

# ROSKILDEVEJ VEST

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Roskildevej Vest samt kommuneplantillæg

Langvaddam villakvarter

Karréstrukturer i 3 - 3½ etage

## Damhussøen

Damhussøen og Damhusengen er 88,7 ha og heraf udgør søen 46 ha. Oprindeligt hed Damhussøen Langvaddam

Luftfoto af området med angivelse af lokalplanområdet med hvid bræmme og de nærmeste vejbetegnelser (JW luftfoto, juli 2012).

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Pelican Self Storage
<b>Arkitekt</b>	Skovhus Arkitekter
<b>Hovedgreb</b>	Hovedgrebet er en række forskudte bygningsvolumner i varierende højde. Området omfatter 8 ejendomme, hvoraf bygherre har fuldmagt til de 4, der benævnes delareal 1. De 2 ejendomme vest herfor benævnes delareal 2, og de 2 ejendomme øst for benævnes delareal 3. Der er tale om en samlet bebyggelsesplan, der kan opdeles i etaper.
<b>Etageareal</b>	I delareal 1 er etagearealet ca. 3.560 m <sup>2</sup> , i delareal 2 ca. 3.375 m <sup>2</sup> og i delareal 3 ca. 1.250 m <sup>2</sup> , alt ca. 8.185 m <sup>2</sup> .
<b>Bebyggelsespkt.</b>	110
<b>Parkering</b>	Parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal. I delareal 1 etableres parkering på terræn på arealet ud mod Peter Bangs Vej. Handicapparkering placeres tættere på butikkens indgang. Krav til cykelparkering er for arbejdspladser 1,5 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> , hvoraf halvdelen som udgangspunkt skal overdækkes. Krav til pladskrævende cykler er for boliger og butikker 1 plads pr. 1.000 m <sup>2</sup> .

I delareal 1 etableres Pelican Self Storage, som er en dansk virksomhed, der tilbyder aflåste opbevaringsrum til private og mindre erhvervsdrivende. Pelicans opbevaringscenter er bemandet i dagtimerne med 1 til 2 personer. Kunderne har mulighed for at benytte deres opbevaringsrum i tidsrummet 6.00 til 22.00 ved hjælp af adgangsnøgle og kode. Udover opbevaringscentret ønskes en dagligvarebutik i stueetagen.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger mellem Damhussøen mod vest og Langvaddams villakvarter mod øst og nord og Roskildevejs karréstrukturer mod syd.

Randbebyggelsen langs Roskildevej består flere steder af større villaer indrettet til erhverv. Flere af dem er om- og tilbygget på en uheldig måde, for at give plads til erhvervet.

Det vurderes, at der er behov for en særlig indsats for at forny og revitalisere erhverv etableret i randbebyggelsen.

## Egenart

Damhussøen er et stærkt landskabselement, der fungerer som en oase og fristed i byen. Langvaddams villakvarter udgør et homogent område med varierende, større villaer fra 1910-20'erne. Området fremstår grønt med buede vejforløb, der spreder sig i en vifte fra Langvaddam.

Syd for Roskildevej ligger et andet arkitektonisk homogent





område med karréstrukturer i 3-3½ etager opført omkring år 1930-40. Karréerne mod Roskildevej er opført i gule mursten med røde tegltage.

### Opmærksomhedspunkter

Krydset mellem Peter Bangs Vej, Roskildevej og Valby Langgade fungerer som port til bydelen og København. Der skal derfor tages særligt hensyn til denne placering. Der vil i den kommende lokalplanproces være fokus på graden af åbenhed i stueetagerne. Det er en udfordring, at bebyggelse i lokalplanområder kommer til at ligge dels ”på kanten” af et villakvarter og dels ud til meget trafikerede veje og et stort vejkryds.

Der vil være fokus på ankomsten fra Peter Bangs Vej til parkeringsarealet, således at det grønne præg sikres. Hvis der bygges boliger i lokalplanområdet, skal der være særlig opmærksomhed på trafikstøj.

### Fakta

	Delareal 1	Delareal 2	Delareal 3
Grundareal	3242 m <sup>2</sup>	3072 m <sup>2</sup>	1132 m <sup>2</sup>
Bruttoarealer, jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)			
Stueetage	1250 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Etage 1. – 3/4	2310 m <sup>2</sup>	2800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoareal	8.185 m <sup>2</sup>		

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger ud til Roskildevej og Peter Bangs Vej. Området kan betjenes pr. bil, og der er cykelsti langs Roskildevej og Peter Bangs Vej. Der kan køres ind til lagerhotellet og dagligvarebutikken fra både Roskildevej og Peter Bangs Vej. På grund af en midterrabat kan der ikke foretages venstresving ind eller ud fra ejendommene på Roskildevej. På Roskildevej kører en række buslinjer. Afstanden fra den østligste del af lokalplanområdet til Ålholm Plads, som er et knudepunkt i området, er ca. 200 m og afstanden til Ålholm Station, hvor der kører S-tog, er ca. 500 m.

Bygherre har på baggrund af erfaringstal fra et lignende opbevaringscenter estimeret, at der dagligt vil komme ca. 2-3 biler i timen til opbevaringscentret. Til dagligvarebutikken forventes ca. 35-40 biler i timen.

Parkeringsdækningen skal ifølge Kommuneplan 2011 være i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Dette svarer til 35 p-pladser for delareal 1. P-pladserne placeres på en parkeringsplads ud mod Peter Bangs Vej. Handicapparkering placeres dog nærmere butikkens indgang. Parkeringspladsen begrønnes. Kommuneplanens normer for parkering vil blive opfyldt. Der anlægges cykelparkering i overensstemmelse med normerne i kommuneplanen. Mindst 50 pct. af cykelparkeringspladserne vil være overdækkede eller i konstruktion.

Der etableres en sti gennem lokalplanområdet for gående og cyklister.

Det forventes ikke, at byggeriet vil have betydning for trafikstøjen, da der allerede er meget trafik på Roskildevej og Peter Bangs Vej.

## Mål og planer

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2011 herunder et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Området langs Roskildevej og Ålholm Plads er i kommuneplan 2011 udlagt til bydelscenter, hvor der kan ske en udvidelse af butiksarealer på op til 2.000 m<sup>2</sup>.

### Viden og erhverv i København

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke. Projektet vil medføre flere arbejdspladser og nye virksomheder i et område, der er præget af mindre erhverv.

### Kommuneplan

#### Kommuneplanramme for lokalplanområdet (Roskildevej)

- Området er et S1-område til boliger og serviceerhverv
- Maks. bebyggelsesprocent er 110
- Friarealprocent er 60 for boliger og 15 for serviceerhverv
- Maks. bygningshøjde er 20 m
- Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal

#### Kommuneplanramme for lokalplanområdet (Peters Bangs Vej)

- Området er et B1-område til boliger
- Maks. bebyggelsesprocenten er 40
- Friarealprocenten udgør 100 for boliger og 20 for erhverv
- Maks. bygningshøjde er 10 m
- Parkeringsdækningen er mindst 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>. I B1 områder kan der efter konkret vurdering etableres op til 2 parkeringspladser pr. boligenhed.

### Kommuneplantillæg

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der udvider området til serviceerhverv (S1) med de 2 ejendomme, der ligger i et område til boliger (B1). I områder til serviceerhverv kan etableres erhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter m.v. og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger. I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre skal stueetagerne normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Kommuneplantillægget indebærer, at bygningshøjden ikke må overstige 20 meter, og at parkeringsnormen fastlægges til i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etagemeter.

#### Detailhandelsramme – Bydelscenter Roskildevej

- Skønnet butiksareal i 2011 er 6.300 m<sup>2</sup>
- Maks. udvidelse af butiksareal er 2.000 m<sup>2</sup>
- Maks. størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m<sup>2</sup>
- Maks. størrelse for udvalgsvarebutikker: 1.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocenten ændres fra 40 til 110 og friarealprocenten ændres til 60 for boliger og til 15 for serviceerhverv. Detailhandelsrammen giver mulighed for den ønskede dagligvarebutik på 1.050 m<sup>2</sup>.

### Delareal 1



Facade mod Roskildevej. Illustration Skovhus Arkitekter.



View fra Roskildevej - Delareal 1. Illustration Skovhus Arkitekter.



View fra Roskildevej - Delareal 1 og 2. Illustration Skovhus Arkitekter.

### Byliv

København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er visionen i udspillet "Metropol for mennesker" som er godkendt af Borgerrepræsentationen. Udspillet sætter konkrete mål for Københavns byliv for alle, at flere går mere, og at flere bliver længere. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på de tre mål med et årligt bylivsregnskab, der beskriver tendenser i det københavnske byliv. Med åbne stueetager, dagligvarebutik og sti gennem området vil projektet bidrage til Københavns byliv.

### Servitutter

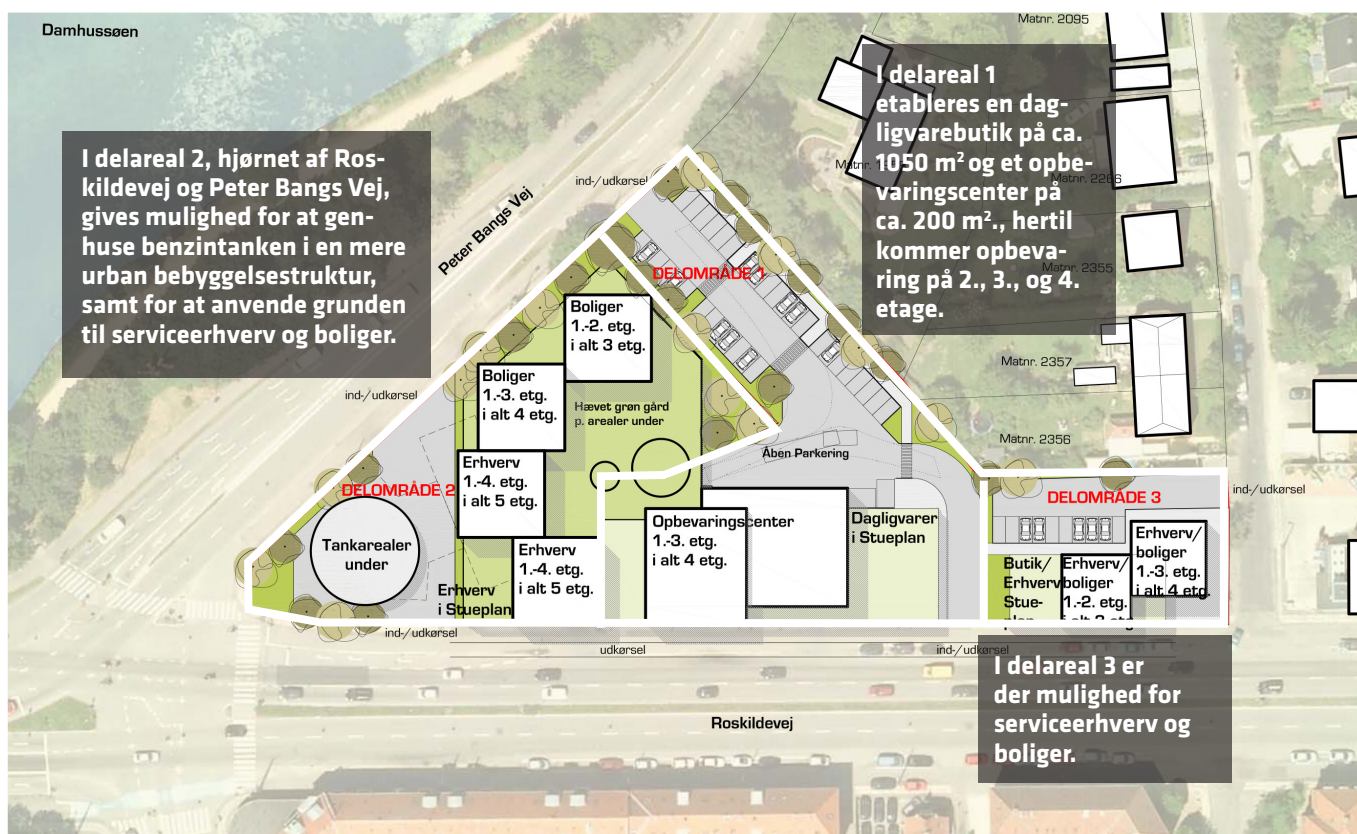
Ejendommen er omfattet af villaservitutter, der bortfalder ved lokalplanens endelige bekendtgørelse.

### Bæredygtighed

København vil blive verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Lokalplanforslagets hovedgreb udgør en række kompakte bygningsvolumener, der giver klare fordele mht. minimering af energiforbrug. Valg af konstruktionstyper og materialer vil ligeledes søge at minimere energiforbruget. Lokalplanforslaget vil stille krav om, at tage begrønnes, og at regnvand afledes lokalt. Herudover gives mulighed for solceller, og at byggeriet opføres efter laveste energiklasse.

### Arkitektur

Hovedstrukturen i planen er to hovedelementer - en base der definerer randen af området, og en række forskudte bygningsvolumener i varierende højder. Herved skabes en sam-



Illustrationsplan for lokalplanområdet med de fremtidige forhold. Illustration Skovhus Arkitekter.



menhæng mellem lokalplanområdet og området i øvrigt. I tråd med lokalplanrådets hovedstruktur består bygningen i delareal 1 af en bygningsbase med forskudte volumener over. Basen udføres i teglsten med åbne facader mod Roskildevej og med adgang til butik og erhverv fra gadeniveau. Byggeriet beklædes med lyse facadeplader, der underinddeles i et varieret mønster, med forskellige nuancer. Herved skabes et spil i facaden, der underbygger variationen i den opbrudte karre. Der vil blive stillet tilsvarende krav til byggerierne i delareal 2 og 3.

### Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering, i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om egentlig miljøvurdering.

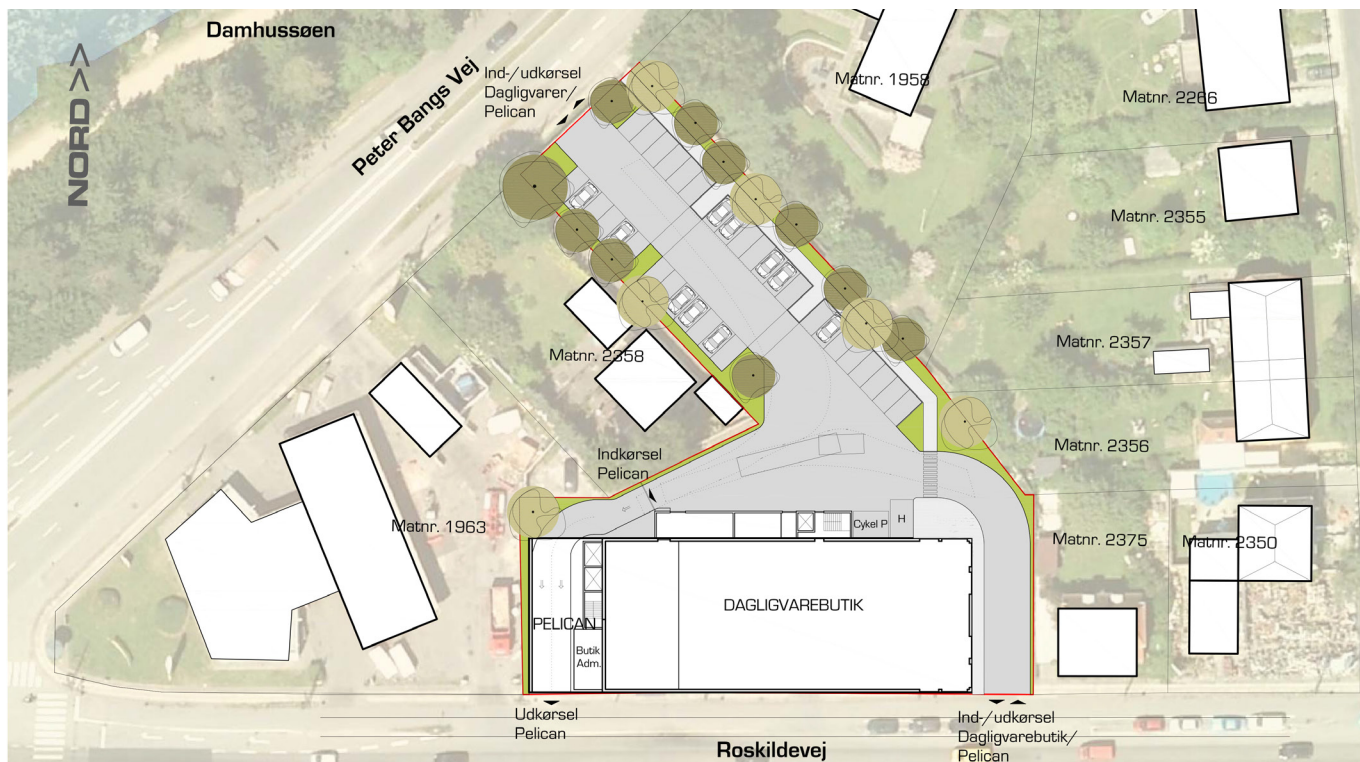
### Sol, vind og skygge

Ansøger har udarbejdet skyggediagrammer, der viser, at bebyggelsens facade mod syd vil få direkte dagslys det meste af året. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente, og naboerne vil ikke blive berørt i nævneværdig grad. Skyggediagrammer indarbejdes i lokalplanen.

### Anbefalinger

Forvaltningerne anbefaler projektforslaget og vil i det videre forløb, i samarbejde med bygherre, rådgiver og øvrige grundejere, særligt fokusere på følgende temaer:

- graden af åbenhed i stueetagerne, særligt ved indgangen til dagligvarebutikken og opbevaringscentret
- graden af åbenhed i etagerne over stueetage
- sammenhæng mellem byggeriets base og etagerne oven over
- det grønne præg ved parkeringspladsen mod Peter Bangsvej
- trafikstøj



Delareal 1: Opbevaringscenter og dagligvarebutik. Illustration Skovhus Arkitekter.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER

