

# 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 bilagsnumre.



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.

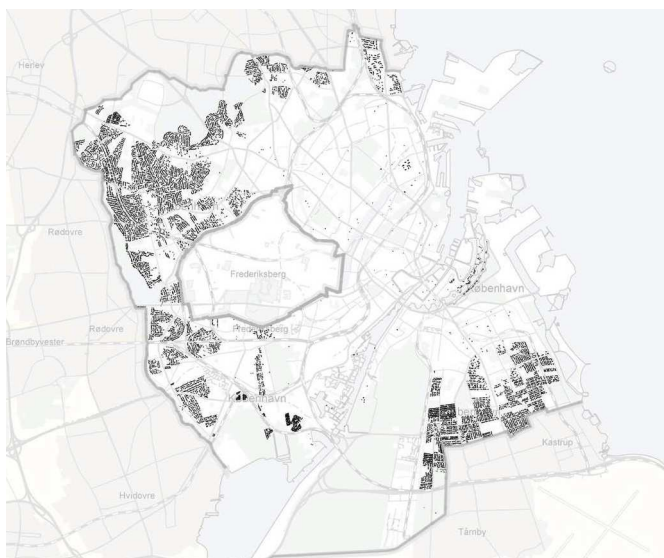
Københavns villaområder er karakteriseret ved en stor mangfoldighed i byggeskik og arkitektur med forskelle i etageantal, størrelse, placering og orientering på matriklen. Den store mangfoldighed skyldes blandt andet, at udbygningen er foregået over længere tid med forskellige årtiers bygningsidealer.

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.

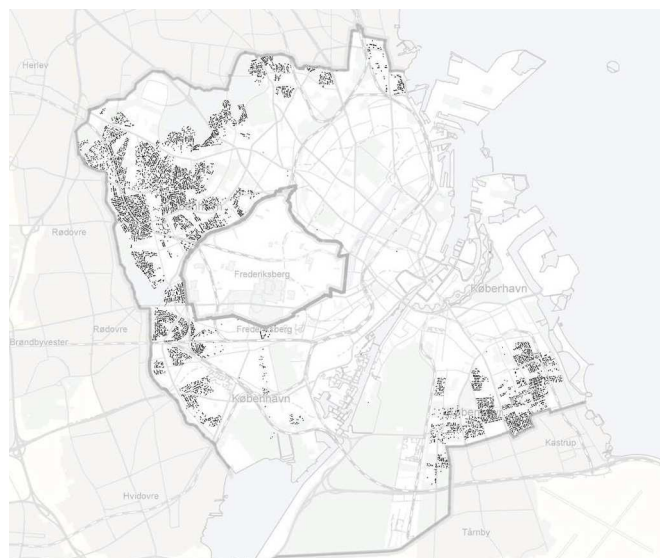
Københavns villaområder er fuldt udbyggede, og nybyggeri sker derfor i form af tilbygning og nedrivning med efterfølgende nyopførelse. Derudover sker der en fortætning ved opdeling af eksisterende enfamiliehuse i flere boligenheder eller opdeling af matrikler med opførelse af nye enfamiliehuse.



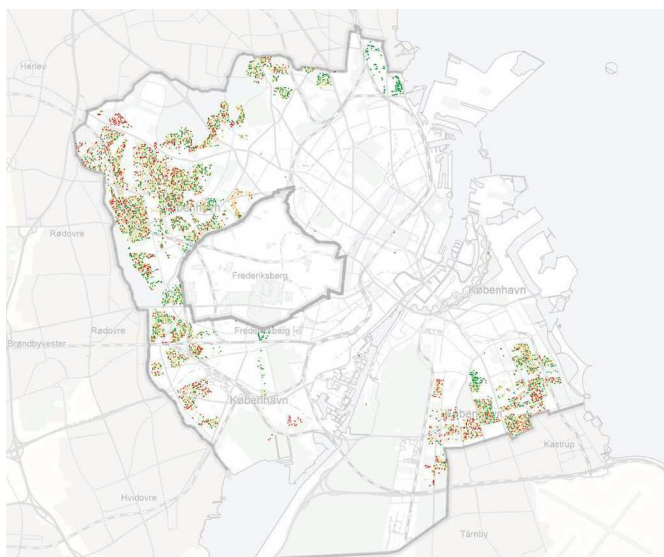
## Forundersøgelse



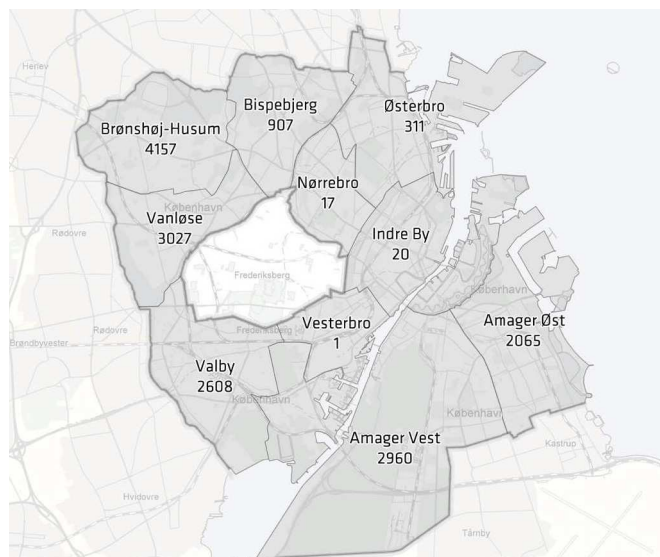
Fritliggende enfamiliehuse i Københavns Kommune.



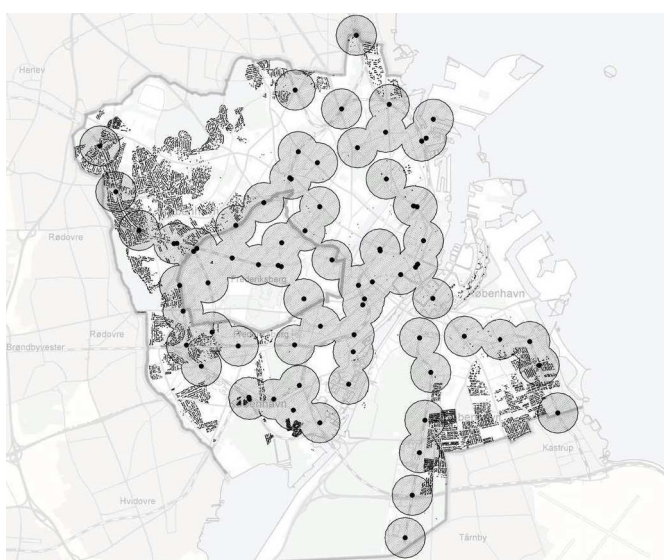
55% af enfamiliehuse er opført i perioden 1920-1940.



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



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



500 m. stationsnærhed i relation til enfamiliehuse.



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



## Analyse - Dominerende træk



*Pilesvinget, Brønshøj-Husum*

### Større grønne områder

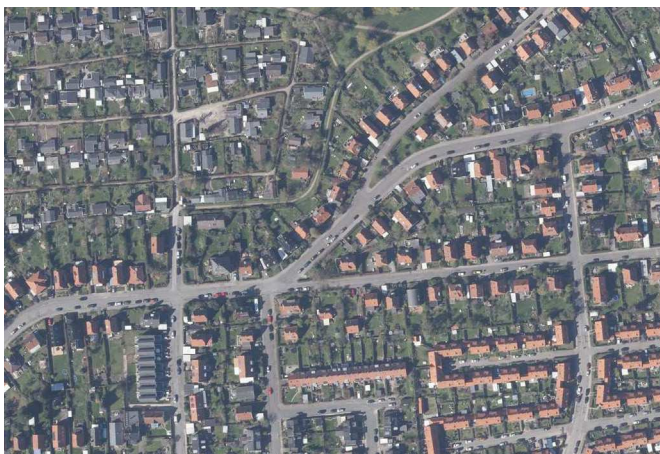
Nogle villaområder, som ligger op af markante grønne områder, har en bebyggelsesstruktur, som er tilpasset til de grønne strukturer.



*Ole Borchs Vej, Valby*

### Hovedinfrastruktur

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



*Bavnevangen, Brønshøj-Husum*

### Bebyggelsesmønstre

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.



*Omdannet kolonihaveområde på Kongelundsvej, Amager Vest*

### Sigtelinjer

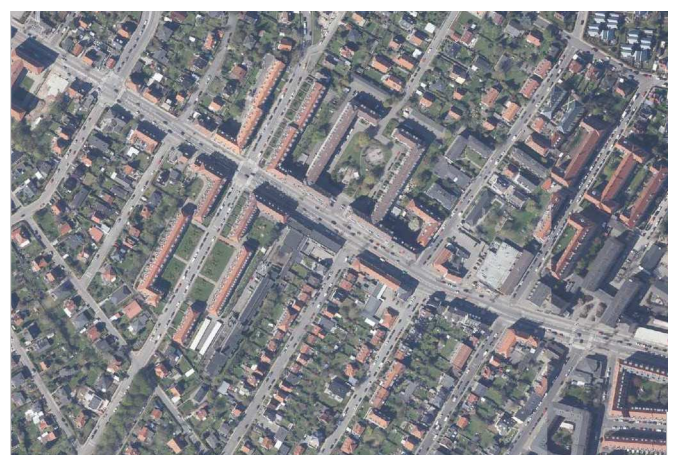
Villaområderne er ikke kendetegnet ved at være opbygget omkring sigtelinjer. Men høj bebyggelse i og omkring de lave villaområder træder tydeligt frem som karakteristiske pejlemærker.



*Andestien, Brønshøj-Husum*

### Topografi

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.



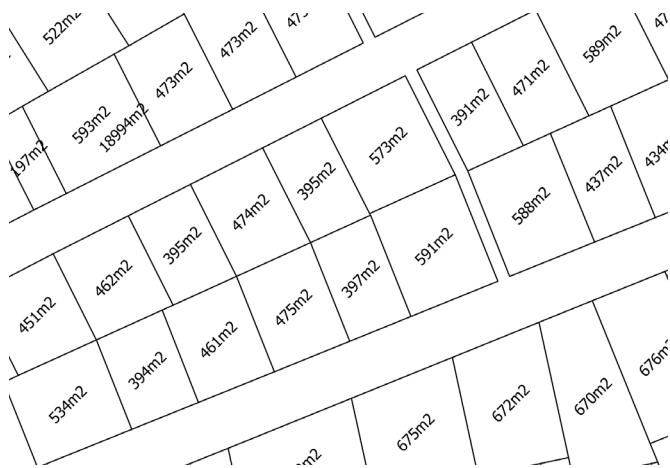
*Frederikssundsvej, Brønshøj-Husum*

### Fortætning ved større veje

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

Matrikelstørrelser i m<sup>2</sup>

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



### Bygningsstørrelse

Boligstørrelser i m<sup>2</sup>

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

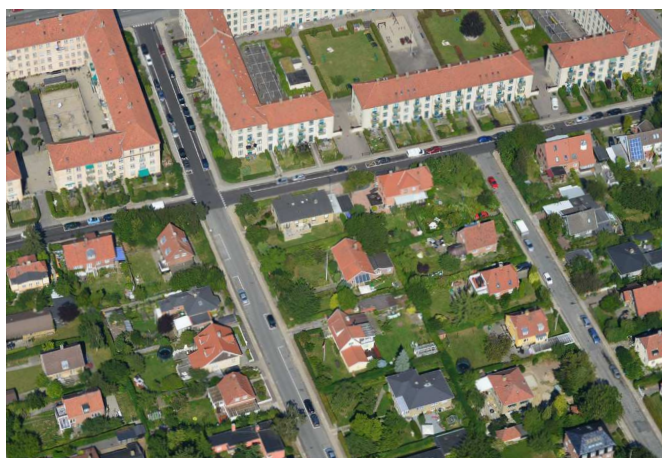
Der er især vejtræer i de ældre villaområder. Vejtræerne giver grønne og sammenhængende vejrum og står i forgrunden for den bagvedliggende bebyggelse.



### Vejstruktur

Oxford Allé, Amager Vest

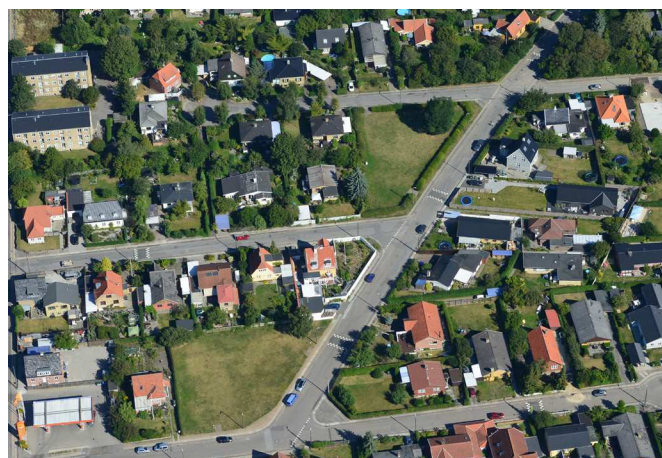
Der er ofte et tydeligt hierarki af større fordelingsveje med tilslutning til mindre veje i villaområderne. Vejene er typisk så brede, at der er fortove på begge sider og parallelparkering på den ene eller begge sider.



### 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.

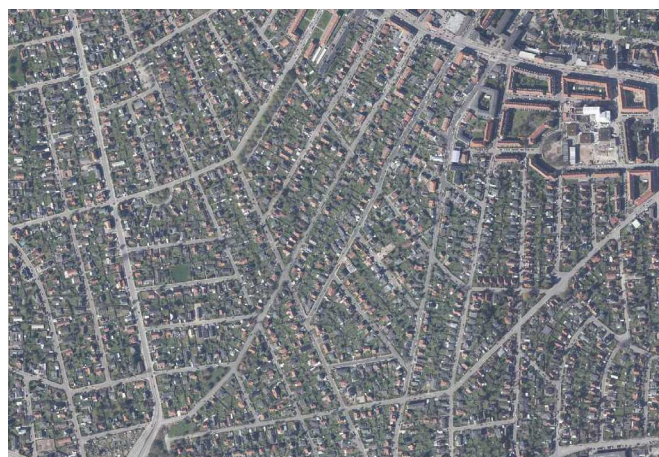


## Udpegning af egenart - De mangfoldige villaområder

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.

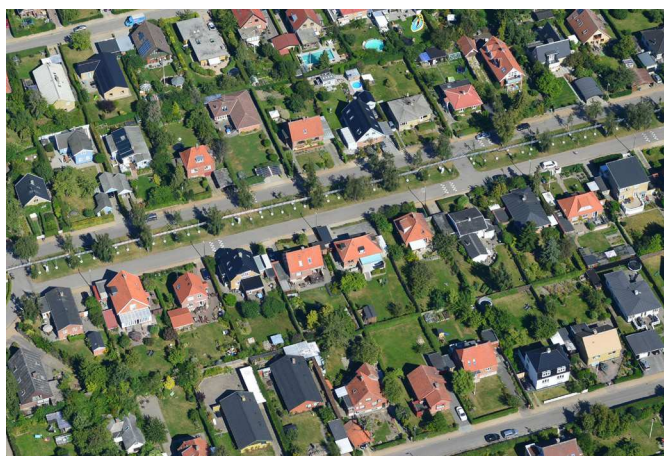
Der er en overvægt af villaer i to plan, hvor den øverste etage er en udnyttet tagetage. Nyere villabebyggelse er oftere opført i ét plan, hvilket medfører at større andele af matriklerne bliver bebyggede.



*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.



### Lang udbygningsperiode

*Søndervangs Allé, Valby*

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



### Blandede bygningstyper

*Engvej, Amager Øst*

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



### Grønne forhaver

*Funkiavej, Amager Vest*

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



### Parkering og carporte

*Kålagervej, Amager Vest*

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*

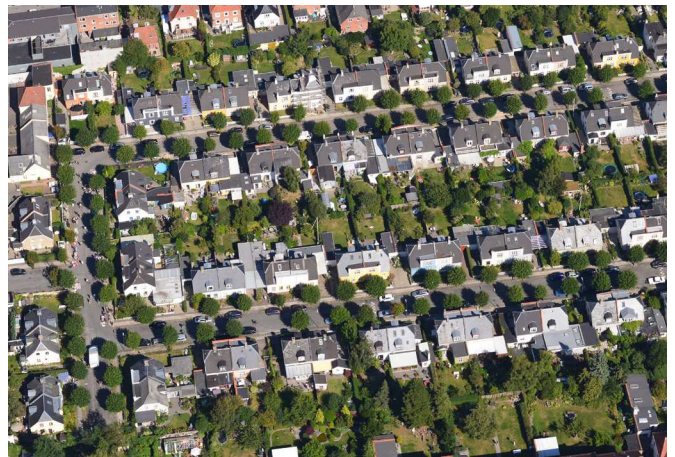
De tidligste villaområder er typisk udbygget med inspiration fra engelske forbilleder. Et kendetegn er de små pladsdannelser, og at vejene er anlagt med bløde og slyngede forløb og ofte med alléplantninger.



**Arbejderboliger**

*Stenbergsvej, Valby*

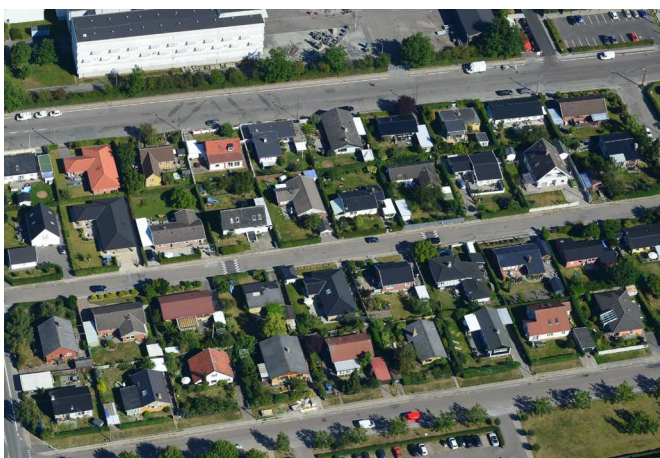
En række områder er opført af byggeforeninger typisk med præg fra Bedre Byggeskik-bevægelsen. Husene har ofte tegltage og enkle facader, og vejforløbene rummer ofte små pladsdannelser.



**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 være kolonihaveområder med simple små huse omdannes områderne til villaområder, og husene ombygges og afløses af større helårshuse.