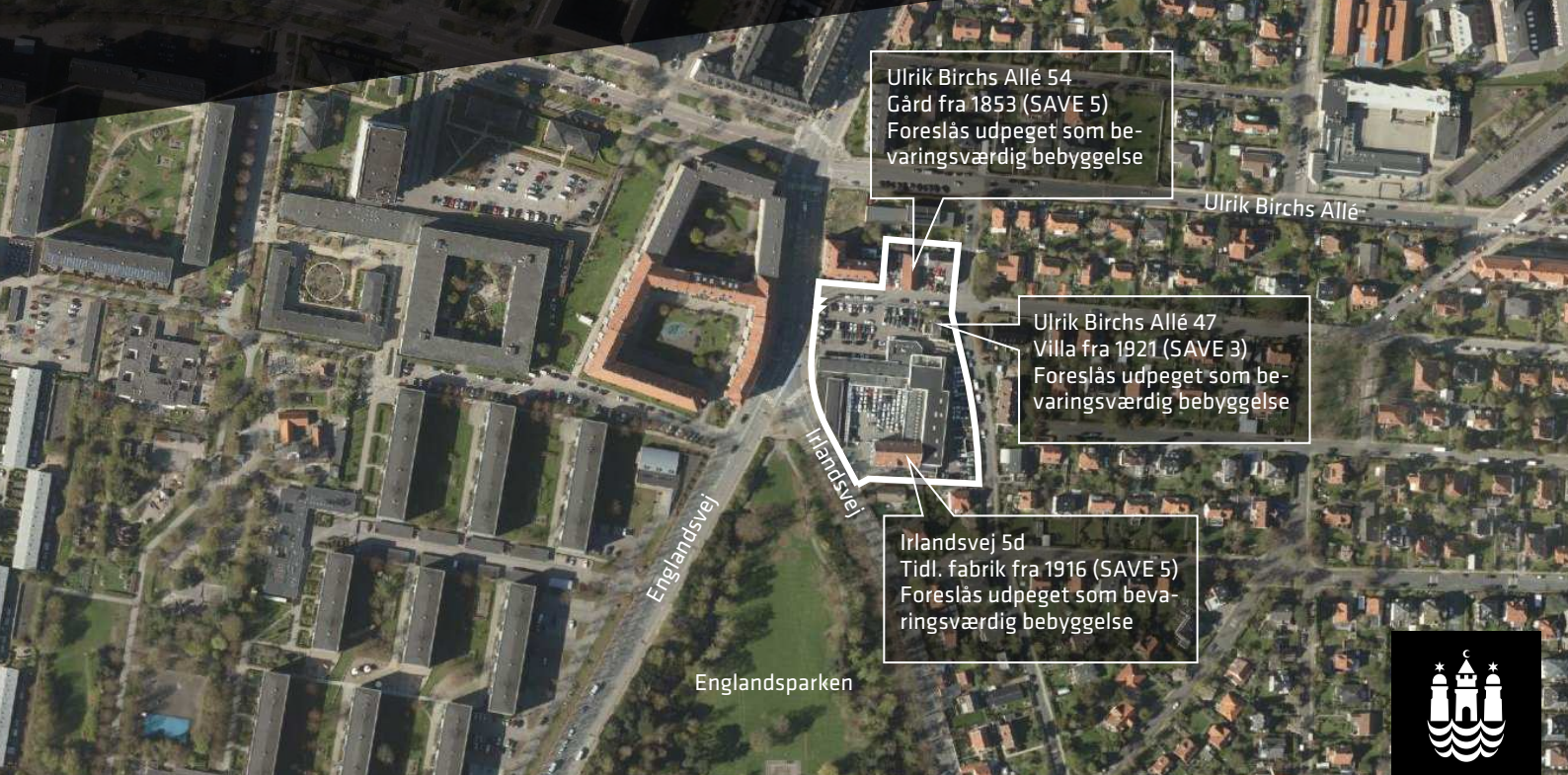


ENGLANDSVEJ 51

Startredegelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Engelsvej 51 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Ulrik Birchs Allé 54
Gård fra 1853 (SAVE 5)
Foreslås udpeget som bevaringsværdig bebyggelse

Ulrik Birchs Allé 47
Villa fra 1921 (SAVE 3)
Foreslås udpeget som bevaringsværdig bebyggelse

Irlandsvej 5d
Tidl. fabrik fra 1916 (SAVE 5)
Foreslås udpeget som bevaringsværdig bebyggelse



Luftfoto over lokalplanområdet

Projektet

Bygherre	ABL Properties ApS & EF (Ejerforeningen) Irlandsvej 5A
Arkitekt	Holscher Nordberg Arkitekter
Hovedgreb	At opføre ny boligbebyggelse mod Engelsvej i 4-5 etager og Vatnavvej i 2 etager samt udpege i alt 3 bygninger som bevaringsværdig bebyggelse.
Etageareal	Ca. 10.200
Højde	18-20 m

Bebyggelsespct.	Op til 135
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015	Boliger: mellem 1:200 og 1:100 ungdoms- og plejeboliger: 1:300 - biler
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000 - cykler

Arkitektur

Der er udarbejdet et projekt bestående af to boligbebyggelser. Det ene projekt består af en samlet bebyggelse omkring en begrønnet gård, der danner bymæssig overgang mellem Engelsvej og Vatnavvej. Mod Engelsvej afspejler bebyggelsen karrébyens skala, mens bebyggelsen mod Vatnavvej skal tilpasses villabyens mindre skala med grønne forhaver. Det andet projekt, som ligger ud til Vatnavvej, består af en enkelt bebyggelse, som ligeledes skal afspejle villakvarterets højde og grønne kantzoner. Begge bebyggelser udføres

i tegl på både tag og facade og arbejder med en tagarkitektur, som er en moderne fortolkning af sadeltaget.

Baggrund

To grundejere ønsker at udvikle området, hvor der i dag ligger en større bilhandel samt øvrigt erhverv, til et fremtidigt boligområde. Den ene bygherre ønsker at opføre en boligbebyggelse på ca. 8.500 m² med enten familie- eller ungdomsboliger mod Engelsvej i 5 etager og familieboliger mod Vatnavvej i 2 etager. Den anden bygherre ønsker

Fakta (matriklerne syd for Ulrik Birchs Allé)

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	10.221 m ²
Stueetage	3.161 m ²
Etage 1.-4.	7.060 m ²
Muliggjort m ² til bolig	9.772 m ²
Eksisterende m ² til bolig (Ulrik Birchs Allé 47)	187 m ²
Eksisterende m ² til erhverv (Irlandsvej 5d)	262 m ²
Bebyggelsespct.	135
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10

at konvertere eksisterende erhverv mod Irlandsvej til bolig samt opføre en ny punktbebyggelse på ca. 650 m² i 2-3 etager. Placeringen af den eksisterende kommunale flerbørnsdagpleje i stueetagen på erhvervsjendommen på Irlandsvej 5 fastholdes. Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker at udpege to eksisterende bebyggelser inden for det fremtidige boligområde som bevaringsværdige bebyggelser. De to bebyggelser ligger på adresserne Ulrik Birchs Allé 47 og Irlandsvej 5 og indgår i de foreslåede boligprojekter, hvor nyt byggeri skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Herudover ønsker Teknik- og Miljøforvaltningen at inddrage Ulrik Birchs Allé 54 i lokalplanområdet med henblik på at udpege bygningen som bevaringsværdig.

Stedet

Lokalplanområdet ligger direkte ud til Englandsparken mellem to meget forskellige boligområder. Vest for området på den modsatte side af Englandsvvej ligger Urbanplanen, som er udpeget som udsat boligområde. Lige øst for området ligger villaområderne Gimle og Eberts Villaby. Området er del af den igangværende områdefornyelse for Sundby, som har fokus på bl.a. at opgradere parken og binde byen bedre sammen på tværs af Urbanplanen og villaområderne.

Egenart

Områdets egenart er sammensat og kan bedst karakteriseres ved kontrasten mellem Englandsvvej og Vatnavvej. Mod Englandsvvej er området bymæssigt med brede trafikale veje, Englandsparken som stor offentlig park og karréer i 4-5 etager med småerhverv og detailhandel i stueetagerne. Mod Vatnavvej sker et markant skifte til villaområderne Gimle og Eberts Villaby med rolige villaveje med grønne private forhavere og villaer i lille skala på 2 etager.

Inden for lokalplanområdet ligger 3 bygninger, som har kulturhistorisk værdi. Den ældste bygning er en gård fra 1853 (SAVE 5) på Ulrik Birchs Allé 54, som dog er i dårlig stand, men udgør et af de sidste spor fra det gamle Sundby og området historie som bondelandsby. Overfor gården, på Ulrik Birchs Allé 47, ligger en herskabsvilla fra 1921 (SAVE 3), som udgør et fint og intakt eksempel på borger-



Foreløbig visualisering. Mod Englandsvvej følger nyt byggeri Englandsvvej og opføres som karré i 4-5 etager. Mod Vatnavvej opføres nyt byggeri i 2 etager med grønne forhavere i overensstemmelse med villavejen. Ud til Englandsvvej etableres en mindre plads i forbindelse med passage gennem området. Ny bebyggelse tilpasses desuden de tre bygninger, som udpeges som bevaringsværdige.



Foreløbig situationsplan.

skabets villabyggeri i denne periode. Endelig omfatter området en tidligere værktøjsfabrik fra 1916 på Irlandsvej 5, som vidner om den tidlige industri på stedet (SAVE 5). De tre bygninger fortæller med stor forskellighed inden for et meget afgrænset område hele historien om Sundbyernes udvikling fra bondeland til industriområde og villaby.

Mobilitet

Mod vest ligger området direkte ud til de to veje Engelsvej og Irlandsvej. Mod nord og øst ligger området ud til villavejene Ulrik Birchs Allé og Vatnavej. Bilparkering forventes at blive placeret i kælder under bebyggelsen med rampeadgang via Ulrik Birch Allé omtrent, hvor den eksisterende ankomst til bilhandleren er i dag. Ejendommene ligger på grænsen af det stationsnære område med ca. 900 meter til DR Byen metrostation, men er godt betjent med kollektiv trafik i form af buslinjer via Engelsvej og Irlandsvej. Parkeringsnormen for biler vil blive fastlagt efter konkret vurdering på mindst én parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Sol, vind og skygge

I marts måned (jævndøgn) vil der med de foreslåede bebyggelser være en skyggevirkning på ejendomme vest for byggeriet på Engelsvej om morgenen samt skyggevirkning på ejendomme nord for byggeriet på Ulrik Birchs Allé om eftermiddagen og aftenen. I juni måned vil der være mindre skyggevirkning på ejendomme øst for byggeriet på Vatnavej om aftenen. Skyggepåvirkningen er således begrænset og vil primært påvirke bygningen nord for planområdet ved jævndøgn. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændrede vindforhold.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 10 m. For at kunne realisere projekterne udarbejdes der sideløbende med lokalplanforslaget et forslag til kommuneplantillæg, som udlægger matriklerne syd for Ulrik Birchs Allé til et nyt rammeområde med en bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m (B4). Da Ulrik Birchs Allé 54 foreslås udpeget som bevaringsværdig, fastholdes den eksisterende B1-ramme for dette område, som dermed ikke er omfattet af kommuneplantillægget.

I centerstrukturen for detailhandel i Kommuneplan 2015 er der inden for matriklerne syd for Ulrik Birchs Allé udpeget et område til butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varer såsom biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, byggematerialer m.v. Idet der er ønsket om et boligprojekt på matriklerne, nedlægges udpegningen i forslaget til kommuneplantillæg.

Kommuneplan 2015:

Gældende rammer

Foreslået tillæg

Kommuneplan 2015:	Gældende rammer	Foreslået tillæg
Rammeområde	Boliger (B1)	Boliger (B4)
Maks. bebyggelsesprocent	40	150
Maks. bygningshøjde	10 m	24 m
Friareal pct. boliger	100	40
Friareal pct. erhverv	20	10



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O, O2-4	Områder til institutioner
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Område for kommuneplantillæg

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.

Ved udvikling af en '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. Projektet bidrager til at skabe bedre sammenhæng mellem karrébyen og Urbanplanen på den ene side af Englandsvej og villakvarteret på modsatte side. Derudover udpeges tre meget forskellige bygninger som bevaringsværdige, hvilket understøtter områdets identitet i form af historiske spor og sammenlagt arkitektur.

Byliv

Mod villakvarteret skal der etableres grønne kantzoner, og mod Englandsvej skal anlægges en lille urban plads til ophold i forbindelse med en passage til det bagvedliggende villakvarter. Udearealer til fælleshuset til de nye boliger placeres på pladsen for at understøtte fællesskab og aktiviteter. Ud til pladsen ligger desuden udearealerne til en mindre, eksisterende institution samt Englands-parken, der skal åbnes op i forbindelse med den igangværende områdefornyelse. Lokalplanen kan dermed understøtte områdefornyelsens ønske om at skabe mere byliv og forbindelser på tværs i området. I forlængelse heraf har forvaltningerne undersøgt muligheden for placering af kommunale funktioner udover den eksisterende flerbørnsdagpleje. Økonomiforvaltningen samt Børne- og Ungdomsforvaltningen har imidlertid oplyst, at behovet for daginstitutioner dækkes uden for lokalplanområdet, og at der derfor ikke er et kapacitetsbehov, hvorfor der ikke stilles krav om placering af offentlig servicefunktion.

Miljø og Klima

Projektet grænser op til Englandsvej, hvor der er udfordringer med trafikstøj. I forbindelse med den videre proces vil der blive udarbejdet en støjanalyse, som skal sikre, at nyt byggeri og dets friarealer støjsikres. Den nye bygning forventes at blive separatkloakeret, således at regnvand kan ledes til Ulrik Birchs Allé, der i Skybrudsplanen er udlagt som kombineret skybruds- og forsinkelsesvej.

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. Lokalplanområdet er i dag udpræget befæstet, og projektet vil gøre området grønnere gennem etablering af grønne kantzoner i form af private forhaver, en grøn stiforbindelse gennem området samt en begrønnet fælles gård. Endelig vil Teknik- og Miljøforvaltning stille krav om plantning af 20 nye træer, herunder mindst et nyt træ i gårdrummet og to på pladsen.

Anbefalinger til den videre planlægning

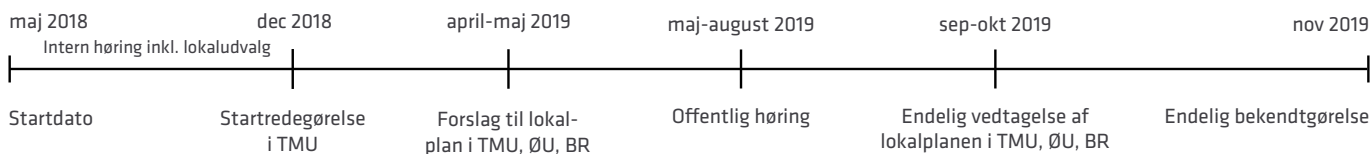
Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at Ulrik Birchs Allé 47, Ulrik Birchs Allé 54 og Irlandsvej 5A udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal tilpasses karrébyen mod Englandsvej i 4-5 etager og villaerne mod Vatnavvej i højst 2 etager.
- Mod den bevaringsværdige bygning på Irlandsvej 5 skal projektet bearbejdes, så der bliver bedre sammenhæng mellem eksisterende og nyt byggeri, f.eks. gennem variation i typologi og skala eller gennem en åbning i bebyggelsesstrukturen.
- Der skal plantes minimum 20 træer, herunder mindst et i gårdrummet og to på pladsen.
- Bebyggelsesprocenten kan samlet set være op til 135.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen