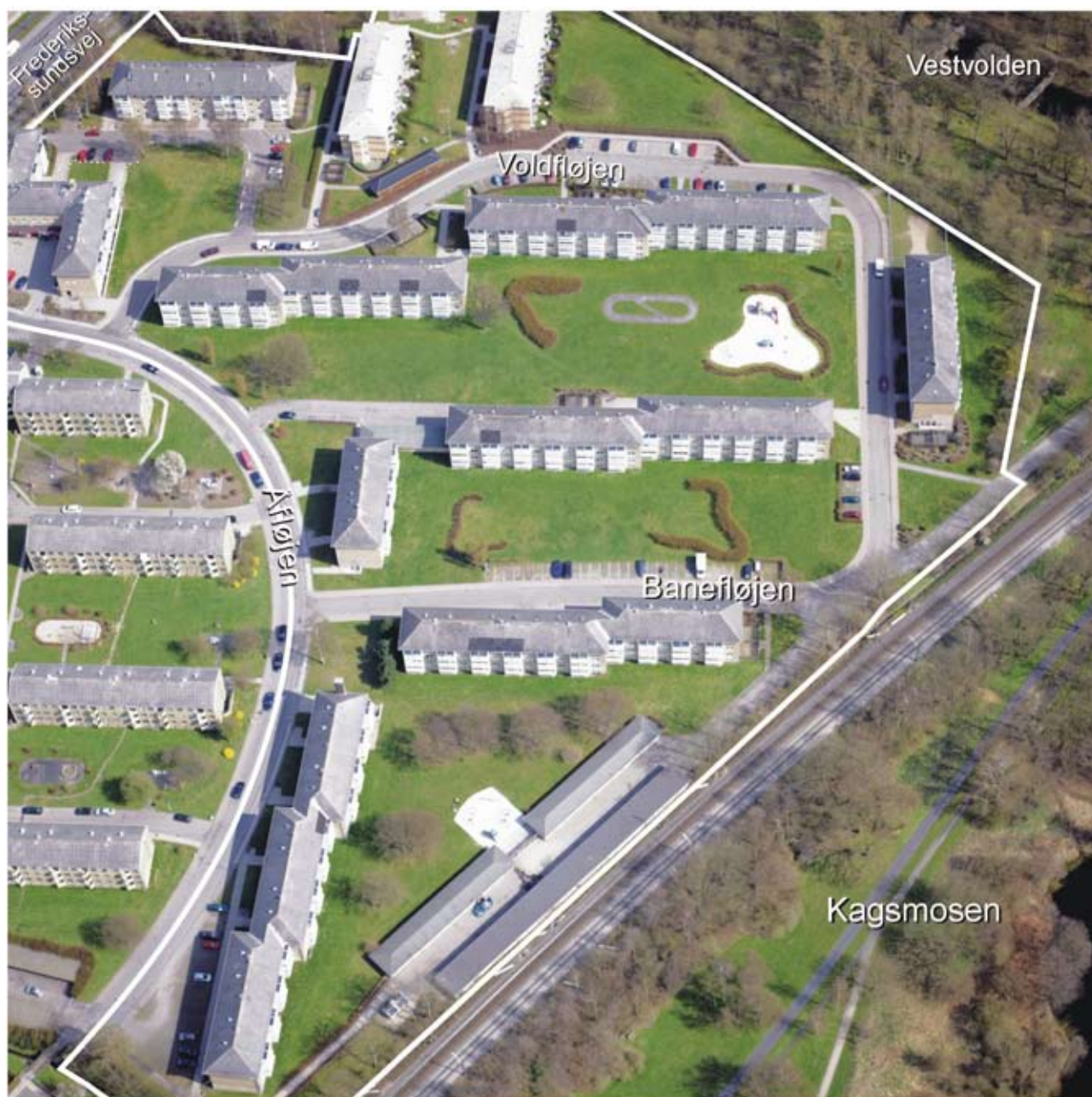


Startredegørelse

Kagshusene

Bilag 3



Bilag 3 til indstilling om Redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for et område - Kagshusene - afgrænset af Frederikssundsvej, Vestvolden, Kagsmosen og Åfløjen, i bydelen Brønshøj-Husum.

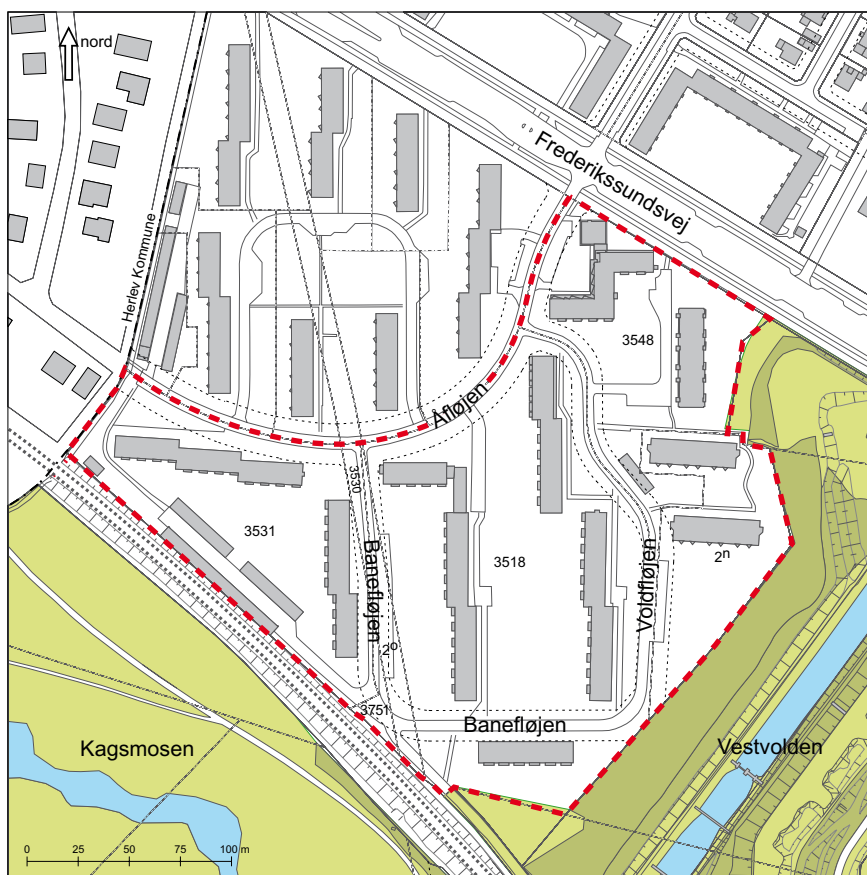


Blok langs Banefløjen set mod syd.



Kig fra Voldfløjen udmunding i Åfløjen set mod sydøst.

Lokalplanområdet er vist med rød punkteret streg.



Baggrund



Gavlmotiv set fra Banefløjen mod vest.

Lokalplanområdet

På baggrund af en helhedsplan udarbejdet i 2003 blev Postfunktionærernes Andelsboligforening afdeling 4 "Kagshusene" i 2004 udpeget som demonstrationsprojekt af Landsbyggefonden. Den nærliggende afd. 12 er ikke omfattet af demonstrationsprojektet.

Projektet går ud på at fremtidssikre bebyggelsen med vægt på tilgængelighed og boligomdannelsen, således at bebyggelsen fortsat kan give mulighed for en bred beboersammensætning.

Der er i 2006 indsendt et revideret projekt med skema A ansøgning om støtte. Der sker en forøgelse af boligetagearealet med ca. 7.000 m². De ca. 250 m² heraf udgør fællesarealer.

Den eksisterende bebyggelse, der medtages i lokalplanområdet omfatter afd. 4, der består af 9 stk. 3-etages blokke i gule teglsten med afvalmede eternitskifer-tage, samt afd. 12, der består af to 3-etages blokke opført i 1980'erne også i gule sten, men med et helt andet formsprog.

Kvarteret

Lokalplanområdet grænser mod nordvest op til et villaområde i Herlev kommune. Nord for Åfløjen ligger endnu en stokbebyggelse i gule sten og 3 etager ligeledes fra 50'erne, men ikke så fin i sin detaljering. Mod sydøst ligger fredskoven og Vestvolden, og mod nordøst ligger Frederikssundsvej. Syd for banen ligger Kagsmosen.

Forsidefoto: Skråfoto af lokalplanområdet set mod øst, optaget i april 2005.

Eksisterende planforhold

I Kommuneplan 2005 er det aktuelle område fastlagt som et boligområde (B2). Det maksimale etageantal er fastsat til 3 eksklusive tagetagen, og bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 60.

Lokalplanområdets sydøstlige del grænser op til det fredede fortidsminde Vestvolden. Beskyttelseslinien, som omfatter både fortidsmindebeskyttelseslinien, beskyttelseslinierne i forhold til skov samt sø og vandløb, er fastlagt i en afstand af 15 m. Beskyttelseslinien ligger inden for lokalplanområdet.

Ny bebyggelse

Udformning af ny bebyggelse sker ved tilføjelse af en ny etage på de eksisterende boligblokke. Facader på de nye tagetager fremstår lette med store glaspartier og altaner med spinkelt værn. Taget udføres med udhæng som på eksisterende tage i dag.

Yderligere skal der gives mulighed for påbygning af værelsestårne. Herved opnås en bedre planløsning for de eksisterende boliger, og det giver bebyggelsen en arkitektonisk fornyelse uden at forstyrre helhedsindtrykket af den eksisterende arkitektur.

I forbindelse med den arkitektoniske ændring sker en revitalisering af friarealerne samt en bearbejdning af adgangs- og parkeringsforholdene.

Åfløjen mod nord gøres til det primære adgangs- og parkeringsområde, de grønne områder mellem de nord-sydgående blokke fredeliggøres, og der etableres nye landskabelige elementer.

Yderligere parkering etableres tæt på boligerne og indgår i de nye landskabslementer.

Det lille butikstov i det nordvestlige hjørne af området bevares med sine 3 etager og mulighed for nærbutikker.

De 2 blokke i 3 etager i afdeling 12 (områdets nordøstlige del) er opført i 1980'erne og fremstår i deres arkitektoniske udtryk meget anderledes end øv-



Butikstovet mod Frederikssundsvej.



En af de to blokke, der udgør afd. 12.



Eksempel på de inddækkede altaner mod haveside - udført i 90'erne.



Projekt med den nye tagetage set fra adgangsside.



Tværsnit af projekt med den nye tagetage (vist med grå farve).



Projekt med den nye tagetage set fra haveside samt tværsnit i eksisterende blok med 3 etager.

rige blokke indenfor lokalplanområdet. De findes af hensyn til deres arkitektur ikke velegnede til påbygning af en tagetage. De 2 blokkes øvrige forhold reguleres dog i lokalplanen.

Bruttoetagearealet for lokalplanområdet udgør i dag ca. 23.213 m². Fuldt udbygget bliver det fremtidige bruttoetageareal ca. 30.388 m².

Trafik og adgangsforhold

Der er tilkørsel til området fra Frederikssundsvej, Området ligger tæt på offentlig transport med Husum S-station i en afstand af ca. 500 m. På Frederikssundsvej kører busserne nr. 15 og 350 S. Den påtænkte udvidelse af boligantallet og ændring af beboersammensætningen i lokalplanområdet vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området.

Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne til et B2*-område med særlig bemærkning om, at det maksimale etageantal ikke må overstige 4 eksklusiv tagetagen.

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for en udvidelse af den eksisterende bebyggelse som beskrevet. Bebyggelsens omfang og placering fastlægges bl.a. under hensyn til eksisterende bebyggelses arkitektur.

Der fastlægges endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt de ubebyggede arealer, herunder friarealets størrelse og anlæg af opholds- og parkeringsarealer.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes færdiggjort og politisk behandlet samt sendt i offentlig høring 4. kvartal 2007. Lokalplanen med kommuneplantillæg forventes endelig vedtaget 1. kvartal 2008.