



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

STARTREDEGØRELSE

TILLÆG 1 TIL GADELANDET II

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLANTILLÆG

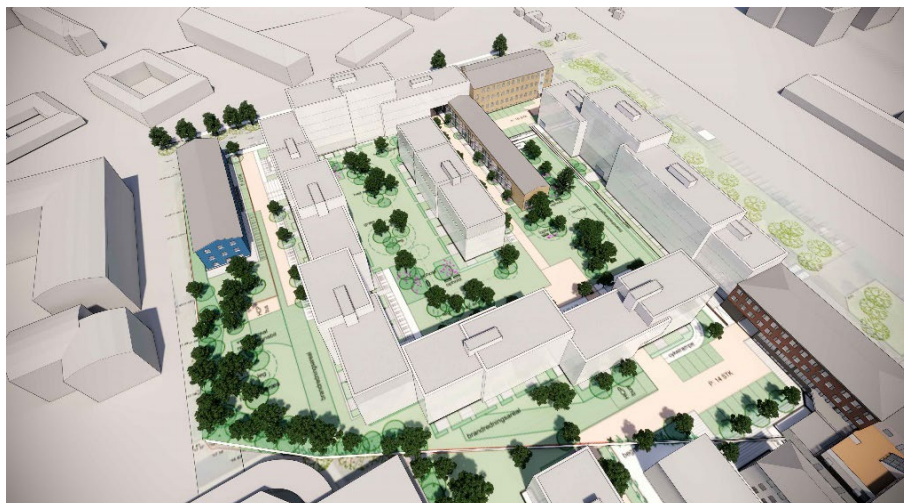


Projektet

Bygherre:	Forenede Ejendomsselskaber ApS	
Arkitekt:	Skovhus Arkitekter og Schönherr	
Formål:	Nedrive utidssvarende lager og produktionsbygninger og de dårligste administrationsbygninger. Fremtidig bebyggelse vil bestå af istandsatte administrationsbygninger og ny boligbebyggelse	
Etageareal og højde:	27.696 m ² max 24 m	
Bebyggelsesprocent:	150	
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019	Familieboliger og serviceerhverv:	1:150
- biler:	Ungdomsboliger:	1:600
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015/19	Boliger:	3:100
- cykler:	Ungdomsboliger:	4:100
	Erhverv:	3:100
	Butikker:	4:100
- pladskrævende cykler:	Boliger, arbejdspladser og butikker:	1:500
Almene boliger	Det kommende forslag til lokalplantillæg vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af de nye boliger skal være almene boliger. Der stilles ikke krav om almene boliger i den konkrete sag, da det er et udsat byområde med en almen boligandel i skoledistriktet på 42 %.	
Friareal	Familiebolig:	40 %
	Ungdomsbolig:	30 %
	Erhverv:	10 %

Arkitektur

Lokalplantillæggets område er ikke udpeget som kulturmiljø, og der er ingen bevaringsværdige bygninger. Det bærer præg af forskellige perioders arkitektur og anvendelser. Et lokalplantillæg vil muliggøre omdannelse og fortætning af et eksisterende erhvervsområde med en blanding af serviceerhverv i eksisterende bygninger og boliger i nybyggeri. Den eksisterende gadestruktur understøttes af ny randbebyggelse mod Kobbelvænget og Gadelandet. Med udgangspunkt i en fortolkning af karréstrukturen placeres bebyggelsen internt i området omkring to gangstrøg og et større centralt grønt byrum. Det konkrete projekt skal gennem det arkitektoniske hovedgreb, bebyggelsens volumener og bygningshøjder indpasses i området, så det både skaber sammenhæng i forhold til kvarteret og får sin egen identitet. Dette kan ske ved materialevalg og evt. arkitektoniske referencer til de omliggende bebyggelser. De bygninger, der bevares skal istandsættes med respekt for den oprindelige arkitektur. Nyere utilpassede bygninger kan ombygges med henblik på at opnå et mere indbydende udtryk.



Visualisering, der viser bebyggelsens disponering set fra syd. Illustration: Skovhus Arkitekter.

Baggrund

Bygherre ønsker at nedrive utidssvarende lager- og produktionsbygninger og de administrationsbygninger, der er i dårligst stand. De bedste erhvervsbygninger bevares og sættes i stand til serviceerhverv, herunder randbebyggelse langs Frederikssundsvej og den sydlige del af Gadelandet. Der opføres boligbebyggelse i form af familieboliger og ungdomsboliger som kommer til at udgøre højst 75 % af etagearealet, mens eksisterende erhverv, der bevares, udgør mindst 25 %. Gældende lokalplan fastsætter anvendelsen til forskellige former for erhverv, herunder serviceerhverv, og der er ikke mulighed for etablering af boliger. Den ændrede anvendelse og byggeriets omfang i øvrigt medfører krav om udarbejdelse af et nyt plangrundlag, som muliggør opførelse af boliger. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, som muliggør, at 40-75 % af etagearealet anvendes til boliger. Tre naboejendomme er omfattet af startredegørelsen. På den måde åbnes mulighed for at udvikle disse i henhold til kommuneplanens rammer.

Stedet

Planområdet ligger i Husum, ca. 300 m fra Husum Torv. Bebyggelsen indenfor området består af en blanding af vejsidehuse med serviceerhverv og boliger fra 1930'erne langs Frederikssundsvej, en del ældre fabriksbygninger opført i 1940'erne og -50'erne. Vest for området ligger en stor detailhandelsbutik fra 1994 og den almene boligbebyggelse Husumgård også opført i 1994.

Området har tidligere rummet produktionsfaciliteter og administration for kontormøbelfabrikken Altikon og en del af bygningerne er opført til dette formål. Der er fortsat administration i området foruden en privat børnehave, et kommunalt tilbud til unge ved Gadelandet og der er administration og detailhandel ved Frederikssundsvej.

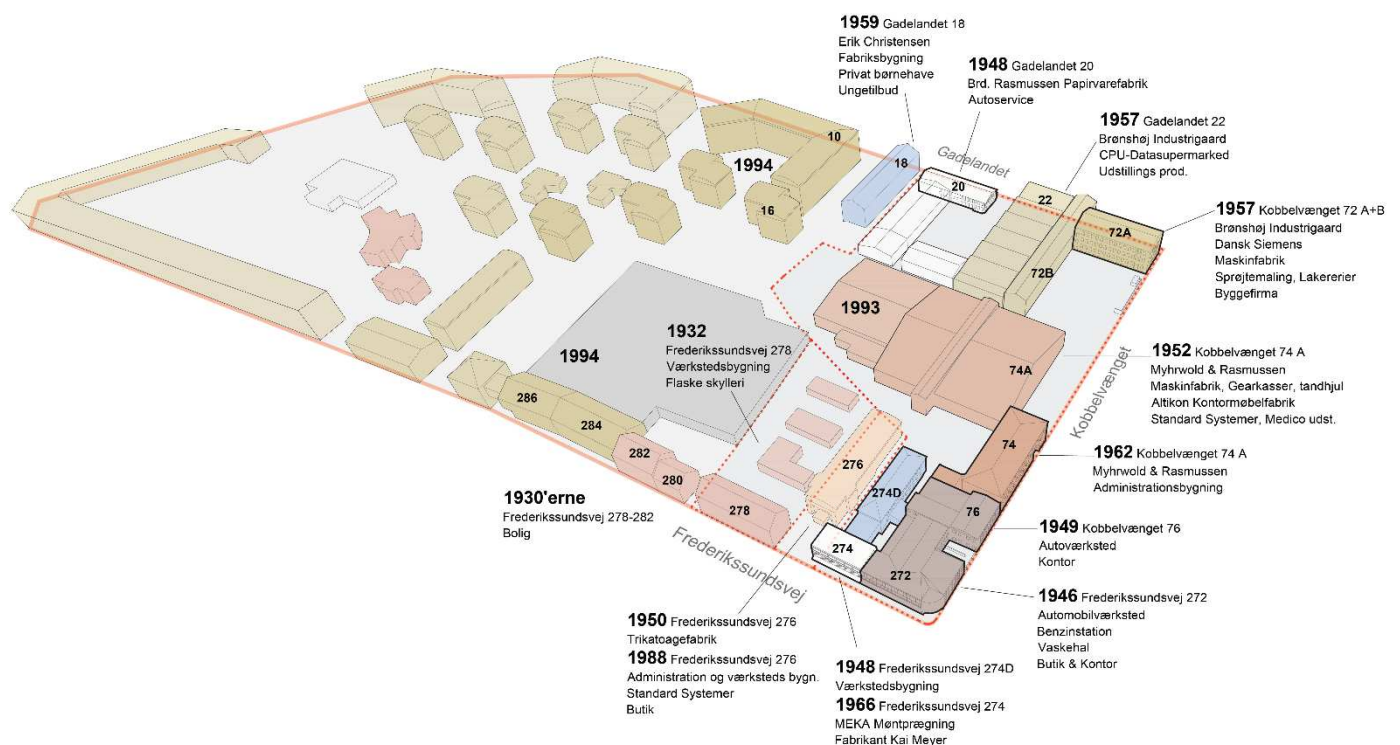
Vejadgang til eksisterende bebyggelse i området sker via nuværende overkørsler fra Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet. Ny boligbebyggelse vil få adgang for biler fra Gadelandet.



Hjørnet af Frederikssundsvej og Kobbelvænget set fra syd.



Eksisterende produktionsbygninger inde i området.



Egenart

Husum er præget af den store indfaldsvej Frederikssundsvej, der både fremstår som en barriere mellem de syd for og de nord for liggende kvarterer og samlende med sine vejsidebebyggelser strækker sig helt fra kommunegrænsen til indre by. Bydelen er også præget af en blanding af store villaområder, store, helstøbte parkbebyggelser med almene boligbebyggelser opført i 1940'erne, hvoraf flere er udpegede som bevaringsværdige. Syd for Frederikssundsvej er bebyggelserne præget af røde tegl, mens der mod nord overvejende er bebyggelser i gule teglsten.

Der er også store grønne træer i bydelen med Vestvolden og Utterslev Mose som afgrænser bydelen/kommunen mod vest og nord. Indenfor lokalplanens område er der tale om meget blandet bebyggelse både hvad angår materialer, arkitektur og kvalitet.

Området bærer præg af, at flere tidligere produktionsbygninger er ubenyttede, og det har generelt et slidt præg.

Med udgangspunkt i karakteristiske træk i de omgivende boligområder udviklet en moderne boligbebyggelse. Udadtil som karré med facadeflugt langs Kobbelvænget og Gadelandet og indadtil som en mere åben karré med grønne byrum.

Mobilitet

Der er gode busforbindelser på Frederikssundsvej. Nærmeste S-tog station er Husum Station, som ligger ca. 900 m fra området. Frederikssundsvej er hovedfærdselsåre og samtidig strøggade. Den er forsynet med cykelstier. Der etableres også cykelstier på Kobbelvænget, som er en vigtig cykelforbindelse mod nord. Parkeringsnormen for biler fastsættes i henhold til kommuneplan 2019 til 1/150.

Sol, vind og skygge

Bebyggelsen udformes og placeres sådan, at der opnås gode dagslysforhold i boligerne. Altaner placeres mod syd og vest. Gårdrummene har en størrelse, der sikrer gode lysforhold på friarealerne. Der etableres i videst muligt omfang kantzoner både mod facade og mod gård. Bebyggelsesstrukturen medvirker desuden til at give gode opholdsmuligheder i læ for vind og skærmet mod støj.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

Området må anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Der kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger.

Hovedparten af området er udlagt til bymidte, hvor der kan stilles krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Hvis den kommende kommuneplan 2019 ændrer rammerne for området, vil lokalplanforslaget skulle ændres i overensstemmelse hermed.

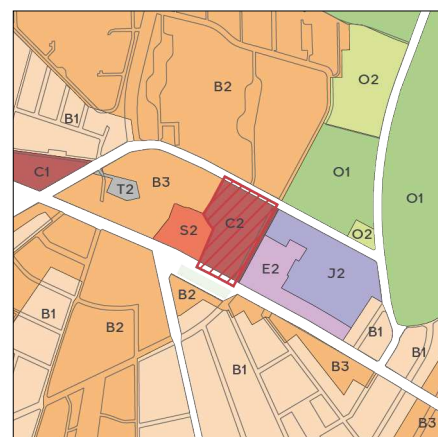
Byliv

Et forslag til lokalplantillæg skal sikre visuel og fysisk forbindelse mellem stueetager i tråd med retningslinjer beskrevet i 'Kantzoner i København'. Dette sker med vinduer i stueetager og gavle, tydelige og indbydende indgangspartier med adgang fra både Kobbelvænget/Gadelandet og fra interne forbindelser og/eller ved direkte adgang fra gårdside til de enkelte boliger i stueetagen. Der etableres forbindelser gennem område nord/syd og øst/vest, og der etableres flere grønne byrum i direkte tilknytning til bebyggelsen. Forslaget til lokalplantillæg vil også understøtte målene i 'Politik for udsatte byområder' og 'Bedre byliv i de udsatte områder'.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	C2
Detailhandel	Bymidte
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40/30
Friarealprocent erhverv	10



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
J, JO-2	Områder til industri
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til kommuneplan 2019

Miljø og Klima

Dele af området er omfattet af jordforurening. Denne skal håndteres i forbindelse med byggeriet, så det bliver sikkert at bo og færdes i området.

Vejstøj på facader, der vender mod Kobbelvænget og Gadelandet betyder, at bebyggelsen skal sikres med særlige vinduesløsninger, så det indendørs støjniveau ikke overskrider miljøstyrelsens grænseværdier.

Bæredygtighed og bynatur

I det videre arbejde vil der blive fokuseret på bæredygtig planlægning af bebyggelserne, herunder ved håndtering af regnvand. Dele af området er omfattet af jordforurening og det er derfor ikke muligt at nedsive regnvand. Håndtering af regnvand skal derfor ske på terræn fx ved at indgå som element i den landskabelige bearbejdning.

Der vil i det videre arbejde være fokus på målet om at skabe en grønnere by. Dette sker ved at skabe mere bynatur i området bl.a. ved at sikre at den overvejende del af opholdsarealerne indrettes til grønne rum med varieret beplantning. Der etableres p-kælder under del af området, men der kan, i den øvrige del af området, plantes store træer. På p-dæk sikres mulighed for plantning af mindre træer og buske. Der vil derfor blive indarbejdet bestemmelser om bæredygtighed, bynatur og træer.

Andre planer

Lokalplan 198 Gadelandet II

Lokalplan 198 fra 1991 fastlægger området til blandet bolig og erhverv. Den opdelte området i 4 delområder. Tillæg 1 omfatter delområde I i lokalplanen, som fastsætter anvendelsen til industri, værksteder og serviceerhverv, mens der ikke åbnes mulighed for indretning af boliger. Delområde II, III og IV er udbyggede efter planens bestemmelser.

Anbefalinger til den videre planlægning

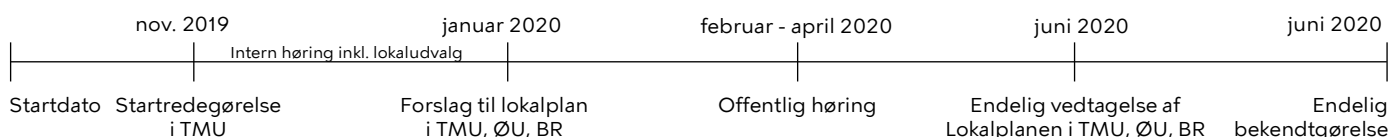
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplantillæg, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- At området udvikles med en blanding af serviceerhverv og nye boliger i form af familieboliger og ungdomsboliger.
- At området disponeres, så de eksisterende bygninger så vidt muligt indgår som et aktiv i bebyggelsesplanen, og sådan, at området både indpasses i den samlede karré i forhold til bygningshøjder, volumener og evt. arkitektoniske referencer og samtidig internt danner et selvstændigt bykvarter med egen arkitektonisk identitet omkring en nord-sydgående forbindelse mellem Gadelandet og Frederikssundsvej og et større centralt, grønt byrum.
- At en landskabsplan sikrer mest muligt grønt i området, herunder mulighed for plantning af store træer, og at der opnås let tilgængelige, gode og trygge opholds- og aktivitetsmuligheder.
- At området udvikles med gode byrum og kantzoner, så alle boliger tilgodeses med både offentlige og halvoffentlige/halvprivate friarealer.
- At området disponeres sådan, at der er sikre og trygge adgangsforhold for såvel biler, cykler som gående og gode forbindelser både internt og gennem området.

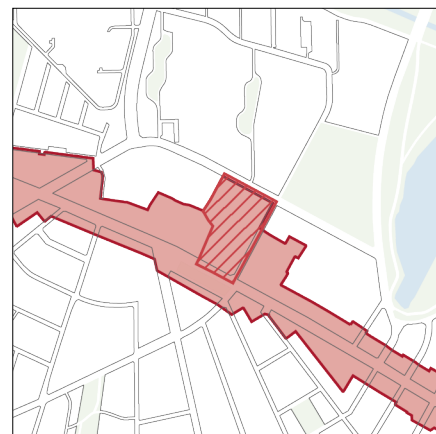
Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER



Bymidte

Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandelsrammer i kommuneplan 2019