

GYLDENRISVEJ

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Gyldenrisvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Det almene boligselskab Lejerbos bebyggelse "Gyldenrisparken", med detailhandel, institutioner, klubtilbud og plejehjem.

Ensartet parcelhuskvarter fra 1930 - 40'erne

Tårnby Kommune



Lodfoto af lokalplanområde, eksisterende lokalplan og omgivelser

Projektet

Bygherre	Ejendomsudviklingselskabet Tetris A/S
Arkitekt	Jakob Kornum Arkitekter
Hovedgreb	Projektet omfatter en rækkehusbebyggelse med 38 boliger i 3 plan, placeret som 4 stokke arrangeret omkring 2 centrale gaderum, som en nutidig reference til "Kartoffelrækkerne". Boligerne har åbne forhaver mod gaderummet og mere private lukkede gårdhaver på bagsiden.
Etageareal	4427 m ²
Bebyggelsespct.	86,1 pct
Parkering - cykler og biler	Parkeringarealet er placeret som vinkelrette båse i forbindelse med tilkørselsvejen. Der er planlagt 1 plads pr. bolig. I alt 38 p-pladser, inkl. 1 handicapparkering. Cykler parkeres på egen grund, heraf mindst 50 pct overdækkede eller i konstruktion.

Ejendomsudviklingselskabet Tetris A/S ønsker at opføre moderne rækkehuse, der giver mulighed for et liv mellem husene i de centrale gaderum, der er orienteret fordelagtigt mod solen. Gaderummet gøres bredere end gårdrummet, da det er her at det primære liv udspiller sig. Gaderummene er friholdt for biltrafik og indrettes til leg og ophold.

Stedet

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Sundbyvester tæt ved grænsen til Tårnby. Mod nord ligger den nyere rækkehusbebyggelse "Oxford Have", mod øst ligger Det almene boligselskab Lejerbo's karrébebyggelse "Gyldenrisparken" opført i sidste halvdel af 1960'erne, og mod syd og vest parcelhusområder fra 1930-40'erne, der dominerer på denne del af Amager.

Egenart

Området er overvejende omgivet af velstrukturerede og homogene villakvarterer med mange fine enfamiliehuse fra 1930'erne og 1940'erne. Homogeniteten brydes af

enkelte større bebyggelser i form af række- eller etagehuse, tekniske anlæg og institutioner. Langs Gyldenrisvej skifter bebyggelserne hyppigt karakter og fremtræder skiftevis som villakvarter, etagebebyggelse, åbne karréer og erhvervsbyggeri.

Selve lokalplanområdet er en del af DONG's transformerstation, hvis markante bygninger der svarer til en 4 etagers bygning, er placeret på nabogrunden. Den er opført i 1976 og fremstår med en lys eternitpladebeklædning. Ejendommen ligger på hjørnet af Irlandsvej og Gyldenrisvej og er på godt 15.500 m². Lokalplanområdet omfatter det tidligere manøvreareal på den østlige del af ejendommen.

Opmærksomhedspunkter

Det er væsentligt i at skabe sammenhæng med de varierede typer af bebyggelser i området, med forbindelser der tilgodeser cykler og gående.

Det er vigtigt at sikre gode og tilstrækkelige friarealer i umiddelbar nærhed af boligerne.

Der skal søges variation i det arkitektoniske udtryk mellem de individuelle boliger.

Mobilitet

Området ligger centralt på Amager, og er således ikke i umiddelbar nærhed af de to metrolinjer, men har i øvrigt tæt kontakt til busruter ved Irlandsvej og Amagerbrogade.

Der planlægges 1 p-plads pr. bolig, svarende til 1 plads pr. 113 m². Der anlægges cykelparkering i overensstemmelse med normerne i kommuneplanen, og min. 50 % af cykelparkeringspladserne vil være overdækkede eller i konstruktion på egen grund. Projektet er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister.

Der planlægges en passage gennem byggeriet til grunden mod Oxford Have og stier mod øst gennem gaderummene mod Gyldenrisparken til brug for gående og cyklister.

Mål og planer

Kommuneplan

Projektet understøtter de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2011 herunder et godt hverdagsliv og målet om at der opføres nye boliger til de mange nye københavnere.

Kommuneplantillæg

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg til kommuneplan 2011. Det foreslås at ændre områdets ramme fra teknisk anlæg (T2) til boligområde (B3*) med en maksimal bebyg-

gelsesprocent på 110 pct. Der tilføjes en særlig bestemmelse om at friarealprocenten skal være minimum 50. Bygningshøjden må ikke overstige 20 meter. Parkeeringsnormen skal være højest 1 parkeringsplads pr. 100 etagemeter og mindst 1 parkeringsplads pr. 200 etagemeter.

Byliv

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode aktive udearealer. Det aktuelle projekt vil med de centrale gaderum opfordre til ophold og leg i umiddelbar forbindelse med boligerne. Boligerne danner front mod hinanden, hvorved der opstår fælles mødesteder i gaderummene. De planlagte stier og passager gennem byggeriet vil være med til at skabe en let gennemstrømning af mennesker, øge trykgheden og lede cykler og gående mod de tilstødende boligområder og funktioner.

Bæredygtighed

De kompakte bygningsvolumener giver klare fordele mht minimering af energiforbrug. Lokalplanen vil stille krav om grønne tage og lokal nedsvivning af regnvand. Der gives mulighed for solceller og at byggeriet opføres efter laveste energiklasse.

Arkitektur

I arkitekturby København er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog.

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Andre planer

Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 378 "Irlandsvej" for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser at bebyggelsens orientering vest-øst giver gode forhold for morgen- og aftensol i gaderum og gårdhave. Midt på dagen har man sol i enten for- eller baghave. Gaderummene er prioritetet med bredere profiler end gårdhaverne og vil derfor naturligt få mere sol. Der er ikke udarbejdet vindanalyser, men det vurderes at bebyggelsen ikke er udsat for væsentlig vindpåvirkning, da den ligger i læ af transformerstation og er omgivet af etagebebyggelse på nabogrunde.

Foreslået KP-ramme for LP Gyldenrisvej

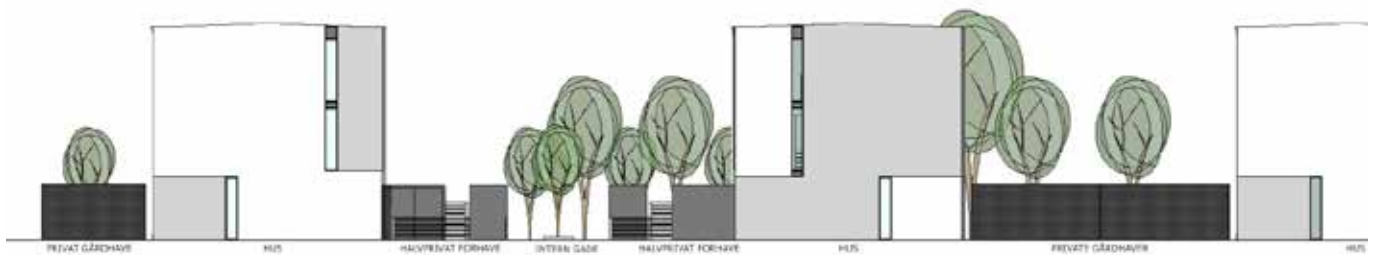
- B3*
- Maks. bebyggelsesprocent 110
- Maks. bygningshøjde 20 m
- Min. friarealprocent 50
- Parkeringsdækning max. 1 parkeringsplads pr. 100 m² og mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m².



Isometri af bebyggelsen set fra sydvest.



Princip for bebyggelse



Snit/opstalt

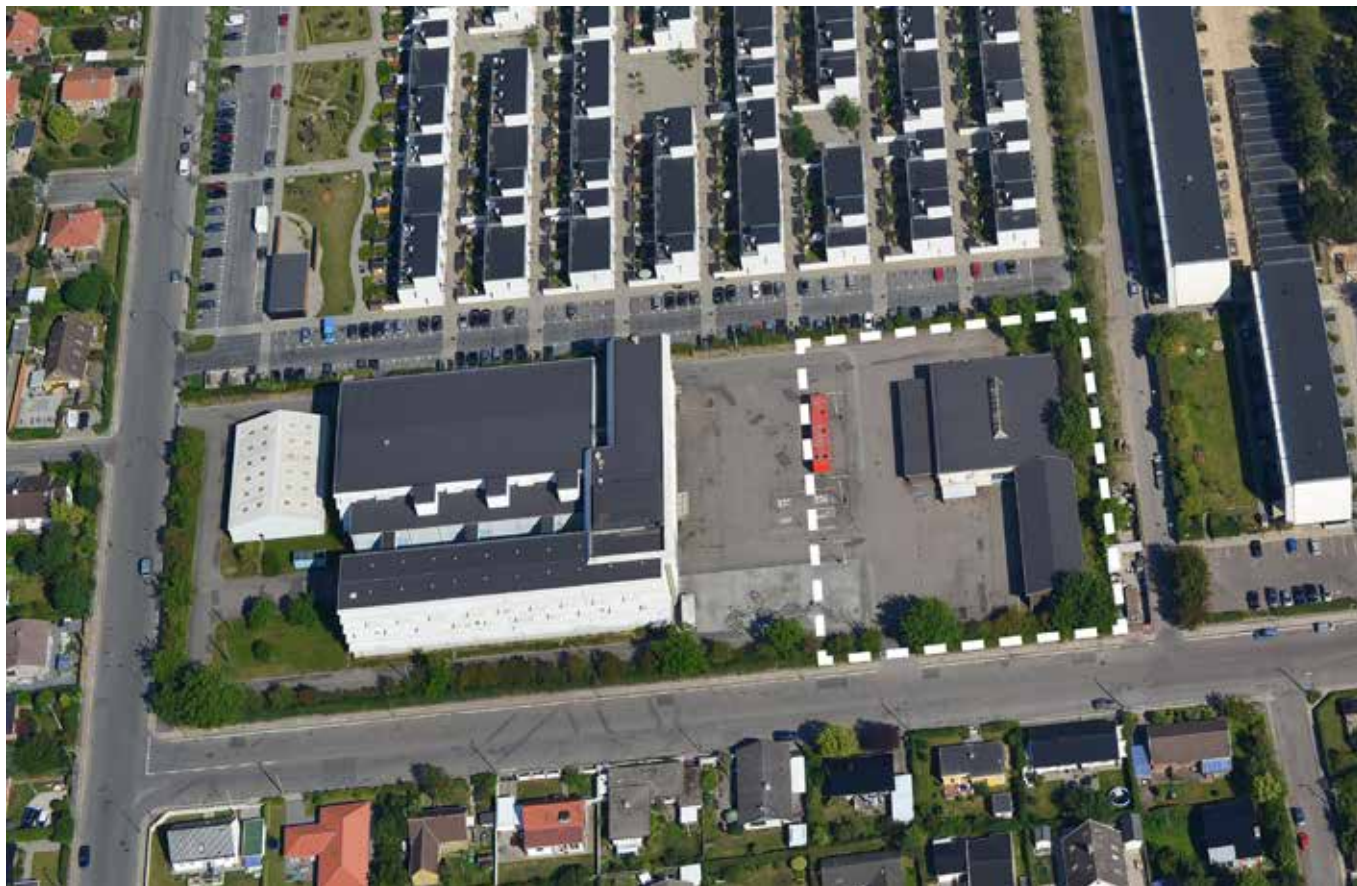
Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)	4427 m ²
Grundareal	5140 m ²
Stueetage	1552 m ²
Etage 1. - 2.	2875 m ²
Samlet bruttoareal	4427 m ²
Bebyggelsesprocent	86,1 pct.
Friarealprocent	58,4 pct.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg på det ovenfor givne grundlag. I det videre forløb vil der særligt blive fokuseret på:

- tilvejebringelse af gode og tilstrækkelige friarealer, i umiddelbar nærhed af boligerne
- sammenhæng med omkringliggende bebyggelse
- gode trafikforhold i sammenhæng med tilstødende veje og p-arealer
- variation i arkitektonisk udtryk mellem de individuelle boliger



Transformerstationen idag med lokalplanens afgrænsning

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen