

Til Center for Bydesign
Att. Kim Vindbjerg

BRØNSHØJ-HUSUM LOKALUDVALG
Kulturhuset Pilegården
Brønshøjvej 17
2700 Brønshøj

www.2700lokaludvalg.dk

18. februar 2014

HØRINGSSVAR VEDR. STARTREDEGØRELSE FOR BELLAHØJEN

Tak for det fremsendte materiale vedrørende startredeførelsen for udarbejdelse af lokalplanforslag "Bellahøjen", med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har drøftet forslaget og har følgende kommentarer:

Det glæder os, at den store uvirksomme vandbeholder nu er fjernet, og at grunden er solgt med det formål at få etableret nye tidssvarende familieboliger i form af rækkehuse og lejligheder, der har en udførelse, så det understøtter det grønne og transparente udtryk i dette attraktive område med udsigt over Degnemosen.

Målsætning

Forvaltningerne har formuleret følgende målsætninger for byggeriet:

1. At den rekreative beliggenhed ved Degnemosen skal udnyttes til etablering af en boligbebyggelse med familieegnedede boliger – i denne sammenhæng ejerboliger for at sikre et samlet set socialt bæredygtig og blandet boligområde. Et ejerboligområde vil være et supplement til de to nabobebyggelser, der udelukkende er almennyttige lejeboliger og andelsboliger.
2. At bebyggelsen skal fremstå som en integreret del af områdets bebyggelse med stor transparens og med mulighed for passage gennem bebyggelsen
3. At det generelt meget grønne udtryk i området skal fastholdes og integreres i bebyggelsen som identitetsskabende element.

Dette er målsætninger, som Lokaludvalget er meget enige i, og de er helt i overensstemmelse med målsætningerne for udviklingen af vor bydel jf. Lokaludvalgets bydelsplan nemlig: at det grønne image skal udbygges som identitetsskabende for området, og at der skal lægges stor vægt på transparens, grønne stier, grøn mobilitet, udvikling af den urbane natur og bæredygtighed.

Vi vil derfor understrege vigtigheden af, at der for dette nye byggeri findes maksimalt energirigtige løsninger, og at afledning af regnvandet sker gennem lokale løsninger – LAR-løsninger – der samtidigt bidrager til de rekreative områder. Her kan henvises til ideer til LAR-løsninger, aktivitetsstier etc. som allerede er udviklet i et lokal projekt, der er udarbejdet i forbindelse med Områdefornyelse Husum for boligområdet Voldparken i Husum.

Principper

I startredegerelsen lægges vægt på en række principper for byggeriet. Principperne er vi enige i under forudsætning af, at de tolkes som nedenstående:

1. at byggeriet disponeres i en spiralformet struktur omkring Bellahøjen – denne må dog ikke blive for tæt. Den foreslåede spiral er for tæt, og giver ikke den ønskede transparens.
2. at adgang til boligerne sker via et stræde der følger spiralstrukturen – det skal understreges, at det er den grønne mobilitet, der understøttes på stier og stræder.
3. at der etableres rekreative arealer i og omkring bebyggelsen – med understøttelse af LAR-løsninger, grønne aktivitetstilbud og muligheder for naturoplevelser.
4. at parkeringen etableres for størstedelen i kælder – for at sikre børnevenlige rekreative områder.
5. At områdets egenart skal fastholdes – grønt og transparent. – der forudsættes i Kommuneplan 2011, hvor ejendommen, der er fastlagt til boligformål (B3), skal fastholdes.
6. At bebyggelsen ikke bør konkurrere med de omkringliggende bygninger i højde – dette gælder både i forhold til Bellahøjhusene og den store karrebebyggelse, der ligger helt op til området.

Kommunalplantillæg

I startredegerelsens under afsnittet om mål og planer og i en dertil hørende fakta boks er nævnt, at man vil foreslå en fremtidig KP-ramme med en maks. bebyggelsesprocent på 130, en maks. bygningshøjde på 26 m, en friarealprocent for boliger på 50 % og parkeringsdækning på mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100m². Da dette strider mod kommuneplanen vil det kræve et kommunalplantillæg.

Lokaludvalget finder det særdeles uhensigtsmæssigt og uønskeligt at bygge så tæt og så højt i dette område. Det strider helt mod de oplistede målsætninger. Vi kan således ikke tilslutte os ønsket om et kommuneplantillæg for ejendommen med det formål at øge bebyggelsesprocent og reducere friarealer som ønsket af bygherre.

Parkeringsforhold

Lokaludvalget mener endvidere, at én P-plads for hver 200 m² er alt for lidt. For moderne udearbejdende familier ofte med to børn er én P-plads minimum pr. 100 m² eller pr. boenhed vigtig. Vi skal samtidig understrege, at det – for at sikre de rekreative områder og den grønne mobilitet i området – er vigtigt, at hovedparten af parkeringen foregår i parkeringskælder, og at resten placeres ved indgangen til området – ikke i området.

Tilgangsveje

Lokaludvalget er bekymret for de i startredegoerselen nævnte ideer om, at størstedelen af trafikken til og fra den nye bebyggelse skal ske gennem Herbergvejen. Dette er en privat villavej, og den øgede trafik på denne villavej, vil være en stor belastning for beboerne i området. Det bør overvejes, om ikke man kunne opdele tilgangsvejen i flere bl.a. direkte fra Ringholmvej via Næsbyholmvej til Bellahøjvej evt. ved at skabe ensrettet kørsel i området.

Adgang til Degnemosen

Vi kan se, at man ønsker at lave en gennemgang fra Bellahøj direkte til Degnemosen forbi vandrehjemmet. Vi vil stærkt opfordre kommunen til at finde en løsning herfor, da dette vil være en væsentlig del af områdets attraktion.

Anbefalinger

Lokaludvalget deler de i Startredegoerselen nævnte anbefalinger og kan her tilføje yderligere anbefalinger:

- At den nuværende kommuneplan for ejendommen (B3) fastholdes, og at der ikke gives dispensation for bebyggelsesprocent, bygningshøjder og friarealer gennem den forslåede KP-ramme i et kommuneplantillæg.
- At det overvejes at gøre nogle af boligerne til ejerboliger for ældre borgere i området, idet det dog kræver ét-planshuse eller elevatorer, når der er flere etager. Dette kunne frigøre andre boliger i området.
- At der sikres én plads i parkeringskælder pr. boenhed.

- At regnvandet ledes bort gennem LAR-løsninger, som bl.a. kan styrke området rekreative værdier
- At ingen bygning er højere end de omkringliggende nuværende bygninger – maks. 20 m – 5 etager
- At de rekreative områder rummer muligheder for aktiviteter såsom pasning af træer herunder frugttræer og pasning af haver for beboerne jf. projektet i Voldparken, Husum
- At tilkørselsforholdene undersøges nærmere med henblik på at skabe flere adgangsveje og at parkeringspladser etableres i parkeringskælder og ved indgangen til byggeriet.

Lokaludvalget ser frem til fortsat at følge forslaget og det videre forløb i sagen.

Med venlig hilsen

Christian Hesselberg
Formand for Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Lis Søkvist
Formand for Byudviklingsudvalget