

KORNBLOMSTVEJ II

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX Kornblomstvej II


Øselsgården, tidligere plejehjem, under ombygning til ungdomsboliger

Sundholm

Alment boligbyggeri,
Televænget I, II og III

Sydvest for Sundholmsvej er bydelen mere fragmenteret

Luftfoto med angivelse af lokalplanområdets afgrænsning.

 Bevaringsværdige bygninger

Projektet

Bygherre	ELF Ejendomme A/S og Boligforeningen VIBO
Arkitekt	Mangor & Nagel A/S
Hovedgreb	Opførelse af etageboligbebyggelse med dagligvarebutik og café, samt omdannelse af offentligt tilgængeligt friareal til en ny kvarterpark, hvor der opføres et beboerhus.
Etageareal	Lokalplanområdets etageareal forøges fra ca. 28.100 m ² med ca. 11.000 m ² , heraf ca. 10.400 m ² til boliger og ca. 600 m ² til beboerhus.
Bebyggelsespct.	Området er fastlagt til boligområde (B4) med en maksimal bebyggelsespct. på 150. Den nuværende bebyggelsespct. for lokalplanområdet er 108.

Baggrund

ELF Ejendomme ønsker at opføre en boligbebyggelse i op til 6 etager på to matrikler ud til Sundholmsvej. Bebyggelsens form tilpasses områdets sluttede randbebyggelse og eksisterende bygninger. ELF ønsker at indrette en dagligvarebutik på 500 m² i stueetagen, på hjørnet af Sundholmsvej og Kornblomstvej, og en café ved en åbning af en ny passage, der skaber adgang for gående mellem Sundholmsvej og Kornblomstparken.

Boligforeningen VIBO ønsker, i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, at omdanne et ca. 3.500 m² grønt offentligt tilgængeligt friareal ved Kornblomstvej og Øselsgade til en sammenhængende, offentligt tilgængelig kvarterpark. Omdannelsen af parken omfatter opførelse af et beboerhus med driftskontor og beboerlokaler. Stueetagen indrettes til Københavns bemandede legepladser.



Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 4, "Kornblomstvej" fra 1979. Beboerhuset og en del af etageboligbebyggelsen ønskes opført uden for lokalplanens byggefelt. Dette, samt ønsket om at udnytte kommuneplanrammens mulighed for at øge bebyggelsestætheden, forudsætter en ny lokalplan. Lokalplan nr. 4 aflyses ved den endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

Kornblomstparken

Med udgangspunkt i Politik for Udsatte Byområder indledte Sundholmsvej kvarterets Områdeløft og to af Boligforening VIBO's afdelinger i 2011 et samarbejde. Der var opmærksomhed på, at kvarteret havde en række sociale og fysiske udfordringer og desuden manglede fælles identitet og sammenhængskraft med de tilstødende byområder. Det blev vurderet, at området trængte til revitalisering, med fokus på grøn vækst og livskvalitet.

Flere workshops og beboermøder med områdets brugere og lokale beboere førte i foråret 2013 til et forslag om etablering af en ny offentlig kvarterpark - Kornblomstparken - med bemandet legeplads og aktivitetshus. Der blev endvidere etableret et legepladsudvalg, som har gennemført en række midlertidige aktiviteter i parken.

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Sundholmsvej kvarteret og afgrænses af Sundholmsvej, Telemarksgade, Råsøgade, Øselsgade og Kornblomstvej. Historisk set har området været præget af industri, og var i sin tid domineret af tobaksfabrikken American Tobacco Co. grundlagt i 1901. Særligt i perioden 1970-1980 blev området gradvist omdannet til boligområde, hvor fabrikker og andre virksomheder blev fjernet for at muliggøre boligbyggeri. Tobaksfabrikken, der var placeret centralt i lokalplanområdet, blev også fjernet og har givet plads til VIBO's almen boligbebyggelse. Inden for området findes dog endnu bevaringsværdige bygninger, som er de sidste synlige spor af områdets industrielle historie.

Egenart

Kvarteret afgrænses af Amagerbrogade og Sundholmsvej. Kvarterets egenart er karréstrukturen, der karakteriserer



Eksempel på nye etageboligbebyggelse. Ill. Mangor og Nagel.

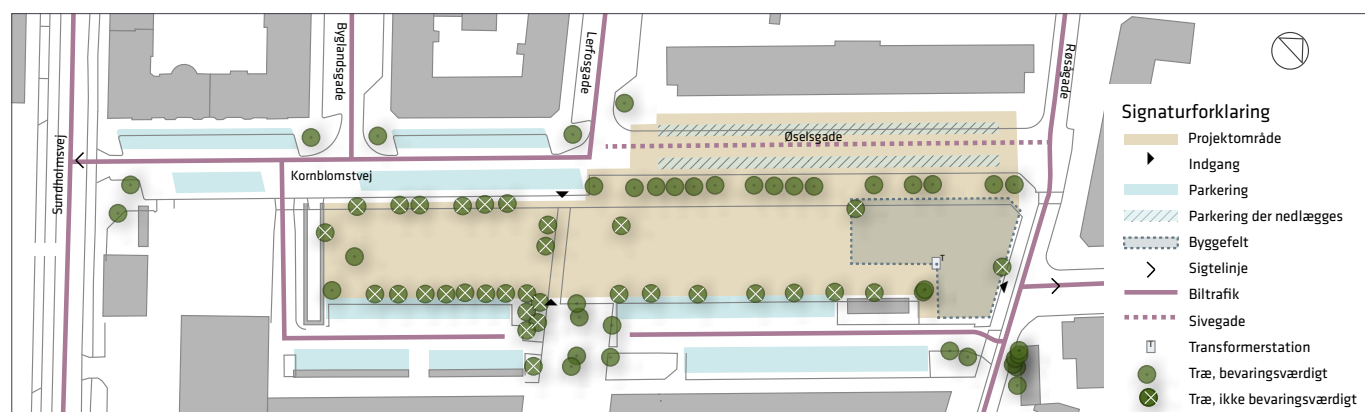
områdets bebyggelsesmønster i form af randbebyggelser og veldefinerede gade- og gårdrum.

Den overvejende del af lokalplanområdet er bebygget med to store boligkarréer adskilt af en bred passage. Passagen er offentlig tilgængelig og forbinder Romsdalsgade mod syd med Lerfosgade mod nord. Passagens proportioner er afstemt med de omgivende gaderum.

Begge karréer omslutter gårdrum og fremstår primært med facader i rød tegl. Den nordligste karré er opført sammenhængende og afsluttet, mens karréen mod syd fremstår åben og uafsluttet mod Sundholmsvej.

Den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet er placeret sydvest for karréerne og langs Sundholmsvej. Denne bebyggelse fremstår sammensat og med lavere punktvis bygninger, heriblandt tre etageboligejendomme registreret som bevaringsværdige og en tankstation.

Mod nordvest støder boligkarréerne op til et smalt og langstrakt byrum, der udgør projektområdet for den nye kvarterpark. Byrummet består af et areal, der til alle sider afgrænses af parkerings- og vejarealer og afskærmes af trærækker af svingende kvalitet. Den sydvestlige del af arealet afgrænses af en nedkørsel til underjordisk parkering. Arealet er midlertidigt indrettet med cykelkarrusel, bålplads, boldbane, nyttehaver og bænke. Fra Amagerbrogade er der via Øselsgade et værdifuldt kig ind mod friarealet.



Illustrationen viser, hvordan kvarterparken kan udvikles og styrke områdets grønne forbindelser. Ill. Mangor og Nagel.

Kornblomstparken er et værdifuldt grønt byrum i kvarteret og krydses af to lokale og grønne gadeforløb. Passagen mellem de to boligkarréer er en del af et gadeforløb parallelt med den trafikerede Sundholmsvej, der kan benyttes som en alternativ rute for gående og cyklister. Det andet forløb er tværgående og forbinder Amagerbrogade med KUA og DR-byen.

Træbeplantning

Langs Øselsgade er en markant række ældre lindetræer, der vurderes bevaringsværdige. Desuden er der en del ældre træer inden for det grønne areal. Blandt dem vurderes enkelte solitære træer som bevaringsværdige, og disse vil kunne tilføre den kommende kvarterpark landskabelig fylde og grøn karakter. I forbindelse med renovering af p-plads og fortove i 2014 blev der plantet et antal robinie-træer, som også vurderes bevaringsværdige.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært i en afstand på 300 - 500 m fra Amagerbro metrostation og betjenes af A-, S- og lokalebusser ved busstoppensteder langs Sundholmsvej og nærliggende Amagerbrogade. Amagerbrogade er klassificeret som en strøggade og Sundholmsvej som en bydelsgade. De er begge anlagt med cykelstier i begge retninger. Amagerbrogade er planlagt til at blive en Super-cykelsti. Det øvrige vejnet, der omgiver lokalplanområdet, er ikke indrettet med cykelstier.

Bilparkering

Lokalplanområdet ligger i tætbyens blå betalingsparkeringsområde. Beboere og erhvervsdrivende har mulighed for at købe en beboerlicens hhv. en erhvervslicens (beboerlicensområde Sundby Nord).

Kommuneplan 2015 fastlægger en parkeringsdækning i tætbyens bolig-områder på mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal, højst 1 pr. 100 m², dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m², højst 1 pr. 100 m². Den konkrete parkeringsdækning for ved boliger vil blive fastsat efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets beliggenhed i forhold til kollektiv trafik samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype.

I forbindelse med byggeri til butikformål skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Al bilparkering skal være i konstruktion, med undtagelse af 1 handicapparkering som skal være i gadeplan.

Cykelparkering

Ambitionerne om at gøre København til verdens bedste cykelby indebærer krav om antal, overdækning og tilgængelighed af cykelparkeringsfaciliteter i nybyggeri.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Funktion	Pladser	Overdækning
Boliger	4 pr. 100 m ²	Intet
Ungdomsboliger og butikker	4 pr. 100 m ²	mindst 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m ²	mindst 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m ²	mindst 25 pct.
Pladskrævende cykler, boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m ²	jf. ovenstående kategorier

Mål og planer

Udarbejdelsen af lokalplanforslaget vil tage udgangspunkt i nedenstående mål og planer:

Kommuneplan

Kommuneplan 2015 udlægger lokalplanområdet til boligformål, serviceerhverv, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Der kan etableres en enkeltstående dagligvarebutik på maks. 500 m² til lokalområdets forsyning. Byggeønskerne er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Det nye byggeri udnytter kommuneplanrammens mulighed for at øge bebyggelsestætheden.

KP-ramme for området: B4 - Boliger

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger min.	40
Friarealpct. erhverv min.	10
Detailhandel maks.	500 m ² for dagligvarebutikker, 200 m ² for udvalgsvarebutikker

Fælleskab København

Forslaget understøtter herudover Fælleskab Københavns vision om at prioritere hverdagslivet og fremme mulighederne for at bevæge sig på tværs af byen ved at styrke kvarterparkens sammenhæng med lokale rekreative og tværgående forbindelser. Kvarterparken er udviklet på baggrund af borgerdialog, tæt samarbejde med lokaludvalget og med fokus på sammenhæng med tilstødende byområder. Forslaget muliggør samtidig, at området tilføres tidssvarende boliger, og at en varieret beboersammensætning fremmes.

Bæredygtighed/LAR

I den videre planlægning bør der ses på mulighederne for at håndtere regnvand lokalt, herunder opsamling og brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Herudover vil forhold som solorientering og dagslysforhold være i fokus.

Arkitektur

Lokalplanen vil styrke den københavnske egenart ved at sikre bevaringsværdige bygninger samtidig med, at områdets boligmasse kan udvikles med tidssvarende nybyggeri. Lokalplanen skal sikre, at nyt byggeri udformes i harmoni med stedets potentialer og kvaliteter.

For at imødekomme ønsket om at fremme bæredygtig arkitektur skal lokalplanen sikre, at disse aspekter indgår i den videre planlægning.

Bynatur

Ved at fastholde og styrke kvarterets grønne element, vil den nye lokalplan understøtte Københavns Kommunes fokus på indsatser, der fremmer bynaturen.

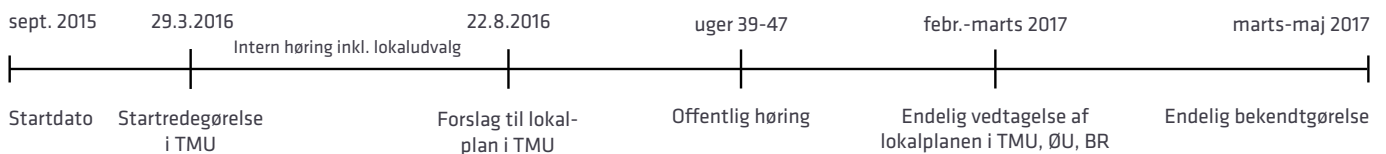
Anbefalinger

For at sikre en fysisk sammenhængende omdannelse af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med kommunens visioner, planer og politikker, anbefaler forvaltningen, at lokalplanen lægger særlig vægt på følgende forhold:

- **Kornblomstparken.** Arealet mellem VIBOs bebyggelse og Øselsgade-Kornblomstvej fastholdes som et offentligt tilgængeligt grønt areal. Trærækker, som gør parken synlig og definerer rumligt parkens rekreative opholdsarealer, bevares og styrkes.
- **Tværgående rekreative forbindelser.** Passagen mellem Lerfosgade og Romsdalsgade fastholdes og fortovet langs VIBO-bebyggelsen ud mod Kornblomstparken videreføres til Sundholmsvej.
- **Nyt beboerhus.** Beboerhuset opføres i Røsøgades facadelinje i op til 3 etager. Stueetagen bearbejdes så visuel og fysisk adgang til parken fra Amagerbrogade styrkes. Facader begrønnes, så bygningen fremstår grøn og opleves som en integreret del af parken.
- **Ny bebyggelse ud mod Sundholmsvej.** Nyt byggeri mod Sundholmsvej opføres som sluttet randbebyggelse, så Sundholmsvejens i øvrigt ensartede og sammenhængende bygningsfront i 5½ etage styrkes. Desuden skal nyt byggeri på harmonisk vis formidle overgangen til de bevaringsværdige ejendommers materialeudtryk, detaljer og mindre skala.
- **Bevaringsværdige huse.** Bygningerne på Sundholmsvej 57, Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3- 5 skal bevares. Desuden skal nyt byggeri forholde sig til dem, og en sammenbygning skal begrundes arkitektonisk.

Tidsplan

MILEPÆL



LEVERANCER

