

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# TILLÆG 1 TIL AUGUST SCHADE KVARTER

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL TILLÆG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	NREP
<b>Arkitekt:</b>	EFFEKT
<b>Formål:</b>	Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse på det sidste byggefelt i det eksisterende lokalplanområde.
<b>Etageareal og højde:</b>	15.066 m <sup>2</sup> , heraf min. 12.800 m <sup>2</sup> bolig, højde 34 m.
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Der kan opføres op til 120.000 m <sup>2</sup> i lokalplanområdet under ét.
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Bolig 1:250 Erhverv: 1:214 Ungdoms- og kollegieboliger: 1:857 Butiksformål 1:143
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: 4:100 Arbejdspladser generelt: 3:100 Butikker: 4:100 Kommuneplanrammen - pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 1:500
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af boligmassen skal være almene boliger blive indstillet. Det er min. ca. 3.200 m <sup>2</sup> almene boliger.
<b>Friareal</b>	Bolig: 30 % Erhverv: 10 %

August Schade Kvarter er over de seneste 8-9 år blevet udbygget med overvejende erhvervsbyggeri og ca. 25 % boliger. Lokalplan- og kommuneplantillægget øger den samlede boligandel for hele kvarteret og udmønter de generelle bestemmelser om boligstørrelser, som blev besluttet med Kommuneplan 2019. Tillægget har dog primært betydning for det sidste byggefelt, Amagerfælledvej 182, som med den nye lokalplan ændres fra et muligt erhvervsbyggeri til et boligprojekt.

### Arkitektur

Det nye boligbyggeri udformes som en knækket stang, der bidrager til at skabe en ny veldefineret og solrig kvartersplads på den indre gade mellem Metrostation DR Byen og krydset Amagerfælledvej / Grønjordsvej. De forskellige vinkler, der opstår i volumenet, taler fint sammen med helhedsplanen fra den gamle lokalplan, som kendetegnes ved en række knæk i bebyggelserne og byrummene.

Bygningsdybden forventes at blive ca. 17 m. Bygningen indrettes til små ensidigt belyste boliger med en central korridor på 1. - 8. sal. Stueetagen udvides yderligere mod kvarterspladsen og giver plads til en offentlig tilgængelig café og fællesarealer med direkte visuel forbindelse til de offentlige byrum i gadeniveau. Ovenpå den fremskudte stueetage og på bygningens tag vil der være et hævet opholdsareal for beboerne.

### Baggrund

Bygherre ønsker at opføre et byggeri med co-living boliger, som er små boliger på 40-55 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvor en større andel af boligens areal er placeret som fællesarealer i stueetagen. Fællesfaciliteter kan være fx loungeområde, fælleskøkken, fleksible arbejdsstationer, mødelokaler og bemandet reception. Boligtypen henvender sig til yngre mennesker i alderen 26-40 år, som er færdiguddannede og i arbejde, men endnu ikke har stiftet familie.

Bygherre har efter ønske fra forvaltningen indarbejdet 25 % almene boliger i projektet, som fx kan tilvejebringes som ungdomsboliger, der passer godt ind i byggeriet, med den store bygningsdybde der lægger op til små boliger. Foruden boligernes fællesareal planlægger bygherre i stueetagen at etablere café og butik.

Bygherre har på den baggrund anmodet forvaltningerne om et nyt plangrundlag, som ændrer anvendelsen af ejendommen fra erhverv til bolig.



Amagerfælledvej. Nuværende situation med for-tov, grønt rabatareal, cykelsti og vejbane.



Byrumsforløbet med grøn beplantning mellem Metrostation og krydset ved Peder Lykkes Vej.



Byrumsforløbet set mod krydset, hvor materialer og farver på nybyggeri er repræsenteret.



Selvgroet grøn kant mellem vej og byggefelt.

## Stedet

August Schade Kvarteret ligger mellem Sundholmskvarteret og Amager Fælled. Lokalplanområdet er en del af Ørestad Nord og udgør den sydlige del af byudviklingsområdet i forlængelse af DR-byen. Mod syd støder området op til Grønjordskollegiet, som er etageboligbebyggelse i 8 etager fra 1970, og øst for Amagerfælledvej er området præget af etageboliger i 5-8 etager fra 1960'erne og Peder Lykke Skolen lidt længere mod øst, hvor der også er forbindelse til Englandsvej og Amagerbrogade.

Lokalplanen består af 7 store byggefelter, hvoraf de 6 er bebygget. Det aktuelle byggefelt grænser op til Amagerfælledvej mod øst. Ejendommen ligger i forlængelse af boligbebyggelserne i lokalplanområdets nordlige del, og mod sydvest møder ejendommen den nye journalisthøjskole, som er under opførelse.

## Egenart

Der er markante grønne træer i området, som bør videreudvikles i projektet. Trærækkerne langs Peder Lykkes Vej og den selvgroede beplantning i kanten af lokalplanområdet langs Amagerfælledvej og Grønjordsvej kan bruges som inspiration til det videre arbejde med grønne kantzoner og byrum.

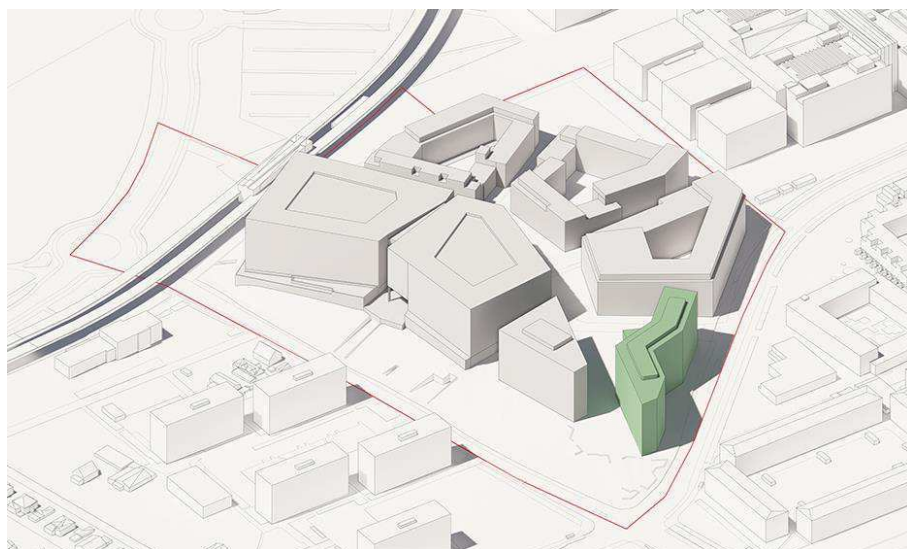
Bebyggelserne omkring Amagerfælledvej og krydset med Peder Lykkes Vej og Grønjordsvej er placeret tilbagetrukket fra vej- og byrum, med private grønne arealer som er hegnet eller skærmet med hæk. Byrumsforløbet mod metroen åbner August Schade Kvarteret op mod krydset, og udgør en vigtig forbindelse i området.

Området er præget af mange gavle, da de ældre boligbebyggelser er opført som fritliggende stænger, der for nogles vedkommende er organiseret som karréer. Indenfor lokalplanområdet er der enkelte farveskift i de ellers gråtonede facader, som også præger bebyggelserne fra 60- og 70'erne. Der arbejdes i projektet videre med at sikre en bygning, der bidrager til området med materialitet og farvevalg.

## Mobilitet

Området er kollektivt betjent af metrolinje M1, og byggefeltet ligger indenfor 300 m af DR Byens metrostation. Området er busbetjent med buslinje 33 og 78. Linje 33 giver forbindelse til Rådhuspladsen, og linje 78 forbinder til Dragør.

Lokalplanområdet ligger godt placeret i forhold til det overordnede vejnet i form af fordelingsgaderne Ørestads Boulevard, Grønjordsvej og Amagerfælledvej. Den interne vejbetjening af området foregår primært via en sidevej til Amagerfælledvej, som forbinder biltrafik til den indre gade gennem området. Cykelinfrastrukturen har ligeledes et højt serviceniveau, hvor alle nærliggende veje er udstyret med cykelstier, og der er stier på tværs af Amager fælled.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri. Illustration: EFFEKT.

Bilparkering er placeret i parkeringskældre, som tilgås fra den indre gade eller stræderne. Adgange til parkeringskældre er koncentreret om den centrale del af området. Bygherre ønsker at reducere parkeringsnormen for projektets boliger fra 1 pr. 250 m<sup>2</sup> til 1 pr. 857 m<sup>2</sup>. Begrundelsen henviser til metronær placering og et erfaringsmæssigt lavere parkeringsbehov for den ønskede boligtype.

## Sol, vind og skygge

Projektet ligger primært indenfor det volumen, der er udlagt i den nuværende lokalplan. I den videre planlægning arbejdes med skyggediagrammer, der viser volumenets påvirkning på de omkringliggende bebyggelser og friarealer.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv (S3\*) med særlige bemærkninger: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 120.000 m<sup>2</sup>.' Den maksimale bygningshøjde er desuden fastsat til 38 m.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplanen foreslås ændret til område udlagt til bolig og serviceerhverv (C3\*). De særlige bemærkninger for området videreføres.

### Byliv

Der forventes flere brugere og mere aktivitet i gaderummet med tilføjelsen af nye boliger med en udadvendt stueetage og en ny grøn kvartersplads, i et område som er præget af kontorerhverv og mere indadvendte boligbebyggelser. Den indre gade, som forbinder metrostation og krydset Amagerfælledvej / Grønjordsvej, skal færdiggøres i forbindelse med det sidste byggefelt, og det vil åbne op for en bedre gang- og cykelforbindelse gennem området.

### Miljø og klima

Den nordøstlige side af projektet er belastet af trafikstøj fra Amagerfælledvej, som overskrider de vejledende grænseværdier. Der er udarbejdet en støjanalyse, som beskriver problematikken. Ifølge analysen er facaden ikke støjbelastet over 68 dB, som ligger inden for kommuneplanens hovedregel for etablering af nye boliger. Med de beregnede støjniveauer skal der dog udføres særlige støjdæmpende foranstaltninger i facaden for at overholde krav til støjniveauet inde i boligerne.

København skal sikres mod skybrud. Området planlægges separatkloakeret jævnfør spildevandsplanen og byggeri skal sikres, så der i forbindelse med skybrud kan stå op til 10 cm vand på terræn.

### Bæredygtighed og bynatur

Der arbejdes i projektet med 4 initiativer fra kommunens bæredygtighedsværktøj til lokalplanarbejdet. 3.3 Materialer med lav miljøpåvirkning, 5.3 lav energi og resourceforbrug, 2.1 attraktive udearealer og 6.4 mere biodiversitet. Bygherre ønsker at certificere byggeriet til mindst DGNB Guld.

Projektet understøtter mere bynatur med en højere kvalitet. Byggegrunden omdannes fra den nuværende grusbelagte flade til et grønt by- og gaderum med tilførsel af gadetræer og anden beplantning. Der etableres et hævet opholdsareal for beboerne med plantekasser med mindre flerstammede træer og buske. Artsvalget af træer og beplantning er overvejende hjemmehørende arter, der er med til at øge biodiversiteten i området.

### Andre planer

I Bydelsplanen for Amager Vest beskrives indsatsområdet 'en grønnere bydel'. Visionen er, at der etableres flere grønne områder i bydelen, og at de eksisterende grønne byrum forbedres, så flere får lyst til at bruge dem mere i deres hverdag. Med tillægget til lokalplanen skabes et nyt byrum, og der tilføres yderligere beplantning.

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde S3*	
Maks. bebyggelse	120.000 m <sup>2</sup>
Maks. bygningshøjde	38 m
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10

### Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme

Rammeområde C3*	
Maks. bebyggelse	120.000 m <sup>2</sup>
Maks. bygningshøjde	38 m
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Bydelscenter
- - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Detailhandelsramme og rammer i Kommuneplan 2019.



Snit, der viser et eksempel på nybyggeri. Illustration: EFFEKT.

## Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Sammenhængende byrumsforløb og grønne udearealer.
- Placering af 25 % almene boliger med god adgang til udendørs opholdsarealer.
- Disponering af bygning/facader, så der kommer lys ind og sikres udsyn fra den lange korridor gang
- Udformning af facader med altaner, karnapper og fremspring med fokus på at optimere direkte sollys og andre boligkvaliteter i den enkelte bolig.
- Disponering af cykelparkering i kælder med nem adgang for både de private og almene boliger.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Kat 3: Aftalt tid

