

An aerial photograph of a city block, likely in Copenhagen, showing a mix of residential and commercial buildings. A specific area in the lower half of the image is highlighted with a dark border, indicating the focus of the study. The overall color palette is a warm, monochromatic brown/orange.

# Kortlægning af den kreative zone ved Skjulhøj Allé

URBAN  
STUDIO

ZARK



## Resumé

Kortlægningen af den kreative zone ved Skjulhøj Allé i Vanløse viser, at området er et unikt og mangfoldigt kvarter med mange forskellige aktører, funktioner og arkitektoniske udtryk. Men kvarteret fremstår også slidt og usammenhængende, med manglende forbindelser og udadvendte funktioner.

Vanløse Lokaludvalg har gode muligheder for at påvirke udviklingen af området med den rette tilgang. For at sikre en positiv udvikling anbefales det, at Lokaludvalget igangsætter en aktør-baseret proces, hvor lokale aktører som grundejere, lejere og beboere inddrages i arbejdet.

Dette vil give en dybere forståelse for de lokale behov og ønsker, og samtidig skabe et fundament for udarbejdelsen af en langsigtet vision og strategi for området med en lokal forankring.



### **En kortlægning af den kreative zone i Vanløse**

Baggrunden for nærværende rapport er, at "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).

Rapporten har til formål at give en indledende kortlægning af områdets historie, planforhold, virksomheder, arkitektur, samt nuværende udviklingsplaner. Afslutningsvis beskrives et forslag til procesplan for Lokaludvalgets videre arbejde med den kreative zone i Vanløse.

Kortlægningen er udarbejdet af Urban Studio og ZARK Arkitektur og Planlægning for Vanløse Lokaludvalg. Rapporten er færdiggjort i oktober 2024.

### **Indholdsfortegnelse**

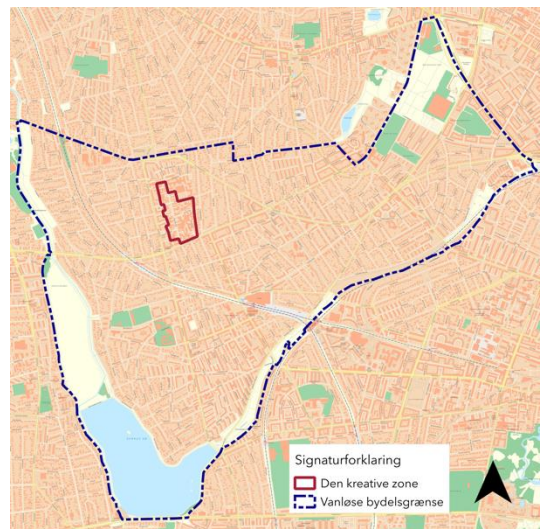
<i>Historisk beskrivelse</i>	4
<i>Kortlægning af nuværende planforhold</i>	5
<i>Kortlægning bygningsmassen</i>	6
<i>Kortlægning af bygningsanvendelser</i>	8
<i>Kortlægning af virksomheder</i>	10
<i>Kortlægning af ejerforhold</i>	11
<i>Kortlægning af forurening</i>	12
<i>Arkitektonisk stedsanalyse</i>	13
<i>Kortlægning af bevaringsværdier</i>	16
<i>Kortlægning af nuværende udviklingsplaner</i>	17
<i>Anbefaling til Lokaludvalgets videre arbejde</i>	18



Luftfoto taget over den kreative zone fra 2023. Fra vest med Ålekistevej i forgrunden. Billedet er hentet fra Dataforsyningens online tjeneste skårfoto



Luftfoto fra 1964 . Fra vest med Ålekistevej i forgrunden. Billedet er hentet fra Det Kongelige Biblioteks online tjeneste Danmark set fra luften



Den kreative zone ligger en nordvestlige del af bydelen Vanløse. Data er hentet fra Dataforsyningen og opendata.dk

### Introduktion til området

Den kreative zone er beliggende i området omkring Skjulhøj Allé, Skalbakken, Floras Allé og Kirkebjerg Allé i Vanløse. Kvarteret afgrænses af en række trafikerede veje, herunder Ålekistevej mod vest, Slotsherrensvej mod nord og særligt Jyllingevej mod syd. Området har været udpeget som kreative zone siden 2005 og er dermed udlagt som en blandet erhvervsområde, men kvarteret huser også en høj andel af boliger.

# Fra villakvarter til blandet erhvervsområde

## Historisk beskrivelse

### Udstykning i starten af 1900-tallet

Udviklingen af området omkring den nuværende kreative zone tog sin begyndelse i starten af 1900-tallet. Vanløse blev indlemmet i Københavns Kommune i 1901, hvilket betød at trafikmulighederne blev væsentligt forbedret i bydelen. Der kom bl.a. en hest omnibuslinje ad Ålekistevej og det blev attraktivt at få en villa i den nordlige del af Vanløse. Det medførte, at området langs Skjulhøj Allé blev udstykket i dybe, smalle parceller med henblik på villabebyggelse.

I 1914 åbnede margarinefabrikken Kronen på Jyllingevej 56. I dag står den oprindelse skorsten stadigvæk tilbage, mens resten af fabrikken er revet ned.

### Håndværk og småindustri

S-togslinjen København H-Vanløse åbnede i 1941, og blev 8 år senere forlænget til Ballerup. Samme år åbnede Jyllingevej Station.

Københavns Kommune bestemte i samme periode, at området skulle benyttes til småhåndværk og småindustri. Fra 1940-1960 blev området således udbygget med erhvervsjendomme, hvilket primært udmøntede sig i værkstedsfaciliteter bag de eksisterende villa-bebyggelser.

Som det kan ses på luftfotoet fra 1965 på foregående side var kvarteret på daværende tidspunkt fuldt udbygget og havde i store træk samme bebyggelsesstruktur, som vi ser i dag.

Der er gennem tiden foretaget mange til- og ombygninger, hvilket giver området et specielt og broget præg og vidner om områdets mange forskellige funktioner og anvendelserne gennem tiderne.

Alle billeder er fra Vanløse Bydelhistoriske Arkiv.



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



Foto fra omkring 1965 af margarinefabrikken Kronen, som lå på Jyllingevej 56 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

## Kortlægning af nuværende planforhold

### Kommuneplan

Området er i den gældende kommuneplan (2019) udlagt som et blandet erhvervsområde (E0). Området har siden 2005 været udpeget som kreative zone i kommuneplanen. De kreative zoner blev indført med henblik på at sikre plads til kreative erhverv og håndværksvirksomheder i byens erhvervsområder ved at fastlægge en lav bebyggelsesprocent. Der er i alt 9 kreative zoner i København.

Bebyggelsesprocent for området er på 60 % og med en maksimal bygningshøjde på 20 meter. Området er stationsnært og beliggende i nærhed til både Jyllingevej St. (S-tog) og Vanløse St. (S-tog og metro).

### Lokalplan

Den gældende lokalplan (Lokalplan 417) er fra 2007 og blev udarbejdet i forlængelse af områdets udpegning som kreativ zone i Kommuneplan 2005. 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. Det var endvidere ambitionen at lokalplanen, skal tilgodese kreative erhverv ved at bibeholde muligheden for erhverv med tilhørende boliger.

Lokalplanen kun til en vis grad har levet op til ambitionen om at skabe en udvikling, der understøtter kreative erhverv. En stor del af området fremstår i dag nemlig uforandret med en høj andel af værksteder og andre typer erhverv. Dette skal dog ses i lyset af de generelle rammebestemmelse i både kommune- og lokalplan har til hensigt at bevare områdets karakter.

### Opdeling af grunde med erhverv og bolig

Langs Skjulhøj Allé er der flere grunde med både erhvervs- og boligbebyggelser og lokaludvalget har ønsket muligheden for at opdele grundene undersøgt. Ifølge Bygningsreglementet 2018 § 173 kan kommunalbestyrelsen ikke nægte udstykning eller matrikulering af grunde med en størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>, hvilket altså betyder, at grunden før en opdeling som minimum skal være 1.400 m<sup>2</sup>.

Disse regler kan dog fraviges ved en helhedsvurdering, hvor kommunen vurderer bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde samt vurdering af lysforhold, friarealer, adgangs- og tilkørselsforhold.

Det vil således være en konkret vurdering fra sag til sag om en opdeling af grundene af mulig. Vurderingen skal foretages af Københavns Kommune.

Det fremgår af Københavns Kommuneplan, at der i villaområder (B1) ikke kan udstykes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m<sup>2</sup>.



Forsiden af Lokalplan 417 - Skjulhøj Allé.  
Hentet fra [visplaner.plandata.dk](http://visplaner.plandata.dk)

# Et kvarter bebygget gennem 100 år

## Kortlægning af bygningsmassen

### Et område med over 300 bygninger

I den kreative zone er der registeret 325 bygninger med forskellige anvendelseskoder. Bygningernes grundareal udgør ca. 3,6 ha i den kreative zone som er ca. 8,8 ha.

Af de 325 bygninger er 223 bygninger registeret i BBR-registeret med data om opførselsår. Disse bygninger udgør 3,1 ha og dermed 86% af bygningsmassen. På de resterende 14% af bygninger mangler der information hos BBR-registeret. Med udgangspunkt i data fra de 223 bygninger er grafen over opførselsår produceret, som viser antallet af eksisterende bygninger opført pr. årti.

### Villaer opført i første halvdel af 1900-tallet

De nuværende bygninger i den kreative zone er overvejede fra første del og midten af af 1900-tallet, hvoraf det første årti i 1900-tallet er der, hvor flest bygninger blev opført. Af bygningerne opført i 1900-1909 udgør fritliggende enfamiliehus samt etageboliger og flerfamiliehuse 76% af bygningerne opført i det årti. Disse bygninger ligger langs Skjulhøj Allé.

Den eksisterende bygningsmasse fra 1910'erne er ligeledes placeret langs Skjulhøj Allé og er hovedsagligt boliger. Derudover ses også få med anvendelsen bygninger til industri. Disse bygninger ligger på matrikler, hvor der også ligger bygninger som anvendes til boligformål.

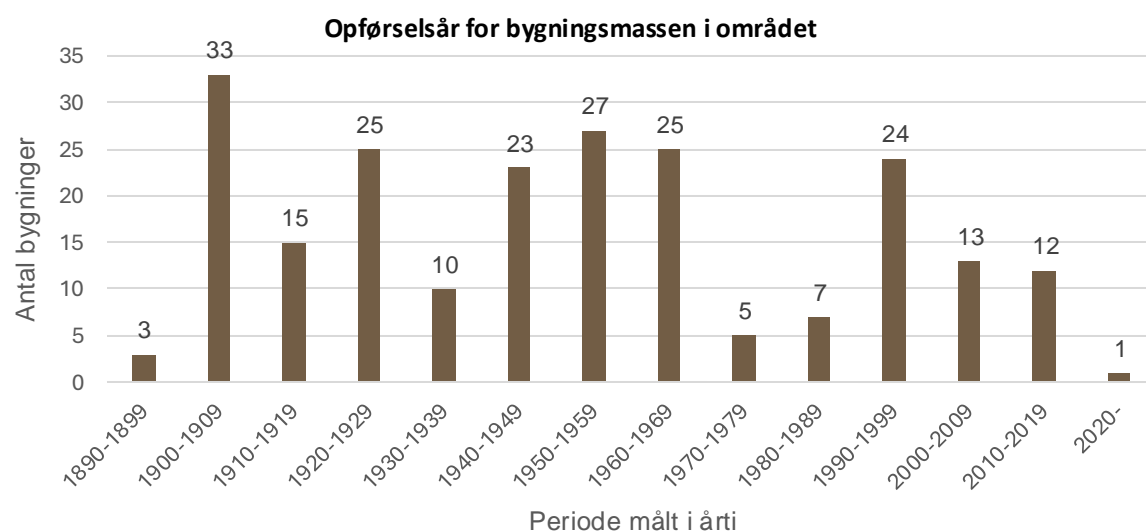
Antallet af eksisterende bygninger fra 1920'erne er tredje højest med 25 bygninger. Af disse er det overvejende fritliggende enfamiliehus samt etageboliger og flerfamiliehuse med 56%, mens der 30% af de eksisterende bygninger, som opført i det årti, bliver brugt til kontor.

### Værksteder opført fra 1940'erne og frem

Af den eksisterende bygningsmasse er der 75 bygninger opført i 1940'erne, 1950'erne og 1960'erne, Bygninger fra disse årtier bliver primært brugt til erhverv heriblandt værksteder, lager og industri. Placering af bygninger fra disse årtier er hovedsageligt omkring Skalbakken og på matrikler som hvor der i forvejen ligger ældre bygninger, som bliver brugt til helårsbeboelse.

Antallet af eksisterende bygninger fra 1990'erne det femte højeste, dog udgør disse bygninger ikke en stor procent af den samlet bygningsmasse målt i størrelse. Her fylder bygningerne 0,12 ha, altså 3,8 % af de bygninger som BBR-registeret har data på. Dette skyldes af de eksisterende bygninger fra 1990'erne hovedsageligt er udhuse og garager.

Nyere eksisterende bygninger fra 2000'erne og 2010'erne ligger primært omkring Kirkebjerg Allé og har forskellige anvendelseskoder heriblandt, værksteder, etagebolig og carport.



Data er hentet fra Bygnings- og Boligregistret

# Fra bolig- til erhvervsområde

## *Kortlægning af bygningsmassen*

Gennem 1900-tallet har bygningsmasse i den kreative zone udviklet sig løbende. På de tre billeder kan de nuværende bygninger fra før 1910, før 1949 og før 1999 ses. Som nævnt på foregående side bar udviklingen i første halvdel af 1900-tallet præg af villabebyggelse, mens områdets værksteder og erhvervsbebyggelser kom til fra 1940'erne og frem.



Data er hentet fra Dataforsyningen

**Nuværende bygninger opført før 1960**



Data er hentet fra Dataforsyningen

**Nuværende bygninger opført før 1910**



Data er hentet fra Dataforsyningen

**Nuværende bygninger opført før 2000**



# Et blandet bykvarter

## Kortlægning af bygningsanvendelser

### 27 forskellige typer bygningsanvendelser

I den kreative zone er anvendelsen af bygninger primært til beboelse og værksteder. Ud af 325 bygninger udgør bygninger til boliger og værksteder henholdsvis 21,2 % og 12,6 % af bygningsmassen. På samtlige veje i zonen er der bygninger til beboelse og værksted med undtagelsen af Skalbakken, hvor bygningerne bliver anvendt til forskellige slags erhverv. De otte primære anvendelser af bygninger står for 59,4% af den samlede bygningsmasse, hvilket indikerer at området har en meget blandet anvendelse. I alt er der 27 forskellige bygningsanvendelser i kvarteret.

Især langs Skjulhøj Allé ses beboelse og værksted på samme matrikel, hvor beboelse oftest ligger i form af et fritliggende enfamiliehus ud mod vejen, og værkstederne ligger bag beboelsen. I forlængelse af værkstederne er det ofte også bygninger til lager og i gennemsnit er 54,06% af etagearealerne på Skjulhøj Allé er anvendt som erhvervsareal.

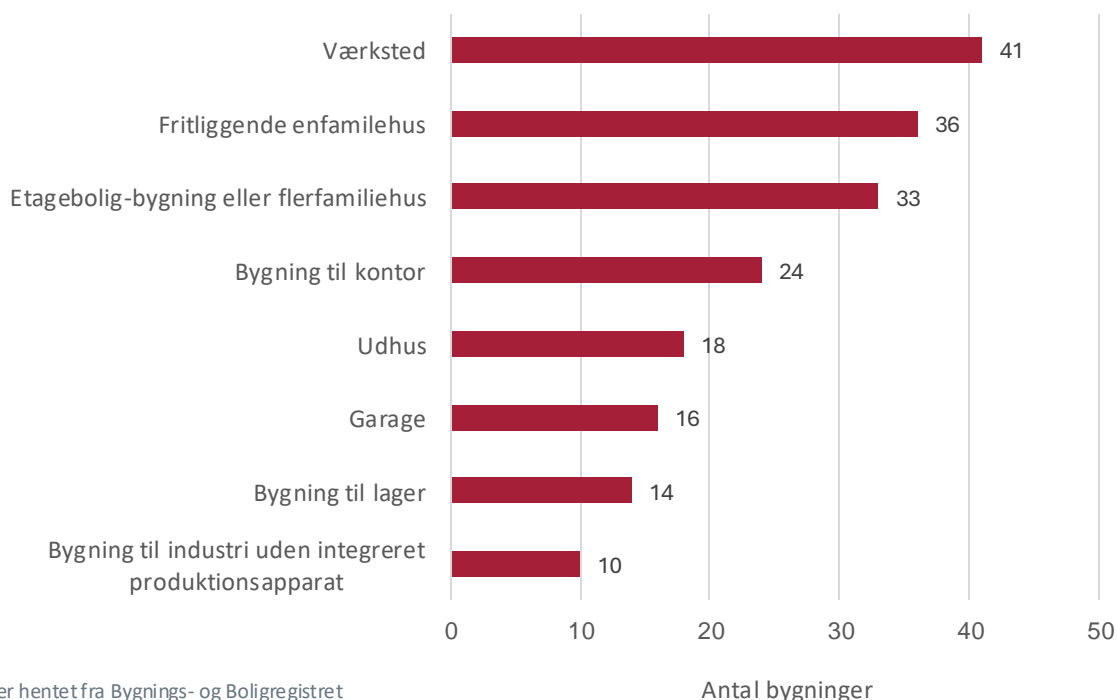
### Skalbakken huser primært erhverv

Omkring og på Skalbakken ses der både let industri i form af bygninger til industri uden integreret produktionsapparat, men også mere blødere erhverv i form af bygninger til kontor, dertil ligger der også flere bygninger til lager i det område.

Antallet af udhuse og garage er det femte og sjette mest brugt anvendelse af bygninger i området, dog fylder de henholdsvis 464 m<sup>2</sup> og 311 m<sup>2</sup> af den samlede bygningsmasse.

Udover de primære anvendelser bliver bygningerne i området også anvendt til bl.a. detailhandel, kulturelle formål, daginstitution, spisesteder og teater.

Primær bygningsanvendelse målt i antal

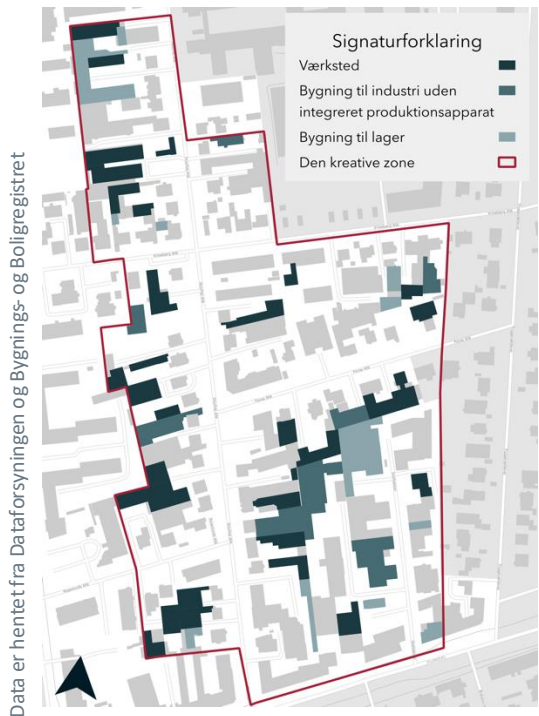


Data er hentet fra Bygnings- og Boligregistret

# Boliger og værksteder præger området

## Kortlægning af bygningsanvendelser

Kortlægningen af anvendelser viser, at den kreative zone er et meget blandet bykvarter med 27 forskellige typer anvendelser. Som det fremgår af kortene er det dog primært boliger og værksteder der præger området i dag.



**Bygninger til let industri**



**Bygninger til boliger, udhuse og garager**



**Bygninger til forskellige formål**

# Et mangfoldigt erhvervsliv

## Kortlægning af virksomheder

### 86 forskellige virksomhedstyper

I den kreative zone ved Skjulhøj Allé befinder sig mange forskellige virksomheder og foreninger. I området er der registreret omkring 190 virksomheder og foreninger, som kan inddeles i 86 forskellige specifikke branchetyper. Det betyder, at området har en bred vifte af forskellige virksomheder.

### Kreative erhverv og håndværksvirksomheder dominerer

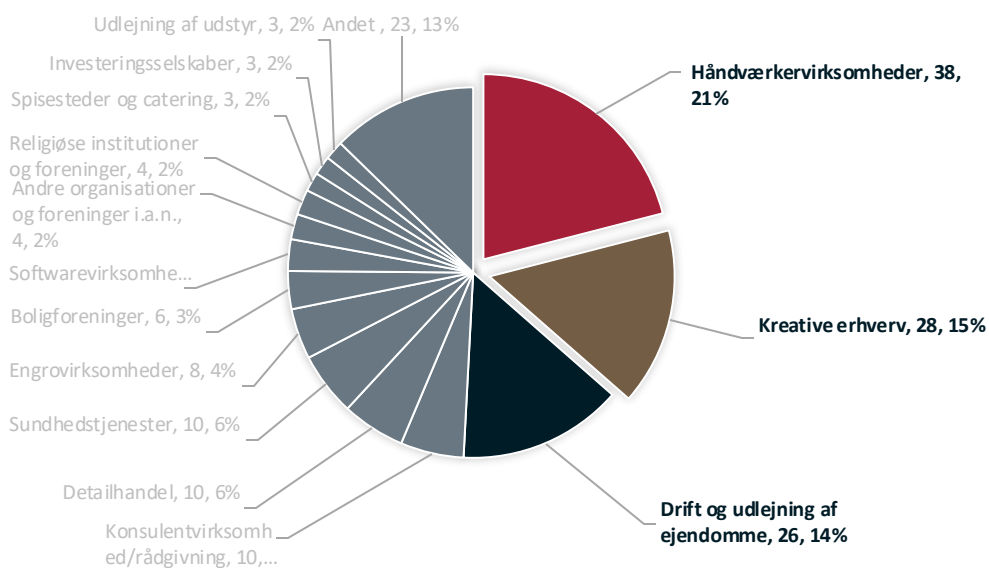
Opdeler man virksomhedstyperne i større kategorier kan man se at området er præget af håndværkervirksomheder, som udgør 21% af alle virksomhederne. Blandt disse virksomheder er det overvejende autoværksteder, VVS- og blikkenslager- og tømrevirksomheder som er fremtrædende.

Kortlægningen af virksomhedstyper viser at 15 % af virksomhederne kan kategoriseres som kreative, herunder blandet andet teatervirksomheder, lydstudier, men også et designkontorfælleskab.

Den tredje største kategori er drift og udlejning af ejendomme. Det omfatter både udlejning af ejendomme i den kreative zone, som den pågældende virksomheder udlejer til sig selv og andre, men også udlejning af grunde i andre områder.

Derudover befinder der sig mange andre slags virksomheder og foreninger i området. Både brancher som påvirker områdets fysiske karakter, så som spisesteder og detailhandel, men også boligforeninger og konsulentvirksomheder som skaber liv i dagligdagen.

Branchefordeling af virksomheder i i den kreative zone



Data er hentet fra det Centrale Virksomhedsregister



# 90 ejendomme med forskellige ejerforhold

## Kortlægning af ejerforhold

### Forskellige ejertyper og ejerforhold

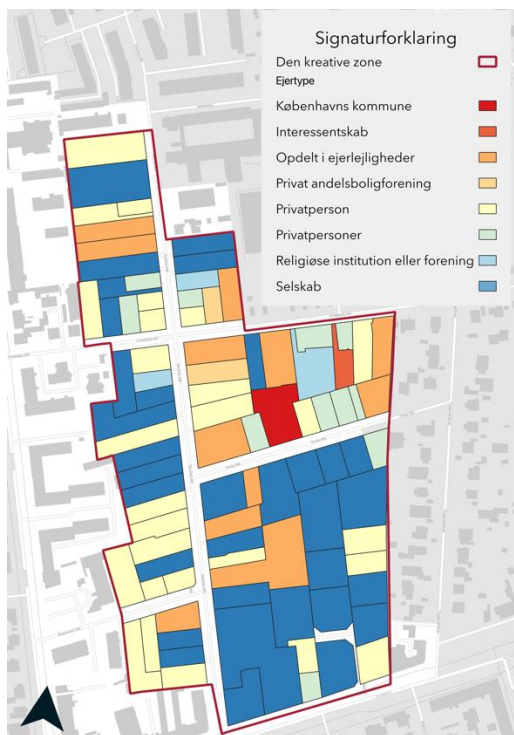
I den kreative zone er der 90 grunde. Ejerforholdene fordeler sig ud på 7 forskellige ejertyper. De fleste grunde er ejet af en eller flere privatpersoner ligesom der også er flere grunde som er opdelt i ejerlejligheder. Dertil er der en stor andel af grundene som er ejet af selskaber som enten selv bruger grunden til erhverv eller udlejer til erhverv og/eller bolig.

Det overordnede billede viser at samtlige veje i den kreative zone har flere forskellige ejertyper. Dog er især selskaber grundene omkring Skalbakken, mens at der på Floras Allé og Kirkebjerg Allé ligger flere grunde med ejerlejligheder.

Københavns Kommune er ligeledes grundejer i området, da der lige en kommunale daginstitution på Floras Allé. Derudover ligger der tre grunde som er ejet af en religiøs institution eller forening.

Blandt grundejerne er der flere som ejer flere grunde i området. Dette gælder CUFADAN EJENDOMME A/S, som ejer 7 grunde, hvilket til sammen udgør 8128 m<sup>2</sup>. Fire af grundene ligger samlet omkring Skalbakken og Flora Allé, mens to af dem ligger på den sydlige del af Skjulhøj Allé, samt en på Kirkebjerg Allé. Derudover ejer KAILOW EJENDOMME A/S to grunde på Floras Alle som til sammen udgør 1.189 m<sup>2</sup>.

Flere privatpersoner ejer ligeledes flere grunde, men generelt er området præget af mange forskellige grundejere, hvilket kan være en barriere for en fælles udvikling af området.



Der er 90 grunde i området med mange forskellige ejerforhold og ejertyper. Ca. 1/3 del af ejendommene er ejet af forskellige privatpersoner, 1/3 er ejet af forskellige selskaber og resten fordeler sig mellem andre ejertyper. Data er hentet fra Dataforsyningen og Bygnings- og Boligregistret

# Flere grunde i den kreative zone er forurenede

## Kortlægning af forurening

### Jordforureningsniveauer

Forurening af jord er en væsentlig faktor i forbindelse med en evt. kommende udvikling i den kreative zone. Flere grunde er registreret af Region Hovedstaden enten på vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

En grund bliver kortlagt på vidensniveau 1, med udgangspunkt i en formodet mistanke. Mistanken kommer på baggrund af kendskab til nuværende eller tidligere aktiviteter på grunden, som kan have forårsaget jordforurening. Kortlægning af vidensniveau 2 sker på baggrund af dokumenteret jordforurening på den pågældende grund.

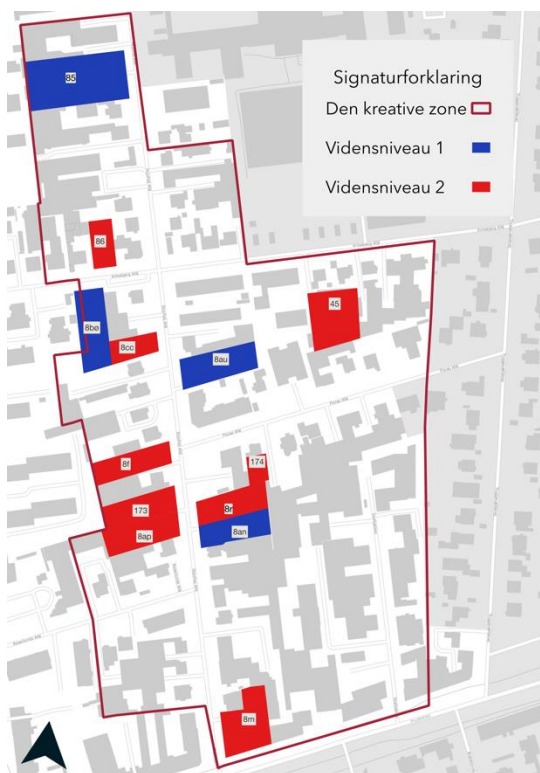
### Jordforurening i den kreative zone

Kortet til højre viser de kortlagte grunde både på vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Der er især grunde langs Skjulhøj Allé som er blevet registeret og en overvægt er kortlagt på vidensniveau 2.

Der er fire grunde i den kreative zone, som er kortlagt på vidensniveau 1. Det er matrikel 85, 8bø, 8au og 8r. Aktiviteterne som ligger til grund for registreringen omfatter bl.a. autoværksteder, vaskerier og renserier, overfladebehandling af metal, bogtrykkerier og fremstilling af maling, lak, trykfarver mv. samt tætningsmaterialer.

Ni grunde er kortlagt på vidensniveau 2. Det er matrikel 8m, 8an, 8ap, 173, 8f, 174, 8cc, 45 og 86. Her er der dokumenteret forurening i jord og grundvand fra bl.a. autoværksteder og -lakering, renserier, maskinindustri, gummi- og plastindustri samt jern- og metalindustri.

Tre af grundene har desuden nedgravede tanke, som er blevet brugt opbevaring af mineralsk olieprodukter. Disse tanke er blevet sløjfet og er ude af drift.



Der er fire grunde med mistanke om jordforurening i området (V1) og 9 grunde med dokumenteret forurening (V2). Data er hentet fra Dataforsyningen og Danmarks Miljøportal

# Unikt kvarter i København

## Arkitektonisk stedsanalyse

### Opsummering

Området omkring Skjulhøj Allé, Rosenlunds Allé, Floras Allé og Kirkebjerg Allé er primært præget af lav villabebyggelse på 1½-2 etager med forhaver langs vejene og ældre værksteder eller lagerbygninger bagved.

Mange villaer er blevet ombygget gennem tiden, hvilket har ændret deres oprindelige udseende, og flere af dem bruges i dag som kontorer eller erhvervslokaler. Sammenlægninger af ejendomme har skabt større gårdrum hvilket giver området et tæt og varieret udtryk.

Visse steder brydes den lave bebyggelse af etagehuse på op til tre etager. Området ved Skalbakken adskiller sig ved større og mere massive bygninger, som oprindeligt er opført til industriformål. Den flade topografi og afgrænsningen af større veje er også kendetegnende for kvarteret.

Området omkring Skjulhøj Allé er præget af, at hovedparten af friarealerne foran og mellem ejendommene er belagt med asfalt eller sten, og hovedsageligt bruges til oplags-, parkerings- og adgangsarealer. I området er der generelt ingen større grønne arealer; og det er i det hele taget sparsomt med træer og haver.

Kombinationen af villabebyggelse og værksteder er i dag i sjældent syn i København, og områder udgør i den forbindelse et arkitektonisk unikt miljø og kvarter i København.





# Fra villaer til værksteder

## Arkitektonisk stedsanalyse

### Villaer

Kvarterets gamle villaer er typisk bygget i 1-2 etager. Nogle har udnyttede tagetage.

Gennemgående materialevalg er tegl – som er brugt både til facader og tage. Enkelte tage er lavet af skifer. Og facaderne står enten som blank mur eller er pudsede.

Enkelte villaer kan dateres tilbage til begyndelsen af det 20. århundrede med karakteristiske detaljer som gesimser, friser i murværket og søjler. Tagene er typisk udformet som sadeltage med 45 graders hældning, men også andre tagformer som mansardtag forekommer. Nogle tage har kviste eller tagvinduer, som ofte er tilføjet i forbindelse med en senere udnyttelse af tagetage.

En del af de større villaer er delt op i flere lejligheder.

### Villaer med erhverv

Mange af villaerne er med tilbygninger eller separate bygninger i baggården til småerhverv.

Disse tilbygninger eller bagbygninger er typisk opført uden hensyntagen til arkitektur og materialeholdning i øvrigt på vejen eller i kvarteret. Kvarteret er præget af mange indkørsler og forhaver med med slidt asfalt eller betonfliser som foretrukket belægningsform.

Kun i forbindelse med en mindre del af villaerne er der græs eller enkelte træer i forhaven.

En del af villaerne anvendes som kontorer for virksomhederne, der er placeret umiddelbart bagved eller ved siden af.



# Etageboliger og erhverv

## Arkitektonisk stedsanalyse

### Ældre lave etageboliger

De opførte etageboliger er typisk bygget i 3-4 etagers højde med teglstensfacader eller pudsede facader. Tagene er flade eller oftere med 30 grader eller 45 grader taghældning. De foretrukne materialer er røde tegl eller tagpap. Enkelte af etageboliger har altaner eller franske altaner.

Der er flere etageboligbyggerier fra 30'erne, men også eksempler fra dette årtusinde.

Som noget relativt nyt, så er en af de gamle industribygninger meget vellykket bygget om til andelsboliger. Andelsboligerne er ombygget med store karnapper med franske døre og rytterlys, som giver masser af lys; også selvom bygningerne i området ligger ret tæt.

### Grunde med flere funktioner

I kvarteret er der en stor koncentration af én-etages lager- og værkstedsbygninger med diverse tilbygninger. Nogle er placeret ud til kvarterets veje. Andre er placeret i baggårde og smøgler.

Der er en række forskellige service- og restaurationserhverv som pizzeria, frisørsalon og cafe. Og i særdeleshed også mange autoværksteder, autolakerer og forskellige typer småproduktion.

Men der er også mange kreative erhverv som stukkatør, kunstner, m.fl.

Arkitektonisk er der ingen linje – mangfoldighed er nok det, som kendetegner bygningerne mest. Og så at der tydeligvis ikke er nogen regler for skiltning.





# Fra nedslidt område til muligt kulturmiljø

## *Kortlægning af bevaringsværdier*

### En bevaringsværdig bygning i kvarteret

Betragtes området ud fra Slots- og Kulturstyrelsens SAVE registrering, så er der kun en enkelt bevaringsværdig bygning – nemlig Floras Allé 15, der har en SAVE-vurdering på 3. SAVE-registreringen af ejendommen blev foretaget tilbage i 1994 og blev udpeget som bevaringsværdigt grundet en høj originalitetsværdi og arkitektonisk værdi. Det skyldtes ikke mindst en vurdering af huset som ” meget flot og anderledes med storladne detaljer.”.

Bygninger med en SAVE-vurdering på 1-3 vurderes i Københavns Kommune som bevaringsværdige (SAVE-vurderinger tager udgangspunkt i en 9-punkts-skala).

De to øverste billeder til højre viser Floras Allé 15



### Et skjult kulturmiljø

Selvom området ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, kan det alligevel betragtes som et unikt miljø. Det skyldes både de kulturhistoriske værdier og den arkitektoniske mangfoldighed, der karakteriserer området.

Netop den karakter er en sjældenhed i København – særligt set i lyset af de sidste 20 års byudvikling og transformation af industri- og havneområder samt lignende erhvervsområder. Kvarteret er med andre ord et af de eneste tilbageværende områder af sin slags.





# Grønt boligprojekt og 27 byggesager

## *Kortlægning af nuværende udviklingsplaner*

### **Boligprojekt på Skalbakken**

I området omkring Skalbakken har en grundejer arbejdet på et udviklingsprojekt med henblik på omdanne området til et grønt boligkvarter. En sådan omdannelse vil skabe nye boliger, mere grønt og revitalisere området.

Da projektet vil omdanne området fra erhverv til boliger, vil projektet dog som udgangspunkt være grundlæggende i strid med lokal-udvalgets ønske om "sætte fokus på 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."

Projektet vil forudsætte en rammeændring i kommuneplanen og dertilhørende lokalplan. Teknik- og miljøforvaltningen har i august 2024 oplyst, at der på det pågældende tidspunkt ikke forelå konkrete lokalplansønsk-er fra grundejere i området.

### **Byggesager**

På baggrund af oplysninger fra Teknik- og miljøforvaltningen fra august 2024, kan det oplyses, at der pt. er 27 igangværende byggesager i den kreative zoner.

De fleste byggesager omhandler lovliggørelse af anvendelsesændringer. En enkelt sag omhandler tilbygning med en 1.sal, men ellers vidner byggesagsoversigten kun om mindre ændringer i områder.



*Afgrænsningen af det foreslåede boligprojekt på Skalbakken. Data er hentet fra Dataforsyningen*

# Anbefaling til Lokaludvalgets videre arbejde

*En aktørbaseret proces*

## Gode forudsætninger for at præge et unikt kvarter i København

På baggrund af den indledende kortlægning har vi udarbejdet et forslag til procesplan for Lokaludvalgets videre arbejde. Anbefalingen tager udgangspunkt i Lokaludvalgets ønske om sætte fokus på 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.

Den kreative zone udgør i dag et unikt eksempel på blanding af boliger og erhverv i København med flere kreative erhverv og håndværksvirksomheder. Men området fremstår nedslidt, med manglende forbindelser og uden udadvendte funktioner. Det vurderes urealistisk at området af sig selv udvikler sig til det spændende kvarter som Lokaludvalgets ønsker sig – i hvert fald inden for en kortere årrække.

På den anden side vurderes områdets unikke karakter at gå tabt ved en udvikling af området til boliger, som der fx lægges op til boligprojektet for Skalborg. Erfaringer fra andre steder i København har vist at en omdannelse af erhvervsområde til boliger generelt går ud over områdernes historiske identitet. Det kan fx ses ved Krimsvej på Amager, på Grønttorvet i Valby og på ISS-grunden i Nordvest. De pågældende projekter har til gengæld tilvejebragt nye boliger til et voksende antal københavnere.

Da der endnu ikke er givet tilladelse til større byggeplaner i området, så har Vanløse Lokaludvalg stadigvæk gode muligheder for at præge og understøtte udviklingen af området. Det bemærkes dog, at områdets brogede karakter med mange forskellige grundejere, aktører, bygnings-anvendelser og manglende sammenhænge på tværs kan være en udfordring for en positiv udvikling af området.

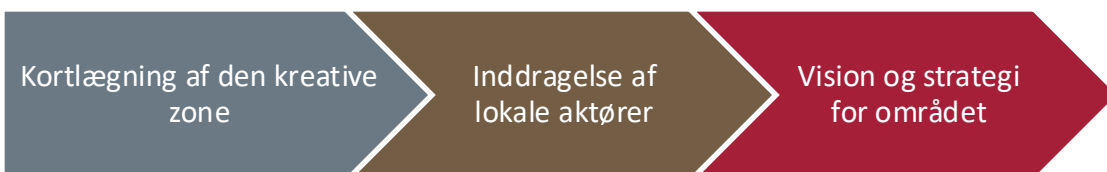
## En aktørbaseret proces

Såfremt lokaludvalget ønsker at arbejde videre med den kreative zone anbefales det, at der igangsættes en inddragelsesproces for grundejere, lejere og og beboere i området. En inddragelse af lokale aktører kan give indblik i de lokale ønsker for udviklingen af den kreative zone og danne grundlag for et videre visions- og strategiarbejde.

På baggrund af en egentlig vision og strategi udarbejdet gennem en aktørbaseret proces kan lokaludvalget styrke indsatsen i området gennem konkrete initiativer, der understøtter de overordnede mål og samtidigt sikre en lokal forankring.

Til inspiration har Amager Vest Lokaludvalg med succes praktiseret en lignende tilgang ifm. udviklingen af Laplandsgadekvarteret.

## *Forslag til videre proces for lokaludvalget*







URBAN  
STUDIO

ZARK