

# Startredegørelse

"Grøndalsvænge Allé"

Bilag 6



Bilag 6 til indstilling om Redegørelse for igangsætning af 6 lokalplanforslag - "Amager Fælledvej", "Ragnhildgade Vest", "Beauvais-grunden", "Østre Gasværk", "Torveporten" og "Grøndalsvænge Allé" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for de fem sidste.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2005.

### Baggrund

Lokalplanforslaget skal muliggøre etablering af boliger på den sydvestlige del af grunden. På Borgerrepræsentationens møde den 15. december 2005 (BR 736/05) blev der givet kapitalbevilling på 3,5 mio. kr. til projektering og klarlægning af et ca. 5.000 m<sup>2</sup> stort areal til en genbrugsstation inden for lokalplanområdet. Genbrugsstationen placeres på området nærmest KPMG's kontorhus, og det skal sikres, at adgangsforholdene til både boliger og genbrugsstation kan ske så hensigtsmæssigt som muligt, uden – eller med meget begrænsede – ulemper for naboer og for trafikken på det berørte vejnet.

Det er endvidere hensigten med lokalplanforslaget at muliggøre etablering af en parkeringskælder, som eventuelt også kan tilgodese KPMG's parkeringsproblemer og samtidig sikre parkering til boligbebyggelsen i overensstemmelse med kommuneplanens krav.

Sammen med lokalplanforslaget udarbejdes et forslag til kommuneplan, som skal muliggøre boligbebyggelse i lokalplanområdet.

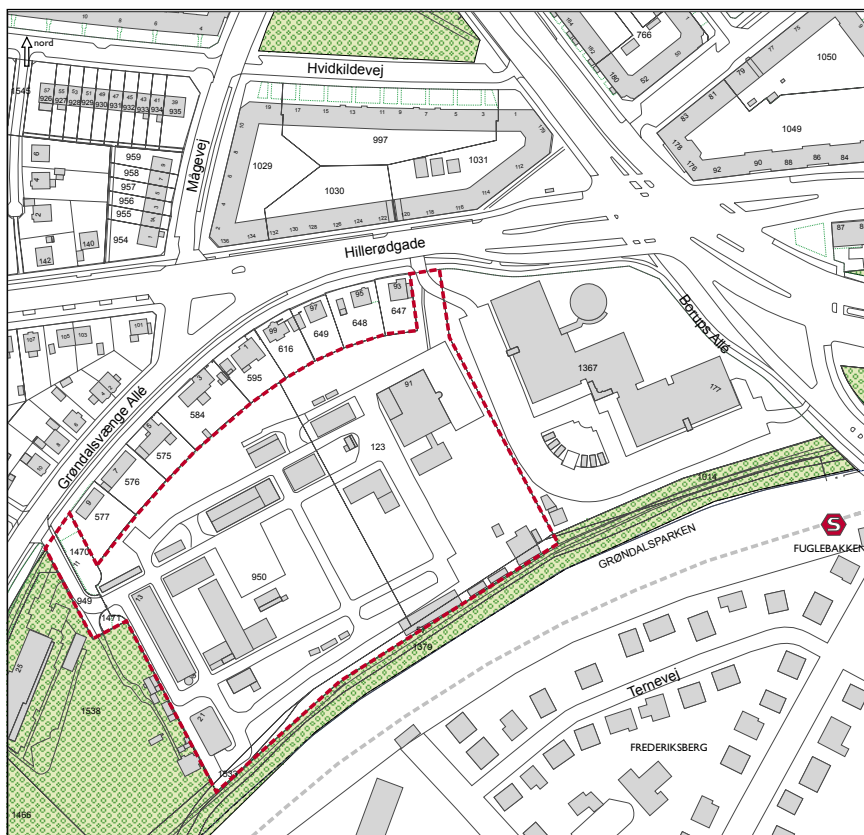
### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Grøndalskvarteret ved Grøndalsparken i det nordøstlige hjørne af bydelen Vanløse, og det omfatter 2 ejendomme – matr.nr. 123 og 950 Utterslev, København, Grøndalsvænge Allé 13 og Hillerødgade 91. Ejendommene har et samlet areal på ca. 27.200 m<sup>2</sup>.

Ejendommene, der har været anvendt som vandværk og materielplads for Københavns Vandforsyning, er i dag udlejet til Eltel Networks A/S. Ejendommene forventes at være til disposition medio 2007.



Den bevaringsværdige vandværksbygning set fra indkørsel ved Hillerødgade.



Lokalplanområdet er vist med rød punkteret streg.

Ejendommene er bebygget med en række mindre bygninger i 1 etage samt en enkelt administrationsbygning i 2 etager. En bygning i det sydlige hjørne ejes af CTR og rummer en varmevekslerstation. CTR har lejet et grundareal på 1.050 m<sup>2</sup> på langtidskontrakt.

En tidligere vandværksbygning nær indkørslen fra Hillerødgade, som er opført i 1902, er i SAVE registreret med høj bevaringsværdi (kategori 3). En mindre bygning fra samme år, som rummer nedgang til en underjordisk cisterne, er klassificeret med bevaringsværdi 5. Det vurderes dog, at cisterne og nedgang som samlet bygningsværk kan have en bevaringsværdi, som medfører ønske om opretholdelse. En anvendelse af arealet oven på cisternen til genbrugsstation forudsætter, at cisternen sikres af en betonplade.

### Kvarteret

Lokalplanområdet ligger i Grøndalskvarteret, som i 1915 – 30 blev udbygget efter en overordnet plan, inspireret af resultaterne fra en international byplan-konkurrence. Kvarterets udbygning skete med bebyggelser opført efter den tids idealer om boliger med lys, luft og grønne arealer.

Lokalplanområdets naboer er mod vest en nyopført børneinstitution og et skolehaveområde, mod nord en række villaer, mod øst KPMG's 6 etager høje kontorbebyggelse og mod sydøst Grøndalsparken og en banedæmning med spor til ringbanen.

På den anden side af Grøndalsvænge Allé og Hillerødgade præges området af Havelboligforeningen Grøndalsvænges villabebyggelse, en rækkehusbebyggelse langs

*Grøndalsvænge Allé set mod Hillerødgade. Til højre ses villaerne, som er lokalplanområdets naboer mod nord. I baggrunden ses en 3 etagers boligbebyggelse langs Hillerødgade.*



Mågevej og en 3 etagers boligbebyggelse på hjørnet af Hillerødgade-Borups Allé. På den anden side af banedæmningen i Frederiksberg Kommune er der et større villaområde og et område med etagehuse opført i midten af 1900-tallet som stok- og vinkelbebyggelser i 6 og 7 etager.

### Eksisterende planforhold

Ejendommene er i Kommuneplan 2005 fastlagt som et T2-område, som kan anvendes til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, herunder affaldsdeponering og affaldsbehandlingsanlæg.

### Miljøforhold

*Trafik- og Jernbanestøj.* I det nordvestlige hjørne af området er trafikstøjniveauet fra 55 til 60 dB(A).

Det betyder, at boliger placeret her skal have mindst én stillefacade (max 55 dB(A)) samt at primære udendørs opholdsarealer ikke kan placeres her. S-togstrækningens støjpåvirkning af lokalplanområdet er meget begrænset og medfører ingen særlige hensyn.

Trafikken til og fra genbrugsstationen vil påvirke lokalplanområdet.

Adgangsvej til genbrugsstationen over KPGM grunden vil ikke påvirke lokalplanområdet, da genbrugsstationen forsynes med en støjvold.

Adgangsvej til genbrugsstationen over områdets nordlige hjørne til Hillerødgade vil påvirke lokalplanområdet og specielt villaerne og etageboligerne overfor udkørslen til Hillerødgade.

Adgangsvejen via Hillerødgade vil forværre støjbelastningen betydeligt for specielt villaen mod nord (matr. nr. 647). Det vil være muligt at skærme villaen mod den øgede støj ved etablering af støjskærme på villagrundens syd- og østside. Omfanget og mulighederne for at afhjælpe den trafikrelaterede virksomhedsstøj fra genbrugsstationen skal undersøges nærmere, hvis der etableres adgangsvej via Hillerødgade.

*Jordforurening.* Der er konstateret kraftig forurening af fyldlaget med tungmetaller, tjærestoffer og tung olie.



Der er endvidere påvist et område med kraftig forurening med olie i det primære grundvand.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terrænen udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer.

Ved byggeri med kælder over grundvandsforureningen skal der foretages oprensning af forureningen.

Det vil være muligt at indbygge lettere forurenede jord i støvjolden til genbrugsstationen, og derved undgå deponering og unødigt jordtransport.

*Virksomheder.* Der er ingen virksomheder omkring lokalplanområdet som vil påvirke kommende beboere negativt.

*Geoteknik.* I forbindelse med forureningsundersøgelsen er det registreret, at der på den sydlige del af grunden mod banen (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) sandsynligvis skal plade/punktfunderes.

### Trafik

*Adgangsforhold.* Vejadgang til lokalplanområdet er fra Hillerødgade og fra Grøndalsvænge Allé.

Vejadgangen til boligerne kan med fordel ske fra Grøndalsvænge Allé, hvor der i dag er vejadgang til den eksisterende erhvervsfunktion på området kombineret med vejadgang fra Hillerødgade.

Da genbrugsstationen skaber en trafikstrøm på ca. 1.000 biler heraf ca. 25 containertransporter om dagen, vil en vejadgang til genbrugsstationen over KPMG-grunden være at foretrække, da man hermed undgår støjgener for den eksisterende villabebyggelse. Denne løsning forhandles med KPMG, og hvis den ikke kan lade sig gøre, må vejadgangen til genbrugsstationen ske fra Hillerødgade. I indstilling om fredningsforslag for bl.a. Grøndalsparken, som Teknik- og Miljøudvalget har godkendt i mødet den 7. juni 2006 (TMU 326/2006) er der desuden knyttet den særlige bemærkning til bestemmelserne om Grøndalsparken: "At der kan etableres en adgangsvej fra en mulig genbrugsstation til Borups Allé



Adgangsvej til lokalplanområdet fra Hillerødgade.



Lokalplanområdet til venstre bag det grønne hegn, set fra Grøndalsparken.

### Ny bebyggelse og genbrugsstation

gennem den nordligste del af Grøndalsparken, hvis udformningen og placeringen kan godkendes af Fredningsnævnet."

Vejadgang gennem parkområdet forudsætter således Fredningsnævnets dispensation.

*Parkering.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Pga. nærheden til Fuglebakken Station kan parkering indrettes som fællesanlæg med dobbeltudnyttelse med naboejendommen. Cykelparkering skal indrettes i umiddelbar nærhed af adgangen til boligerne.

*Cykeltrafik.* Den grønne cykelrute "Grøndalsruten" skal forløbe i Grøndalsparken i lokalplanområdets sydlige udkant. Der bør skabes god cykeladgang fra boligerne til cykelruten.

*Kollektiv trafik.* Området ligger tæt på Fuglebakken Station på Ringbanen, hvor der fra 2007 vil køre tog til Hellerup og Flintholm - Ny Ellebjerg hver 5. minut.

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres boliger i en bebyggelse tilpasset områdets karakter, samt sikre at der kan etableres en genbrugsstation der udformes således, at den kan indgå i området på en miljømæssigt forsvarlig måde. Efter anmodning fra Miljøkontrollen har Bornebush Tegnastue A/S udarbejdet et skitseprojekt til en genbrugsstation, som kan sikre opfyldelse af disse miljømæssige krav, når der bygges boliger i op til 5 etager.

Lokalplanområdets beliggenhed med grænse mod nord til villabebyggelse, vil stille krav til ny boligbebyggelses højde og udstrækning. KPMGs kontorhus fremstår som et fritstående "landmark", som markerer det stærkt trafikerede kryds med Bispeengsbuen, Hillerødgade og Borups Allé. Mod lokalplanområdet danner bygningen en markant afslutning af området.

Placering og udformning af ny bebyggelse, størrelse af friarealer samt etablering af parkering er vurderet af Teknik- og Miljøforvaltningen i 2 indledende volumenstudier. Der er alene tale om principskitser, som viser indpasning af bygningsvolumener i området.

Det viste volumen i Model 1 tager udgangspunkt i den tilstødende villa- og rækkehusbebyggelses karakter og skala med en tættere rækkehuslignende bebyggelse i 3 etager.

Indpasning af et større antal boliger vil forudsætte bebyggelse opført i 4 – 6 etager som vist i Model 2. Denne model tager udgangspunkt i ønsket om fortætning på et stationsnært areal og en bebyggelseskarakter svarende til stokbebyggelsen på Frederiksbergsiden af banedæmningen.

Ved det endelige valg af bebyggelsesprincip er det vigtigt, at der tages hensyn til de omkringliggende villabebyggelser på den ene side, så der formidles en overgang hertil og til KPMGs kontorbygning på den anden.

I modellerne er der anvendt en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> svarende til rammerne i Kommuneplan 2005.

## Ny bebyggelse og genbrugsstation



Genbrugsstationens beliggenhed er vist med lys blå signatur, lokalplanområdet med rødt.

De viste volumenstudier viser i ca. størrelser:

	Model 1	Model 2
Boligantal:	183	220
Bebyggelsespct.:	85 pct.	101 pct.
Friareal:	63 pct.	60 pct.
Parkering på terræn:	90 pladser	120 pladser
Parkering i konstruktion:	90 pladser	120 pladser

Genbrugsstationen dækker et areal på ca. 5.000 m<sup>2</sup> svarende til arealbehovet til 50-60 boliger. For at sikre bedre muligheder for en homogen og hensigtsmæssig bebyggelse i lokalplanområdet foreslås det i forbindelse med planarbejdet undersøgt, om genbrugsstationen kan placeres på "Trekantgrunden" ved Bispeengbuen, se luftfoto side 2. En forudsætning herfor er bl.a., at de kommunale arealer på dette sted kan udvides med tilgrænsende vejarealer langs Bispeengbuen samt eventuelt med et smalt bælte af Ringbanens arealer.



Volumenstudier, som i Model 1 (øverst) viser mulig boligbebyggelse i 3 etager. På grund af det skrånede terræn ligger den foreslåede boligbebyggelse lavere end villaerne på nabogrunden.

Volumenstudierne i Model 2 (nederst) viser mulig etageboligbebyggelse i 4-6 etager.

Volumenstudierne er foretaget for at belyse byggemulighederne på grunden. Der er endnu ikke taget stilling til den egentlige udformning og placering af bebyggelsen, friarealer, parkering m.v.

Det grønne areal mod nordøst er støjvolden, der etableres mod genbrugsstationen. Arealet kan anvendes som friareal.



Ud mod parkområdet bør det overvejes at samtænke boligbebyggelsens friarealer og de grønne områder, så denne overgang bliver transparent og attraktiv til glæde for beboerne og de der passerer gennem parkstrøget.

De kommende friarealer bør fremstå grønne og frodige, så de understøtter tilknytningen til parkområdet og randbebyggelsen med villaer. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen skal der foretages en registrering af bevaringsværdige træer. Jordforurening vil kun i meget begrænset omfang få betydning for placering af den ønskede bebyggelse.

### Forslag til kommuneplantillæg

Det på kortet side 3 viste område er omfattet af rammebestemmelser for områder til tekniske anlæg (T2). En lokalplan om boliganvendelse er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og en endelig vedtagelse heraf forudsætter derfor samtidig vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen, som muliggør boligbebyggelse. Der skal endvidere opretholdes mulighed for at placere tekniske anlæg i området i form af en genbrugsstation.

Der foreslås derfor, at hele området fastlægges til et B3\*-området med særlige bestemmelser, som tillader, at der kan etableres en genbrugsstation i den østlige del af området.

Forud for udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for området vil der blive afholdt en høring, hvor der indkaldes forslag og bemærkninger til områdets anvendelse, herunder ideer til anvendelsen af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i området, eksempelvis til erhverv, institutionsformål mv.

### Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til helårsbeboelse, idet der åbnes mulighed for etablering af en genbrugsstation i den nordøstlige del af området. Der skal endvidere kunne etableres en parkeringskælder, evt. til fælles anvendelse for KPMG og boligbebyggelsen. Adgangsforholdene til området skal reguleres, således at ulemperne ved den øgede trafik til genbrugsstationen begrænses.

Lokalplanen skal desuden fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering med særlig hensyntagen til naboskabet til villabebyggelsen og på den ene side og Grøndalsparken på den anden.

Der skal endvidere fastsættes bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden herunder genbrugsstationens indretning og udformning, således at placeringen i et boligområde ikke medfører støjproblemer eller visuelle ulemper.

Endelig skal der fastlægges bestemmelser om de ubebyggede arealer for så vidt angår parkering og friarealer.

### Tidsplan

Forudgående høring vedrørende kommuneplantillægget forventes gennemført i 4. kvartal 2006. Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes herefter færdiggjort og politisk behandlet samt sendt i offentlig høring 1. kvartal 2007. Lokalplanen med kommuneplantillæg forventes endelig vedtaget 3. kvartal 2007.