

UDKAST  
30.06.2014

# HULGÅRDSVEJ 133

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan  
Hulgårdsvej 133 med tilhørende forslag  
til kommuneplantillæg

BELLAHØJ SVØMMEHAL  
ARKITEMA 2009

Lokalplanområdet ligger på en 'ø'  
afskåret af store hovedveje. Der  
er ingen pladsdannelser med mulig-  
hed for ophold på 'øen'

BELLAHØJ KOBLINGSSTATION  
H.C. HANSEN 1968

Bellahøj Koblingsstation er den  
mest dominerende bygning i områ-  
det og udpeges i lokalplanen som  
bevaringsværdig

HULGÅRDS PLADS  
SLA m.fl. 2011

BIBLIOTEKET  
COBE 2011

Grundet Bellahøj Koblingsstations  
tilbagetrukne placering opfattes  
det område der ønskes bebygget  
som et hul i gadeforløbet

HULGÅRDS HAVE  
ARKITEMA 2007

— Lokalplanområde  
- - - - - Kommuneplantillægsområde



Ortofoto af lokalplanområdet

<b>Bygherre</b>	Tetris A/S og Pelican Self Storage
<b>Arkitekt</b>	Entasis
<b>Hovedgreb</b>	Opbevaringscenter
<b>Lokalplanområde</b>	18.300 m <sup>2</sup>
<b>Eksisterende etageareal</b>	5.770 m <sup>2</sup>
<b>Eksisterende bebyggelsesprocent</b>	ca. 31,5 %
<b>Ny matrikel</b>	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
<b>Nyt etageareal</b>	max. 8.000 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsesprocent for planområdet</b>	ca. 75 %

### Parkering

Ved etablering af opbevaringscenter på ejendommen skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal. For arbejdspladser generelt skal der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker og andre intensive besøgsmaal, herunder også opbevaringsfunktioner. Mindst 50 procent af cykelparkeringen skal være overdækket.

### Projektet

Tetris A/S og Pelican Self Storage har på vegne af grundejeren Dong Energy A/S anmodet om at få udarbejdet en lokalplan med henblik på opførelse af et opbevaringscenter på ejendommen matr. nr. 1393 Utterslev, København; beliggende Hulgårdsvej 133. På ejendommen ligger, der en koblingsstation, hvor forpladsen i dag henligger som asfaltareal med enkelte parkerede biler.

Forpladsen ønskes bebygget med et opbevaringscenter.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes derfor et tillæg til Kommuneplan 2011, som vil muliggøre indretningen af serviceerhverv på ejendommen.

## STEDET

### Egenart

Den største og mest dominerende bygning i området, Bellahøj Koblingsstation, ligger på grunden. Koblingsstationen blev bygget mellem 1961-68 med Hans Christian Hansen som arkitekt og er et fritliggende monumentalt værk, der ligger tilbagetrukket fra Hulgårdsvej. Den tilbagetrukne position bevirker, at forpladsen, med lidt tilfældig uglejet beplantning, fremstår som et hul i gadebilledet.

Bygningen er opført i jernbeton, der er støbt på stedet, med lukkede, skråtstillede bølgeeternitplader som facade. Bellahøj Koblingsstation er 23 m høj. I lokalplanen vil hovedbygningen blive udpeget som bevaringsværdig.

Lokalplanområdet er beliggende på en "ø" der er afgrænset af Frederikssundsvej, Borups Allé og Hulgårdsvej. Bebyggelsen på "øen" er blandet, f.eks. beboelse, politi- og brandstation. På modsatte side af Hulgårdsvej er beboelse i form af etageboliger. Bag etageboliger ligger Hulgårds Have fra 2009, en boligblok på 4-7 etagers højde.

Hulgårds Plads, indviet i 2010, ligger skråt overfor lokalplanområdet. Parken blev udviklet som en del af Kvarterløft Nord-Vest i samarbejde med Kay Wilhelmsen Gruppen og Københavns Kommune og er kendetegnet ved sine mange farver og former samt brug af lys.

### Opmærksomhedspunkter

Generelt er det vigtigt, at arkitekturen understøtter de mange tiltag, der er foretaget for at tilføre stedet et løft, med kvalitet i de arkitektoniske løsninger og identitet, samt fokus på kvaliteten af de ubebyggede områder. Byggeriet er i overensstemmelse med Københavns Kommunes ønske om miljørigtig byggeri. Mere specifikt vil der i det videre arbejde blive fokuseret



Ud over et opholdsareal skaber pladsen afstand til naboerne

### Fakta

Stueetage	ca. 900 m <sup>2</sup>
Etage 1.-6.	ca. 6.650 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	ca. 210

### Lagerhotel

på de følgende områder:

- Arkitekturen skal være med til at tilføre kvarteret et løft ved et højt ambitionsniveau i bl.a. de arkitektoniske og bæredygtige løsninger og indarbejdelse af oplevelsen af trykthed og sikkerhed i designet samt tage hensyn til de omkringliggende boligbebyggelser i sin volumen og udformning.
- Byggeriet skal tilpasse sig områdets særlige stil og principper, især det arkitektoniske samspil med Bellahøj Koblingsstation er vigtigt.
- Fokus på byrummet og rammerne for bylivet.
- Karakteren af forpladsen skal være indbydende med mulighed for ophold for offentligheden.
- Visuel sammenhæng mellem forpladsen og Hulgårds Plads.
- De trafikale løsninger i lokalplanområdet.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger ud til den regionale vej Hulgårdsvej, der er en del af Ring 2. Det er således velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. På Frederikssundsvej, ca. 150 m derfra, stopper bus nr. 5A og 350S. Hulgårdsvej er forsynet med cykelstier med kantsten.

## MÅL OG PLANER

### Kommuneplan

Kommuneplan 2011 fastlægger området til tekniske anlæg og kan anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende (T2-område).

### Kommuneplantillæg

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2011. Kommuneplantillægget ændrer forpladsens rammer fra Teknisk anlæg til Serviceerhverv med særlig bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 210 (S3\*-område), og, at der ved etablering af opbevaringscenter på ejendommen skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 24 m (i lokalplanen vil denne blive begrænset til 23 m for at skabe konsensus med koblingsstationen). Friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

### Byliv

Som en del af projektet vil der til opbevaringscenteret blive indarbejdet en forplads, der giver mulighed for

ophold og skaber sammenhæng til Hulgårds Plads.

Forpladsen udformes som en samlet landskabsflade uden niveauspring og med højstammede, fritstående træer i nordiske sorter med let løv. Træerne står således som præcise punkter på pladsen og trækker det grønne helt op til koblingsstationen og opbevaringscenteret. Forpladsens rum er åbent for naboer og andre borgere, da det eksisterende hegn til DONGs ejendom trækkes helt tilbage på grunden. Visuelt skaber arealet en sammenhæng med træbeplantningen og haverummet i Hulgårds Plads. Naboboligbebyggelsen får med den nye forplads en ny adgangsvej til deres gårdhave.

### Bæredygtighed

Bygningen opføres som Energiklasse 2020, hvilket opnås ved en kompakt, velisoleret bygningskrop, valg af energibesparende lyskilder mv. Bygningens funktion betyder, at den beregnede komforttemperatur er meget lav, 12 grader, bortset fra butik og personalerum. Der er generelt ikke behov for dagslys, og der sker ikke en særlig stor opvedning fra solindfald/vinduer. Bygningens primære konstruktion i beton virker termoregulerende, idet den kun langsomt afgiver nattens kulde i løbet af dagens varme timer.

Bygningens tag udføres som et grønt sedumtag, hvilket forsinket nedslivningen af regnvand og skåner kloakker. Tilsvarende laves et stort græsareal langs bygningens sydside, hvor regnvand kan nedsive.

### Arkitektur

Tegnstuen Entasis har tegnet et forslag, der tager udgangspunkt i de omkringliggende bygninger og pladser. Opbevaringscenterets materialer refererer til Brønshøj Koblingsstations materialer, f.eks. beton, glasbyggesten, profilitglas og sinusplader. Konceptet er

### Foreslået fremtidig KP-ramme for området: S3\*

Maks. bebyggelsesprocent	210
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent boliger	30
Friarealprocent erhverv	10
Parkeringsdækning	1 pr. 500 m <sup>2</sup>

kontrasten mellem den tunge volumen og udkrægnings lethed.

Det nye opbevaringscenter er med til at stramme Hulgårdsvej op, ved at udfylde det "hul", der er foran koblingsstationen. Træerne på pladsen skaber visuel forbindelse med Hulgårds Plads og er med til at kæde pladsen sammen med nærområdet.

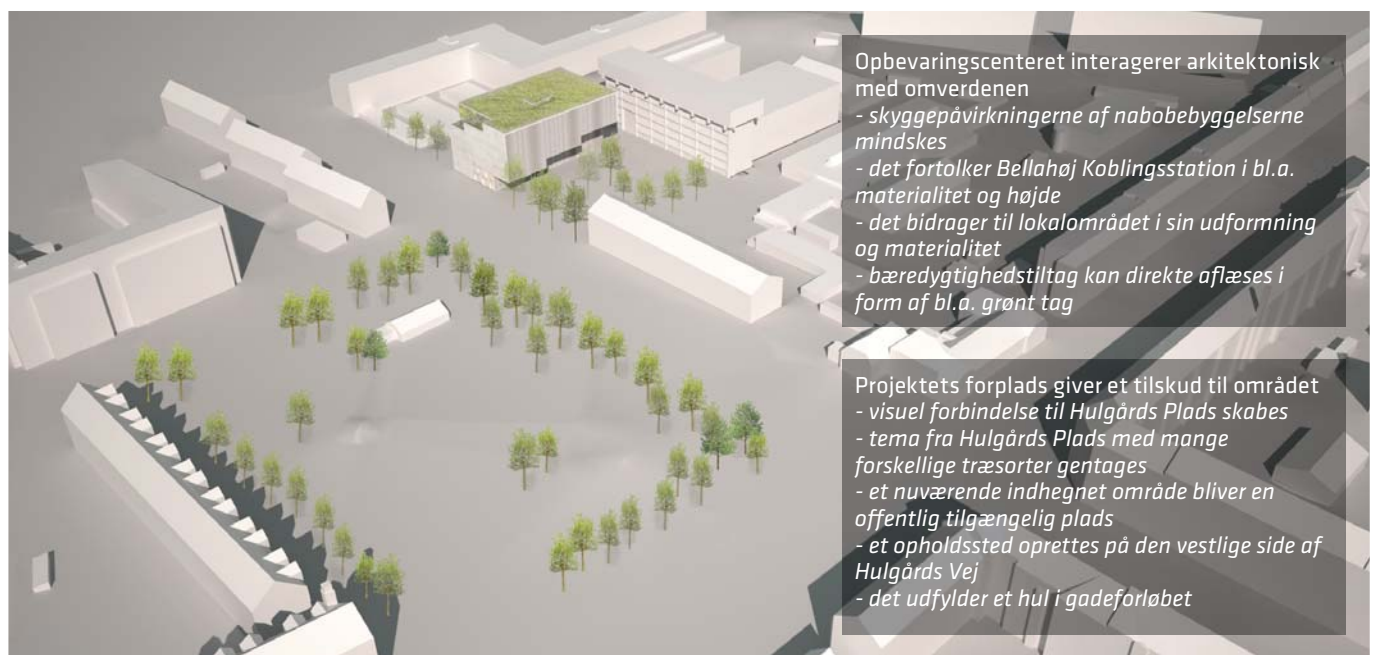
Bygningens placering bevirker, at det ikke er nødvendigt at etablere nye overkørsler på Hulgårdsvej og indvirkningen på naboerne begrænses.

### Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 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 planforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering. Et notat herom vil til sin tid indgå som bilag til indstillingen om planforslaget.

### Andre planer

Lokalplanområdet er udpeget som en del af "Udsatte byområder - Bispebjerg/Nordvest" fra 2012, der er tiltag i området til at højne de socioøkonomiske forhold.



Pladsen foran opbevaringscenteret skaber sammenhæng med Hulgårds Plads



Aktuelt forslag. Materialerne og udformningen af facaden henter inspiration fra Bellahøj Koblingstation

### Sol og skygge

Udarbejdede skyggediagrammer viser, at placeringen og udformningen af bebyggelsen bevirker, at beboerne direkte overfor på Hulgårdsvej, ved jævndøgn, vil opleve skygge i aftentimerne. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente i en bymæssig bebyggelse. Den lille plads, der påtænkes indrettet nord for bygningen, er af afgørende betydning for fornemmelsen af lys og luft, idet dele af pladsen får dagslys i løbet af dagen en stor del af året, samt fungerer som afstandsgiver til beboerne på Hulgårdsvej 135-143, så disse ikke kommer til at opleve skyggeeffekter fra bygningen.

### ANBEFALINGER

Forvaltningen vurderer, at det foreslåede projekt har en tilpasning til stedet, en materiale-mæssig kvalitet og identitet og samtidigt vil være en positiv tilføjelse til bybilledet. Forvaltningen anbefaler projektforslaget og vil i det videre forløb, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt fokusere på følgende temaer:

#### Arkitektonisk integration i området

Placeringen af bygningen er synlig og samtidigt ligger

den op ad en bevaringsværdig bygning. Dette stiller store krav til detaljeringen af facaderne og materialiteten deraf. Kvaliteten af facaderne er et fokuspunkt, der vil blive arbejdet med i den videre proces.

#### Ubebygget areal

Ud over de funktionelle adgangskrav er kvaliteten af det ubebyggede areal samt den visuelle tætte forbindelse med Hulgårds Plads i fokus.

#### Københavns Kommunes miljøpolitik

Med udgangspunkt i Københavns Kommunes: "Miljø i byggeri og anlæg" vil en række forhold i videst muligt omfang blive indarbejdet i det samlede projekt. Det drejer sig om energi, vand, grønne områder, byens rum og passage.

#### Trafikløsninger

Hulgårdsvej 133 ligger ud til Ring 2, hvorpå der ikke ønskes flere overkørsler. Ved udmatrikulering af området kræver det en vej, der kan forsyne både det nye opbevaringscenter og Dong Energys bagvedliggende arealer. Forvaltningen arbejder på, sammen med bygherre og rådgiver, at finde en trafikløsning, der forener alle parametrene og samtidigt giver en god pladسدannelse.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

#### MILEPÆLE



#### LEVERANCER

