

SUNDEVEDSGADE KARRÉEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan
Sundevedsgade-karréen

Rytmask Center er placeret i en markant 5½ etagers bygning beliggende trukket tilbage i karréen med adgang fra Vesterbrogade samt via en offentlig tilgængelig passage fra Enghavevej

Den karakterdannede bystruktur på Vesterbro er præget af sluttede karréer med randbebyggelse omkransende gårdrum med opholdsarealer.

Svinget omkring Enghavevej 6-10 er i dag meget snævert. Strækningen er på vestsiden præget af lavere bygninger i 2½ etager og begrønning med træer omkring Enghavevej 6 (Tove Ditlevsens Mindehave)

Området hvor projektet på Enghavevej 12-16/Sundevedsgade 21-25 er placeret er i dag præget af en del småbygninger, hvor der gennem tiden har været forskelligt småerhverv. "Hollænderhuset" beliggende centralt i gården bevares eller genopføres i forbindelse med nybebyggelsen.



Sundevedsgadekarréen set fra syd

Projektet

Bygherre	Ejendomsselskabet Enghaven A/S
Arkitekt	Entasis
Hovedgreb	Randbebyggelse i forlængelse af den eksisterende karré. Mod Enghavevej åbnes karréen op til Rytmask Center ved sammenbygning med gavlen. I gårdrummet er ambitionen at skabe et intimt, grønt gårdmiljø.
Etageareal	ca. 10.500 m ²
Bebyggelsespct.	Maksimal bebyggelsesprocent erstattes i lokalplanen af en bebyggelsesplan, der muliggør sluttet randbebyggelse, jf. kommuneplanrammen.
Bilparkering	1 pr. 200 m ² boligetageareal 1 pr. 100 m ² butiksetageareal
Cykelparkering	3 plads pr. 100 m ² boligetageareal 4 pladser pr. 100 m ² butiksetageareal
Øvrige byggemuligheder	Lokalplanen vil omfatte hele karréen, hvor der udover det ovenfor beskrevne projekt er mulighed for enkelte huludfyldninger.

Baggrund

Ejeren af ejendommene på Enghavevej 12-16 og Sundevedsgade 21-25 ønsker at opføre bebyggelsen "Toves Gaard" med 83 familieboliger. I en del af stueetagen bliver der serviceerhverv. Projektet forudsætter nedrivning af de fleste af de eksisterende mindre bygninger på ejendommene dog bevares eller genopføres et eksisterende bevaringsværdigt baghus "Hollænderhuset". Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, men har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen vil omfatte hele Sundevedsgade-karréen, hvor der udover det beskrevne projekt er mulighed for enkelte huludfyldninger.

Bebyggelsen på Enghavevej bygges sammen med Rytmask Center, som ligger tilbagetrukket fra Enghavevej. Herved fritlægges kigget til Rytmask Center med mulighed for en plads foran, hvor de eksisterende træer og udeservering kan integreres. Samtidig muliggør planen, at trafiksikkerheden og fremkommeligheden på Enghavevej kan fremtidssikres ved at udvide vejudlægget på en del af Enghavevej. Det giver mulighed for en cykelsti på en strækning, hvor der i dag kun er plads til en cykelbane.

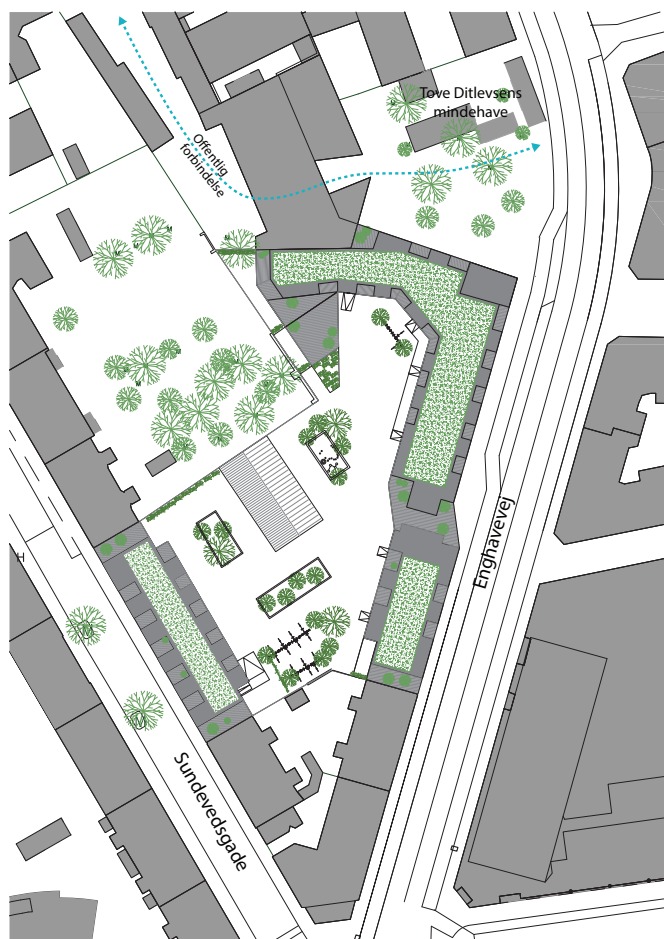
Stedet

Området er beliggende på Vesterbro omkranset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

Egenart

Kvarteret omkring Sundevedsgade-karréen er overvejende karakteriseret ved tæt karrébebyggelse. Syd for ligger Tove Ditlevsens Plads ud for Matthæusgades Skole. Mod nord afgrænses området af Vesterbrogade.

Sundevedsgade-karréen rummer en blanding af boliger og erhverv. Randen af karréen fremstår med randbebyggelse i op til 5½ etager afbrudt af "huller" samt lavere bygninger. Karréens indre er af meget sammensat karakter med en variation af rumligheder og bygninger, der vidner om de lokale erhverv, der har været i karréen. Inde i karréen ligger bl.a. en markant 5½ etager høj bygning, der rummer Rytmisk Center med musikundervisning mv. Forhusene i 2½ etager langs Enghavevej 12-14 samt for- og baghus på Enghavevej 10, der er en kommunalt ejet ejendom, er i Save vurderet med en høj bevaringsværdi (3), især baseret på de samlede huses kulturhistoriske værdi, der vidner



Situationsplan af projektforlaget på Enghavevej/Sundevedsgade. Ambitionen er, at skabe et intimt, grønt gårdrum. Materialer er primært i træ, som en hilsen til den gamle trælast på grunden. Et bevaringsværdigt baghus bliver bevaret eller genopført. Ud for gavlen ved Rytmisk Center foreslås en mindre knopskydning i 2 etager i randbebyggelsen for at videreføre noget af den oprindelige stemning med varierede rumligheder i gårdmiljøet. (Illustration Entasis)

Fakta for projekt på Enghavevej 12-16 /Sundevedsgade 21-25

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	
Stueetage	1.805 m ²
Etage 1.-5.	8.648 m ²
Samlet bruttoetageareal	10.453 m ²
Bebyggelsespct.	273

om det tidlige Vesterbro. Bygningerne foreslås nedrevet for at give plads til et udvidet vejudlæg. Bygningerne er i meget dårlig vedligeholdelsesstand.

I gårdrummet for den nye bebyggelse ligger en eksisterende bygning med høj bevaringsværdi (3) kaldet "Hollænderhuset". Huset foreslås fastlagt som bevaringsværdigt i lokalplanen og foreslås i overensstemmelse med kommuneplanen fastlagt som bebyggelsesplan med mulighed for, at huset kan genopføres i forbindelse med udgravning til parkeringskælder. Derved dannes spor tilbage til stedets kulturmiljø med et oprindeligt baghus i en mindre skala, der skaber rum og funktioner i gården. Endvidere foreslås muliggjort en mindre knopskydning på to etager i randbebyggelsen ud for gavlen på Rytmisk Center for at danne en varieret kantzone mod gården.

Mobilitet

Projektet muliggør en større trafiksikkerhed på Enghavevej ved at udvide vejudlægget ud for Enghavevej 6-14. Dette sker ved, at facaderne mod Enghavevej rykkes lidt tilbage. Derved muliggøres en større vejbredde på et i dag ret smalt stykke af Enghavevej. Herved skabes mulighed for en bredere cykelsti på en strækning, hvor der i dag kun er plads til en cykelbane samtidig med, at der kan etableres parkering på en del af strækningen.

Under det nye byggeri etableres parkeringskælder med adgang fra Sundevedsgade placeret tættest muligt mod Enghavevej. Parkering skal etableres svarende til 1 plads pr. 200 m² etageareal. Parkeringsbehovet er vurderet ud fra, at området er beliggende i tætbyen med god adgang til kollektiv trafik, herunder en stationsnær beliggenhed indenfor 600 m fra den kommende metro ved Enghave Plads. Cykelparkering skal etableres svarende til 2,5 pladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 pladser pr. 100 m² butiksetageareal.

Mål og planer

Kommuneplan

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015. Såfremt rammerne i Kommuneplan 2015 bliver ændret ved den endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen, vil bestemmelserne i lokalplanen ligeledes blive ændret ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. I forslag til Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B4). For bebyggelse, der opføres som

huludfyldning i eksisterende karréer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt de ubebyggede arealer vurderes at være tilfredsstillende.

Byliv

I byrummet mod Enghavevej indgår foruden forarealet ud for Rytmask Center også en evt. fremtidig fornyelse af arealet omkring sommerrestauranten Tove Ditlevsens Mindehave på den kommunalt ejede ejendom Enghavevej 6. Herved sikres, at området også i fremtiden kan benyttes til udeservering med potentiale til at rumme flere udadvendte aktiviteter fra de tilgrænsende ejendomme, herunder Rytmask Center. Samtidig sikres en mere tryk og åben forbindelse til Rytmask Center og den eksisterende offentlige passage til Vesterbrogade.

Bæredygtighed

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hvor det er muligt planlægges tagene udført som grønne tage. Gårdrummet skal være grønt, og gennem materialevalg og indretning vil der være en variation af overflader fra åbne bede, fliser til trædæk. Store regnskyld kan håndteres med et regnvandsreservoir eller lignende. Gårdrummet er skærmet mod støj, men i facaderne specielt mod Enghavevej skal der ved valg af facadeudformning og ved boligernes indretning sikres mod støj.

Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det bl.a. et mål at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog, der forholder sig både æstetisk, funktionelt og

KP-ramme (forslag til KP 2015): B4 (boliger)

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m ² , højst 1 pr. 100 m ²
Detailhandel	Området er beliggende i Bymidte Vesterbrogade/Istedgade.

Generelle bestemmelser:

Huludfyldning i karréer og gadeforløb

For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eksisterende karréer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt de ubebyggede arealer vurderes at være tilfredsstillende.

bymæssigt til omgivelserne og brugernes behov. Bebyggelsen foreslås udført som byhuse med facader i tegl som en nutidig fortolkning af den traditionelle karrébebyggelse med klare referencer til farver og vinduesformater i de omgivende bygninger. Højder og gesimser er tilpasset nabobebyggelser og øverste etager udføres med karnapper og tilbagetrukne facader, så der skabes sammenhæng med omgivende tagetager.

Andre planer

Carlsberg, hvor der sker byudvikling af et nyt integreret byområde, grænser op til kvarteret. I Enghaveparken er der igangværende planer om transformation af parken med skybrudssikring mv. På Enghavevej 12-30 planlægges



Volumenmodel, der viser de eksisterende forhold (Illustration Entasis)



Volumenmodel, der viser princip for indpasning af ny randbebyggelse i karréen. Projektforslaget muliggør et udvidet vejudlæg på Enghavevej og en åbning af karréen ud for Rytmask Center. (Illustration Entasis)



Illustration, der viser forslag til udformning af bebyggelsen set fra Enghavevej. Bebyggelsen foreslås udført i 5 etager + udnyttet tagetage med tilbagetrukne facader og store karnapper i let konstruktion. Facaderne er opdelt i byhuse med en variation af tegl, vinduesformater mv. med reference til nabobygningerne. På hjørnet mod Enghavevej foreslås en hjørnemarkering i 6. etage. (Illustration Entasis)

anlæg af kombineret cykelsti og cykelbane i forbindelse med anlæg af ny asfalt på Enghavevej i sommeren 2015. Den første del af strækningen ud for nr. 12-14 anlægges som cykelbane af hensyn til at muliggøre en senere omdannelse til cykelsti på det udvidede vejudlæg, som plansagen vil muliggøre.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. videreudvikles på følgende forhold:

- Fornyelse af et nedslidt område ved at færdiggøre karréen med randbebyggelse og bearbejdning af udearealer i en høj kvalitet i sammenhæng med de tilgrænsende ejendomme.

- Fremtidssikring af trafiksikkerheden og fremkommeligheden på Enghavevej ved at udvide vejudlægget på en del af strækningen langs Enghavevej
- Udvikling af nye attraktive familieboliger på Vesterbro med serviceerhverv i en del af stueetagen
- Arkitektoniske principper skal sikre at ny bebyggelse indpasses i de eksisterende karréer i en nutidig fortolkning af høj arkitektonisk kvalitet med klare referencer til den omgivende bebyggelse og med kantzoner, der understøtter bebyggelsens relation til henholdsvis gade og gårdmiljø.
- Indretning af et mindre grønt, byrum i sammenhæng med adgangen til Rytmask Center

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen