

SUNDPARKEN

Startredegerelse

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

Lergravsvej leder ud til kysten og fungerer som et tværgående grønt træk. Området øst for Strandlodsvej er under omdannelse fra industri til overvejende boliger og serviceerhverv. Bebyggelserne fremstår med blandede bygningstyper.

På hjørnet mod Strandlodsvej og Lergravsvej, hvor der ønskes opført plejecenter, lå indtil 1972 en gasbeholder. Haven Karolinelunden blev anlagt i 2002.

Områderne nord og syd for Sundparken domineres af karrébebyggelser.

Lergravsparken
Station (metro)

Sundparken består af ældreboliger, der blev opført i 1939-40. Sundparken blev anlagt som parkbebyggelse i tilknytning til Lergravsparken.

På et areal mod Strandlodsvej har bygherre et ønske om at placere et volumen til seniorboliger.

På hjørnet mod Øresundsvej er anlagt nyttehaver for områdets beboere.



Luftfoto af lokalplanområdet

Projektet

Bygherre	FSB
Arkitekt	Sangberg
Hovedgreb	Opførelse af et plejecenter i op til 6 etager på hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej.
Etageareal og højde	Ca. 9.500 m ² / 20 meter
Bebyggelsespct.	110
Parkering Biler	1:475
Cykler	Konkret vurdering (fastlægges i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen)
Pladskrævende cykler	Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000

Baggrund

Grundejeren har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, da de ønsker at etablere et plejecenter med ca. 100 almene plejeboliger i forbindelse med boligafdelingen 'Sundparken'. Plejecentret ønskes placeret på hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej, hvor der er et grønt haveareal 'Karolinelunden'. Herudover er der et ønske om at bygge ca. 23 seniorboliger på et areal i den grønne kant langs Strandlodsvej.

Planen har et omfang, som betyder, at der skal udarbejdes en lokalplan. Projektets omfang forudsætter endvidere, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Af hensyn til at bevare bebyggelsens helhedspræg anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen ikke seniorboligprojektet, jf. afsnittet "Anbefalinger til den videre planlægning".

Stedet

Sundparken fremstår som en parkbebyggelse i sammenhæng med Lergravsparken. Sundparken er en del af

kvarteret omkring Øresundsvej, der består af boliger og erhverv samt flere grønne områder, herunder Lergravsparken, Kløvermarken og Amager Strandpark. I Sundparken lå oprindeligt det daværende Sundby Vand- og Gasværk. Da gasværket, bortset fra dets ene beholder, blev fjernet sidst i 1930'erne, opførte Københavns Kommune i 1939-40 tolv boligstokke, der fungerer som ældreboliger. Gasbeholderen blev fjernet i 1972, og i 2002 blev haven 'Karolinelunden' anlagt, hvor gasbeholderen stod.

Etablering af et nyt plejecenter i Sundparken bygger videre på områdets historie med forandringer over tid med anlagte haveanlæg og ældreboliger.

Egenart

Kvartererne øst for Sundparken er under omdannelse fra industri til overvejende boliger og serviceerhverv. Langs Øresundsvej og Lergravsvej dominerer karrébebyggelser, mens bebyggelserne langs Strandlodsvej fremtræder mere blandet.

Sundparken er karakteriseret af karakterfulde enklaver af træer i en grøn kant omkring bebyggelsen. På hjørnet ved Karolinelunden fremstår beplantningen tættere med mindre træer, buske og hegn mv. Bygningerne i Sundparken har en bevaringsværdi 4 (middel), dog har den østligste bygning mod Øresundsvej, hvor flere oprindelige facadedetaljer er bevaret, bevaringsværdi 3 (høj).

Det anbefales, at området videreudvikles som parkbebyggelse dvs. med grønt mellem bygningerne og med en grøn kant omkring bebyggelsen. Ny bebyggelse bør i højde og materialitet lægge sig op ad Sundparken og den omkringliggende karrébebyggelse.

Mobilitet

Adgang til området skal ske fra de omgivende gader samt via de interne fællesveje i området. Området er beliggende stationsnært med ca. 350 meter til metrostation Lergravsparken, hvor der også er flere buslinjer.



Det eksisterende Sundparken fremstår som parkbebyggelse med grønt mellem bygningerne. Plejecentret ønskes udført overvejende med røde tegl/teglskaller og med hvide vinduesrammer i overensstemmelse med egenarten i Sundparken. Foto af Sangberg.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	9.450 m ²
Stueetage	1.575 m ²
Etage 1.-5.	7.875 m ²
Samlet bruttoetageareal	9.450 m ²
Bebyggelsespct.	102

Parkeringsnormen for plejehjem fastlægges i henhold til kommuneplanen efter en konkret vurdering, herunder i forhold til beliggenhed og antal ansatte, besøgene mv. Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en konkret vurdering, som viser, at der vil være behov for ca. 20 pladser svarende til 1 plads pr. 475 m². Parkering ønskes placeret på terræn indpasset ved plejecentret og langs de interne veje i en samlet plan for området. Cykelparkering for plejehjem kan ifølge kommuneplanen fastlægges efter en konkret vurdering, som Teknik- og Miljøforvaltningen vil foretage i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Almene boliger

Området ligger i Lergravsparkens skoledistrikt, hvor der er en andel på 21 pct. almene boliger. Det betyder, at der i henhold til kommuneplanens retningslinjer kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. I den aktuelle sag ønsker bygherre, at etablere 100 pct. almene boliger i form af almene plejeboliger.

Sol, vind og skygge

Skygger fra nybebyggelsen falder primært over egne arealer og vejarealer. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentligt ændrede vindhold. Skyggevirksomheder og vindforhold vil indgå i den videre udvikling af projektet, herunder i forhold til at sikre gode lys- og vindforhold i indretning af plejeboliger og opholdsarealer.



Volumenmodel. Plejecentret ønskes udført i 6 etager og 20 m højt. Højden lægger sig op ad karrébebyggelserne nord for området, der er ca. 21 m høje. Det eksisterende Sundparken er 16 m højt med 4 etager + tagopbygning. Visualisering af Sangberg.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

Kommuneplan 2015 udlægger matr. nr. 18b, hvor Sundparken ligger, til boliger (B2, plannr. 193) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 14 m. Matr. nr. 3822 på hjørnet mod Strandlodsvej og Lergravsvej er i kommuneplanen udlagt til sports- og fritidsanlæg, parker, naturområder ol. samt tilhørende drifts- og servicefunktioner (O1, plannr. 1187).

Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet tilføjer kommuneplantillægget matr.nr. 3822 til boligrammen, der ændres til en B3-ramme med faktaboksens beskrevne muligheder. Tillægget understøtter kommuneplanens mål om, at der opføres nye boliger til familier, unge, ældre og udsatte borgere, samt at institutioner placeres tæt på boligområderne, og at nye byområder får den rette serviceudbygning i rette tid.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Pejlemærkerne er udtryk for nogle valg.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Det betyder fx, at når man cykler, skal der være



Situationsplan. Plejecentret ønskes placeret tilbagetrukket med grønt omkring bygningen. Placering og indretning af adgang, parkering og haverum er principiel og skal afklares nærmere i det videre forløb. Illustration af Sangberg.

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: B3

Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20
Friareal pct. boliger	50
Friareal pct. erhverv	15
Parkeringsdækning	Boliger: 1:100-1:200 Plejecenter: konkret vurdering

plads til alle, også de uerfarne. Der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det. Projektets stationsnære placering i nærhed til de eksisterende ældreboliger understøtter brugen af kollektiv trafik samt mulighed for synergi i brugen af fællesarealer.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København. Placering af et plejecenter i bydelen Amager Øst, hvor der ikke er et plejecenter i dag, muliggør, at plejekrævende beboere fra bydelen, kan blive i nærområdet.

Byliv

Plejecentrets beboere kommer tæt på bylivet ved krydset mellem Lergravsvej og Strandlodsvej, og der bliver åbnet op i beplantningen med bedre forbindelser ind i Sundparken. Aktiviteter i stueetagen, fx café, fællesspisning mv., understøtter fællesskaber og udadvendte kantzoner.

Klima

Den nye bygning forventes at blive separatkloakeret, således regnvand kan ledes til den kommende skybrudsvej langs Lergravsvej.

Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder.

Der er udpeget 73 værdifulde træer i området, som lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Værdifulde træer skal så vidt muligt bevares. Plejecenterprojektet forudsætter, at ca. 15 af de værdifulde træer skal fjernes og erstattes af nye træer. På hjørnet mod Strandlodsvej/Lergravsvej består beplantningen af mindre træer og buske, der med fordel kan tyndes ud for at skabe kig og åbne hjørnet mere op. I den grønne kant langs Strandlodsvej, hvor seniorboligprojektet ønskes placeret, er gruppen af træer over 50 år gamle. Disse træer anbefales ikke fjernet af hensyn til, at træerne her er relativt store og karakterdannende for Sundparken.



Volumenmodel. Øverste 1-2 etager skal have en særlig bearbejdning med tilbagetrækning mv. med fokus på at formidle overgangen mellem det eksisterende Sundparken og den omkringliggende by. Visualisering af Sangberg.

Arkitektur

Den nye bebyggelse tager udgangspunkt i Sundparkens egenart. Bebyggelsen placeres som en solitær bygning i en H-form med grønt omkring og med retning som de eksisterende bygninger. Facader udføres overvejende i røde tegl med hvide vinduesrammer i harmoni med Sundparkens egenart.

Anbefalinger til den videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal arbejdes videre med særligt fokus følgende forhold:

Volumen og arkitektur

- Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler ikke, at der arbejdes videre med volumen til seniorboliger af hensyn til at sikre en gruppe af de store og ældre træer i Sundparken samt bevare Sundparkens helhedspræg, der bl.a. er karakteriseret af gavle placeret tilbagetrukket

ket fra den grønne kant langs Strandlodsvej.

- Ny bebyggelse skal højst være 20 meter højt. De øverste 1-2 etager skal have en særlig bearbejdning med tilbagetrækning, materialeskift og lignende med fokus på at formidle overgangen mellem det eksisterende Sundparken og den omkringliggende by.
- Ny bebyggelse skal i materialitet lægge sig op ad det eksisterende Sundparken

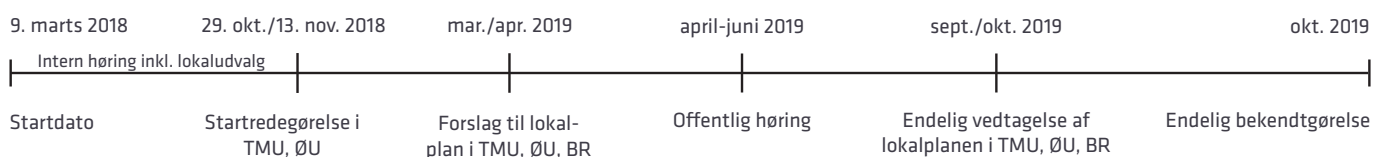
Landskab og byliv

- Flest mulige værdifulde træer skal bevares. Hvert træ, der fjernes, skal erstattes af 2-3 nye træer.
- Der skal udarbejdes en detaljeret landskabsplan med fokus på indpasning af nye træer og haverum, samt at parkering på terræn indarbejdes i respekt for områdets grønne karakter og områdets flow af gående, cyklister og biler.
- Stueetager skal programmeres med fælles funktioner, som medvirker til at skabe fællesskaber.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 83 uger (aftalt tid)

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen