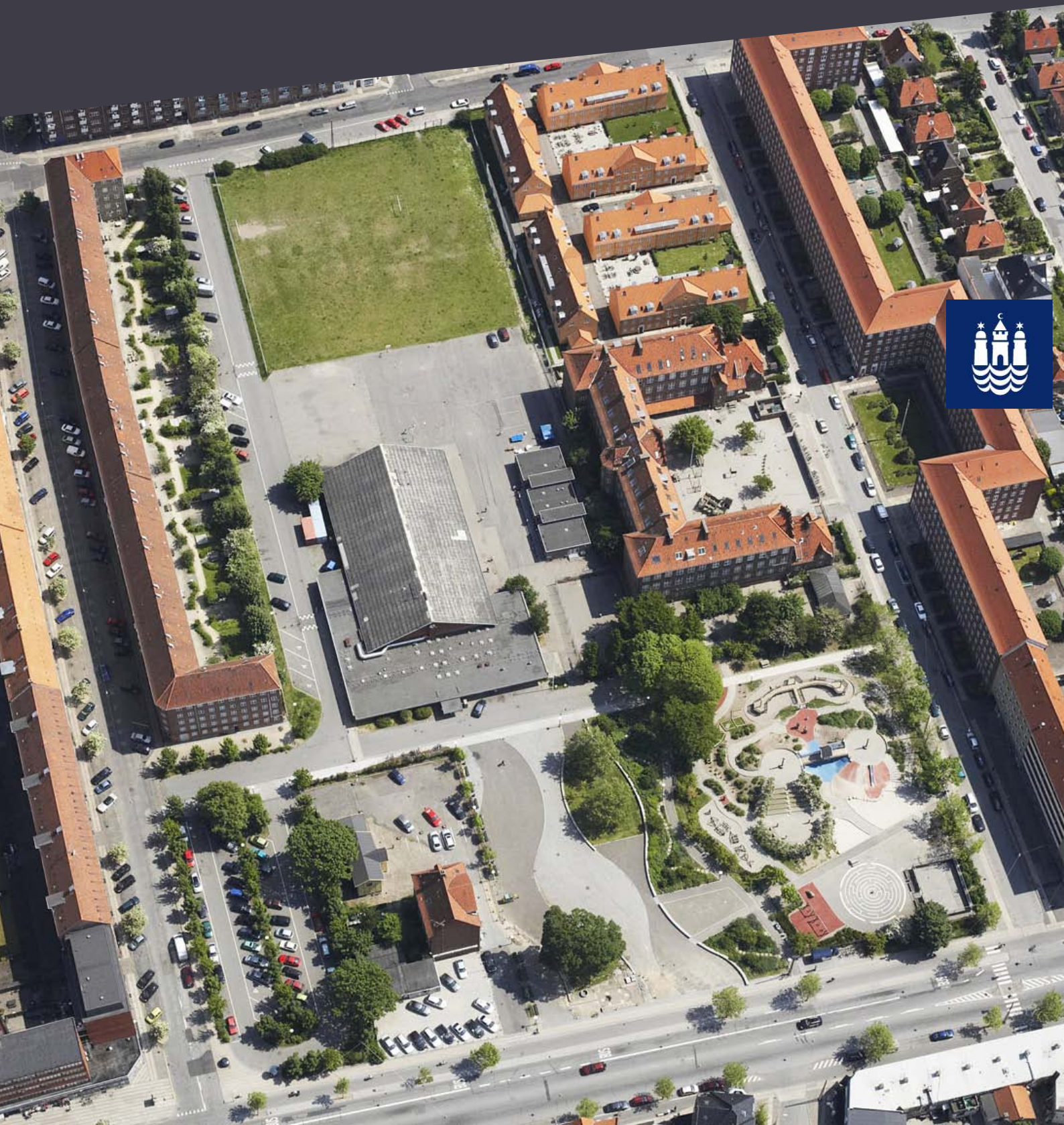


Sundbyøsterhallen

Tillæg 1

Startredegørelse

Bilag til indstilling om redegørelse for igangsætning af tillæg 1 til lokalplan nr. 381 'Sundbyøsterhallen'



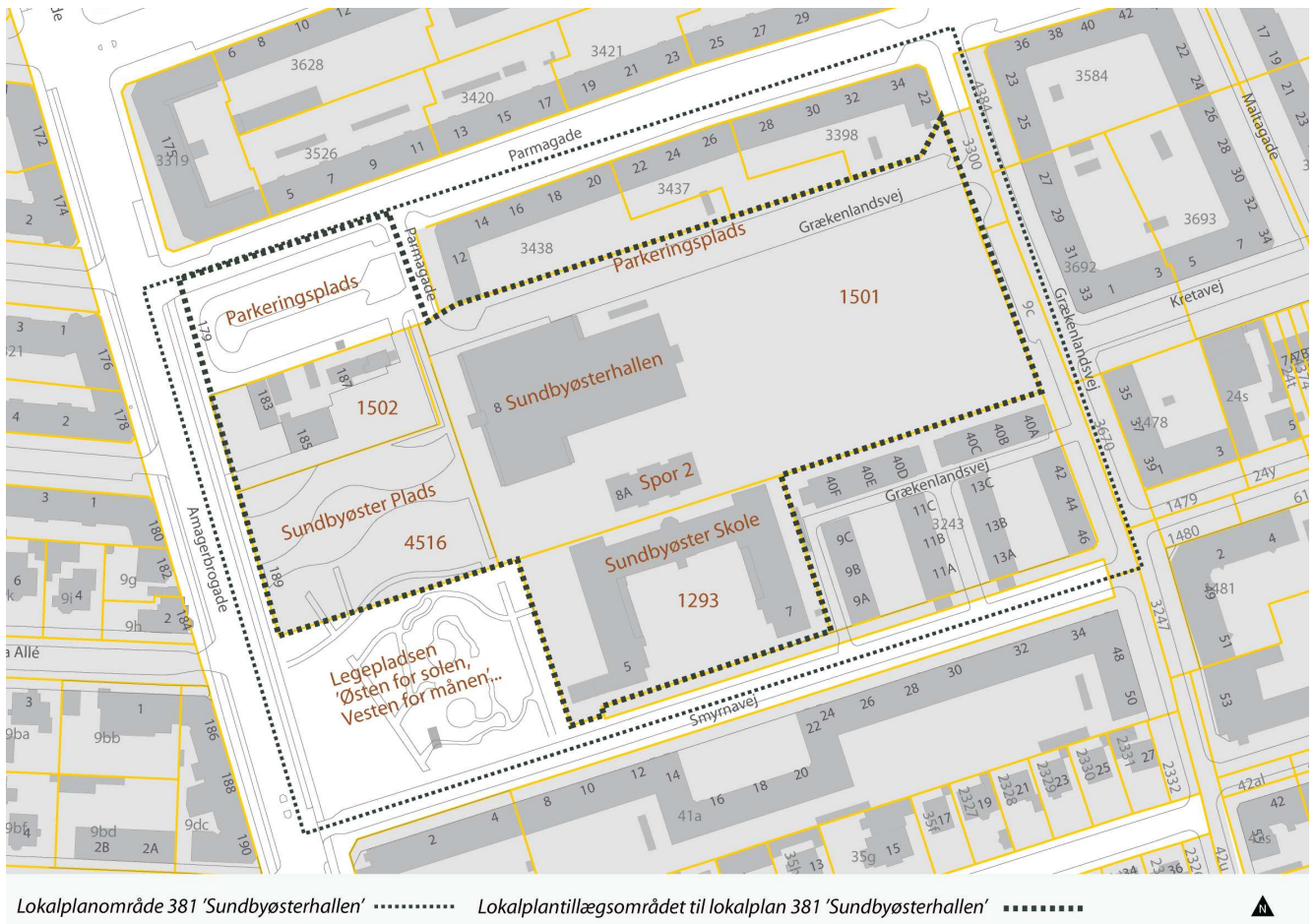
Startredegørelse for tillæg 1 til lokalplan nr. 381 'Sundbyøsterhallen'

Indholdsfortegnelse

Baggrund	3
Byggeønsker	3
Lokalplanområdet og omgivelserne	4
Planforhold	8
Miljøforhold	8
Jordforurening.....	9
Trafikforhold	9
Trafikstøj	9
Opmærksomhedspunkter	9
Udvikling af området.....	10
Inspiration	10
Scenarie A+B	10

Forsideillustration: Lokalplanområdet set mod nord (JW Luftfoto, sept. 2011)

**SAMMEN
OM BYEN**



Baggrund

I Københavns Kommunes Budget`12 forudsætter kommunen en grund ved Sundbyøsterhallen udbudt til salg med klausul om, at bygherre opfører detailhandel og hal, idet der både konkurreres om grundpris og projekt.

Området mellem Amagerbrogade, Smyrnavej, Parmagade og Grækenlandsvej skal tænkes som et hele, hvor halvbygningen supplerer den eksisterende hal. Den fremtidige anvendelse skal samtænkes med Sundbyøster Skole og de øvrige eksisterende offentlige faciliteter. Der skal derfor tilvejebringes et plangrundlag for området, der tager hensyn til både skolen, Amagerbrogades funktion som strøggade og indtænker muligheden for at styrke sportslige og sundhedsfremmende aktiviteter for hele lokalområdet. Lokalplanområdet kan evt. ændres, hvis Teknik og Miljøforvaltningen vurderer, at det vil styrke projektet og samtænkningen med den omkringliggende by.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har ønske om at udvide Sundbyøster Skole med op til 2.400 m² på halgrunden, matr. nr. 1501, idet der ikke er plads på skolens egen grund. Endvidere har Børne- og Ungdomsforvaltningen ønske om at placere op til 170 fritidsklubpladser i området. Disse byggeønsker indgår i arbejdet med udarbejdelse af lokalplantillæg for området ved Sundbyøsterhallen.

Byggeønsker

Ønskerne til byggeri på kommunens arealer i lokalplanområdet til offentlige formål udgør:

Sportshal med omklædningsrum og et butiksareal på baggrund af budgetaftale 2012:

- Sportshal med omklædningsrum og bane til håndbold mv. uden tilskuerpladser på brutto ca. 1.500 - 2.000 m² etageareal over et tilsvarende stort butiksareal.

Sundbyøster Skole samt fritidskapacitet ønskes udvidet med op til 2.400 m². I dette etageareal indgår:

- 8 klasselokaler
- 2 faglokaler
- Op til 161 fritidshjemspladser/KKFO-pladser med et etageareal på 650-700 m²
- 1 tumlesal på ca. 250 m² til småbørnsidræt
- Op til 170 fritidsklubpladser med idrætsfokus med et arealbehov på op til 500 m² etageareal.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området, der foreslås planlagt, udgør kommunens ejendomme Sundbyøster Plads, Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole m.m., ejendommen Parmagade 8-8a, Sundbyøster Skole, Smyrnavej 5-7, en offentlig parkeringsplads på hjørnet af Amagerbrogade og Parmagade (se kort på side 3). I området indgår endvidere en privat ejet ejendom Amagerbrogade 183-187 med autohandel, serviceerhverv og to lejligheder. De nærmeste omliggende bygninger er typisk etageboliger i en meget stringent karreudformning med bl.a. en fin pladsdannelse mellem Sundbyøster Skole og den modstående boligbebyggelse.



Amagerbrogade overfor Sundbyøster Plads
Overfor Sundbyøster Plads er der en mere uens facadebebyggelse



Parkeringsplads ved Parmagade
På hjørnet af Parmagade og Amagerbrogade er en parkeringsplads blevet omlagt og udvidet i 2002.



Amager Bilcenter A/S

Mellem Amagerbrogade og Sundbyøsterhallen ligger Sundbyøster Plads samt Amager Bilcenter A/S. På grunden, der ud mod Amagerbrogade anvendes til udstilling af brugte biler, står en 4-etagers rødstensbygning, som er opført i begyndelsen af 1900-tallet som administrationsbygning for Sporvejene. I dag lejes bygningen ud bl.a. til erhverv, og der er endvidere indrettet to boliger. Den røde murstensbygningen har en SAVE værdi på 4.



Træet på pladsen

På Sundbyøster Plads står der et stort, smukt og gammelt løvtræ, som er rumdannende og som giver skygge og læ.



Amagerbrogade 187

Bag ved Amager Bilcenter A/S ligger den tidligere vagtbygning for Københavns Sporveje. Bygningen har SAVE værdi 6.

Legepladsen 'Østen for solen Vesten for månen'

Den 4.000 m² store legeplads ligger på Sundbyøster Plads på Amagerbrogade mellem Parmagade og Smyrnavej. Den er et pilotprojekt i 2003 med fokus på tilgængelighed for alle.



'Legepladsen på Sundbyøster Plads er Københavns Kommunes pilotprojekt på en tilgængelig legeplads. I samarbejde med dygtige kunsthåndværkere, der har tryllet granitsten og træstammer om til eventyrfigurer og spændende legeredskaber, er der skabt en unik legeplads for børn i alle aldre og uanset et evt. handicap. Legepladsen er et sted, hvor man møder andre børn og voksne og kan få gode, sociale oplevelser. Samtidig virker udformningen befordrende på børns motoriske udvikling.'

Citat fra publikationen: 'Østen for solen, Vesten for månen... Historien om en tilgængelig legeplads i København' 2003

Sundbyøster Plads

Sundbyøster Plads fik i 2003 en markant ansigtsløftning. Meningen var at skabe en smuk og funktionel plads, der bestod af forskellige områder, som tilsammen dannede en helhed. En byplads med blomsterhave og legepladsen. Bypladsen var tilsigtet at blive et centralt omdrejningspunkt og mødested for lokalområdets borgere og Sundbyøsterhallens mange brugere, men fungerer i dag som et uforløst område. Modsat legepladsen som er velfungerende på alle måder, mangler pladsen rumlig afgrænsning og er i dag ikke præget af et bredt byliv. Ved sportsstævner i området bliver pladsen brugt til intensiv parkering.



Illustrationen viser områdets facade ud mod Amagerbrogade



Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole

Størstedelen af området har tidligere været anvendt til sporvognsremise. I 1973 bliver disse områder overdraget Kultur- og Fritidsforvaltningen, der i slutningen af 1970'erne opførte den nuværende hal. Ejendommen Parmagade 8 omfatter et ca. 13.700 m² stort grundareal. Med hallens nuværende ca. 2.000 m² etageareal samt en ca. 300 m² stor midlertidig bygning, som rummer idrætsfritidsklub tilknyttet Sundbyøster Skole udgør bebyggelsesprocenten ca. 17. Der er den rumlighed til opførelse af den til skolen ønskede yderligere bebyggelse.

Den øvrige del af ejendommen anvendes til udendørs sportsaktiviteter. Med hensyn til det eksisterende udendørs anlæg, der består af en fodboldbane samt flere baner til forskellige boldspil, har Kultur- og Fritidsforvaltningen oplyst, at anlægget ikke benyttes i nævneværdig grad. Den primære bruger af banerne er Sundbyøster Skole. Hallen, med de store lukkede facader, bidrager i ringe grad til aktiv byliv omkring den og skolen.





Den bevaringsværdige boligbebyggelse 'AB Den Gule By' er opført i 1922 som husvildeboliger af arkitekterne Ulrik Plesner og Aage Langeland-Mathiesen. Bebyggelsen er disponeret som to u-formede anlæg, hver sammensat af tre fritliggende bygninger. Bebyggelsesprocenten udgør ca. 120. Bebyggelsen har SAVE værdi 3 er renoveret og ombygget indenfor de senere år efter kapitel 3 i Lov om byfornyelse. I den forbindelse er der sket lejlighedssammenlægninger.

Mod syd ligger den bevaringsværdige Sundbyøster Skole (matr.nr. 1293 ibid.) og en 2½ etages boligbebyggelse (matr.nr. 3243 ibid.). Sundbyøster Skole er opført i 1913 og tegnet af arkitekten Niels Christian Christensen har en SAVE værdi 3. Etagearealet udgør ca. 6.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 140. Den er udformet som et herregårdslignende bygningsanlæg overvejende i 3½ etage og med en stram symmetri.

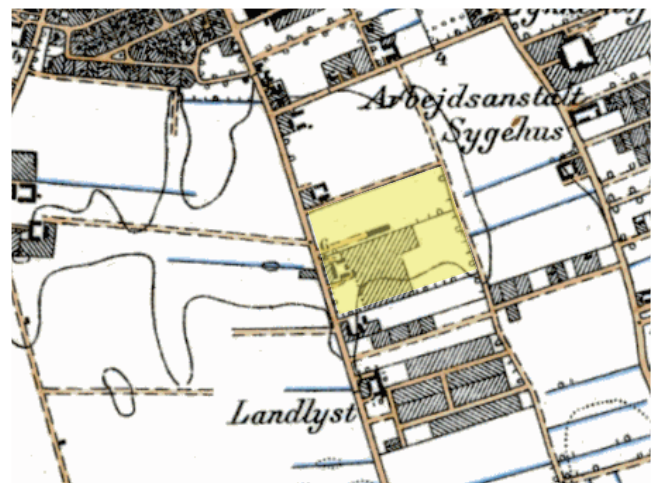
Spor 2 - Idrætsfritidsklub

Langs Parmagade ligger en 5 etager høj boligbebyggelse: Andelsboligforeningen Poppelgården (matr.nr. 3398, 3437 og 3438 ibid.), der har fælles gårdrum og grænser op til Sundbyøsterhallen. Bebyggelsen, der har en bebyggelsesprocent på knap 200, indgår som en del af den homogene og bevaringsværdige bebyggelse med SAVE værdi 4. Bebyggelsen er overvejende opført i røde sten og sadeltag, mellem Elbagade, Parmagade, Kastrupvej og Kretavej.

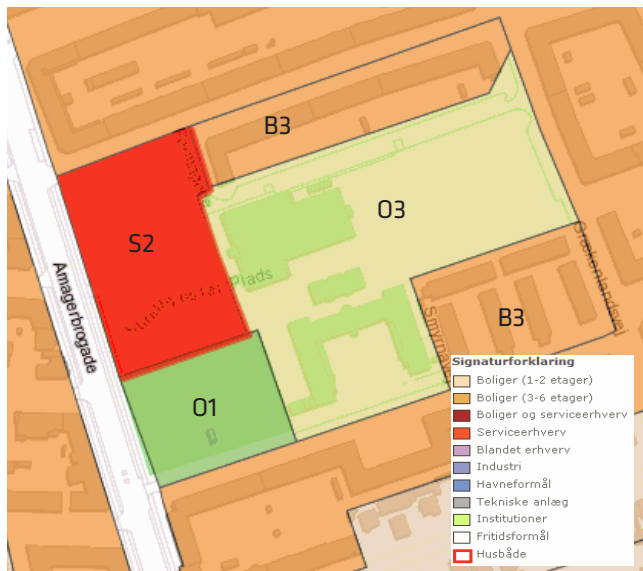
Bebyggelsen langs sydsiden af Smyrnavej består af en 5 etages nyklassicistisk bebyggelse, der med et tilbagetrukket parti er aksefast med Sundbyøster Skole og danner et markant byrum på tværs af Smyrnavej.



Kort fra 1980



Historisk kort fra mellem 1842 og 1899



Kommuneplanens rammer



Kloakledninger

Planforhold

Kommuneplanbestemmelser

Området mellem Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavvej er i Kommuneplan 2009 udpeget som offentligt område til institutioner (O3-område), hvori Sundbyøsterhallen m.fl. ligger, herunder den privatejede ejendom Amagerbrogade 183, et område til fritidsformål m.v. (O1-område) samt to boligenklaver (B3-områder).

I forslag til Kommuneplan 2011 er rammerne ændret. Heri er arealer ved Amagerbrogade og Parmagade angivet som et område for serviceerhverv samt som en del af bymidte Amagerbrogade. Forslaget til Kommuneplan 2011 kan ses via hjemmesiden: www.kk.dk/kp11

Områdetype:	Serviceerhverv
Betegnelse:	S2
Maks. bebyggelsesprocent:	150
Maks. bygningshøjde:	24
Friarealprocent, boliger:	40
Friarealprocent, erhverv:	10
Parkeringsdækning:	I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m ²

Rammer for serviceerhvervsområde

Det er en forudsætning af Kommuneplan 2011 er bekendtgjort uændret for området inden endelig bekendtgørelse af det nye lokalplanforslag.

Lokalplan 381 'Sundbyøsterhallen'

I lokalplanen er Sundbyøster Skole og alle beboelsesbygninger ved Parmagade, Grækenlandsgade

og Smyrnavvej omfattet af bevaringsbestemmelser. Lokalplanen angiver ikke bevaringsbestemmelser for bebyggelserne Amagerbrogade 183-187, der er fastlagt til institutionsområde. Lokalplan nr. 381 'Sundbyøsterhallen' fastlægger en maksimalt bebyggelsesprocent på 110. Lokalplanen kan ses via hjemmesiden <http://www.netpublikationer.dk/kk/9873/pdf/381.pdf>.

Miljøforhold

Store dele af området har indgået i sporvognsremisen og den private ejendom Amagerbrogade 183 er ifølge de herværende oplysninger delvis oprenset efter en tidligere anvendelse som tankstation. Der vil blive nærmere redegjort for forurening af undergrunden i forbindelse med forslaget til nye lokalplanbestemmelser for området.

Jordforurening

På adressen Amagerbrogade 183-185, matr.nr. 1502 Sundbyøster, København har der ligget en servicestation i perioden fra 1934 til 1958. Servicestationen er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje (OM) og indstillet til oprensning.

På Amagerbrogade 189, matr.nr. 1501 ibid. har der i perioden fra 1901 til 1973 været sporvognsremise. I forbindelse med remisen har der været smedeværksted samt nedgravet flere olietanke. Herfra kan der være sket forurening af jorden og grundvandet. Hvis der skal bortskaffes jord fra området, eller der bliver tale om at anvende arealer til følsomme formål, som f.eks. børneinstitution, anbefaler Center for Miljø, at jorden undersøges for indhold af miljøfremmede stoffer.



Parkeringsoversigt

Hvis der ved gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og Center for Miljø underrettes herom. Forurenede jord skal anmeldes til og bortskaffes efter Center for Miljø's anvisning. Hvis der i forbindelse med idrætshallen skal etableres friareal, kræver Center for Miljø, at den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer består af rene materialer.

Trafikforhold

Ud for planområdet er busstoppested for flere ruter, hvorfor området er godt betjent med offentlig trafik.

Trafikstøj

Amagerbrogade er en bydelsgade, hvor trafikstøjniveauet er beregnet til 68 dB(A). De øvrige gader Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej er alle lokalgader, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau skønnes at ligge under 60 dB(A). De primære opholdsarealer for boliger, idræt og skole er placeret således, at støjniveauet er begrænset.

Opmærksomhedspunkter

Følgende emner skal afklares nærmere og håndteres i forbindelse med det videre planlægningsarbejde:

Midlertidig institutionsbygning

Fjernelse og genhusning af en midlertidig bebyggelse Parmagade 8a, som rummer Spor 2.

Parkeringspladser

Området ligger uden for 'tælleområdet' for parkering, hvorfor der ikke foreligger oplysninger om belægningsgraden for parkeringspladsen. De 38 parkeringspladser er udformet ret arealkrævende, hvorfor et tilsvarende antal pladser i givet fald kan forudsættes indrettet et andet sted i området på et noget mindre areal på mellem 750 m² og 950 m² svarende til mellem 19,5 m² og 25 m² pr. parkeringsplads inkl. tilkørselsareal. Målinger af belægningsgraden vil indgå i det videre arbejde.

Træet på pladsen

På Sundbyøster Plads står et smukt, stort og gammelt træ ved bebyggelse af Sundbyøster Plads ejendommen matr. nr. 4516 Sundbyøster, København, der. Træets indgår som et rumdannende element på pladsen. Med sin store krone er rumdannende og giver et naturligt ophold på pladsen ved både at give læ og skygge. I forbindelse med en udbygning af Sundbyøster Plads er det af betydning at bevare træet.

Kloakforhold

Der er en større kloakledning gennem området. Se tegning på side 8.

Byliv og byrum

Med den forventede befolkningsforøgelse i København, nye institutioner og serviceerhverv samt områdets placering ved strøggaden Amagerbrogade, skal der i det kommende lokalplanarbejde fokuseres på byliv og byrum både med hensyn til institutionernes brugere og kvarterets beboere.

Der vil blive stillet krav til de nye bygningers evne til at bidrage til en levende by. Her tænkes særligt på facaderne i forhold til de omkringliggende byrum samt dannelse af nye byrum. De tre inspirationsbilleder viser en mulig fremtidig anvendelse af både serviceerhverv og institutionsbyggeri i en bygning.

De nye bygninger og byrum skal udformes, så de medvirker til aktiv/levende byliv.

Udvikling af området

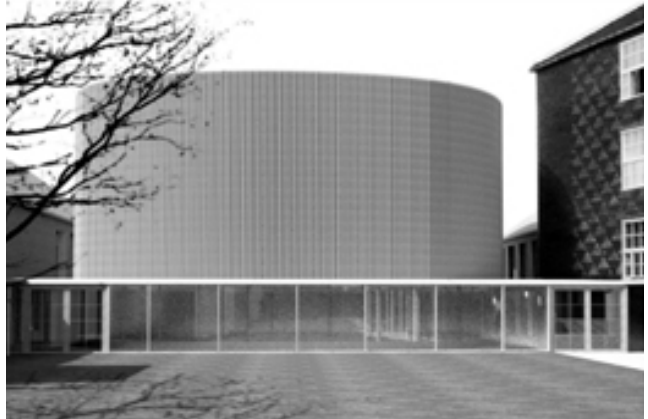
Udvikling af området skal ske på baggrund af en helhedsplan/helhedsløsning. Helhedsplanen skal kvalificere byggemulighederne ud fra nye potentielle byrum og bylivsscenerier, som gavner både brugerne og kvarterets beboere.

Grundarealet af det nye område til serviceerhverv og bymidte udgør ca. 8.000 m². Med en bebyggelsesprocent på 150 er der dermed en ramme med ca. 12.000 m² etageareal.

Sundbyøster Skole har et udbygningsbehov der ikke kan opfyldes på den nuværende skolegrund, derfor foreslås der gennemført en helhedsanalyse af fremtidige anvendelse af skole- og sportsfaciliteter på skole- og sportsgrunden.

Inspiration

De tre inspirationsbilleder viser henholdsvis, hvordan man kan bygge med forskellige anvendelser/funktioner oven på hinanden på en skulpturelt, åben bylivssupplerende og transparent måde.



Falkonergårdens Gymnasium, Frederiksberg



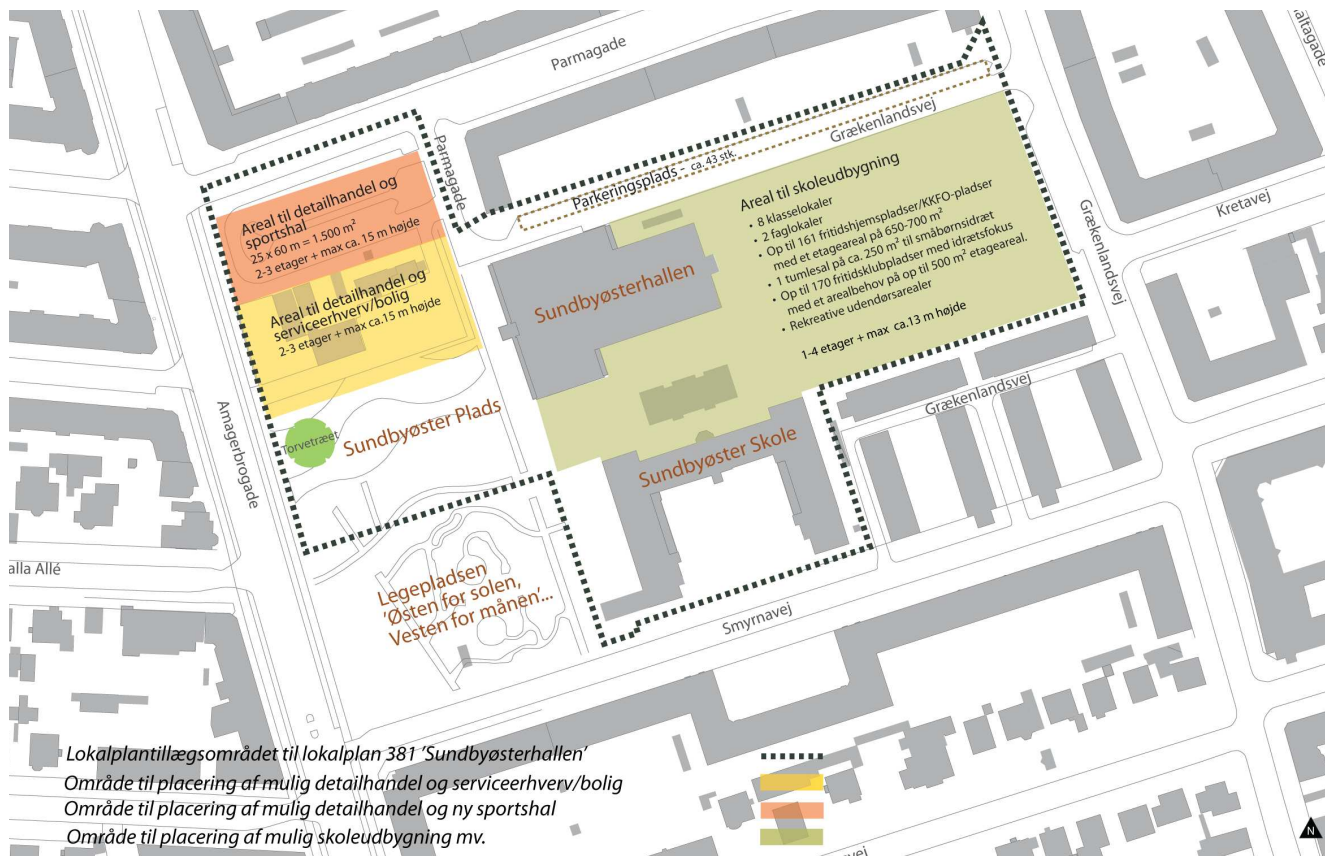
Fitnesscenter oven på isenkrambutik, Næstved



Basketbar, Utrecht

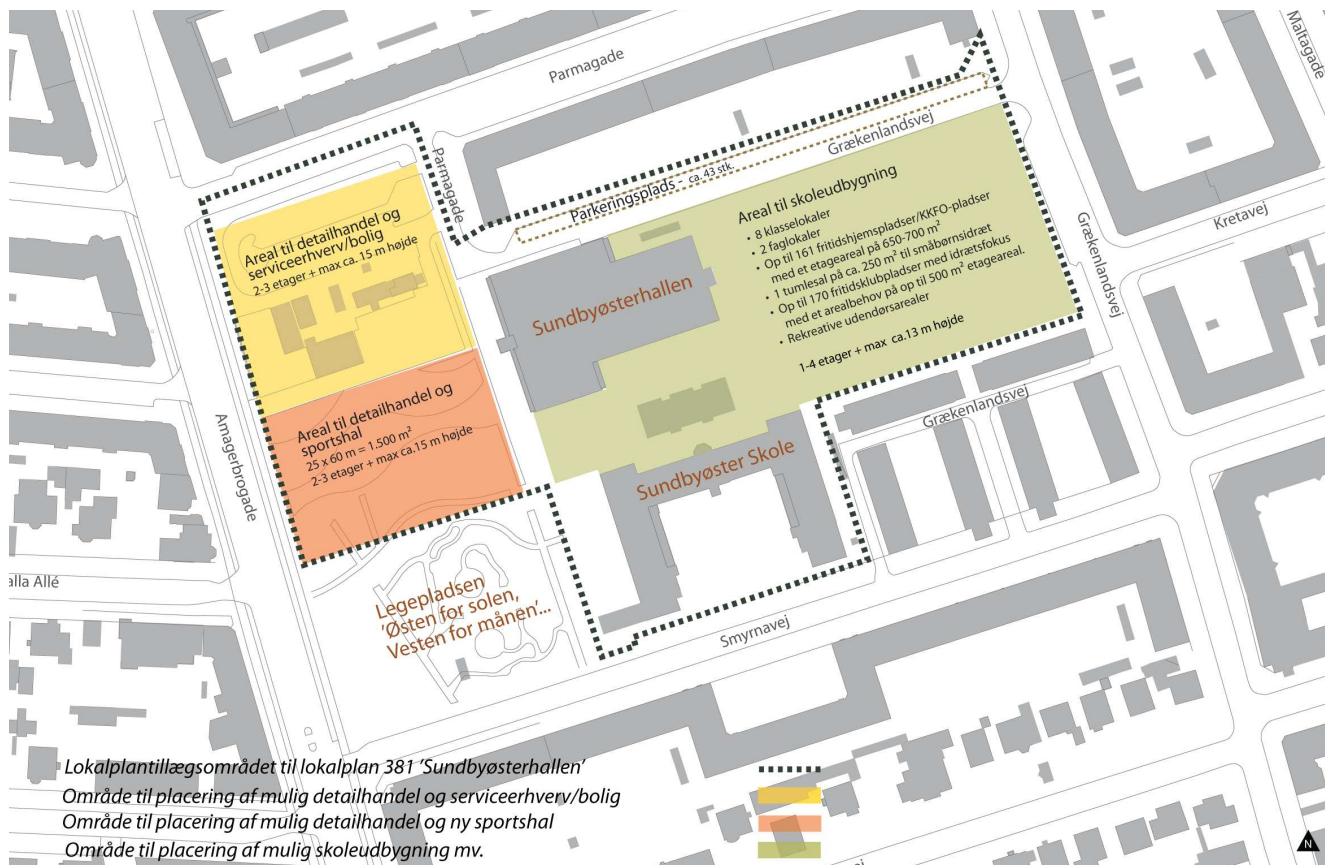
Scenarie A+ B

På side 11 er der angivet to scenarier for mulige byggefelter og placering af sportshallen og serviceerhverv ved Amagerbrogade, herunder butikker.



Scenarie A

Sportshal placeres på hjørnet af Parmagade og Amagerbrogade for at stramme karréen og strøggaderummet op ved at ligge sig i eksisterende gade- og bygningslinjer. Parkering forudsættes indrettet som underjordisk i forbindelse med kontorer m.v. og eller på Sundbyøster Plads foran den eksisterende hal som en del af en fælles parkeringsløsning. Friarealer til bebyggelsen kan placeres på terræn ved indkørsel til Parmagade eller på bygningens tag. Indenfor det med grønt farve viste område kan skoleudvidelsen inkl. fritidshjemsfunktioner placeres.



Scenarie B

Sportshal og detailhandel er placeret foran eksisterende hal.

