

GADELANDET I

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 198 Gadelandet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

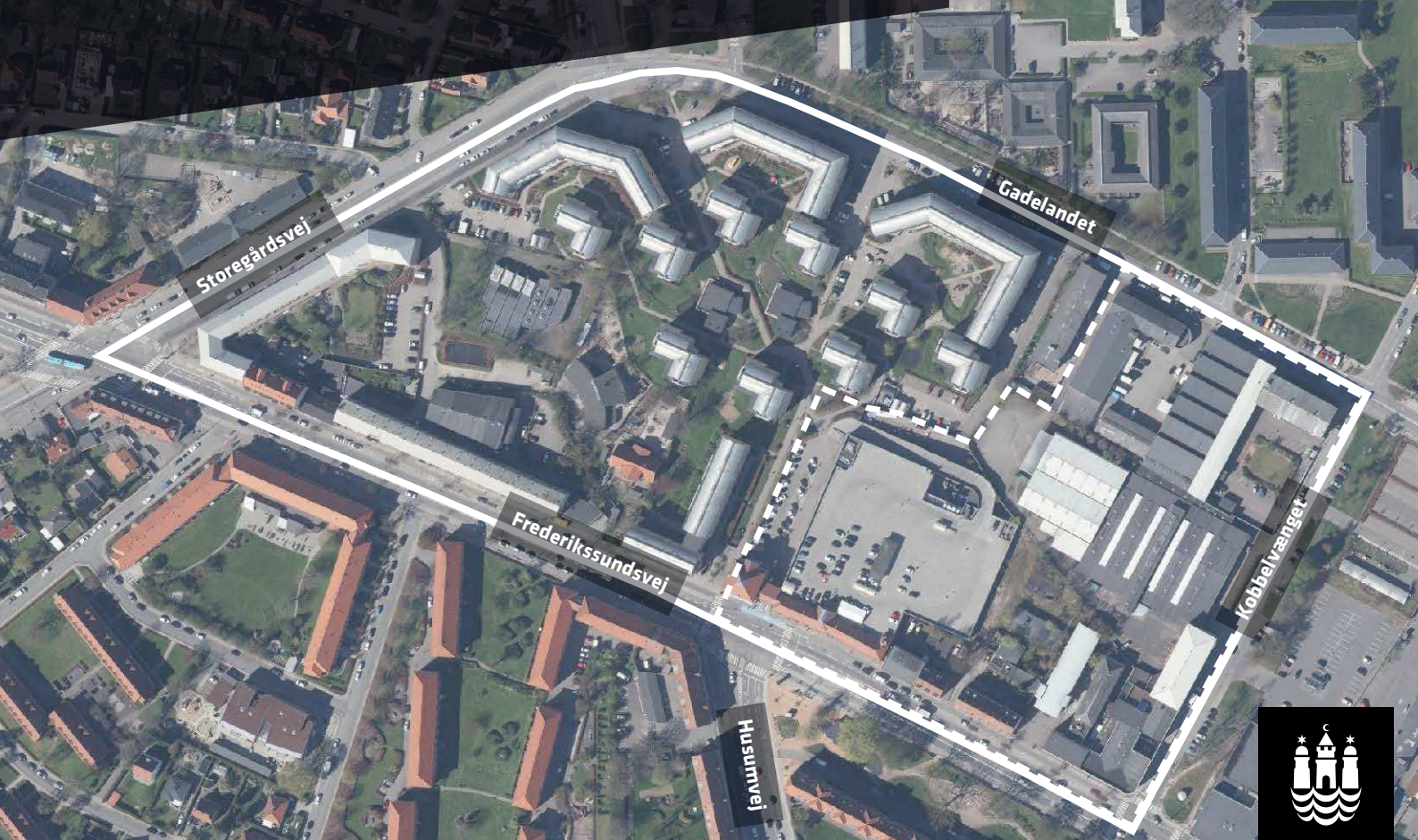


Foto af lokalplanområdet 2017

Projektet

Bygherre	TK Development
Arkitekt	Skovhus Arkitekter
Hovedgreb	Tidligere fabriksbygninger nedrives og der opføres butikcenter, der sammenbygges med eksisterende større detailhandelsbutik. På tagdækket indplaceres boliger og centerfunktioner.
Etageareal	31.185 m ²
Bebyggelsespct.	160
Parkering	Bilparkering:
- cykler og biler	1 parkeringsplads pr. 100 m ² bruttoetageareal
	Cykelparkering:
	4 cykelparkingspladser pr. 100 m ² bruttoetageareal til boliger
	2 cykelparkingspladser pr. 100 m ² bruttoetageareal til butikcenter

Baggrund

TK Development ønsker med et nyt plangrundlag at muliggøre opførslen af et butikcenter i ét plan, med indplacering af detailhandel, serviceerhverv og boliger på tagdækket. Butikscenret sammenbygges med den eksisterende detailhandelsbutik på Frederikssundsvej.

Der etableres to hovedindgange mod Frederikssundsvej og derudover en indgang fra Kobbelvænget. Der bliver mulighed for at krydse gennem den nye bebyggelse på tagdækket, bla. via to trapper fra gadeplan, fra Gadelandet og Frederikssundsvej, og der indrettes offentligt tilgængelige friarealer.

Projektområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 198 - 'Gadelandet', der fastlægger området til blandet erhvervsanvendelse. Projektet kræver udarbejdelse af ny planlægning.

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i Husum ca. 300 meter fra Husum Torv. Bebyggelsen er meget blandet indenfor området, med en række vejsidehuse til Frederikssundsvej bygget i 1930'erne, en del ældre fabriksbygninger opført i 1940'erne og 50'erne, samt en nyere detailhandelsbutik opført i 1994. Vest for området er den almene boligafdeling Husumgård, opført i en blanding af randbebyggelse og punkthuse i 1994.

Området har tidligere rummet produktionsfaciliteter og administration for kontormøbelfabrikanten Altikon og en stor del af bygningerne er opført til dette formål. Der er stadig administration for virksomheden i området. Derudover er der i dag distributionscenter, flyttefirma, privat børnehaven, kommunalt ungetilbud, autoservice, anden administration og detailhandel.

Egenart

Husum er præget af en blanding af store villaområder, store samlede almene boligbebyggelser opført i 1940'erne med karakter af parkbebyggelser, og vejsidebebyggelserne langs med Frederikssundsvej, der strækker sig helt til indre by. Syd for Frederikssundsvej er boligbebyggelsen præget af bebyggelser opført i røde mursten, nord for præget af gule murstensbebyggelser. Fabriks- og detailhandelsbebyggelserne er præget af en stor variation i materialer.

Mobilitet og trafik

Lokalplanområdet er beliggende 850 meter fra Husum Station. Den primære trafikbetjening langs med Frederikssundsvej foregår via bus, med linje 5C, 350S og en række lokalbusser. Bus 2A kører ca. 300 meter fra området.

Frederikssundsvej er en tæt befærdet indfaldsvej til København med en årsdøgnstrafik på 17.300. Ind- og udkørsel til den eksisterende detailhandelsbutik sker i krydset Husumvej/Frederikssundsvej, hvor der er dårlige oversigtsforhold som påvirker trafikikkerheden. Projektet må ikke medføre forværrede forhold i krydset.

Gadelandet har en årsdøgnstrafik på 7.100 køretøjer og er i dag uden cykelstier, men med en del parkering langs med vejen. Parkering til det nye byggeri placeres i P-hus med udkørsel til Gadelandet.

Det er planlagt at etablere cykelsti langs med Kobbelvænget, der blandt andet skal fungere som sikker skolevej. Kobbelvænget har i dag karakter af en industrivej med meget små fortove og dårlige forhold for cyklister. Det forventes at cykelstiprojektet opgraderer de generelle forhold for bløde trafikanter på Kobbelvænget.

Bygherre har anmodet om at indgå udbygningsaftale, for at sikre at de omgivende veje opdateres på passende vis til de nye forhold.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	31.185 m ²
Stueetage	18.385 m ²
Etage 1.-4.	12.800 m ²
Samlet bruttoetageareal	31.185 m ²
Bebyggelsespct.	160

Detailhandel

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 blev der udlagt 15.000 m² ekstra i Frederikssundsvej Bymidte til dette projekt, da kommuneplanens detailhandelsanalyse viste at der er mangel på udvalgsvarerhandel i Brønshøj-Husum. Bygherre har fået udarbejdet en ny detailhandelsanalyse, der viser at det nye center vil forbedre udvalgsvarerhandlen i bydelen, samtidig med at centret kun i ringe grad vil påvirke den øvrige handel i bydelen og den regionale handel. Derudover videreføres eksisterende detailhandel i det nye projekt.

Mål og Planer

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af to forskellige kommuneplanrammer i Kommuneplan 2015. Den eksisterende detailhandelsbutik og Frederikssundsvej 280-82 er omfattet af S2-ramme - Serviceerhverv, mens resten af området er omfattet af C2-ramme - Boliger og Serviceerhverv. Projektområdet er næsten helt omfattet af udpegning til bymidte - 'Frederikssundsvej Bymidte' i kommuneplanens detailhandelsstruktur.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med ændringer af C2-ramme - Boliger og serviceerhverv og Frederikssundsvej Bymidte. C2-rammens maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 150 til 160 for at muliggøre en tilpas bymæssig tæthed i bebyggelsen på tagdækket. Bymidstens ramme udvides til at dække hele lokalplanens område og der skabes mulighed for en stor udvalgsvarerbutik på op til 5.000 m².

Lokalplan nr. 198 - Gadelandet

Lokalplan 198 fra 1991 fastlægger området til blandet bolig og erhverv og opdeler området i fire delområder. Tillæg nr. 1 til lokalplanen omfatter delområde I og II i lokalplanen. Delområde III og IV i lokalplanen er fuldt udbygget efter lokalplanens bestemmelser.

Fælleskab København

Projektet omdanner et lukket industriområde til et butikcenter, med offentligt tilgængelige friarealer og passagemuligheder indpasset på tagdækket. Området er udpeget som et udsat byområde og det nye byggeri bidrager til at styrke sammenhængen og attraktiviteten i bydelen.

Bynatur

Der er forholdsvis store friarealer i projektet, som udelukkende er placeret på tagdækket. Det stiller store krav til udformningen og placeringen af grønne områder, sådan at der opnås en tilpas værdi for brugerne. Der skal arbejdes målrettet med placering af bede, så der også kan etableres større beplantninger.

Klimatilpasning

Da der ikke er mulighed for nedsivning på projektområdet er det vigtigt at regnvand kan tilbageholdes på området ved ekstremregn. Der kan f.eks. arbejdes med grønne tage og regnvandsløsninger på friarealerne.

Bevaring og udvikling

Bygningsmassen fremstår i dag utidssvarende, men i de fleste tilfælde i nogenlunde stand. Der findes ingen bygninger med høj bevaringsværdi i området, men en enkelt bygning er registreret med middel bevaringsværdi. Projektet forudsætter nedrivning af alle bygninger på projektområdet.

Forebyggelse af støjgener

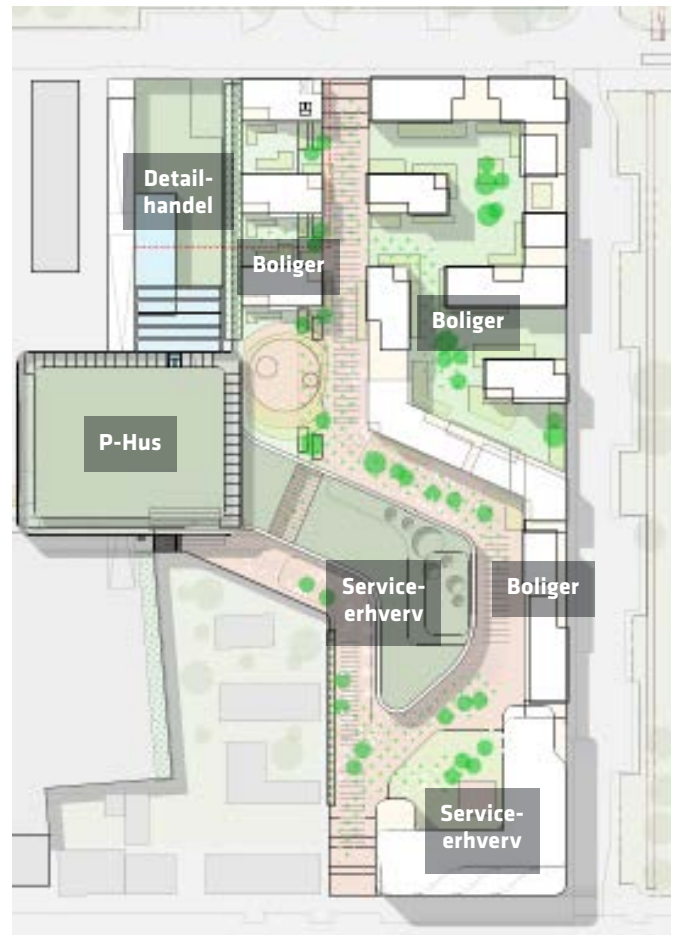
Der er støjgener fra de omgivende veje, men indplaceringen af boliger på tagdæk gør at støjgenerne herfra bliver mindre. Vareindleveringen til det nye center er overdækket så støjgener herfra imødegås. Trafikstøj fra indkørsel og manøvrering til parkering skal håndteres ved inddækning. Ventilationsanlæg etc. skal indtænkes på et tidligt tidspunkt, så der ikke opstår støjgener ved boligerne.

Jord

Størstedelen af lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhvervsformål og der er allerede konstateret jordforurening på en enkelt matrikel. Der vil stort set ikke være ubefæstede arealer på terrænniveau og der vil derfor ikke være risiko for jordkontakt på de fremtidige friarealer på tagdækket.

Foreslået fremtidig KP-ramme for del af området: C2*

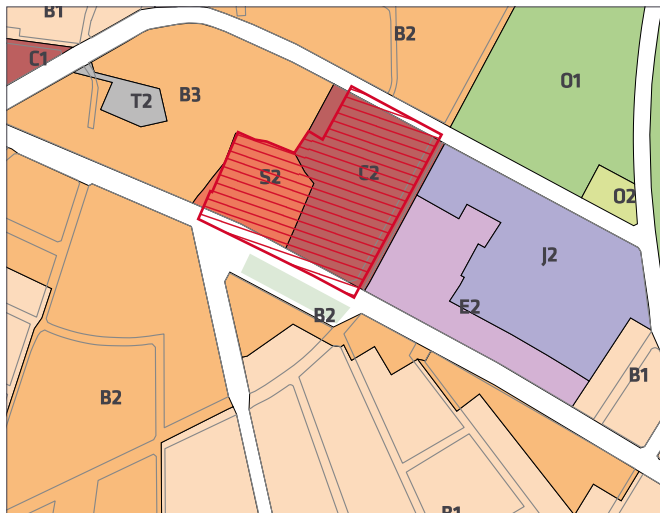
Maks. bebyggelsesprocent	160
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:100



Anvendelser på tagdækket. Ill. Skovhus Arkitekter



Projektet set fra krydset Gadelandet-Kobbelvænget. Ill. Skovhus Arkitekter.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	E, EO-2	Områder til blandet erhverv
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	J, JO-2	Områder til industri
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	H1	Områder til havneformål
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
[Red hatched box]	Det aktuelle lokalplanområde	O, O2-5	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser	O1	Områder til fritidsområder m.v.

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Anbefalinger

Trafik

I forbindelse med etableringen af butikscentret skal det sikres at der uanset en øgning i trafikbelastningen er god trafiksikkerhed på de omgivende veje.

Grønne friarealer og klimatilpasning

Der bygges på en meget stor del af grunden og friarealer placeres på tagdækket. Det skal sikres at friarealerne får et frodigt grønt præg, med stor diversitet. Byggeriet skal klimatilpasses for eksempel via grønne tage og ved inkorporering af klimatilpasningstiltag i friarealerne.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering ved indgang til butikscentret fra Frederikssundsvej, så der er mulighed for nem tilgang til parkering for cyklister.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



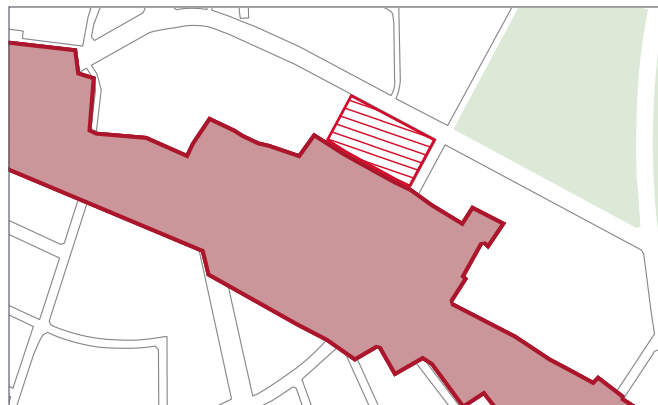
LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Foreslået fremtidig detailhandelsramme - Frederikssundsvej Bymidte

Ændret omfang så hele projektområdet er omfattet.
Mulighed for 1 udvalgswarebutik på op til 5.000 m².



[Red hatched box] Område der medtages i bymidteudpegning [Red solid box] Bymidte

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015

Strøggaden Frederikssundsvej

Facaden mod Frederikssundsvej skal bearbejdes yderligere så der etableres et vartegn for bebyggelsen af høj arkitektonisk kvalitet, i sammenhæng med Frederikssundsgades arkitektoniske egenart og karakter som strøggade.

Kantzoner og åbenhed

Projektet skal åbne sig mod omgivelserne. Der skal etableres serviceerhverv og butikker med direkte indgang fra Frederikssundsvej, så strøggaden forstærkes. Hvor der ikke er direkte indgang til butikker skal der etableres vinduer eller andre foranstaltninger så der ikke er lukkede facader. På tagdækket skal kantzonerne sikre at strøget gennem bebyggelsen har liv, både ved boliger, serviceerhverv og detailhandel. Der skal arbejdes bevidst med overgangene mellem offentlige og halvprivate arealer.