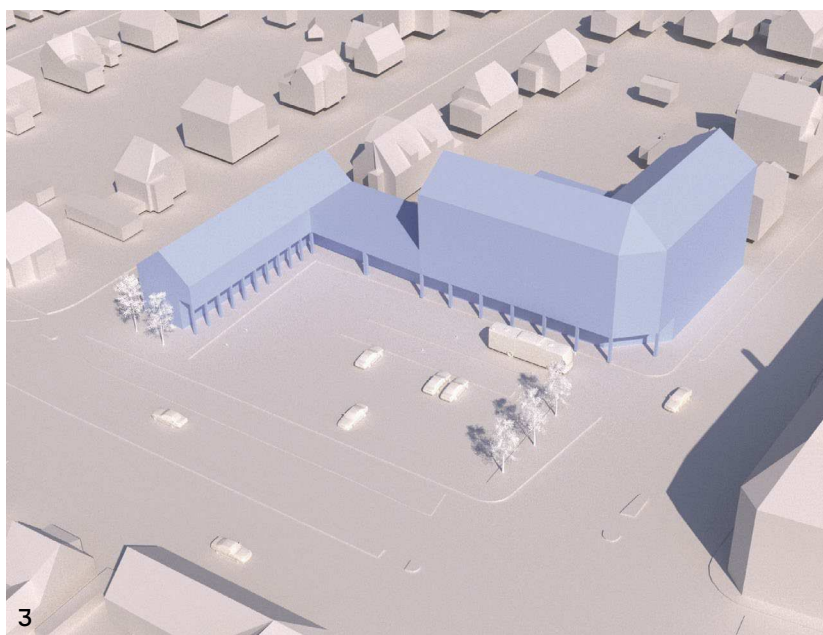
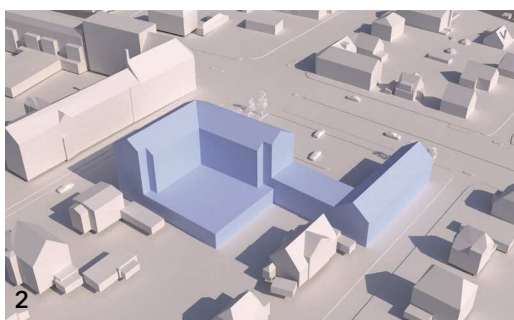
Rammer i Kommuneplan 2019.

må ikke være til hinder for, at de to skybrudsprojekter kan udføres. Regnvand fra lokalplansområdet, skal søges afledt til de to skybrudsprojekter. Usikkerheden omkring planlægningen af de to skybrudsprojekter og lokalplanen bør imødekommes, ved at koordinere projekterne.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- Der skal arbejdes med en trafiksikker og tryk udformning af Elna Munchs Plads. Bustrafikken skal også fremadrettet kunne drives med et højt serviceniveau og løsningerne skal fremtidsikres ift. kommende elektrificering af bustrafikken. Af hensyn til mulighederne for indretning af busholdepladsen anbefaler forvaltningen ikke etablering af flere p-pladser, end kommuneplanen tilsiger.
- Byggeri bør udføres i rød tegl, med tydelig sokkel samt afdæmpet horisontal bearbejdning af fladerne og der bør arbejdes med en tagform, fx sadeltag eller mansardtag.
- For at styrke bylivet mod gaden og pladsen bør der være opgange/indgange mod Ålekistevej og Elna Munchs Plads.
- Der skal arbejdes med et ophøjet, og vejstøjbeskyttet gårdrum mod nordvest med respektafstand til bagvedliggende villaer, og fokus på at undgå indbliksgener.
- Højden bør indordne sig byggeriet langs Ålekistevej, og trappe ned mod villakvarteret.

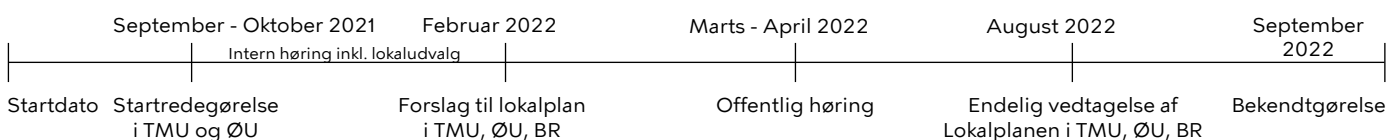


Visualiseringer, der viser projektet. 1. Blik fra vest langs Jyllingevej. 2. Fugleperspektiv fra nord-vest over tagterrassen. 3. Fugleperspektiv fra syd-øst over Elna Munchs Plads. Illustration: Over Byen Arkitekter.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 3: 64 uger

MILEPÆL



LEVERANCER