

HJØRNESTENEN II

Startredegårelse

Principper for udarbejdelse af forslag lokalplan Hjørneste­nen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over området. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

Projektet

Bygherre	KABEN Holding Aps ved Thomas F. Nielsen og Flemming F. Nielsen
Arkitekt	ZESO Architects
Hovedgreb	Opførelse af ungdomsboliger, med udadvendte aktiviteter som café i dele af stueetagen. Ungdomsboligerne afslutter de etagebebyggelser på Vanløse Allé og Apollovej, og tilvejebringer et nyt byrum.
Etageareal og højde	Op til ca. 6.000 m ² hvoraf ca. udlægges 200 m ² til café og ca. 400 m ² til fællesrum. 5-6 etager.

Bebyggelsesprocent Op til 185%

Parkering:

Biler	Butikker:	1:100
	Ungdoms- og plejeboliger:	1:300
Cykler	Ungdomsboliger og butikker:	4:100
Pladskrævende cykler	Boliger, arbejdspladser og butikker:	2:1000

Baggrund

Grundejer ønsker at skabe attraktive ungdomsboliger i det stations- og centrumnære område.

Eksisterende lokalplan, Hjørneste­nen I, planlægger for et kontor- og erhvervsbyggeri. Dette er aldrig blevet realiseret.

I takt med en øget efterspørgsel på ungdomsboliger, har de nye ejer af grunden, KABEN Holding ApS, fremlagt et projekt, der hovedsageligt indeholder ungdomsboliger, men også udadvendte aktiviteter i dele af stueetagen, for at aktivere en ny vestvendte plads foran byggeriet, og derved skabe grundlag for byliv.

Projektet afslutter karrebebyggelsen i mødet mellem Apollovej og Vanløse Allé og tilpasses i højde og placering til de eksisterende boligkarreer. Bygningerne skærmer for støj, primært fra Apollovej, og tilvejebringer friarealer i gårdrummet og til dels på bygningens tage.



For at skabe bedst mulige udearealer, både private inde i gården og offentlige på en ny plads foran og nordvest for bygningen, placeres bilparkering i kælder sammen med hovedparten af cykelparkeringen.

Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse, i et skæringspunkt mellem villakvarterer fra starten af sidste århundrede og senere karrebebyggelser, der tager til i bygningshøjde og intensitet mod Vanløse bymidte, som er centreret omkring stationen og Jernbane Allé.

Omkring stationen, der i kraft af både Metro og S-tog er et meget centralt punkt, er der i de seneste år sket en centralisering og en intensivering med bl.a. et nyt indkøbscenter, Kronen.

Egenart

Vanløse er centreret omkring mødet mellem Jernbane Allé og S-banen/Metro, og er kendetegnet ved 4-5 etagers randbebyggelse primært omkring Jernbane Allé og primært villabebyggelse fra omkring 2. verdenskrig på områderne grænsende op til Jernbane Allé. På Jernbane Allé er der erhverv i form af butikker i stueetagen. Ved opførelsen af bl.a. et nyt center umiddelbart nord for stationen, er der sket en øget og naturlig fortætning omkring stationen.

Vanløse Allé kobles mod vest direkte på Jernbane Allé og det fortættede stationsområde, mens den mod øst splittes omkring lokalplanområdet i Apollovej og Vanløse Allé. Vanløse Allé domineres af bredde grønne forarealer, der understreger et bebyggelsesmønster, hvor 4-5 etagers karrebebyggelse på sydsiden af vejen ligger som tangenter til vejens buede forløb. På nordsiden af Vanløse Allé opløses byen i et net af villevæje og villabebyggelse.

Langs Apollovej er den nærmeste etagebebyggelse placeret helt ud i skel mod vejen, men ellers er det primært villaer, også på sidevejene.

Ældre byggeri fremstår generelt i mursten og med tegltage mens nyt generelt er med flade tage. Der er ikke noget gennemgående farvevalg.



Indpasning i omgivelserne. Illustration: ZESO Architects.

Projektet

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 6000 m ²
Stueetage	ca. 1000 m ²
Etage 1.-5.	ca. 5000 m ²
Muliggjort m ² til bolig	ca. 5800 m ²
Muliggjort m ² til serviceerhverv	ca. 200 m ²
Bebyggelsespct.	op til 185
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10

I området omkring stationen er der flere grønne områder eller pladser, der er givet af bygninger eller vejes møde med andre bygninger eller veje.

Mobilitet

Byudviklingen af området understøtter Københavns Kommunes bæredygtige transportstruktur, ved at fortætte byen omkring Vanløse Station. Med ca. 250 m til Metro og S-tog er der, sammen med flere lokale busser og en enkelt A-bus på Jernbane Allé og Apollovej, god offentlig transport. Der er cykelsti i begge retninger på Jernbane Alle, der forbinder mod nord og syd, og på Apollovej, der forbinder Jernbane Allé mod øst. De øvrige lokale veje er overvejende uden cykelstier.

Hovedparten af vejene op til Jernbane Allé er med kantstøpsparkering, hvilket tilvejebringer parkering til beboere i området samt pendlere.

Vejnettet i området betjener primært beboerne da Jyllingevej mod nord, og Roskildevej mod syd, leder regional trafik uden om bydelen.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Katrinedals skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 8 %. Det betyder, at det i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 er et område med mellem 0-20 % almene boliger, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. På grund af lokal-



Set fra syd. Illustration: ZESO Architects.

Kommuneplan 2015:	Gældende rammer	Foreslået tillæg
Rammeområde	(S3)	(B5)
Maks. bebyggelsesprocent	185	185
Maks. bygningshøjde	24 m	24 m
Friarealprocent erhverv	30	30
Friarealprocent boliger	10	10

planens omfang på ca. 5.800 m² ungdomsboliger er det dog forvaltningens vurdering, at det samlede antal almene boliger vil være af et omfang, der erfaringsmæssigt er meget vanskeligt at få en almen bygherre på. Af hensyn til risikoen for et delvist ufærdigt projekt anbefales det derfor ikke at stille krav om almene boliger i projektet.

Det er i overensstemmelse med forvaltningens nuværende praksis vedr. anvendelse af muligheden for at stille krav om almene boliger i nye lokalplaner. Ifølge praksis stilles kravet, hvis andelen af almene boliger i området understøtter det, samt hvis størrelsen af den samlede lokalplan overstiger 8.000 etagemeter byggeriet til boliger, således at der kan stilles krav om mindst 2.000 etagemeter almene boliger. Hensynet til størrelsen af byggeriet er medtaget for at sikre en vis volumen og bygbarhed for de almene boliger, hvad enten de opføres som del af en samlet bebyggelse eller som en solitært beliggende bebyggelse.

Sol, vind og skygge

Byggeriet vil, en stor del af året, kaste skygge på dele af Vanløse Allé, og til dels på nabokarrebebyggelsens arealer. Da det planlagte byggeri er i samme højde som tilstødende forventes det ikke at ændre vindforholdene væsentligt.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

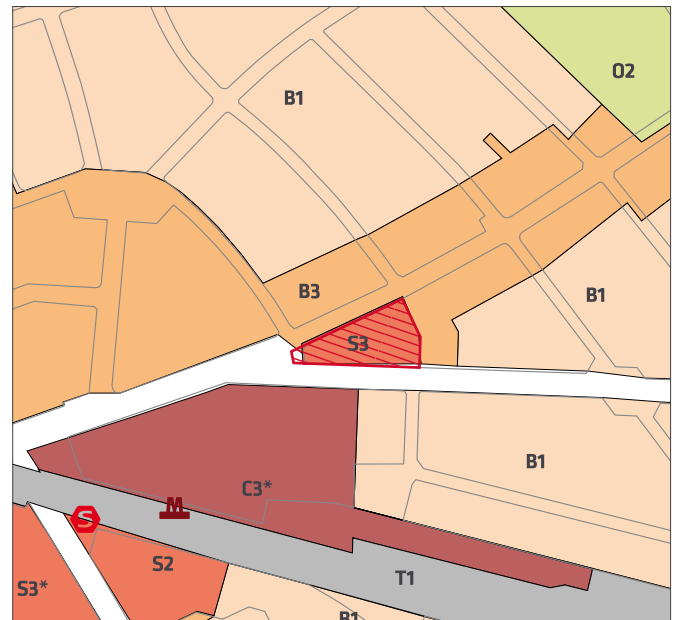
Området er i gældende kommuneplan udlagt til serviceerhverv med en S3 ramme. Det betyder, at området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen udløser krav om kommuneplantillæg, da der planlægges for boliger, hvilket ikke er muligt i det ønskede omfang med eksisterende kommuneplan. Der ændres med kommuneplantillægget fra S3 ramme til B5 ramme. Begrænsninger på bygningshøjde og bebyggelsesprocent fastholdes.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

realiseres på basis af kommuneplanen. Pejlemærkerne er udtryk for nogle valg.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Det betyder, at når man cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne. Der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Med projektet fortættes området omkring stationen og nye områder udlægges til ophold og udeliv.

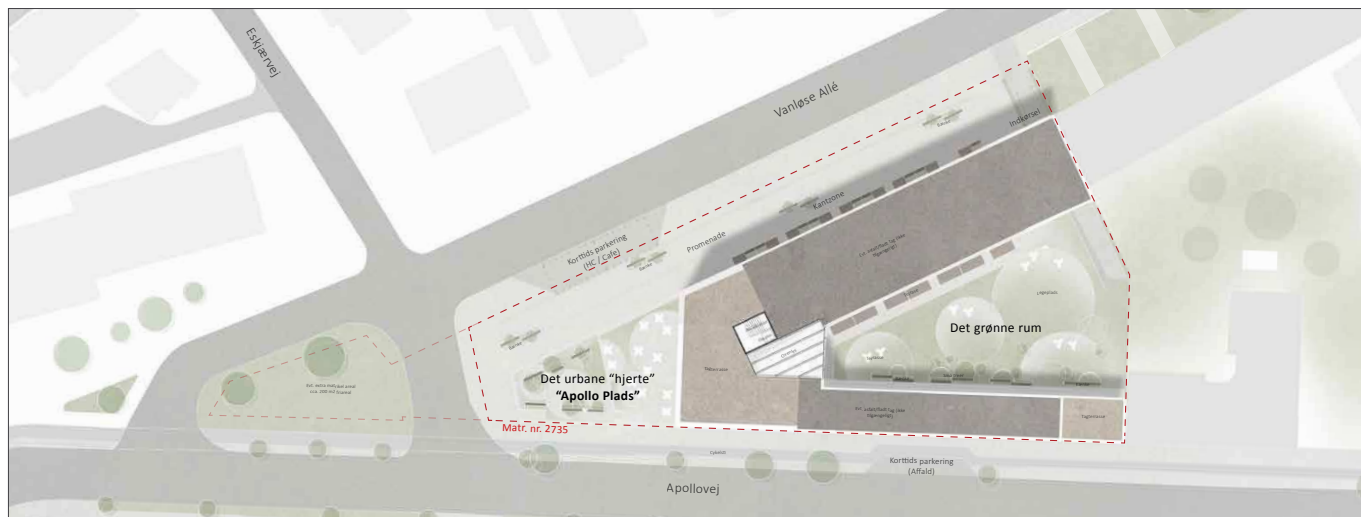
Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Med projektet tilføres bydelen ungdomsboliger som supplement til det nuværende store udbud af lejligheder og villaer, hvilket giver en mere blandet by.

Byliv

Projektet vil med ungdomsboligerne bidrage til udviklingen af det centrale Vanløse. Pladsen foran byggeriet vil være et krydsnings- og samlingssted samt bindeled mellem ungdomsboligerne og bymidten og samtidig koble området op på Jernbane Allé.

Café og anden udadvendt aktivitet i byggeriets stueetage er et væsentligt aktiv for den vestvendte plads, der vil komme til at danne en central rolle som mødested for beboerne i området.



Situationsplan. Illustration: ZESO Architects.

Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Der er ikke nogen eksisterende træer på lokalplanområdet, så det er et fokusområde, at der med lokalplanen sikres flere træer på den nye vestvendte plads. Ligeledes skal det private gårdrum og til dels tagterrasserne begrønnes, hvilket konkretiseres nærmere i det videre lokalplanarbejde.

Arkitektur

Projektet afslutter og samler karrebebyggelserne på Apollovej og Vanløse Allé i et enkelt og fint greb. Bygningskroppene videreføres og ved deres møde og afslutning udlægges en offentlig tilgængelig plads som for plads og ståsted for byggeriet. Med brugen af mursten og tegl kobler byggeriet sig på de eksisterende murstensbygninger i området, mens bl.a. farvevalg, vinduesplacering og bygningsdetaljer kobler byggeriet op på nutiden og den moderne bolig med dennes kvaliteter.

Bygningens møde med terrænet behandles så der sikres en god balance mellem det private og det offentlige, og derved trykthed både inde og ude.

Anbefalinger til den videre planlægning

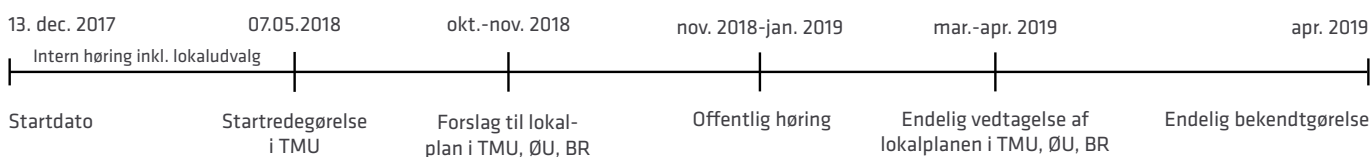
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på det ovenfor nævnte grundlag. I det videre forløb vil der blive lagt særlig vægt på følgende forhold:

- At stueetagen, minimum mod pladsen vest for det påtænkte byggeri, indrettes med udadvendte funktioner, f.eks. fælles funktioner til boliger, café og lign.
- At ny bebyggelse langs Vanløse Allé forholder sig til det buede vejforløb og eksisterende højder, facadelinjer og materialevalg, og med sin afslutning tilvejebringer et nyt byrum, der kan blive et lokalt mødested med en grøn karakter.
- At bygningens tilspidsning mod vest, og sammenkoblingen mellem eksisterende og nyt byggeris højde, facader, vindueslinjer, gesimshøjder og lign. bearbejdes.
- At det brede forareal mod Vanløse Allé videreføres for at understrege vejforløbet og skabe samhørighed med eksisterende byggeri.
- At fysisk og visuel sammenhæng mellem de planlagte og eksisterende private gårdarealer sikres ved at opføre randbebyggelse.
- At der sikres en god og sikker afvikling af trafikken i lokalplanområdet ved at arbejde for en inddragelse af det sydlige af Eskjærvej i en ny pladسدannelse.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

