

MÆNDENES HJEM

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 259 Lille Istedgade-karreeerne



Luftfoto over området med den karakteristiske karréstruktur og grønne gårdmiljøer. Mændenes Hjem er markeret med stiplede linje.

Projektet

Bygherre	Mændenes Hjem
Arkitekt	Albjerg & Buchardt
Hovedgreb	Renovering, ombygning og påbygning af 2 etager i stedet for eksisterende tagetage samt udvidelse af stueetagen ved overdækning af gården
Etageareal	Etagearealet øges med 700 m ² til 2.740 m ² , eksklusiv kælder
Bebyggelsesprocent	Nuværende bebyggelsesprocent for ejendommen er 288 og vil efter ombygningen være 386. For karreen som helhed er bebyggelsesprocenten henholdsvis 333 og 353
Parkering - cykler og biler	Biler: 1 parkeringsplads pr. 150 m ² etageareal, ved almene sociale formål dog en konkret vurdering (i den aktuelle sag foreslås 0 pladser) Cykler: 4 pr. 100 m ² , ved almene sociale formål dog en konkret vurdering (i den aktuelle sag foreslås 15 pladser primært til de ansatte)

Baggrund

Mændenes Hjem, der er en organisation, som tilbyder en lang række social- og sundhedsfaglige ydelser til mennesker, som er hjemløse, stofbrugere eller på anden måde udsatte, ønsker at istandsætte, ombygge og udvide

bygningen Istedgade 21/Lille Istedgade 2. Det begrundes med, at bygningen, der er opført i 1961, er nedslidt, og at utidssvarende, små og mørke boliger reducerer beboernes trivsel og tryghed. Desuden begrænser manglende plads og uhensigtsmæssig indretning personalets muligheder for at hjælpe beboere og brugere. Der er søgt om fondsmidler til projektet, og gennemførelsen afhænger af, at det lykkes. Med projektet ønskes der skabt et nyt hus, der kan fungere som et lyst, imødekommende og hjemligt døgnåbent tilbud for byens mest udsatte borgere. Der ønskes tidssvarende, fremtidssikrede og værdige boliger samt robuste, fleksible og rummelige fællesarealer, hvor der er plads til både ro og aktivitet. Der ønskes desuden en tryk og sikker arbejdsplads. Endelig er det målet at bidrage til, at Mændenes Hjem opleves som en god og hensynsfuld nabo.

Projektet omfatter overdækning af den eksisterende gård og etablering af en grøn gårdterrasse med en begrønnet afskærmning mod nabogården samt fjernelse af det eksisterende sadeltag og påbygning af 2 nye etager i stedet. Etagearealet øges med ca. 700 m², svarende til en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 288 til 386. Der ændres ikke på antallet af boliger. Der etableres 200 m² opholdsareal på gårdterrassen samt ca. 100 m² opholdsaltaner/terrasser på gårdsiden. Der er ikke taget nærmere stilling til den arkitektoniske udformning af påbygningen af de 2 etager.

Stedet

Mændenes Hjem ligger på hjørnet af Istedgade og Lille Istedgade i karreen begrænset af disse 2 gader samt Halm-torvet og Viktoriagade. Bygningen har middel bevaringsværdi i den laveste kategori (SAVE kategori 6). Bygningen er som nævnt opført i 1961, og den afviger i dimensioner og arkitektur fra den øvrige bebyggelse i området. Bebyggelsen i karreen består desuden af en traditionel bolig-ejendom i 6 etager med middel bevaringsværdi i den højeste kategori (SAVE kategori 4), to ubebyggede ejendomme, hvoraf den ene er fastlagt som friareal til boligejendommen i byfornyelsesbeslutningen for karreen, mens kommunen har udlejet den anden som friareal til boligejendommen. Den sidste ejendom er bebygget med en større erhvervsbebyggelse i 9 etager mod Halm-torvet og 4 etager med penthouseetager mod Viktoriagade og Lille Istedgade. Denne bebyggelse afviger helt i skala og udtryk fra kvarterets øvrige bebyggelse. Den er opført som 1. etape i den senere skrinlagte City Plan Vest. Bygningen er i dag udlejet til Københavns Politi.

Egenart

Området ligger på det indre Vesterbro, hvor bebyggelsen overvejende består af tæt homogen karrébebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage. I karreernes indre og enkelte steder i randen er der nedrevet beboelseshuse samt erhvervsbygninger i forbindelse med byfornyelsen. I de større karreer findes der fortsat baghusbebyggelse i begrænset omfang, og der er enkelte steder opført nybyggerier som erstatning for nedrevet forhusbebyggelse. Bebyggelserne er gennemgående bevaringsværdige. Gårdrummene er helt overvejende anlagt som grønne fællesgårde. Vesterbrogade og Istedgade er karakteristi-



Lille Istedgade med Mændenes Hjem til højre



Mændenes Hjem set fra Istedgade

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 2.740 m ²
Stueetage	ca. 610 m ²
Etage 1.-5.	ca. 440 m ²
Bebyggelsespct.	ca. 386
Friarealprocent, inklusive terrasser	ca. 10

ske brogader på langs af bydelen. Istedgade afsluttes ved Hovedbanegården i øst og Enghave Plads i vest. De tværgående gader er smallere og har ofte også lange forløb. Et andet vigtigt gadeforløb på langs er Halm-torvet/Sønder Boulevard, der er omdannet til et bredt rekreativt strøg. På sydsiden af Halm-torvet ligger den Brune og den Hvide Kødby, der er fredet, og som nu rummer en mangfoldighed af anvendelser. Det indre Vesterbro rummer kun få offentlige rekreative byrum. Foruden Halm-torvet/Sønder Boulevard er det Skydebanehaven og Litauens Plads. Her-til kommer Enghave Plads og Enghaveparken mod vest. Ved nybyggeri og ombygninger/påbygninger er det væsentligt at fastholde den historiske karréstruktur og sikre indpasning i gadebilledet med hensyn til proportioner. Samtidig skal der tages hensyn til opnåelse af tilfredsstillende lys- og friarealforhold.

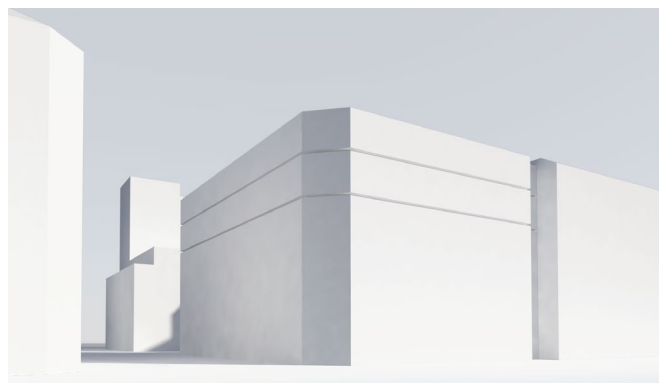
Mobilitet

Området ligger ved Istedgade, der er bydelsgade og busbetjent, og tæt på Hovedbanegården og den kommende metrostation. Der er ikke parkering på grunden men mulighed for varelevering med mindre biler via en port mod Lille Istedgade.

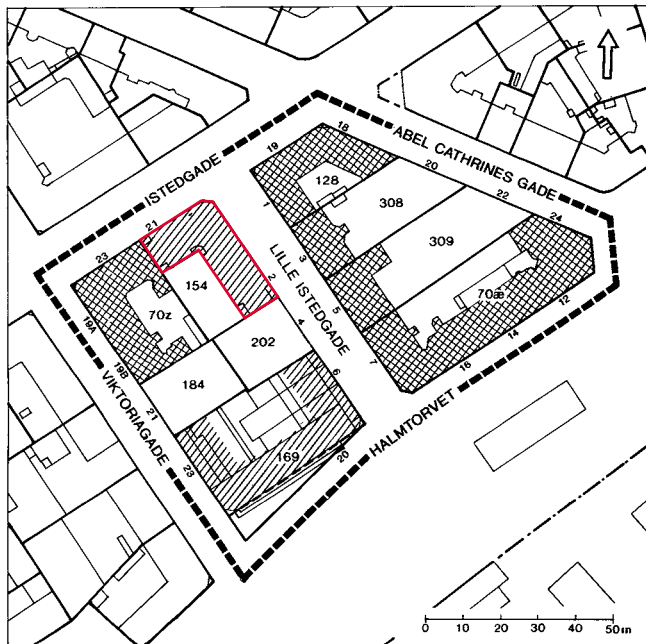
Mål og planer

Lokalplan nr. 259

I henhold til lokalplan nr. 259, der er udarbejdet samtidig med en byfornyelsesbeslutning for Lille Istedgade-karreerne, er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, hvor der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt bl.a. sociale servicefunktioner. Ejendommen Halm-torvet 20 (Københavns Politi, Station City) fastlægges til erhverv, stueetagen mod Istedgade til publikumsorienterede serviceerhverv, den overliggende etage mod Isted-

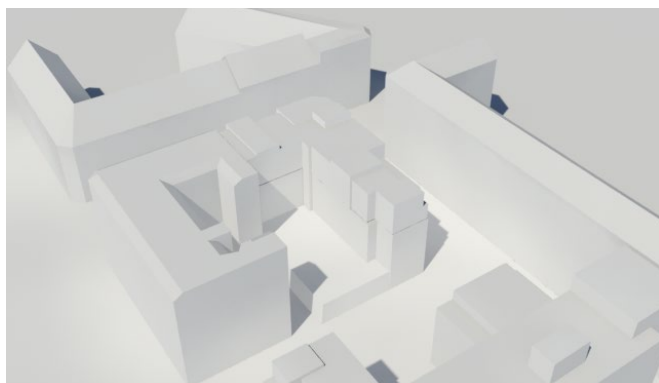


Modelfoto med 2 ekstra etager set fra Istedgade



- LOKALPLANOMRÅDE
- - - BYGGELINIE (VEJUDVIDESELINIE)
- ▨ BEBYGGELSE, DER INDGÅR I BEVARINGSVÆRDIG SAMMENHÆNG
- ▩ BYGGEFELT PÅ ØVRIGE EJENDOMME

gade og den nederste etage mod de øvrige gader til boliger eller erhverv og bebyggelsen i øvrigt til boliger. Naboejendommen Istedgade 23, Viktoriagade 19A-B samt bebyggelse i karreen på østsiden af Lille Istedgade fastlægges som bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, mens der fastlægges byggefelter på ejendommene med Mændenes Hjem og Københavns Politi. Her skal bebyggelse opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage mod Istedgade og Halmtorvet og i 4 etager samt udnyttet tagetage mod Lille Istedgade og Viktoriagade. Husdybden må ikke overstige ca. 10 m. Tager skal udformes som sadeltage eller anden udformning, der harmonerer med tagformerne i den omgivende bebyggelse. Begrundelsen for den lavere bebyggelse mod Lille Istedgade og Viktoriagade er, at gadebredden kun er 12,5 m. Ejendommene Viktoriagade 21 og Lille Istedgade 4 fastholdes som ubebyggede. Begrundelsen herfor er, at ejendommen i Viktoriagade er fastlagt som fællesgård i den samtidige byfornyelsesbeslutning, og at ejendommen i Lille Istedgade ikke er egnet til nybyggeri til boliger på grund af begrænsede friarealer og begrænsede lysforhold. Bestemmelserne om bebyggelsesplan erstatter sædvanlige bestemmelser om bebyggelsesprocent og friarealprocent.



Modelfoto med 2 ekstra etager og etetages udbygning af gården

Gældende rammer i Kommuneplan 2015:

Rammeområde	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. bolig	40
Friarealpct. erhverv	10

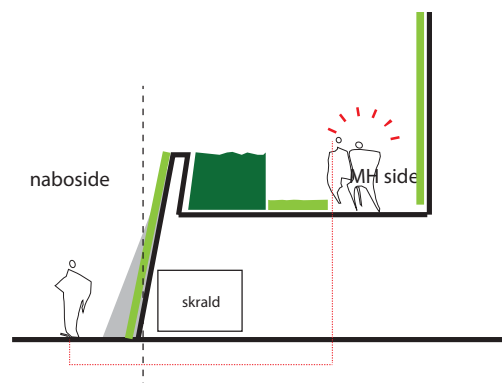
De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Parkeringsdækningen er 1 plads pr. 100 m² etageareal. Parkering må ikke etableres på terræn, men skal etableres i underjordisk anlæg eller andetsteds i kvarteret. Byggeønskerne er i strid med lokalplanens bestemmelser om etageantal mod Lille Istedgade og om tagudformning. Desuden er udbygning af gården i én etage i strid med bebyggelsesplanen, og der etableres ikke parkering.

Kommuneplan

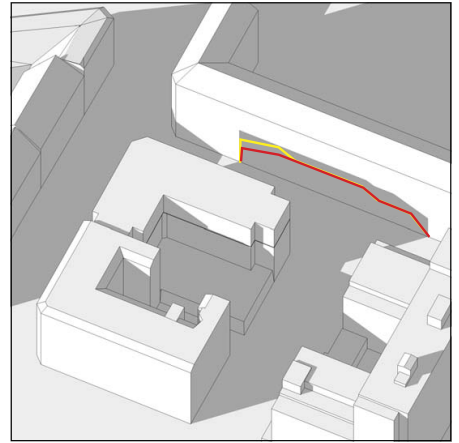
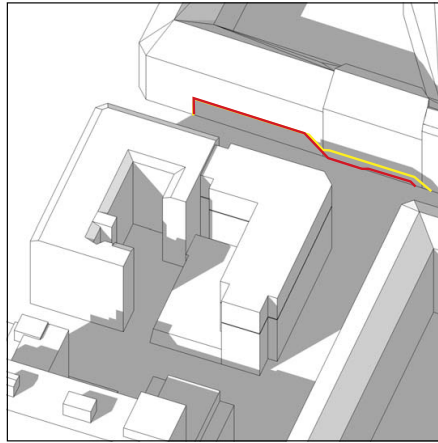
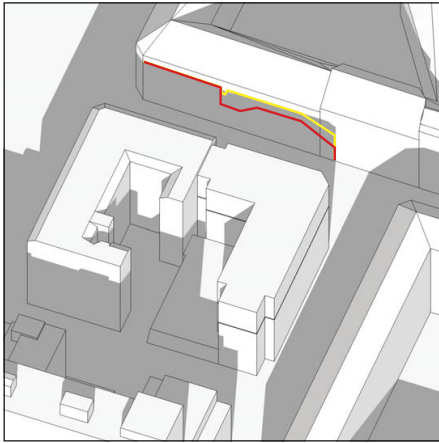
I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter (C2-område). I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til bl.a. institutioner. For bygninger, som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer fastlægges som bebyggelsesplan, kan det i lokalplan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, og at friarealkravet fraviges. Dette gælder også for et evt. forøget etageareal ved om- eller tilbygning. Ved byggeri til offentlige og almene formål fastsættes bilparkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse, beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv. Ved særlige funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav til cykelparkering på baggrund af en konkret vurdering. Lokalplantillægget vil blive udarbejdet i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen.

Byliv

Mændenes Hjem har en vigtig social funktion i området og påvirker på godt og ondt nærmiljøet. Udvidelsen af stueetagen giver mulighed for at trække flere brugere indenfor.



Etetages udbygning af gården med begroening mod naboejendom



Jævn døgn d. 21. marts kl 09.00

Jævn døgn d. 21. marts kl 12.00

Sommertid d. 21. juni kl 19.00

Eksempler på skyggediagrammer - rød linje markerer eksisterende forhold, gul linje forholdene ved realisering af gældende lokalplan, og grønne farve forholdene ved påbygning af 2 etager

Bæredygtighed

Der arbejdes med begrønning af den hævede gård og grøn afskærmning mod naboejendom. Desuden vil der kunne arbejdes med grønne elementer på altaner og tagterrasser og grønne tage.

Arkitektur

Arkitektonisk skal der som udgangspunkt ske en tilpasning med bevaringsværdige nabobebyggelser med hensyn til udformning af facader, vinduer og tage. Dog kan der tillades en anden udformning, såfremt den tilfører gadebilledet en helt særlig arkitektonisk kvalitet.

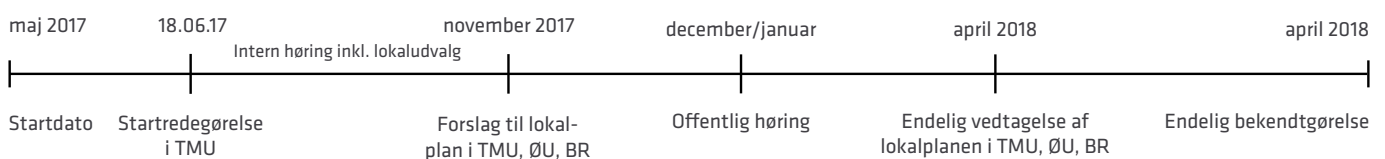
Skygge

Ved påbygning af 2 fulde etager vil der ske en påvirkning af bl.a. genbobebyggelser med hensyn til skyggepåvirkning. Der er udarbejdet eksempler herpå, som viser de eksisterende forhold, forholdene ved byggeri i 4 etager og sadeltag mod Lille Istedgade samt 5 etager og sadeltag mod Istedgade i overensstemmelse med den gældende lokalplan og forholdene efter påbygning af 2 etager. Det fremgår, at den forøgede skyggevirksomhed er begrænset. I den videre bearbejdning af påbygningen vil der blive set på muligheden for udskæringer, der vil kunne begrænse påvirkningen yderligere.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Maksimalt 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende forhold:

- Hensyn til naboer**
 Der skal arbejdes med at begrænse gener for naboerne med hensyn til skygge, støj og indbliksgener for nabobebyggelserne. Herunder skal det vurderes om ejendommen Lille Istedgade 4 skal fastholdes som ubebygget grund.
- Bygningens arkitektur og samspil med omgivelserne**
 Den arkitektoniske kvalitet skal fremmes, så den forholder sig æstetisk til kulturarven, den byrumsmæssige kontekst og viden om brugernes behov og trivsel. Projektets to nye etager skal forholde sig til de bevaringsværdier, som de omkringliggende bygninger besidder og samtidig bygge nye lag på byens fortælling. Der skal arbejdes for, at den nye bygningsmæssige tilføjelse består af materialer, der visuelt kan adskilles fra det eksisterende, og at miljøhensyn herunder begrønning inddrages i vurderingen.
- Sammenhængskraft**
 De fysiske rammer skal indrettes, så det er trygt at bevæge sig i området for forbipasserende samtidig med, at det liv, der leves i bygningen for den særlige målgruppe, understøtter brugernes livskvalitet og sammenhæng med bydelen.