

LINDGREENS ALLÉ

Startredegåelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan
Lindgreens Allé



Lokalplanområdet vist med fuldt optrukne linjer. (Københavns Kommunes Kort 2015)

Projektet

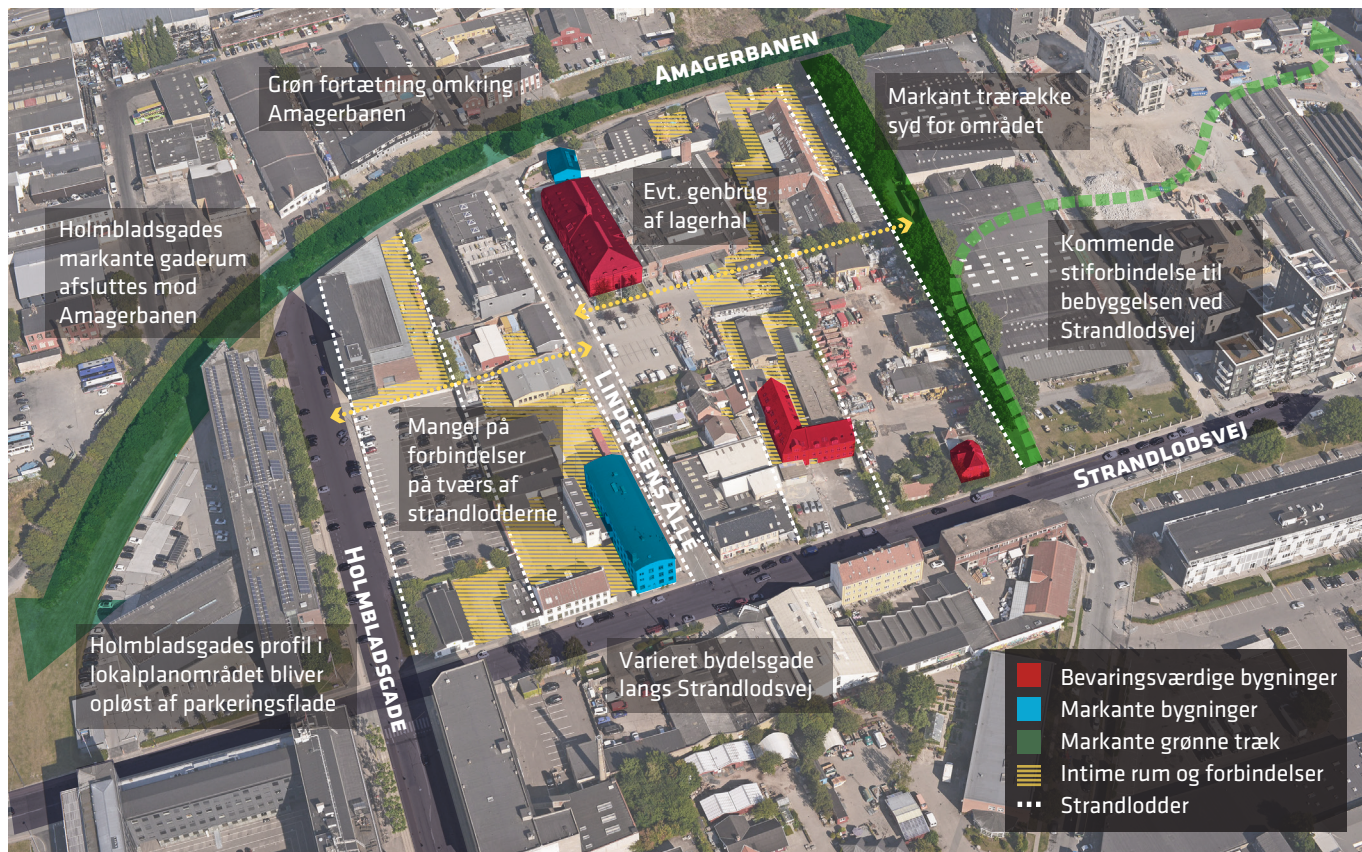
Bygherre	<ul style="list-style-type: none"> • Øens Murerfirma v/Jan Elving • Damgaards Boligselskab v/Kim Dencher Johansen • Martin Hassenkamm
Arkitekt	<p>Store Ø: Holscher Nordberg Architecture & Planning (HNAP) Lille Ø: PLH arkitekter Hele området: Landskabsarkitekt SLA</p>
Formål	<p>Omdannelse af tidligere industriområde til blandet bolig og erhvervsområde. Hovedgreb er en brudt karréstruktur, med bevarelse samt tilføjelse af lavere byggeri i gårdrummene.</p>
Bebyggelsespct.	C2-ramme med bebyggelsesprocent 150
Parkeringbiler	1 pr. 150 m ² etageareal
Cykelparkering	4 pr. 100 m ² etageareal

Baggrund

Tre grundejere er gået sammen om at udvikle lokalplanområdet, som er en del af bydelen Amager Øst. Grundejerne har fokus på at skabe et varieret område med byggerier til både boliger og erhverv, herunder også mindre erhvervsdrivende.

Grundejerne har sammen med Amager Øst Lokaludvalg og Teknik og Miljøforvaltningen gennemført en tidlig borgerinddragelsesproces i form af en workshop. Borgerne kom med deres syn på de eksisterende kvaliteter, samt ønsker til et kommende bolig og erhvervsområde. På workshoppen var der fokus på at bevare de små erhverv samt områdets historie udtrykt gennem de forskelligeartede bygninger, den rå karakter og den tilfældige placering med intime rum og passager. Der blev fremført ønske om at genanvende materiale samt de små baghuse til fx små erhverv, og der var ønske om at skabe aktive byrum langs Lindgreens Allé, som samlingssted for områdets beboere og besøgende.





Luftfoto fra juni 2015 af eksisterende forhold og egenarten

Stedet

Lokalplanområdet består mest af blandet erhverv, såsom kontorer, entreprenørvirksomheder, engroshandel med beklædning og reklamebureauer m.m. samt nogle få boligbebyggelser i form af enfamiliehuse og mindre etagehuse. Herudover er der udlagt større flader til parkering.

Området afgrænses mod nord af Holmbladsgade, mod vest af Strandlodsvej, mod syd af større lagerhaller på matr. 4072 og mod øst af det frodige nedlagte Amagerbane tracé. Lindgreens Allé løber mellem Strandlodsvej og det nedlagte banetracé og deler området i to - en mindre nordlig del (Lille Ø) og en større sydlig del (Store Ø).

Egenart

Udover den anførte egenart på illustrationen ovenover, præges området af markante små og store industri- og erhvervsbygninger, som er bygget over årene, og området har derved fået en sammensat karakter både rumligt og materialemæssigt. De udpegede bevaringsværdige bygninger i området er markeret med rødt. Herudover findes en karakteristisk industribygning på Lindgreens Alle 5, markeret med blå, som også forudsættes bevaret. Mellem husene har den uregelmæssige udbygning resulteret i små intime rum og passager, der giver området en særlig karakter.

Områdets lange øst/vest gående strandlodder, som kan aflæses i beplantning, hegn, og lange forløb, har haft stor betydning for områdets udformning.

Bevaring og udvikling

Udover de bevaringsværdige bygninger, arbejdes der på at bevare små bygninger til erhverv samt den karaktergivende beplantning. Der lægges vægt på at arbejde videre med den karakteristiske variation i bebyggelsesudtrykket, sporene efter de langstrakte lodder samt at udvikle på de intime byrum og forløb mellem bygningerne. Der er et ønske om at åbne området, ved at skabe enkelte pladser og forbindelser på tværs af området, og arealerne mellem lokalplanområdet og de omkringliggende omgivelser hhv. Holmbladsgade, Amagerbanen, Strandlodsvej skal udvikles så det flettes naturligt sammen. I dag fremstår arealerne aflukkede og udflydende.

Mobilitet

Lokalplanområdet er med ca. 500-800 m til metrostationerne Lergravsparken og Øresund velbeliggende i forhold til kollektiv trafik. Strandlodsvej er i kommuneplanen udpeget til bydelsgade, hvilket betyder, at den skal sikre og afvikle trafikken i bydelen. Lindgreens Alle og Holmbladsgade giver alene adgang til ejendommene. Der er i dag på Strandlodsvej en årsdøgntrafik på ca. 6.900 biler. Den kommende biltrafik vurderes at kunne afvikles uden problemer. Strandlodsvej er i dag indrettet uden cykelstier, og der vil i det videre arbejde være fokus på at forbedre forholdene for cyklende. I de øvrige byudviklingsområder langs Strandlodsvej (syd for) har alle indgået en udbygningsaftale om etablering af cykelsti. Den grønne cykelrute 'Amagerruten' er planlagt til at forløbe på det nedlagte Amagerbane tracé og vil, når den er fuldt etableret,

forbedre adgangen for gående og cyklister mellem Christianshavn, Indre By og Østamager, herunder Amager Strandpark. Der er planlagt en krydsningsmulighed/adgangsmulighed ved Holmbladsgade.

Mål og planer

Kommuneplan 2015

Med kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til bolig- og serviceerhverv (C2), og der skal etableres mindst 25% erhverv og mellem 40% og 75% boliger (heraf 25% almene boliger). Se iøvrigt faktaboksen. Den vestlige del af lokalplanområdet er fastlagt som bydelscenter i Kommuneplan 15, og der kan etableres butikker til udvalgsvarer.

Lokalplaner

Ved Amagerbanen Syd er der ved at blive udarbejdet lokalplanforslag. Planforslaget skal sikre, at det ældre industriområde skal omdannes til et blandet område med primært boliger og erhverv.

Fællesskab København

Den nye vision for Københavns Kommune om at gøre København til en levende og grøn by, som har kant og tør forandre sig og som tager ansvar for klimaudfordringer og forbruget af ressourcer, søges at blive imødekommet ved bl.a. at forholde sig så tæt på egenarten som muligt.

Bynatur i København

Strategien har som sigte at styrke byens naturområder, og i byudviklingen at sikre grønne værdier. Bynatur skal ses som noget, der både kan fordeles på terræn, tage og facader. Lokalplanen skal være med til at fremme områdets bynatur og biodiversitet samt at sikre regnvandshåndtering.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik og egenartsanalysen af kvarteret danner baggrund for de krav, der stilles til den nye bebyggelses udformning. Målet er, at bebyggelsen udformes som en nyfortolkning af stedets egenart og tilfører kvarteret nye arkitektoniske, byrums-



Lindgreens Allé 5. En karakteristisk bygning i område som forudsættes bevaret.

KP-ramme for området: C2

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	150

og bylivsmæssige kvaliteter. Der skal være varieret arkitektur, intime byrum og passager gennem bebyggelsen og åbne, aktive stueetager.

Byliv og Byrum

De nye bebyggelser skal udformes, så den bidrager til at gøre Lindgreens Allé og Strandlodsvej til indbydende og trygge gaderum, med bl.a. åbne inviterende stueetager. Området skal have en åben, grøn, inviterende karakter, og der etableres en offentlig passager gennem området nord/syd med en offentlig plads.

Bæredygtighed

I det videre arbejde vil der blive fokuseret på bæredygtig planlægning af bebyggelserne i forhold til bynatur, vind, støj, klimasikring og håndtering af regnvand. Herudover solorientering, dagslysforhold, bynatur, grønne elementer samt planlægning af områdets offentlige rum.

Jord

Lokalplanområdet skal kortlægges, idet der er en begrundet formodning om, at jord og grundvand kan være forurenede, ud fra karakteren af de tidligere virksomheders aktiviteter. Der skal derfor foretages jordundersøgelser, før byggeri kan igangsættes.

Sol, vind og skygge

Bebyggelsesstrukturen skal være med til at give gode opholdsmuligheder i solen og læ for vinden.



Lindgreens Allé 12. Gyldendals tidligere administrationsbygning er udpeget som bevaringsværdig.



Illustration af hovedgrebet, som er en brudt karré, der trækker sig tilbage omkring de bevaringsværdige bygninger og på udvalgte steder skaber pladser. Gårdrummene indrettes med små bygninger til bl.a. småerhverv. Den grønne kile på tværs skaber forbindelse til den 'Grønne cykelrute' og 'Ved Amagerbanen Syd' og derfra videre til Amager Strandvej og Strandparken (Ill. HNAP/PLH/SLA).

Anbefalinger

I den videre udvikling af projektet i lokalplanarbejdet vil der blive arbejdet videre med følgende temaer:

Egenart og historiske spor

- Vurdering og udpegning af de bevaringsværdige, karakteristiske og forskelligartede bygninger.
- Intime rum og forbindelser.
- De langsgående lodder.
- Genanvendelse af materiale.

Ny bebyggelse

- Nye bygningers højder, kantzoner, endelig placering og udformning.
- Placering af erhverv og almene boliger.
- Små baghuse til fx småerhverv.

Byrum

- Aktive byrum/pladser langs og i nærheden af Lindgreens Allé som samlingssted for områdets beboere og besøgende.
- Samspillet mellem bygninger og de forskellige byrum, herunder mødet med Holmbladsgade, Strandlodsvej, den 'Grønne cykelrute' på det nedlagte Amagerbane tracé, bebyggelsen syd for lokalplanområdet og Lindgreens Allé.

Bynatur

- Bynatur, som en landskabelig bearbejdning af områdets grønne og urbane byrum.
- Lokale løsninger for regnvandshåndtering samt afledning af skybrudsvand.
- Stiforbindelser på tværs af den 'Grønne cykelrute'
- Solorientering, vind m.m.

Parkering

- Vurdering af behov/mulighed for supplerende p-plads til naboerhverv.

Tidsplan

MILEPÆL



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen