

BELLAHØJEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan "Bellahøjen" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.



Luftfoto af lokalplanområdet 01.10.2013 med den nu nedrevne vandreservoirbygning.

Projektet

Bygherre	MT Højgaard
Arkitekt	Holscher Arkitekter
Hovedgreb	Boligbebyggelse er disponeret i en spiralformet struktur omkring en bakketop, Bellahøjen. Adgang til boligerne sker via et stræde der følger spiralen og ender på toppen med vendeplads og rekreative arealer. Bebyggelsen muliggør passage gennem området. Bygningshøjderne på ca. 8 - 26 meter, relaterer sig skalamæssigt til den omkringliggende bebyggelse med de lavestes bygninger mod Degnemosen og de højeste mod karreerne langs Ringholmvej og højhusene på Bellahøj bakkedrag. Størstedel af parkeringen etableres i kælder.

Etageareal	12.600 m ²
Bebyggelsespct.	115
Parkering	1 bil pr 100 m ² etageareal
- cykler og biler	2,5 cykel pr 100 m ² etageareal

HOFOR Drikkevand København A/S har solgt Bellahøj vandreservoir, da vandforsyningen i området er omlagt til en såkaldt booster pumpestation, og man derfor ikke anvender vandreservoiret mere. HOFOR har efterfølgende revet det gamle vandforsyningsanlæg ned for at klargøre grunden til anden anvendelse.

Den nye ejer MT Højgaard ønsker at opføre en boligbebyggelse på den ca. 11.000 m² store grund. For at anskueliggøre mulighederne har Holscher Arkitekter udarbejdet et skitseprojekt med et etageareal på ca. 12.600 m², hvori indgår både rækkehuse og lejligheder.

For at muliggøre det aktuelle projekt skal der udarbejdes lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2011.



Stedet

Planområdet, der omfatter den gamle vandreservoirgrund samt et mindre nabo grundstykke, er beliggende på Bellahøj som en del af Bellahøj bakkedraget mellem Bellahøjvej mod sydvest og Degnemosen mod nordvest. Mod nordøst støder området op til Bellahøj højhusene og mod sydvest op til en række store boligkarreer. Adgangen til grunden sker primært fra Herbergsvej

Egenart

Området er domineret af Bellahøj bakkedraget, der er Københavns højeste bakke. Terrænet på den aktuelle grund ligger i kote 37 på det højeste sted midt på grunden, hvorfra det falder til alle sider dog mest markant mod nordvest og Degnemosen.

Området er præget af sammenstødet mellem tre forskellige bygningstyper, der mod nordøst tegnes af Bellahøj højhusene som punkthuse placeret i et parklignende landskab. Bebyggelsen er fra 1950'erne og står med en meget klar profil som et vartegn for hele bydelen, og betragtes i dag som en af landets smukkeste højhusbebyggelser. Mod sydvest ligger store boligkarreer i op til 5 etager, der overvejende er opført i 1930'erne i en prunktløs stil i overgangen mellem nyklassicisme og funkis.

Den tredje typologi er et stort villaområde mod nordvest, der på grund af højdeforskellene er meget synligt og markant fra planområdet.

Opmærksomhedspunkter

Den rekreative beliggenhed ved Degnemosen skal udnyttes til etablering af en boligbebyggelse med familieegnede boliger.

Bebyggelsen skal fremstå som en integreret del af områdets bebyggelse med stor transparens og med mulighed for passage gennem bebyggelsen for gående og evt. cyklister.

Den nye bebyggelse må ikke i højde konkurrere med Bellahøjhusene.

Det generelt meget grønne udtryk i området skal fastholdes og integreres i bebyggelsen som identitetsskabende element.

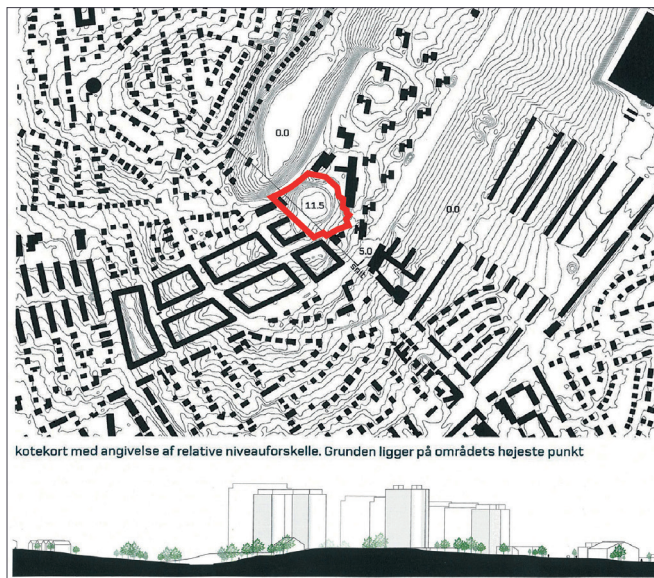
Adgangen til Degnemosen fra den aktuelle grund er i dag delvist forhindret af en heget kommunal ejendom, der er udlejet til Vandrerhjem Bellahøj. Ejer er i dialog med Københavns Ejendomme og vandrerhjemmet, for at kunne nedtage heget og omlægge arealet, så der kan etableres en offentlig stiadgang til Degnemosen over den kommunale ejendom. Det overvejes om dette kan ske via en privatretslig aftale.

Mobilitet

Den primære adgangsvej til planområdet foregår via Herbergvejen, der er en privat fællesvej. Der er endvidere adgang for gående og cyklister via nærliggende stisystemer omkring planområdet. Nærmeste busruter er på Bellahøjvej (ca. 100 m) og Annebergvej (ca. 200 meter).

Foreslåede fremtidige LP-ramme

Samlet bruttoetageareal	12.600 m ²
Maks. bygningshøjde	26 m
Etager	op til 7
Bebyggelsesprocent	115



Kotekort og snit gennem grunden og Degnemosen



Bellahøj bebyggelsen set fra Degnemosen



Udsigt mod Degnemosen og bagvedliggende villaområde



Karrebebyggelse set op mod lokalplanområdet

Mål og planer

Kommuneplan

I Kommuneplan 2011 er ejendommen fastlagt til boligformål (B3), der bl.a. fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 110, krav til friareal på 60% og den maksimale bygningshøjde til 20 meter.

Kommuneplantillæg

Byggeønsket indebærer, at bebyggelsesprocenten og enkelte bygningshøjder vil overskride kommuneplanrammen. Realisering af det skitserede projekt vil derfor kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg i tilknytning til en ny lokalplan, der ændrer områdets kommuneplanramme til B4*-område, der muliggør en bebyggelsesprocent på 130 med et krav til friareal på 50 %, samt en særlig bemærkning om at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 26 meter. (Se Faktaboks)

Byliv

Forvaltningerne vurderer, at en boligbebyggelse på vandreservoirgrunden vil tilføre området nye kvaliteter ved at åbne den tillukkede og hegnede grund og danne bedre sammenhæng til og mellem områdets øvrige bebyggelser. Det forventes, at en ny anvendelse af grunden til boliger, samt flere beboere og mere åbenhed i området vil øge trykningen i kvarteret. De nye boliger forventes solgt som ejerboliger.

Bæredygtighed

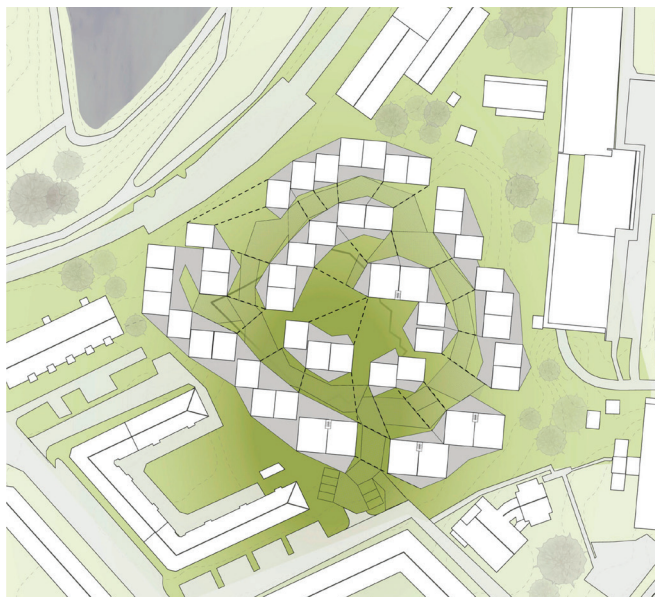
Byggeriet opføres som lavenergibyggeri efter laveste energiklasse. I forbindelse med lokalplanforslaget vil der blive taget stilling til, om der kan etableres grønne tage eller opsættes solceller samt om tagvand kan udledes til Degnemosen mv.

Miljøforhold

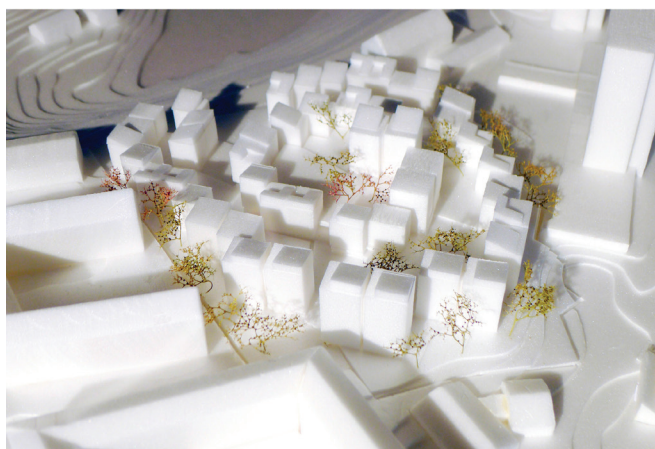
Når planarbejdet sættes i gang, vil forvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Foreslået fremtidig KP-ramme

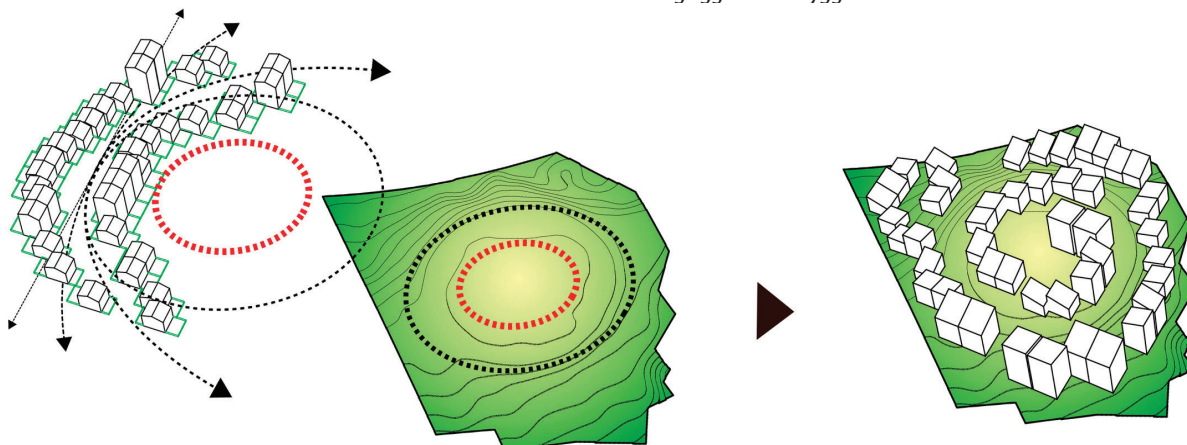
Maks. bebyggelsesprocent	130
Maks. bygningshøjde	26 m
Friareal pct. boliger	50
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m ² og højest 1 pr. 100 m ²



Masterplan. Bebyggelsen i spiralstruktur omkring højen - Holscher Arkitekter



Modelfoto - 3d der viser højden af husene afstemt efter den omkringliggende bebyggelse - Holscher Arkitekter



Bebyggelsen "foldes" omkring Bellahøj og skaber et center i byggeriet på højens top. Hvor det gamle vandtårn stod som landemærke for lokalområdet, vil der i fremtiden ligge et lokalt, offentligt tilgængeligt byrum - Holscher Arkitekter

Arkitektur

Forvaltningerne har på baggrund af ovenstående formuleret følgende målsætninger:

At den rekreative beliggenhed ved Degnemosen skal udnyttes til etablering af en boligbebyggelse med familieegnede boliger.

At bebyggelsen skal fremstå som en integreret del af områdets bebyggelse med stor transparens og med mulighed for passage gennem bebyggelsen.

At det generelt meget grønne udtryk i området skal fastholdes og integreres i bebyggelsen som identitetsskabende element.

Sol og skygge

Der er lavet omfattende volumenstudier, hvor lys- og skyggeforhold er undersøgt på forskellige tidspunkter af året. Studierne har ført frem til bebyggelsesstrukturen, der i forhold til lys- og skyggeforhold placerer bygningerne optimalt.

Anbefalinger

I den videre projekudvikling frem mod lokalplanforslaget vil forvaltningerne i samarbejde med bygherre have særlig fokus på:

- Indpasning af bebyggelsen i kvarteret med særlig fokus på varierende højder og facader, der vil kunne optage de meget varierede bygningstyper i området, således at kvarteret fremstår som et udbygget og helstøbt boligområde.
- At bebyggelsen får en åben struktur, der muliggør passage på tværs af området for gående og evt. cyklister.
- At adgangsvejen til boligerne udformes som et stræde, der kan anvendes rekreativt.
- Indarbejdelse af rekreative løsninger
- Kantzoner der sikrer et rekreativt led mellem den private bolig og de offentlige arealer



Forbindelser og stier gennem bebyggelsen - Holscher Arkitekter



Etageantal, forholder sig til omgivende bebyggelse - Holscher Arkitekter

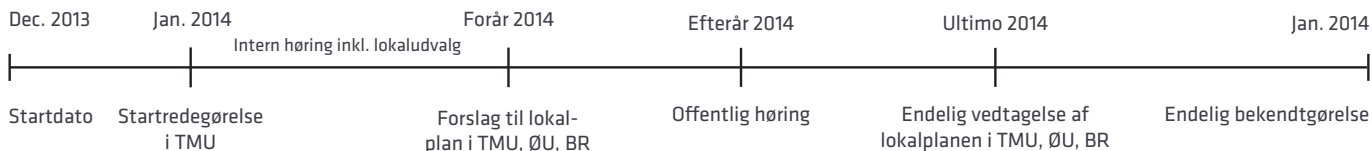


Principsnit gennem bebyggelsen - Holscher Arkitekter

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆLE



LEVERANCER

