



Bilag 2 - Egenartsanalyse fra 2017 af villaområder

EGENARTSANALYSE

Udvikling af villaområder

Egenartsanalysen 'Udvikling af villaområder' er udarbejdet i 2017 som bilag til indstillingen "Drøftelse af fremtidig udvikling af villaområder" på TMU den 23. oktober 2017. Bilaget er revideret med fjernelse af tidligere bilagsnummer.

Engvej, Amager øst

Københavns villaområder

Københavns villaområder er placeret i udkanten af kommunen, med særligt mange enfamiliehuse på Amager og i den vestlige del af kommunen. Der er ca. 16.500 fritliggende enfamiliehuse registreret i BBR-registret. Størstedelen af villaerne i kommunen er opført efter 1920, og over halvdelen er opført mellem 1920 og 1940.

Villaområderne udgøres af fritliggende enfamiliehuse typisk i 1-2 etager, ofte med indslag af række- og dobbelthuse samt villaer opdelt i villalejligheder og omdannede kolonihaveområder.

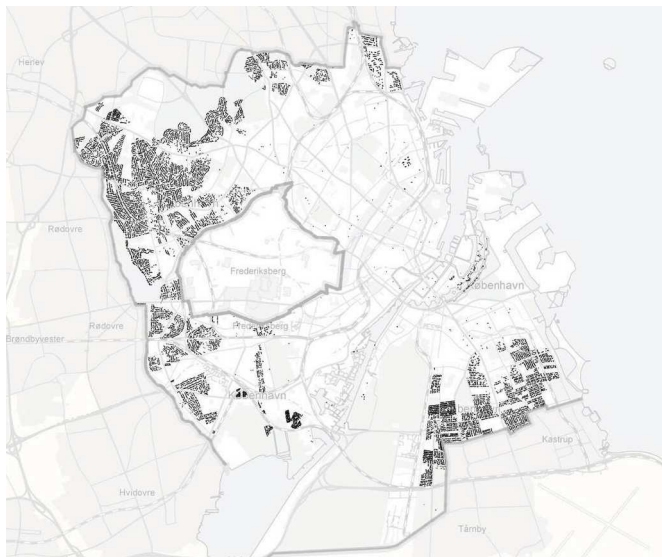
De fleste villaområder er præget af grønne forhaver, der er et resultat af vejudvidelseslinjer, der aldrig er udnyttet i de villaservitutter, der har styret udbygningen. Det offentlige rum udgøres hovedsageligt af vejen og domineres visuelt af de grønne forhaver og den bagvedliggende bebyggelse på privatejet grund.

Københavns villaområder er karakteriseret ved en stor mangfoldighed i byggeskik og arkitektur med forskelle i etageantal, størrelse, placering og orientering på matriklen. Den store mangfoldighed skyldes blandt andet, at udbygningen er foregået over længere tid med forskellige årtiers bygningsidealer.

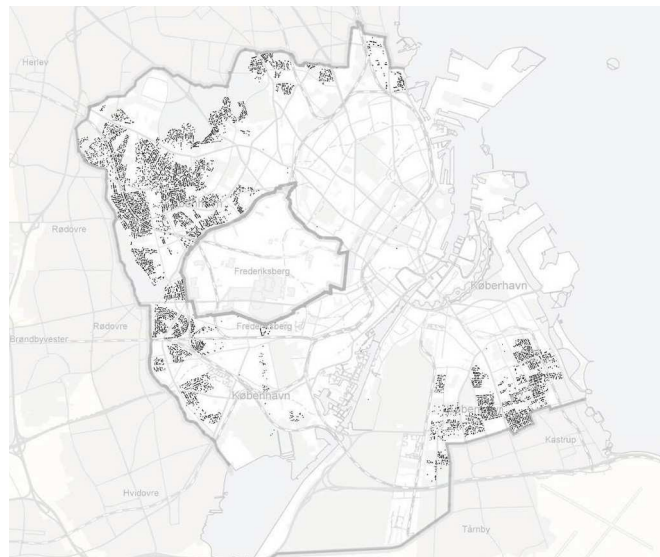
Der findes mindre bebyggelser, som har en klar identitet, som skiller sig ud i forhold til størstedelen. De er ofte udbygget efter en samlet plan. De tidligste villakvarterer er typisk udbygget efter en samlet plan, mens de omdannede kolonihaveforeninger har en klar identitet i kraft af en høj tæthed af små bygninger på meget små grunde.

Københavns villaområder er fuldt udbyggede, og nybyggeri sker derfor i form af tilbygning og nedrivning med efterfølgende nyopførsel. Derudover sker der en fortætning ved opdeling af eksisterende enfamiliehuse i flere boligenheder eller opdeling af matrikler med opførsel af nye enfamiliehuse.

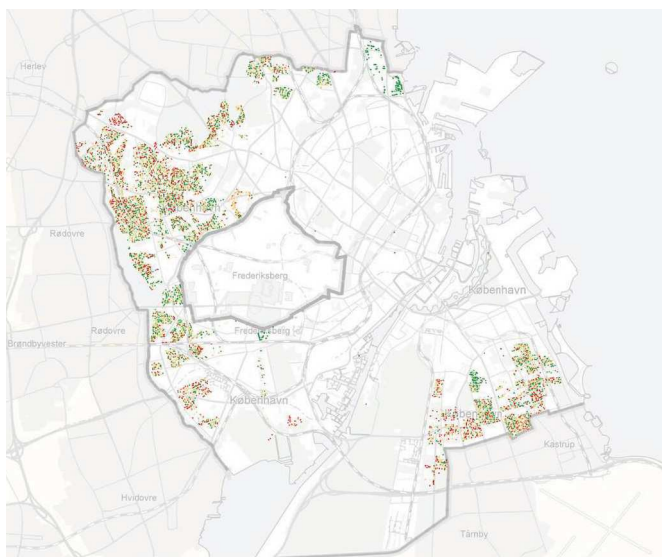
Forundersøgelse



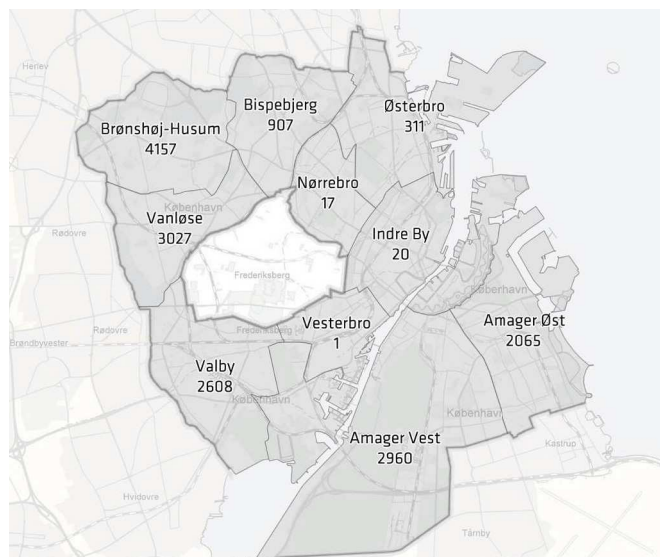
Fritliggende enfamiliehus i Københavns Kommune.



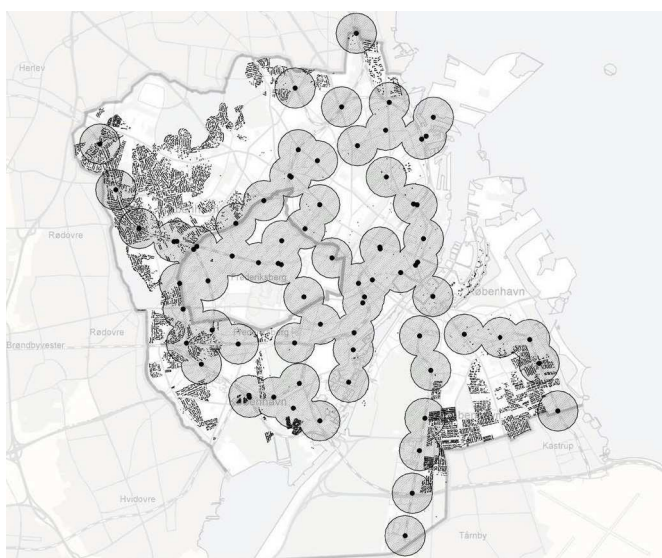
55% af enfamiliehusene er opført i perioden 1920-1940.



Størrelsen af enfamiliehus varierer meget. Enkelte områder har en overvægt af større eller mindre boligenheder.



90% af fritliggende enfamiliehus ligger i de 5 lokaludvalg: Brønshøj-Husum, Vanløse, Valby, Amager Vest og Amager Øst.

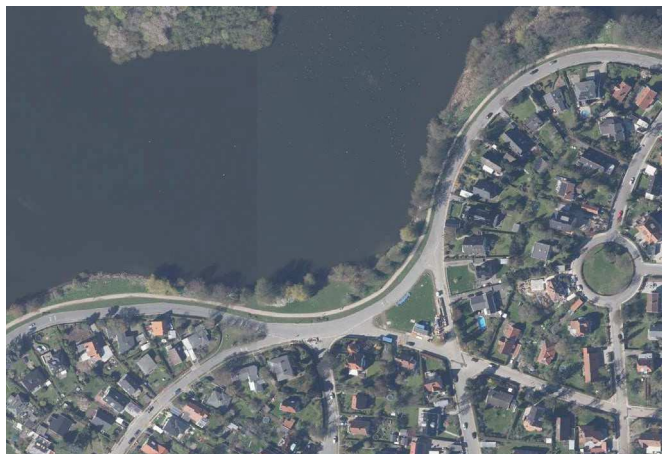


500 m. stationsnærhed i relation til enfamiliehus.



100 m. nærhed til større veje i relation til enfamiliehus.

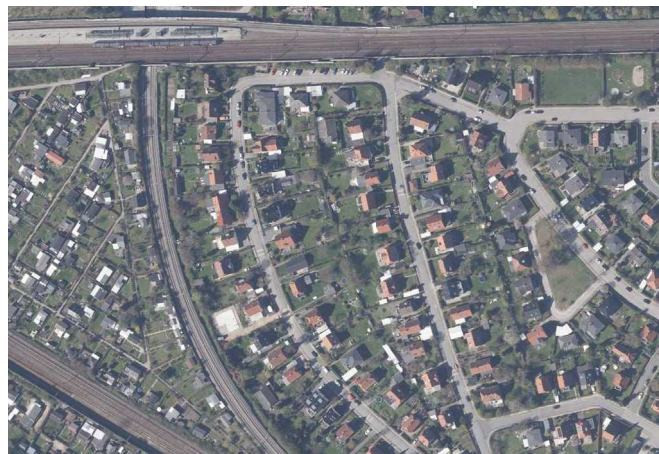
Analyse - Dominerende træk



Større grønne områder

Pilesvinget, Brønshøj-Husum

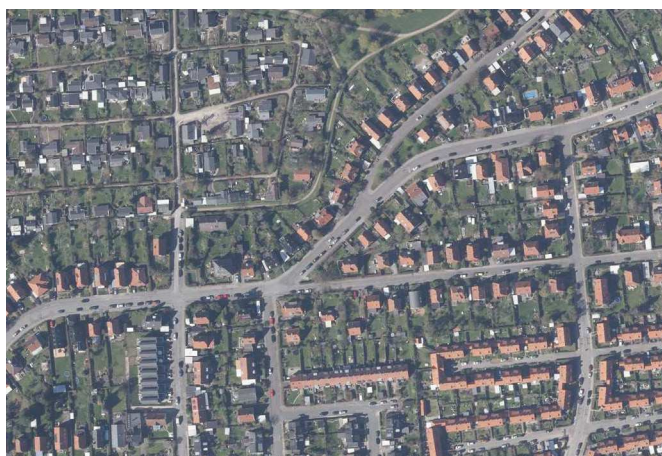
Nogle villaområder, som ligger op af markante grønne områder, har en bebyggelsesstruktur, som er tilpasset til de grønne strukturer.



Hovedinfrastruktur

Ole Borchs Vej, Valby

Hovedveje og jernbaner definerer ofte det enkelte villaområdes udstrækning og retning og sætter en ramme omkring området.



Bebyggelsesmønstre

Bavnevangen, Brønshøj-Husum

Det er karakteristisk, at villaområderne udgøres af forskellige bebyggelsesmønstre. Mest dominerende er villaområder med en stor mangfoldighed. Der findes også mindre sammenhængende områder med en klar identitet.



Sigtelinjer

Omdannet kolonihaveområde på Kongelundsvej, Amager Vest

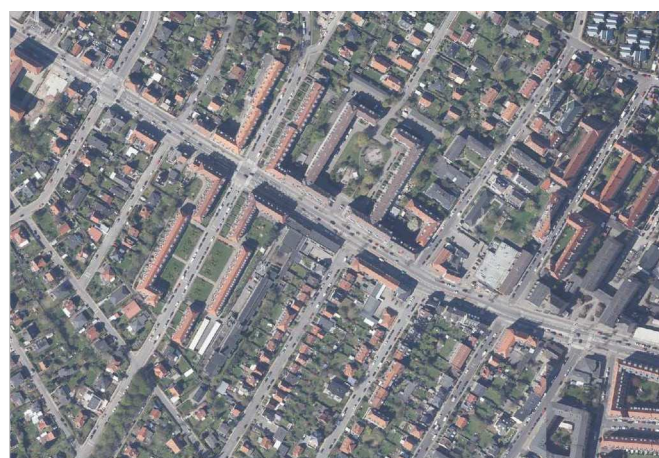
Villaområderne er ikke kendetegnet ved at være opbygget omkring sigtelinjer. Men høj bebyggelse i og omkring de lave villaområder træder tydeligt frem som karakteristiske pejlemærker.



Topografi

Andestien, Brønshøj-Husum

Byens terræn er gennemgående fladt. Større terrænformationer opleves tydeligt i villaområderne. Nogle steder er der et fint samspil mellem terræn, vejforløb og større grønne områder.

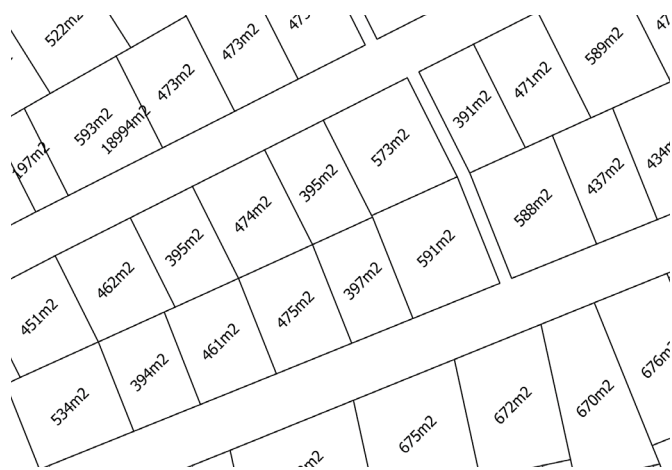


Fortætning ved større veje

Frederikssundsvej, Brønshøj-Husum

Det er karakteristisk, at der sker en fortætning af villaområderne langs større veje, og at bebyggelsesstrukturen skifter orientering og placering på matriklen.

Analyse - Bebyggelsesmønstre



Matrikelstørrelse

Villagrundene i København er relativt små. Der kan være store forskelle inden for samme område.



Bygningsstørrelse

Størrelsen på enfamiliehuse i København varierer meget. I de mangfoldige villaområder er der ofte stor forskel fra hus til hus, mens der i mere homogene villaområder er større ensartethed.



Vejtræer

Eberts Villaby, Amager Vest

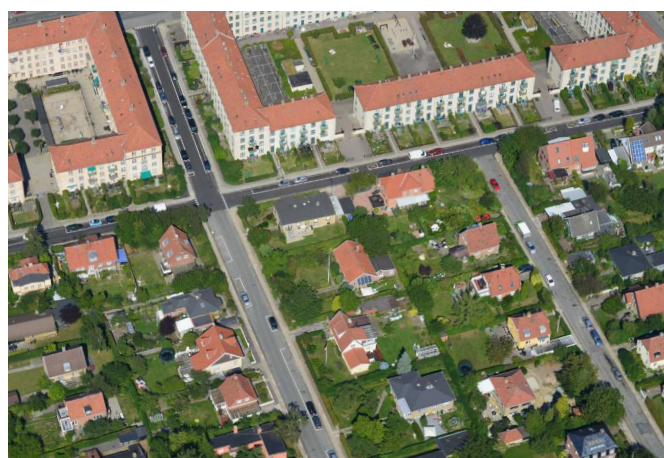
Der er især vejtræer i de ældre villaområder. Vejtræerne giver grønne og sammenhængende vejrum og står i forgrunden for den bagvedliggende bebyggelse.



Vejstruktur

Oxford Allé, Amager Vest

Der er ofte et tydeligt hierarki af større fordelingsveje med tilslutning til mindre veje i villaområderne. Vejene er typisk så brede, at der er fortov på begge sider og parallelparkering på den ene eller begge sider.



Markante afgrænsninger

Høgholtvej, Vanløse

Villaområderne er ofte afgrænset af større etagebebyggelse. I de lave villabebyggelser vil etageboliger fremstå som markante afgrænsninger.



Fællesarealer

Oxford Allé, Amager Vest

Spredt i villaområderne er små grønne pladser, som bryder den ensformige struktur. Det er de såkaldte erstatningsarealer, som fungerer som fælles grønne arealer. Disse består oftest af græsplæner med indslag af enkelte træer og hæk.

Analyse - Byarkitektoniske elementer



Grønne forhaver

Funkiavej, Amager Vest

Villaområderne er præget af grønne forhaver. Det offentlige rum udgøres hovedsageligt af vejen og domineres visuelt af de grønne forhaver og den bagvedliggende bebyggelse på privatejet grund.



Hække

Kaktusvej, Amager Vest

I villaområderne afgrænses de fleste private matrikler fra vejene af hække. Faste hegn er mere fremtrædende ved nybyggeri og mod større veje. Andelen af carporte og indkørsler påvirker andelen af hække i villaområderne.



Befæstede indkørsler/forhaver

Kaktusvej, Amager Vest

Indkørsler til parkering og befæstede forhaver bryder de grønne forløb af hække og beplantning i forhaverne. Ved dobbelthuse og parhuse er flere indkørsler og derfor en mindre andel grønt.



Carporte

Kålagervej, Amager Vest

Carporte med åbne sider kan opføres i vejskellet. Carportene udgør ofte den eneste bebyggelse i vejskel, og hvor de opføres, er der ofte tale om et markant brud med det grønne præg.



Blandet arkitektur

Amager Vest

Villaområderne udgøres af fritliggende enfamiliehuse typisk i 1-2 etager, ofte med indslag af række- og dobbelthuse samt villaer opdelt i villalejligheder og omdannede kolonihaveområder.



Parkerede biler

Oxford Allé, Amager Vest

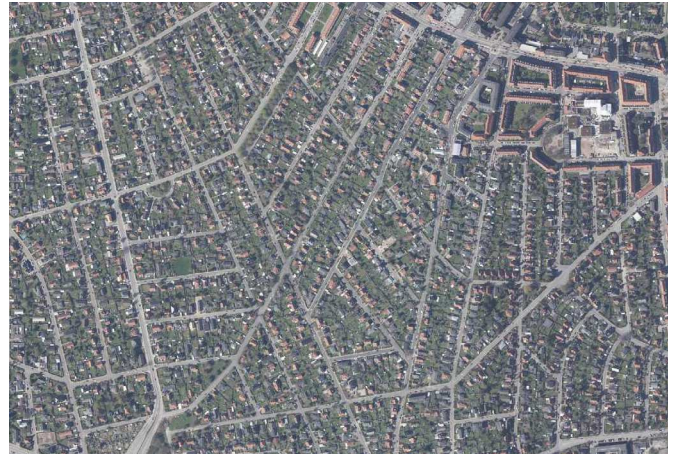
På villaområdernes veje er der ofte en del parkerede biler. Flyttes parkeringen ind på de private grunde, vil der blive en større andel belagte flader til indkørsler og carporte.

Udpegning af egenart - De mangfoldige villaområder

Størstedelen af Københavns villabebyggelse er karakteriseret ved en mangfoldighed i byggeskik og arkitektur, hvor de grønne forhaver er et genkendeligt træk. Gaderummene er præget af en stor individualitet i beplantning, anlæg af indkørsler og carporte.

På de fleste villaveje er bebyggelsen opført over længere tid, ofte flere årtier, med senere udstykninger og genopførsler. Typisk er matriklerne relativt små, og det ubebyggede areal er oftest grønt og ubefæstet.

Der er en overvægt af villaer i to plan, hvor den øverste etage er en udnyttet tagetage. Nyere villabebyggelser er oftere opført i ét plan, hvilket medfører at større andele af matriklerne bliver bebyggede.



Brønshøj-Husum

Stor udbredelse

Villaområderne er udstrakt over store områder, primært i udkanten af kommunen. Særligt mod kommunegrænsen i vest og syd findes der store områder med villaer.



Søndervangs Allé, Valby

Lang udbygningsperiode

På hver enkelt villavej findes der typisk eksempler på mange forskellige arkitektoniske stilarter og villatyper.



Engvej, Amager Øst

Blandede bygningstyper

Specielt mod større veje og infrastrukturanlæg er villabebyggelsen blandet med kæde- dobbelt og rækkehuse.



Funkiavej, Amager Vest

Grønne forhaver

De private grønne forhaver dominerer vejrummene visuelt og giver villakvartererne et grønt præg.



Kålagervej, Amager Vest

Parkering og carporte

Parkering af biler og carporte udgør en kontrast til villaområdernes grønne præg.

Udpegning af egenart - Homogene villaområder

I København er der en række mindre villaområder med et homogent udtryk. De er typisk planlagt og udbygget samlet, hvilket betyder, at der er ensartethed i arkitekturen og bebyggelsesstrukturen. De homogene villaområder fremstår ofte som et tydeligt udtryk for deres tids idéer og arkitektoniske strømninger.

De omdannede kolonihaveforeninger er på samme måde udbygget og planlagt samlet. De er i høj grad præget af deres tidligere anvendelse. De fremstår tæt bebyggede og markant anderledes end de øvrige villaområder, på grund af de meget små bygninger på små grunde, hvor parkering typisk foregår på fælles parkeringsanlæg.

I de ældre homogene villaområder findes ofte sammenhænge, som er bevaringsværdige. På trods af om- og tilbygninger fremtræder områderne i kraft af arkitektur og bebyggelsesstruktur alligevel som en helhed.



De første villakvarterer

Eberts Villaby, Amager Vest

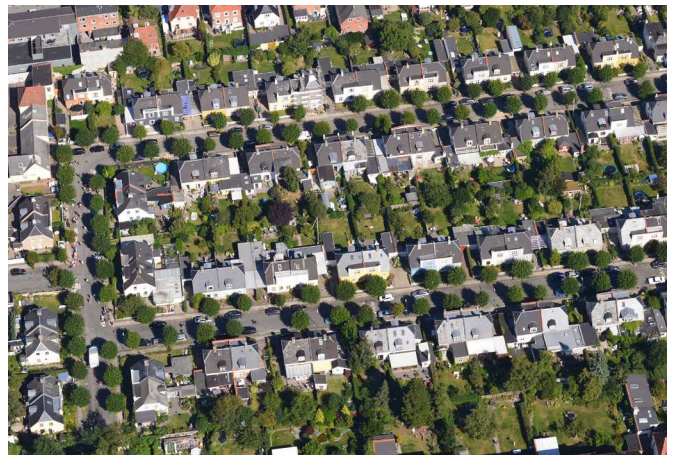
De tidligste villaområder er typisk udbygget med inspiration fra engelske forbilleder. Et kendetegn er de små pladsdannelser, og at vejene er anlagt med bløde og slyngede forløb og ofte med alléplantninger.



Arbejderboliger

Stenbergsvej, Valby

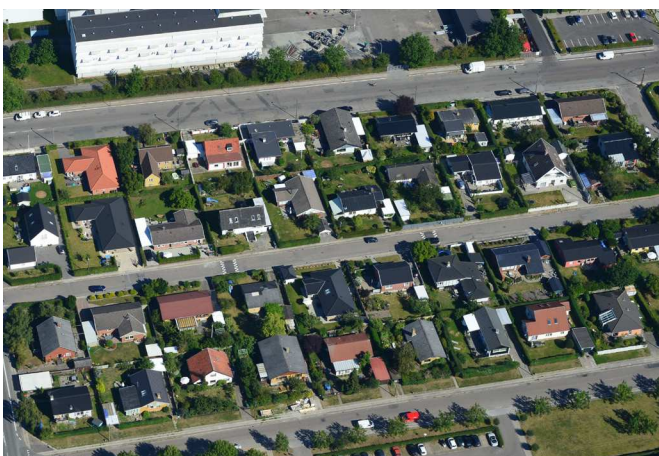
En række områder er opført af byggeforeninger typisk med præg fra Bedre Byggeskik-bevægelsen. Husene har ofte tegltage og enkle facader, og vejforløbene rummer ofte små pladsdannelser.



Dobbelthuse

Hollands Allé, Amager Øst

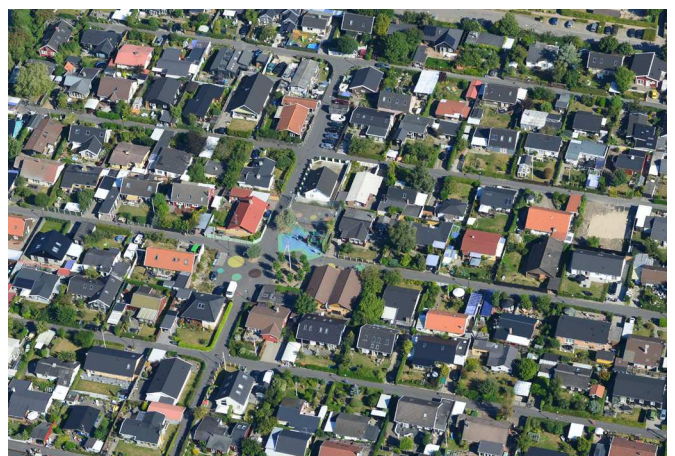
Dobbelthus-bebyggelser er ofte opført som en integreret del af villaområderne og bryder ikke afgørende med deres egenart.



Parcelhuse fra 60'erne og 70'erne

Stenrose, Amager Vest

En stor del af parcelhusene fra denne periode er opført som typehuse. Husene er typisk bygget i et plan uden kælder, direkte på terræn og med sadeltag med lav hældning.



Omdannede kolonihaver

Høstgilde, Amager Vest

Fra at have været kolonihaveområder med simple små huse omdannes områderne til villaområder, og husene ombygges og afløses af større helårshuse.