



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# SLOTSHERRENSVEJ VEST

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

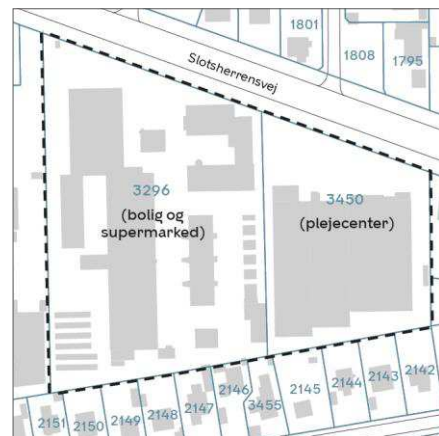
<b>Bygherre:</b>	SPD Slotsherrensvej Aps/Jemidan Aps
<b>Arkitekt:</b>	Danielsen Architecture/Holscher Nordberg
<b>Formål:</b>	Lokalplanen skal muliggøre plejecenter, ungdomsboliger, boliger og supermarked
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 19.200 m <sup>2</sup> og en bygningshøjde op til 15 m for nybyggeri
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Op til 110 % for hele området
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Boliger: 1:214 Butikker: 1:143 Ungdomsboliger: 1:857 Plejeboliger: 1:714
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100  Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 1:500
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 2.800 m <sup>2</sup> almene boliger med en boligandel på ca. 60%.
<b>Friareal</b>	Bolig: 50 % Ungdomsboliger: 30 % Erhverv: 15 % Plejecenter: 20%
<b>Detailhandel:</b>	Supermarked med et bruttoetageareal på op til 1.200 m <sup>2</sup> .

## Arkitektur

I lokalplanområdet indgår to matrikler med hver sin grundejer og hvert sit projekt (herefter omtalt som matrikel 3450 og matrikel 3296).

På matrikel 3450 ønskes privat plejecenter og sundhedshus i en bygning formet som et H, hvor de to ben indeholder boliger. De bliver forbundet af et fælles ankomstareal og fællesrum til beboerne. Tilbagetrækningen af bygningen fra vejen danner en forplads til ankomst, parkering og varelevering. Byggeriet ligger nord-sydvendt og giver mod syd plads til et haverum. Bygningen tager afsæt i Vanløses egenart ved at tilpasse sig skalaen i det omkringliggende villaområde og bliver opført i tre etager med en maksimumbygningshøjde på 11 m. På bygningens flade tag anlægges en tagterrasse med orangeri til beboerne samt solceller og grønt tag. Klimatilpasning sker ved regnvandsbede i gårdhaven og rekreative byrum.

På matrikel 3296 bevares en fire af de gamle industribygninger, der bliver transformeret til boliger. Derudover ønskes nye boliger mod det østlige og vestlige skel samt et supermarked og boliger ud til Slotsherrensvej. De nye boliger vil med placering og udseende forstærke de bevarede bygningers egenart mht. facaderytme, materialer og tagformer. Fabriksgaden, som er områdets eksisterende fremtrædende akse, bliver suppleret af to parallelle smallere stræder. Mod Slotsherrensvej ønskes boliger ovenpå en base med supermarked og ungdomsboliger og med et hævet fælles friareal for beboerne. Indgang til supermarked er placeret ud mod Slotsherrensvej sammen med adgang til parkeringskælder og varelevering. Parkeringskælder betyder, at boligområdet bliver bilfrit med undtagelse af ærindekørsel. Flere steder bliver anlagt mindre byrum til ophold og leg. De bevaringsværdige bygninger bevarer deres etageantal på 1-3 etager, mens de nyopførte bygninger vil blive i 2-3 etager med enkelte bygninger i 4 etager med en tilbagetrækket etage mod Slotsherrensvej. Den maksimale bygningshøjde vil blive 15 m for bygningen i fire etager, mens de andre nye boliger vil få en bygningshøjde mellem 9-12 m inkl. tag.



--- Lokalplanrådets afgrænsning

XX Matrikel

Matrikler inden for lokalplanområdet.

## Baggrund

I forbindelse med Borgerrepræsentationens vedtagelse af Kommuneplan 2019 blev kommuneplanrammen for matrikel 3450 og 3296 ændret fra blandet erhverv (E1) og til en selvstændig ramme til boliger og serviceerhverv (C1).

Den private udvikler Scandinavian Property Development henvendte sig til Københavns Kommune i februar 2021 med et ønske om at udvikle matrikel 3450 til et privat plejecenter. I fremtiden vil der være en stigende behov for plejeboliger, så bygherre ønsker et mindre privat plejecenter med ca. 84 boliger.

Grundejer af matrikel 3296 har et ønske om at udvikle sin grund til familieboliger, ungdomsboliger og almene boliger samt et supermarked.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse tæt ved kommunegrænsen til Rødovre og grænser op til bydelen Brønshøj-Husum. Bebyggelsen ligger ud til den befærdede Slotsherrensvej, som fungerer som indfaldsvej til København og Frederiksberg. Slotsherrensvej opleves som en grøn korridor med vejtræer. Området ligger omkranset af villagrunde mod øst og syd, Slotsherrensvej mod nord og erhverv mod vest. Villaerne omkring lokalplanområdet er i 1-2,5 plan med en bygningshøjde mellem 4,5-11,5 m og har grønne haver og høje fritstående træer.

Bygningerne på matrikel 3450 blev opført til en elastikfabrik Arwill i 1950, som fik en tilbygning i 1959. Bygningerne fylder næsten hele grunden, og der er kun plads til et ankomstareal med parkering ud mod Slotsherrensvej. Bygningshøjden er ca. 8,5 m op til de lave saddeltage, og bygningerne er primært én etage. Ud mod Slotsherrensvej giver et terrænfald mulighed for en ekstra etage i den vestlige del af grunden. Bygningerne står i dag ombyggede. De er ikke SAVE-registreret men vurderes ikke til at være bevaringsværdige. Bebyggelsens konstruktion er ikke egnet til plejecenter.

Fabriksbygningerne på matrikel 3296 er tegnet af Svenn Eske Kristensen til fabrikanten af TO-R Radio, som producerede først radioer og senere tv-apparater. Udover fabrikken er der på grunden en portnerbolig fra år 1900. De bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 3-5 består af en fabriksshal, marketenderi, kedelbygning og administrationsbygning, der blev opført i 1945-47 og præmieret af Københavns kommune i 1948. Bygningerne udgør et fint samlet miljø, og bygningerne er stadig forholdsvis originale.

Begge grunde er hovedsageligt belagt og er afgrænset af beplantning, der har afskærmende karakter mod nabogrundene.

## Egenart

Generelt opleves kvarteret som grønt og frodigt og med mange grønne villahaver.

Langs skellene mod vest, syd og øst samt i skellet mellem de to matrikler er en grøn kant med varieret beplantning, der ses som en 'blød' afgrænsning af området og skærmer mellem erhvervsområdet og villahaverne.

Villakvarteret har et varieret udtryk. Villaerne er kendetegnet med korte bygningsfacader med gavle og forskydninger såsom karnapper, kviste og småbygninger. Villaerne ligger med forskellige vinkling mod Slotsherrensvej, mens erhvervsbygningerne er placeret med en tydelig nord/sydgående retning. Den nord/sydgående retning videreføres i lokalplanforslagets bebyggelsesstruktur.

Slotsherrensvej skråner naturligt mod vest, og de interne terrænforskelle giver mulighed for at bruge terrænet i udformningen af de nye bygninger.



Slotsherrensvej som grøn korridor.



Indgangsparti til marketenderiet ud mod Fabriksgaden på matrikel 3296



Eksisterende byggeri på matrikel 3450 der foreslås nedrevet - oprindeligt elastikfabrikken Arwill



Eksisterende bevaringsværdigt byggeri der omdannes til boliger - tidligere TO-R Radio.

På matrikel 3296 fremstår de bevaringsværdige bygningers gavlmotiver, shedtage, ovenlys og facadedetaljer originalt på de fleste af bygningerne og giver grunden en særegen karakter, som er central for området og skal bevares.

## Mobilitet

Området er kollektivt betjent af S-toglinje H, og lokalplanområdet ligger ca. 250-400 m fra af Islev Station og er dermed stationsnært. Området er busbetjent med buslinje 12, som forbinder Islev med Svanemøllen Station.

Lokalplanområdet ligger godt placeret i forhold til det overordnede vejnet i form af Slotsherrensvej og Ålekistevej. Den interne vejbetjening af området foregår direkte fra Slotsherrensvej. Cykelinfrastrukturen er god, idet alle nærliggende veje er udstyret med cykelstier.

Bilparkering til beboerne og de handlende på matrikel 3296 er placeret i parkeringskælder under supermarkedet. På terræn ved supermarkedet anlægges parkering til de handlende. Derudover placeres der handicappladser på terræn. I alt anlægges ca. 28 % parkering på terræn. Den interne vej 'Fabriksmeden' er en byrumssti, der kan betjene renovation og brand. På matrikel 3450 anlægges der parkering på terræn ud mod Slotsherrensvej. Antallet af parkeringspladser er beregnet ud fra de gældende parkeringsnormer i Kommuneplan 2019 for hver af anvendelserne.

For at sikre gode oversigtsforhold for ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal der nedlægges ca. 5 parkeringspladser på Slotsherrensvej foran matrikel 3296 og 3450.

## Sol, vind og skygge

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning er mod Slotsherrensvej, hvor de primære skygger vil ligge på vejen hen over dagen. De nye bygninger vil ligge mod øst og vest med en afstand fra skel, så der ikke er væsentlige generede skygger ind over nabogrundene.

## Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C1) med en boligandel mellem 40 og 75% af etagearealet, der efter en nærmere vurdering vil kunne nedsættes til 25 %. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og den maksimale bygningshøjde er fastsat til 20 m.

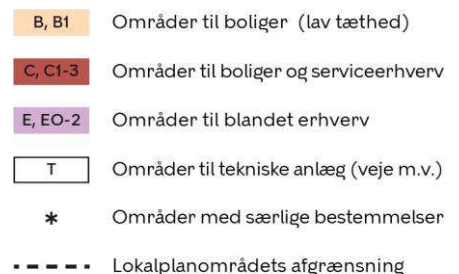
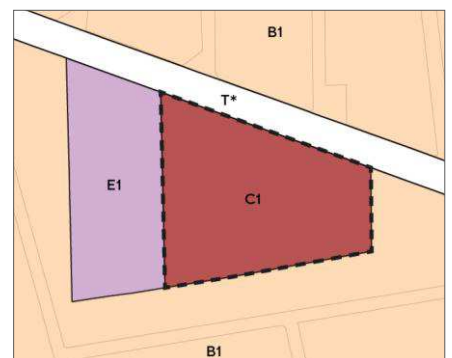
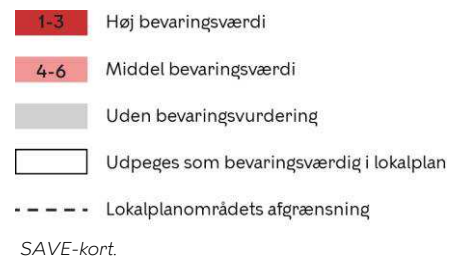
Desuden ligger området inden for Slotsherrensvej center for butikker med særligt pladskrævende varer og tæt på Islev Station Lokalcenter.

I det kommende kommuneplantillæg forventes lokalplanens område udtaget af Slotsherrensvej center for butikker med særligt pladskrævende varer og Islev Station Lokalcenter udvidet ind i lokalplanområdet, så supermarkedet kan realiseres.

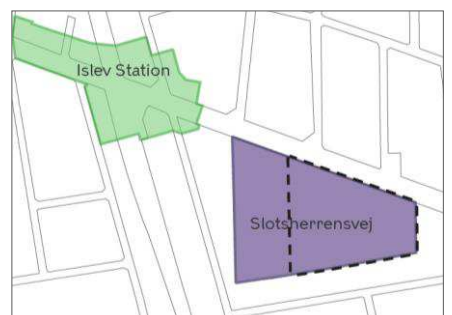
## Byliv

Der forventes flere brugere og mere aktivitet i lokalplansområdet med tilføjelsen af de nye typer boliger og supermarked, der vil være med til at skabe nyt byliv. Projekterne arbejder med tværgående forbindelser mellem de to grunde samt etablering af nye byrum. Herunder et haverum, hvor bygherrerne har planer om sansesti, naturlegeplads, petanquebane og legeplads, som vil være offentlige eller semioffentlige tilgængelige med mulighed for, at fx lokale daginstitutioner kan benytte haverummene.

På matrikel 3296 ønskes mindre områder med opholdsmuligheder samt et fælleshus, der vil være med til at skabe liv i kvarteret og fællesaktiviteter for beboerne.



Rammer i Kommuneplan 2019.



Detailhandel i Kommuneplan 2019.

## Miljø og Klima

Bygherrerne har udarbejdet støjrappporter, der viser, at de vejledende støjgrænser på facaderne ud mod Slotsherrensvej bliver overskredet (64-69 dB). Det er en udfordring, der kan afhjælpes ved brug af lydisolerende vinduer og vinduesopluk i henhold til planlovens regler gældende områder for blandede byfunktioner.



Visualisering, der viser et eksempel på et volumenstudie og bebyggelsesplan. Bygninger, der udpeges som bevaringsværdige, er markeret med rød. Illustration: Holscher Nordberg.

Slotsherrensvej er udpeget til kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. I projektet for matrikel 3450 er der ønske om et forsinkelsesbassin i forbindelse med det terrænspring, der er på grunden, så skybruds- og regnvand bliver opsamlet, inden det bliver sendt til kloak.

## Bæredygtighed og bynatur

Begge projekter arbejder med en forskellig og varieret beplantning, og planter en stor del nye træer og buske, der fremmer biodiversiteten i området. Plejecentret arbejder derudover med facadebeplantning.

## 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:

- Fire af de eksisterende bygninger på matrikel 3296 foreslås udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen.
- Højder i nuværende C-ramme udnyttes ikke fuldt ud. Det betyder, at det anbefales, at bygningerne, der grænser op til villaområdet, maksimalt bliver 11,5 m høje. Mod Slotsherrensvej må der punktvis opføres nybyggeri i 4 etager svarende til maksimalt 15 m. Den 4. etage skal bearbejdes, så den bliver trukket tilbage fra facaden mod nord.
- Sikre at bebyggelse ud mod Slotsherrensvej har forskydninger i facaderne.
- Placering og udformning af adgange til boliger på 1. etage og boliger på basen skal bearbejdes.
- Sikre, at supermarkedets facade og plejeboligernes indgangsparti bliver åbne og imødekomende.
- Placering af 25 % almene boliger skal sikres i den videre lokalplanproces.



Visualisering, der viser et eksempel på ankomst- og forareal til plejecenteret. Illustration: Danielsen Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på eksisterende og nyt byggeri langs Fabriksgaden. Illustration: Holscher Nordberg.

- Forpladser mod Slotsherrensvej ud for supermarked og plejeboligerne skal prioritere de bløde trafikanter samtidig med at have en klar fordeling af biler/varelevering, cyklister og gående.

## Tidsplan

Samlet planproces: 64 uger

