

Vanløsehøjs Vejlag

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Tid: lørdag den 30. august 2024 kl. 11.00
Sted: Trekanten
Slotsherrensvej (ved nr. 52-70)
2720 Vanløse

Formanden bød velkommen til de fremmødte fra 20 medlemshusstande.

1: Valg af dirigent og referent

- Thomas er referent og Martin dirigent

2: Formandens beretning

Beretningen dækker kalenderåret 2024 – selvom vi ved afholdelse af generalforsamlingen er godt inde i 2025. Regnskab og budget har kalenderåret som periode, men i nærværende indeholdes også eventuelle nyheder for indeværende år frem til generalforsamlingen.

2024

En bestyrelsesplads stod ledig fra foråret til generalforsamlingen, herefter var bestyrelsen igen fuldtallig og der er i 2024 afholdt 2 møder og sendt en masse mails.

Tryghedszone etableret ved Kirkebjerg Skole (og de to små skoler på Skjulhøj Allé) Vi indgav et høringsvar, primært for at afværge det indeholdte P-forbud på Lindenborgvej, det lykkedes delvist, men en bid af vejen har nu tidsbegrænset P-forbud fra 7.30-8.30 i hverdagene og øvrige trafikale ændringer er gennemført som fremlagt i høringen.

Dialogen med Kirkebjerg Skole er genoptaget efter en rolig periode, hvor hverken støj eller affald har fyldt ret meget. Udlån/udlejning af aulaen til private fester er nu genoptaget og vi har spurgt skolen, om der findes et regelsæt, lejere skal følge. Skolelederen melder tilbage, at det vil de udarbejde, men at den regel, der er nu, er, at de ikke må bruge udgangen og arealet mod Vanløsehøj ved fester. Vi har også spurgt om der på nogen måde kunne varsles forud for en fest, det kigger de på, når de kigger på retningslinjerne. Der er intet sket på dette område siden sommeren 2024.

I december modtog vi en henvendelse fra Københavns Kommune vedr. vores P-båse på Holsteinborgvej. Projektet er desværre aldrig blevet færdigmeldt korrekt og der er ved udførelsen valgt nogle ikke godkendte skilte.

2025

I efteråret 2024 sagde vi tak til Robert Refby for 20 års pasning af vores grønne fællesarealer og indgik ny aftale med Peter Egholm, der i år er startet på opgaven med pasning af vores trekanter. Samarbejdet fungerer godt og i bestyrelsen er vi godt tilfredse med aftalen.

Vi har meldt os ud af Vanløse Grundejersammenslutning og ind i Grundejeren.dk.

Arbejdet med færdiggørelse af P-båsene på Holsteinborgvej fortsætter, så projektet kan lovliggøres og færdigmeldes. Helt konkret mangler der at blive opsat nye skilte af den korrekte slags og det forventes, at det arbejde kan igangsættes indenfor kort tid og at båsene kan færdigmeldes inden udgangen indeværende år. Det har været svært at finde nogen, der ville påtage sig opgaven, men vi har nu fået et enkelt tilbud i hus og ved, at det vil koste 22.500 at komme i mål med færdiggørelsen.

I svinget inderst ved Trekanten dannes til tider en vandpyt nu. Den del af vejbanen er en kendt udfordring fordi der kun er brønde i hver ende af vejen helt ude ved Slotsherrensvej og vi har ved asfalteringen forsøgt at sikre vejen så godt som overhoved muligt, men vandafledning er kun muligt via vejens fald og nedsivning i plænen. Nu er der opstået en kant af sammenpresset jord og grus hvor plæne og vejbane mødes. Denne kant forhindrer vandets tur til græsplænen og giver en pyt når regnen er rigelig. Bestyrelsen undersøger forskellige muligheder nu.

Tak til vores revisorer og hele bestyrelsen for godt samarbejde i både 2024 og 2025 og velkommen til alle, der er flyttet hertil for nylig.

3: Regnskab 2024 og budget 2025

- Elo gennemgik regnskabet for 2024 der viste et resultat på 53.000. Pengene står på en foreningskonto, en bankkonto. Vi må ikke investere pengene i aktier eller lignende.
- 2025's budget giver en forventning om et resultat på 24.660. Den største post her er udgiften til at få p-skiltene fikset på Holsteinborgvej.

Budget og regnskab vedlagt

4: Fastsættelse af kontingent

nuværende kontingent på kr. 1800,- pr år fastholdes.

5: Fastsættelse af udgifter for administrationen

Administrationsbidrag fastholdes

6: Valg af kasserer

Caspar Elo Christensen er blevet genvalgt

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlem

Martin Rylander Petersen og Thomas Bundgård Richardt er genvalgt

8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen

Jesper Schjellerup er genvalgt

9. Valg af 2 revisorer

Christian Graversen og Morten Lehman genvælges

10. Valg af 1 revisor suppleant

Inge Clement er genvalgt

11. Indkomne forslag – ingen forslag til behandling

12. Eventuelt

Inge Clement og Robert Refby har deltaget i et møde om Den Kreative Zone (Skalbakken, Skjulhøj Alle og dele af Floras Alle, Kirkebjerg Alle og Rosenlund Alle). Det trafikale kaos blev omtalt på mødet. Der er en åben offentlig Facebookgruppe, som man kan tilmelde sig hvis man vil lære mere, eller man kan rette henvendelse til Inge Clement. (rapport på hjemmeside)

Ellen, Holsteinborgvej 6, oplever at der ikke bliver klippet hæk i den grad, der bør. Hun savner at folk er bedre til at trimme deres hække og fjerne udkrudt fra fortove. Hermed er der givet en opfordring til, at folk sørger for, at fortovene kan benyttet uhindret (opdatering tirsdag 2.9, på Dragsholmvej har man allerede været i gang, tak for det!)

Peter, Slotsherrensvej 54, spørger til området omkring kastanjetræet. Der har ligget en masse byggeaffald og spørgsmålet går på, om det bliver genetableret som det var - særligt har græsset lidt skade og det nysåede er ikke vokset ordentligt op. Husejeren Ivan på Slotsherrensvej 66 siger, at det nok skal blive pænt igen og at det hjælper, hvis der kommer lidt mere regn. De har kæmpet meget med håndværkerne og holder øje så godt de kan.

Robert Refby spørger til Trekantens forskønnelsesudvalg, og desværre er det gået sådan, at udvalget opløste sig selv uden at have fået gennemført nogen projekter. Det førte til lidt diskussioner frem og tilbage, om der skulle være samtalebænke, gynger, sandkasser, træningsanlæg, blomstermark eller noget helt sjette.

Nuværende bestyrelse og revisorer

Bestyrelsen

efter generalforsamling den 30. august 2025

Formand 2024-2026	Sanne Winsløv, Dragsholmvej 8	Tlf. 51 22 90 09
Kasserer 2025-2027	Caspar Elo Christensen, Slotsherrensvej 57	Tlf. 28 83 68 77
Bestyrelsesmedlem 24-26	Sebastian Bonsing, Dragsholmvej 5 st.	
Bestyrelsesmedlem 25-27	Thomas Bundgård Richardt, Holsteinborgvej 3.	Tlf: 28 78 43 73
Bestyrelsesmedlem 25-27	Martin Rylander Petersen, Slotsherrensvej 47	Tlf. 42 76 22 38
Suppleant 25-27	Jesper Schjellerup, Slotsherrensvej 62, 1.	
Suppleant 24-26	Tina Lehman, Slotsherrensvej 52	
Revisor	Christian Graversen, Slotsherrensvej 49, 1.	
Revisor	Morten Lehman, Slotsherrensvej 52	
Revisor Suppleant	Inge Clemens, Slotsherrensvej 55, st.	

Vanløsehøj's Vejlag

Budget 2025

Resultatopgørelsen

Indtægter:

Kontingenter (48 x 1.800,-)	86.400,00	
Indtægter ialt:		86.400,00

Udgifter:

Grundejeren	1.060,00	
Hjemmeside	180,00	
Bestyrelsesmøde/Generalforsamling	1.000,00	
Sommerfest	3.000,00	
Vedligeholdelse trekanten mm.	2.000,00	
Gartner	22.000,00	
Øvrig vedligeholdelse, f.eks. asfalterparationer	25.000,00	
Administration	5.000,00	
Bank	2.500,00	
Udgifter ialt:		61.740,00

Årets resultat:		24.660,00
------------------------	--	------------------

Balancen

Aktiver:

Budgetteret indestående 31/12-2020	273.297,73	
Restancer	7.900,00	
Aktiver ialt:		281.197,73

Passiver:


Egenkapital:

Overført fra 2024 regnskabet	252.937,73	
Årets resultat	24.660,00	
Egenkapital ialt:		277.597,73

Skyldige beløb	3.600,00	
----------------	----------	--

Gæld ialt:		3.600,00
-------------------	--	-----------------

Passiver ialt:		281.197,73
-----------------------	--	-------------------



Caspar Elo Christensen, kasserer
Slotsherrensvej 57, st

Vanløsehøj's Vejlag

Budget 2025

Resultatopgørelsen

Indtægter:

Kontingenter (48 x 1.800,-)	86.400,00	
Indtægter ialt:		86.400,00

Udgifter:

Grundejeren	1.060,00	
Hjemmeside	180,00	
Bestyrelsesmøde/Generalforsamling	1.000,00	
Sommerfest	3.000,00	
Vedligeholdelse trekanten mm.	2.000,00	
Gartner	22.000,00	
Øvrig vedligeholdelse, f.eks. asfalterparationer	25.000,00	
Administration	5.000,00	
Bank	2.500,00	
Udgifter ialt:		61.740,00

Årets resultat:		24.660,00
------------------------	--	------------------

Balancen

Aktiver:

Budgetteret indestående 31/12-2020	273.297,73	
Restancer	7.900,00	
Aktiver ialt:		281.197,73

Passiver:


Egenkapital:

Overført fra 2024 regnskabet	252.937,73	
Årets resultat	24.660,00	
Egenkapital ialt:		277.597,73

Skyldige beløb	3.600,00	
----------------	----------	--

Gæld ialt:		3.600,00
-------------------	--	-----------------

Passiver ialt:		281.197,73
-----------------------	--	-------------------



Caspar Elo Christensen, kasserer
Slotsherrensvej 57, st

Links til emnet ”Den kreative zone”

Gældende lokalplanen fra 2007 beskriver baggrunden for ”Den kreative zone” sådan:

Området omkring Skjulhøj Allé i det nordlige Vanløse udgør en lille enklave, der i bebyggelsesmønster og anvendelse adskiller sig markant fra de øvrige kvarterer i Vanløse. Området er i Kommuneplan 2005 udlagt til erhverv - som E0-område, fordi det anses for at have et særligt potentiale for kreative erhverv, som bl.a. kan skabe grundlag for indpasning og videre udvikling af særlige kulturelle aktiviteter. Sigtet med lokalplanen er, at denne udvikling kan finde sted samtidig med, at områdets nuværende karakter med blanding af erhverv og boliger opretholdes med særlig hensyntagen til erhvervsdelen. Intentionen med lokalplanen er at bevare kvarteret som et blandet erhvervs- og boligområde med ældre mindre værkstedsbebyggelser, der er fleksible og vil kunne opdeles i lejemål af varierende størrelser. Dette giver muligheder for et bredt spektrum af anvendelser til værksteder, studier, atelierer og lignende, som kan være attraktive for mindre, kreative virksomheder og iværksættere i øvrigt. Nye boligfunktioner vil kun kunne tillades i forbindelse med erhverv, hvilket bl.a. er baggrunden for denne lokalplan.

Film om Skjulhøjkvarteret ”De sidste ruiner og lange limosiner” fra 2007 (et tilbageblik):

<https://www.kb.dk/find-materiale/dr-arkivet/post/ds.tv:oai:io:6d1b6c1b-78b6-44a5-895e-6d0cb3c5d5e1>

Anmeldelse af filmen ”De sidste ruiner og lange kimosiner” fra 2007.

<https://www.dr.dk/presse/nabolaget-en-broget-koebenhavnsk-tidslomme>

Undersøgelse/rapport af Skjulhøjkvarteret i 2024 (Urban Studio):

Kort og undersøgelse bestilt af lokaludvalget (Urban Studio):

<https://www.urbanstudio.dk/ny-kortlgning-af-unikt-omrde-i-kbenhavn>

Kortlægningen med en historisk og arkitektonisk gennemgang af udviklingen i området fra Urban Studio og Zark

[Erhverv - fokus på den kreative zone | Vanløse Lokaludvalg](#)

Vanløse Lokaludvalg inviterede til beboermøde 26 maj 2025 på kirkebjerg skole:

Opsamling på beboermøde

https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/3b553bac-65cf-4dc1-ae49-26ff471dd6ef/848fc6ab-9ebf-450e-8ac1-3bef538a8304-bilag-3_0.pdf

Gældende lokalplan fra 2007: [Lokalplan 417 Skjulhøj Alle](#)

Facebook gruppe Det kreative område i Vanløse: Alle kan tilmelde sig; naboer, genboer og bagboer:

<https://www.facebook.com/groups/1115229479936526>

From: ingeclement@mail.tele.dk
To: [winsloev](#)
Subject: Link til ny lille film
Date: 31. august 2025 12:05:06
Attachments: [Præsentation til aktørgruppemøde.pdf](#)

Hej Sanne.

Se ovenstående:

" Afslutningsvis får I også en lille film, som vores lokaludvalgsmedlem, Christiane, har lavet en søndag eftermiddag i området".

Som sagt ved jeg ikke om vi kan dele denne lille film på vore hjemmeside (rettigheder m.v. ???) ?

Dbh Inge.

Fra: Anne <adh@kk.dk>
Til: Fællespostkasse <vanloeselokaludvalg@okf.kk.dk>
Dato: onsdag d. 27. august 2025 kl. 15:26 CEST
Emne: Orientering om aktørgruppemøde for Skalborg og Skjulhøj Allé

Kære deltagere og tilmeldte til dialogmøde om Skalborg og Skjulhøj Allé

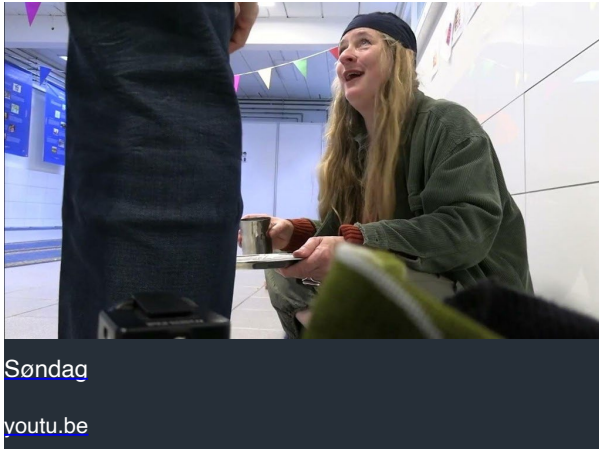
I får her en lille opdatering fra det første aktørgruppemøde der blev holdt i mandags den 25. august 2025 på Kulturstationen. Det var et rigtig godt indledende møde, hvor mange emner og indfaldsvinkler kom på bordet.

Jeg har vedhæftet præsentationen, der også har lidt baggrund om jeres kvarter og lidt inspiration til hvad man kan vælge at arbejde videre med. De 11 deltagere fra området, var enige om at fokusere på fællesskabet i området og forskellige problemstillinger i forhold til det fysiske udtryk og planlægning i området, herunder lokalplanen og udbredt henstilling af skrald.

Næste aktørgruppemøde vil også være åbent for alle der har lyst til at engagere sig og bliver den 22. september kl. 19.00 hos Warehouse 9, Rosenlunds Allé 5, baghuset. Lokaludvalgets konsulent, Mathias Nordby fra Urban Studio, vil også deltage i aktørgruppemødet.

Det blev besluttet at lave en Facebook gruppe, som I alle kan tilmelde jer og invitere jeres naboer, genboer og bagboer til at være med i:
<https://www.facebook.com/groups/1115229479936526>

Afslutningsvis får I også en lille film, som vores lokaludvalgsmedlem, Christiane, har lavet en søndag eftermiddag i området.



Med venlig hilsen

Anne Christine Dahl-Hansen
Sekretariatsleder
Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen

Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal
2720 Vanløse

Mobil 2612 1211

E-mail adh@kk.dk

Web vanloeselokaludvalg.kk.dk/

EAN 5798009800435

[Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger \(åbner på kk.dk\)](#)



Aktørgruppemøde Skalbakken og Skjulhøj Allé



Baggrund

- Vanløse Lokaludvalg ønsker at understøtte det unikke område ved Skjulhøj Allé og Skalbakken
- Men det er nuværende beboere, aktører og erhvervsdrivende der bedst ved hvordan.
- Formålet med dagens møde er derfor at nedsætte en aktørgruppe.
- Arbejdet er frivilligt og skal være lystdrevet.
- Lokaludvalget hjælper med opstart og sparring.
- Derudover kan gruppen søge lokaludvalgets puljer (på lige fod med andre) samt øvrige fonde og puljer til konkrete aktiviteter.



Dagsorden

1. Præsentationsrunde
2. Opsamling fra dialogmøde
3. Formulering af vision for aktørgruppen
4. Fokusområder
5. Dannelse af arbejdsgrupper
6. Målsætning
7. Planlægning af kommende møder og værter
8. Præsentation for Vanløse Lokaludvalg den 23. oktober
9. Evt.

1. Præsentationsrunde

2. Opsamling fra dialogmøde

Opsamling fra dialogmøde den 26. maj

- Generelt værdsættes områdets mangfoldighed og særlige karakter
- Men også udfordringer med trafik/parkering, manglende grønt, manglende fællesskab og restriktive rammer for udvikling.
- Ønske om at områdets karakter understøttes gennem udvikling med fokus kreative erhverv/håndværk, fællesskab, trafikafvikling og begrønning



Lidt inspiration

Fællesskaber



INDSIGT

I Bjørks villakvarter låner naboerne hos hinanden

Bjørk Bigum låner og deler værktøj og maskiner med sine naboer. Der er ingen grund til at bruge penge på at købe maskiner, man kun bruger en eller to gange om året, mener Bjørk. Det er dog helt i orden at sige nej til at låne sine ting ud.

Publiceret d. 11. januar 2021

Et grønnere kvarter



Thoravej



Et kreativt kvarter

Åbent hus?

Minifestival?



Finansieringsmuligheder

Fællesskaber

Vanløse Lokaludvalg

<https://vanloeselokaludvalg.kk.dk/>

Nyt fælleshus

<https://www.voressted.nu/>

Nordea Fonden

<https://nordeafonden.dk/>

Realdania

<https://realdania.dk/>

Nykredits Fond

<https://www.nykreditsfond.dk/>

Begrønning

Vanløse Lokaludvalg

<https://vanloeselokaludvalg.kk.dk/>

Biodiversitetspuljen

<https://biodiversitet.kk.dk/>

Grønne Gader

[https://byfornyelsespuljer.kk.dk/byli
vsgadepuljen](https://byfornyelsespuljer.kk.dk/bylivsgadepuljen)

Nordea Fonden

<https://nordeafonden.dk/>

Realdania

<https://realdania.dk/>

Kreativitet / kultur

Vanløse Lokaludvalg

<https://vanloeselokaludvalg.kk.dk/>

Kulturforvaltningen KK

Becket Fonden

Bikubenfonden

Augustinus Fonden

Statens Kunstfond

3. Vision for aktørgruppen

Vision

- Visionen for aktørgruppen er, at...



4. Fokusområder

Fokusområder

- Aktørgruppen vil have fokus på...
- Vælg maks 1-3 fokusområder
- Vigtigt med bred opbakning (husk på input fra dialogmødet – fællesskab, begrønning og kreativitet)



Pause

5. Arbejdsgrupper

Arbejdsgrupper

- En god ide med arbejdsgruppe for hvert fokusområde.
- Det er frivilligt og lysten skal drive værket, men giver mulighed for at præge jeres nabolag positivt.



6. målsætning

Målsætning

- Formuler en målsætning for resten af 2025 og en for 2026 i hver arbejdsgruppe
- Målsætninger kan løbende justeres, men giver en fælles retning og mål.



7. Kommende møder og værter

Kommende møder og værter

husk at forventningsafstemme frekvens

Dato	Type	Sted og vært
22. September kl. 19	Aktørgruppemøde	??
23. oktober kl. 19	Præsentation for VLU	Vanløse Kulturstation
24. November kl. 19	Aktørgruppemøde	??

Tovholdere

- Det kan være en fordel med 1-3 tovholdere for aktørgruppen, der sikrer udsendelse af dagsorden og mere praktiske ting i samarbejde med værter i opstartsfasen.
- På sigt skal i overveje om i ønsker en mere formel organisering.



8. Præsentation for Vanløse Lokaludvalg

Præsentation

- Den 23. oktober kl. 19.
- Præsentation af vision, fokusområder og målsætning.
- Brug muligheden for at have dialog med lokaludvalget om hvordan I kan være relevante for Vanløse som helhed.



9. Videre proces og opmærksomhedspunkter

Videre proces

- Mathias har 5 timer til sparring og kan deltage på næste aktørgruppemøde og til præsentation for VLU, hvis det ønskes.
- Kommunikation i aktørgruppen – facebookgruppe, mail eller andet?
- Kommunikation med resten af kvarteret – facebookgruppe?



An aerial photograph of a city block in Vanløse, Copenhagen, Denmark. The central area of the block is highlighted with a semi-transparent blue overlay. The surrounding city is shown in a sepia or brownish tone. The text is overlaid on the top left of the image.

Kortlægning af den kreative zone ved Skjulhøj Allé

Et unikt område i Vanløse og København

”Vanløse Lokaludvalg ønsker at sætte fokus på Vanløses kreative zones muligheder for at udvikle sig til et spændende kvarter, hvor kultur og erhverv kan spille sammen, berige hinanden og skabe et levende og mangfoldigt byområde med plads til nye aktører og unge iværksættere inden for handels- og kulturlivet”

(Vanløse Bydelsplan 2023-2026)

Agenda

- Historisk beskrivelse
- Nuværende planforhold
- Karakteristika af nuværende bygningsmasse
- Virksomhedsfordelingen
- Ejerforhold
- Jordforurening
- Arkitektonisk stedsanalyse
- Anbefaling til lokaludvalget
- Spørgsmål



Fra villakvarter til blandet erhvervsområde

Hi



Foto fra omkring 1900 af Skjulhøj Allé 17, tidligere kaldt Dannebrogsgade 17.



Foto fra omkring 1965 af margarinefabrikken Kronen, som på Jyllingevej 57 med købmandsforretning i forgrunden.



Foto fra 1985 af herretøjsbutikken Chicago, som lå på hjørnet af Jyllingevej og Skjulhøj Allé.

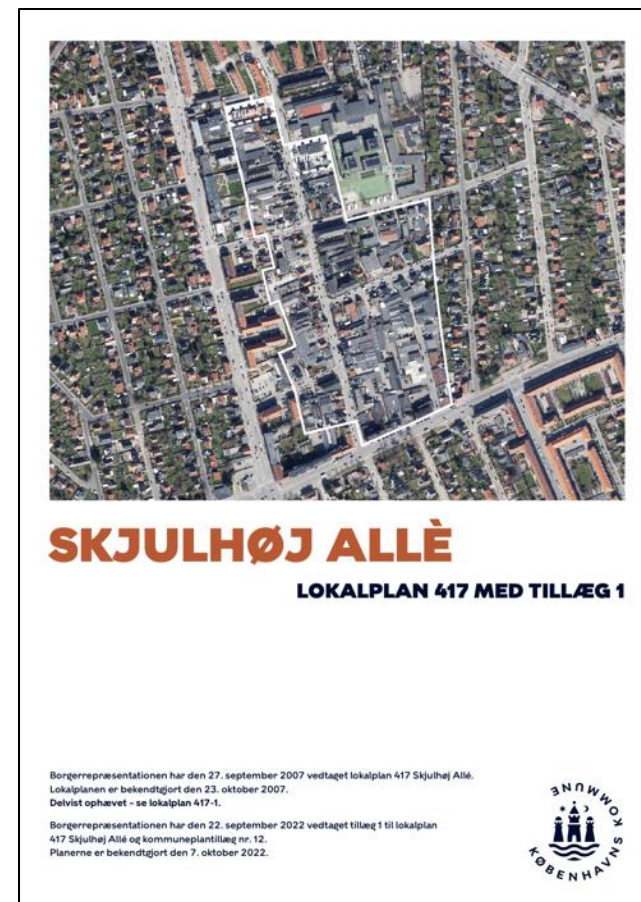


Købmandshuset i 1985 (købmand siden 1906) beliggende på hjørnet mellem Kirkebjerg Allé og Skjulhøj Allé.

Kreativ zone siden 2005

Nuværende planforhold

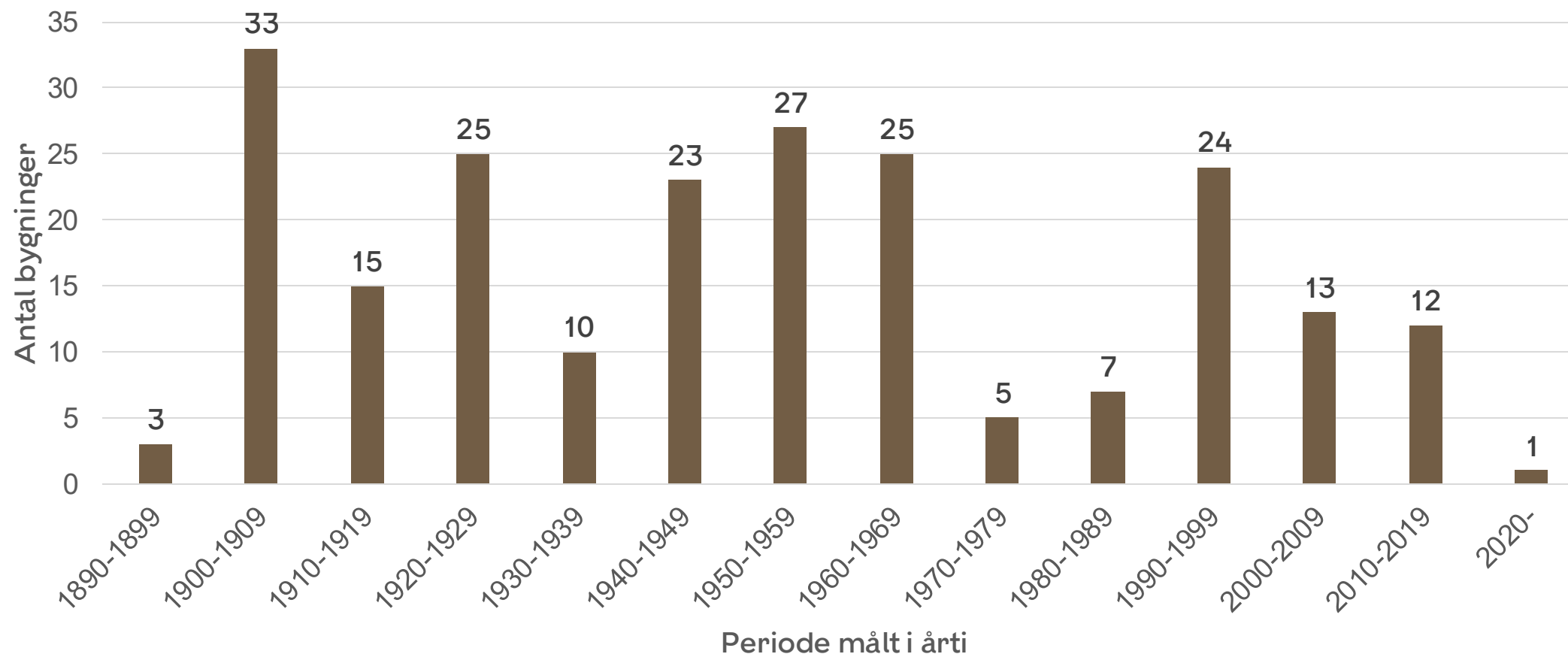
- Kommuneplan 2019 udlægger område til et blandet erhvervsområde (E0)
- Udpeget som kreative zone siden 2005 for at sikre håndværkervirksomheder og kreative erhverv igennem en lav bebyggelsesprocent
- Lokalplanen (lokalplan 417) understøtter den kreative zones principper bevarelse af sammensætning af bolig og erhverv
- Sammenlægning af matrikler kan ske efter konkret vurdering, men sker som udgangspunkt ikke med grundstørrelser under 1.200 m².



Et kvarter bebygget gennem 100 år

Nuværende bygningsmasse

Opførselsår for bygninger i kvarteret



Fra bolig- til erhvervsområde

Nuværende bygningsmasse



Nuværende bygninger opført før 1910



Nuværende bygninger opført før 1960



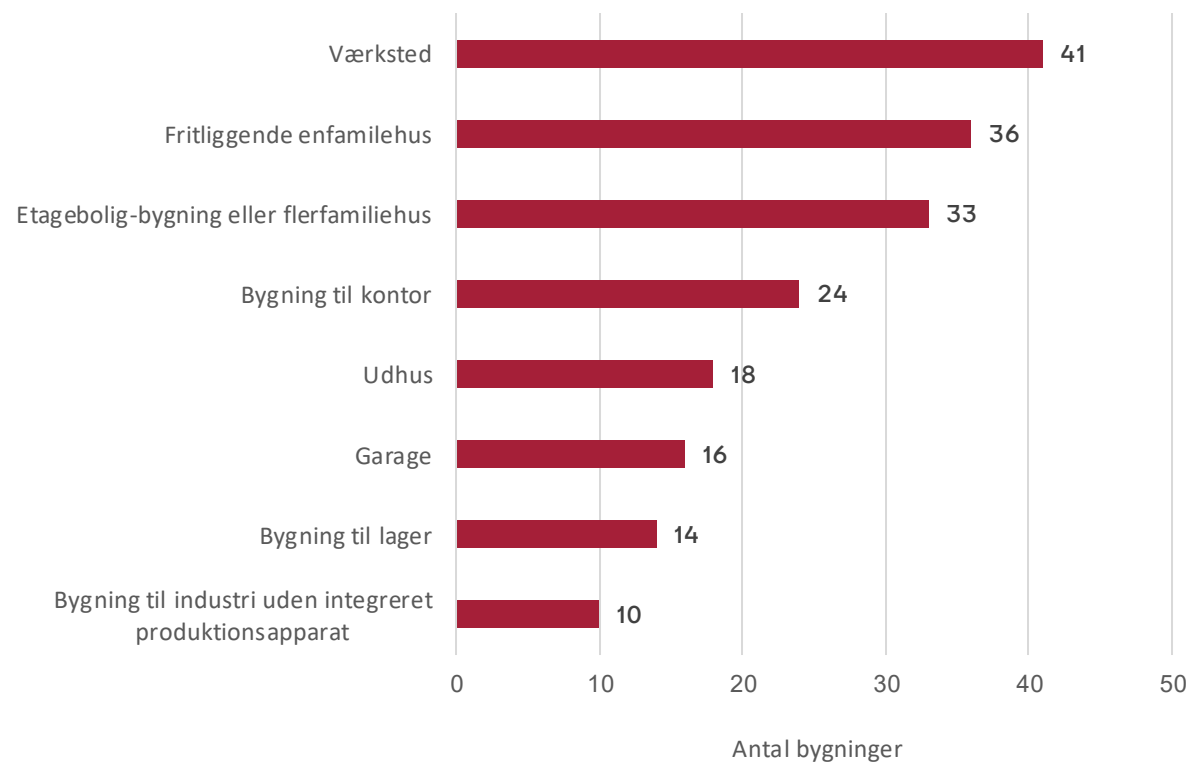
Nuværende bygninger opført før 2000

Et blandet bykvarter

Bygningsanvendelser

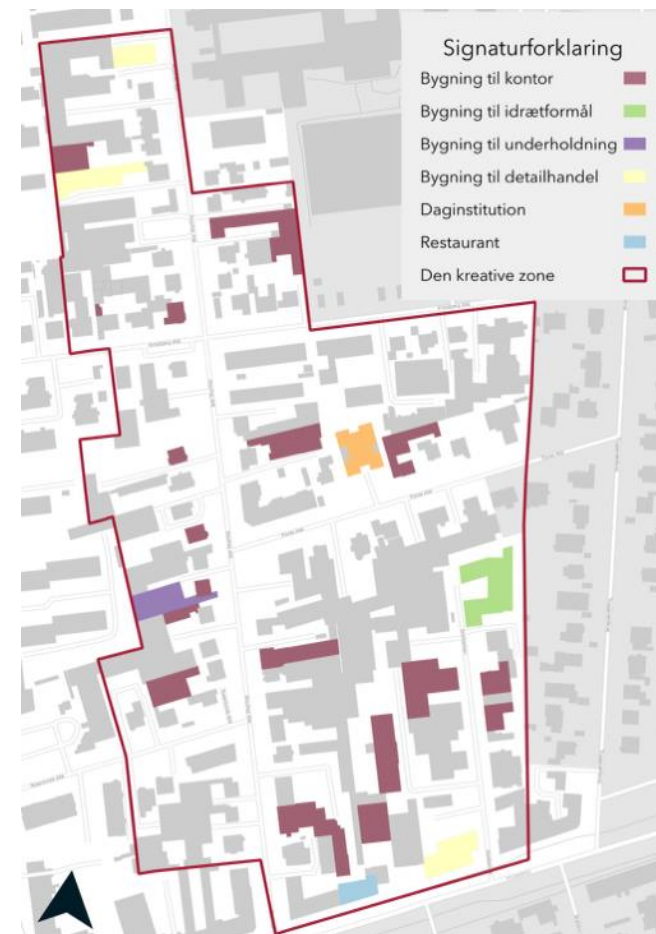
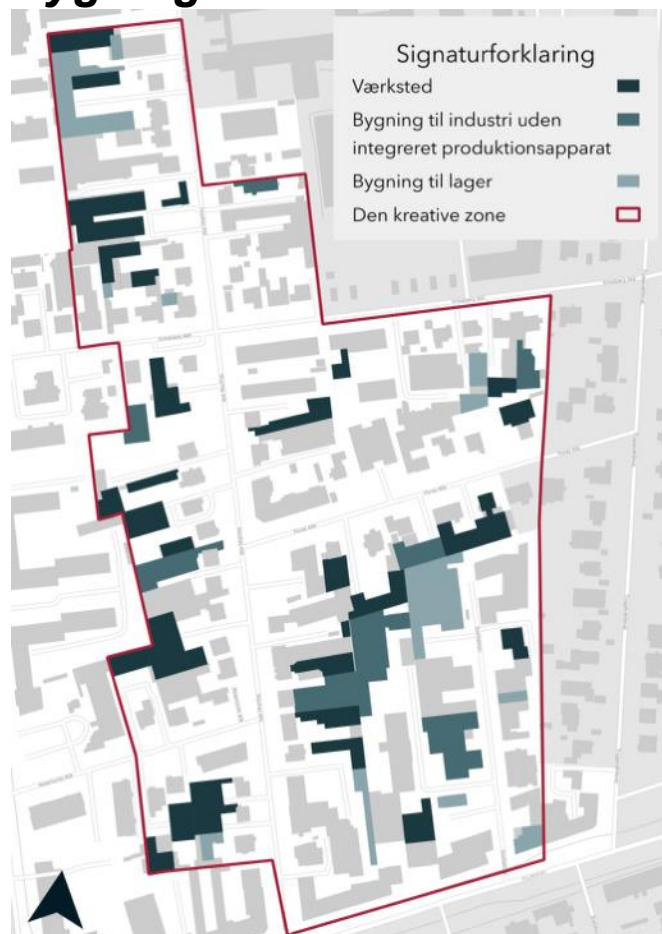
- Boliger og værksteder udgør henholdsvis 21,2 % og 12,6%
- Især på Skjulhøj Allé er der beboelse og værksted, samt lager på samme matrikel.
 - Erhvervsareal udgør i gennemsnit 54,06% af etagemeterarealet
- Området omkring Skalbakken består hovedsageligt af bygninger til erhverv

Primær bygningsanvendelse målt i antal



Boliger og værksteder præger området

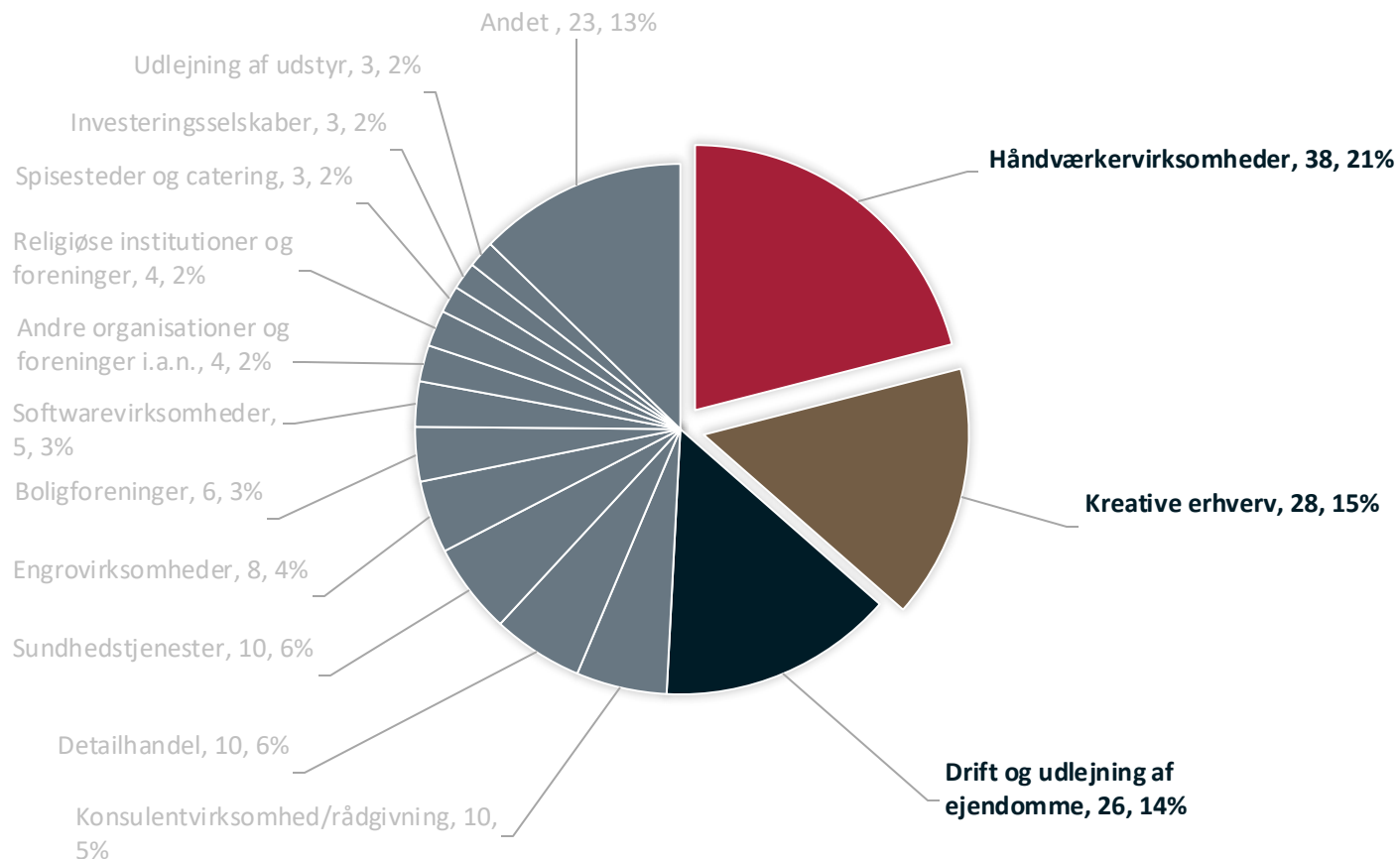
Bygningsanvendelser



Et mangfoldigt erhvervsliv

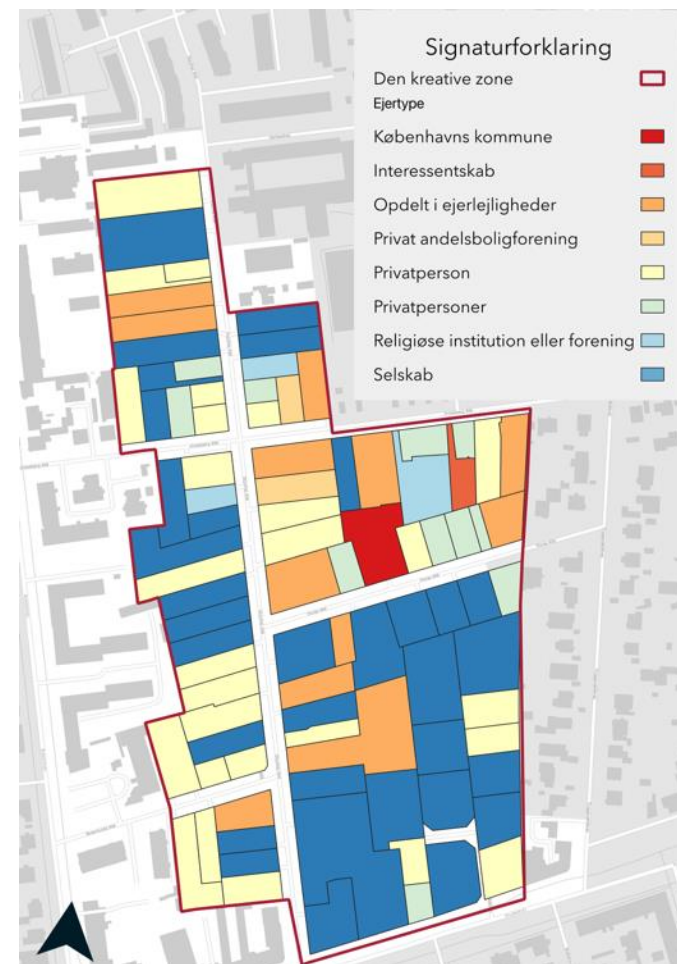
Virksomhedsfordeling i den kreative zone

- Omkring 190 virksomheder i området
- 86 forskellige branchetyper, hvilket gør sammensætningen meget forskelligartet
- Cirka hvert femte virksomhed er en håndværkervirksomhed, som den mest dominerende



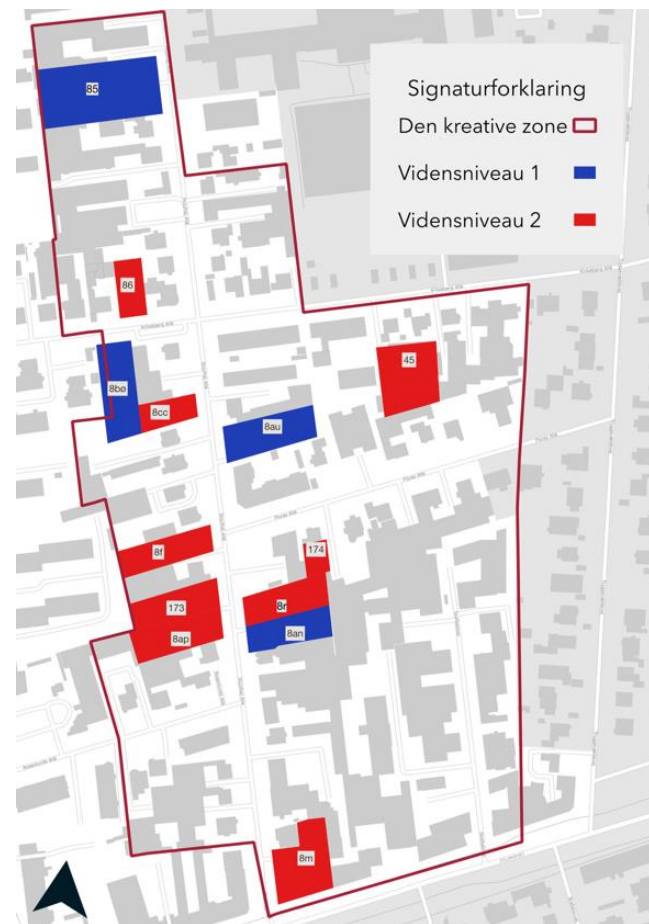
90 ejendomme med forskellige ejerforhold

- I området er der forskellige ejertyper, hvortil ejertyperne; selskab, privatperson(er) og er ejerlejligheder er de største
- Kvartmetermæssigt udgør ejendomme ejet af selskaber den største andel
- Området er præget af mange forskellige ejer, hvilket kan være en barriere for en fælles udvikling af området.



Flere grunde i den kreative zone er forurenede

- Der er registeret jordforurening på flere niveauer i kvarteret
 - Vidensniveau 1 formodet mistanke om jordforurening på matrikel
 - Vidensniveau 2 dokumenteret jordforurening på matrikel
- 9 grunde er dokumenteret forurenede, mens der er mistanke på 4 grunde
- Jordforurening kan påvirke en evt. udvikling



ARKITEKTONISK STEDSANALYSE



KARAKTERISTIKA

- Flad topografi
- Området defineret af infrastrukturen – de større veje
- Forskellige bebyggelsesmønstre
 - 1-2 etages tæt småindustri med baghuse og enkelte boliger
 - 3-4 etagers boligbyggeri
 - Fritliggende villaer og parcelhuse
- Et organisk udbygget kvarter med baghus på baghus
- Små matrikelstørrelser som er karakteristisk i København
- Få træer og haver - og ingen større grønne områder



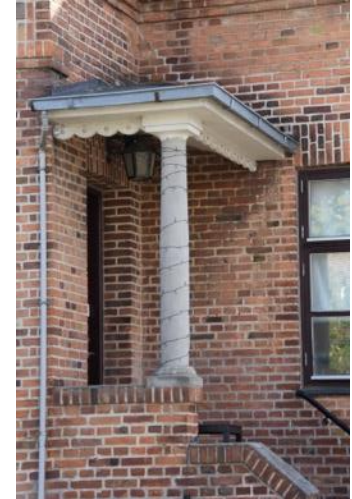
ARKITEKTUR

- Området præget af dels efterkrigsarkitektur, dels etageboliger fra 30'erne og enkelte villaer fra begyndelsen af det 20. årh.
- Typisk 1-2 etagers villaer
- Etageboliger i 3-4 etager
- Enetages lager- og værkstedsbygninger m. diverse tilbygninger
- En enkelt bevaringsværdig bygninger betragtet enkeltvis ift. SAVE
- Område med gode muligheder for kreative erhvervs og andre blandede funktioner.
- Bebygget meget tæt, uden struktur og uden små pladser eller grønne byrum. Relativt labyrintisk med blinde passager. Ingen krydsende stier gennem området, så man har adg. igennem baggårdene og erhvervs-miljøerne.



ARKITEKTUR - VILLAER

- Villaerne i området typisk 1-2 etager, nogle med udnyttet tagetage.
- Villaerne typisk med tegltage eller skifertage og facaderne i røde teglsten eller pudset op. Kun få villaer har originale døre og vinduer.
- Enkelte villaer kan dateres tilbage til begyndelsen af det 20. århundrede.
- Én bevaringsværdig bygning ift. SAVE vurderingen. Andre villaer i meget forskellige stand.
- En del af de større villaer er delt op i flere lejligheder.



ARKITEKTUR – VILLAER MED ERHVERV

- Mange villaer med tilbygninger eller separate bygninger i baggården til småerhverv.
- Tilbygninger typisk lavet uden hensyntagen til arkitektur og materialeholdning.
- Indkørsler og forhaver ofte udført med slidt asfalt eller betonfliser.
- En del af villaerne bruges til kontorer for virksomhederne.



ARKITEKTUR - ETAGEBOLIGER

- Etageboligerne typisk bygget i 3-4 etager med teglstensfacader eller pudsede facader. Og tage i tegl eller med paptag.
- Enkelte etageboliger har altaner.
- Der er flere etageboliger fra 30'erne, men også eksempler fra dette årtusinde.
- Og som noget ret nyt er en af de gamle industribygninger meget vellykket bygget om til andelsboliger med store karnapper og vinduespartier.



ARKITEKTUR - ERHVERV

- Stor koncentration af enetages lager- og værksteds-bygninger m. diverse tilbygninger
- En del service- og restaurations-erhverv med pizzeria, frisørsalon, cafe, stukkator, m.m. Men også mange kreative erhverv.
- Der er i særdeleshed mange autoværksteder, autolakerer og forskellige småproduktion.



ARKITEKTUR - BEVARINGSVÆRDIGHED

- Én enkelt bygning, som er bevaringsværdige i et område, som karakteriseres af små villaer i enkle materiale, arbejderboliger i 3-4 etager og beskedne bygninger i simple materialer som gasbeton og pap bygget uden struktur eller sammenhængende arkitektur.
- Som helhed betragtet er området dog et karakteristisk efterkrigs-område med ældre villaer og etageboliger placeret langs med de store færdselsårer, som skulle understøtte udviklingen med privatbilisme.



Sammenfatning

Et unikt kvarter i København

- Et blandet unikt bykvarter med arkitektonisk mangfoldighed, en bred sammensætning af virksomheder, boliger og andre funktioner.
- En udvikling med respekt for områdets identitet bør tage udgangspunkt i lokale ønsker fra beboere, virksomheder og andre lokale aktører.

Anbefaling til Lokaludvalgets videre arbejde

Aktørbaseret proces





URBAN
STUDIO