

SUNDBYØSTER PLADS

alternativt forslag til bebyggelse og plads



Alternativt forslag til Lokalplan 490 og Tillæg 1 startredegørelse
Udarbejdet November 2014 for Amager Øst Lokaludvalg af:



v/ Peter Holst MAA MDL og
Jakob With MAA MDL

Sønder Boulevard 38 st.
1720 København V
Tlf.: 27 28 94 04 /
22 58 06 89
jw@howpl.dk/
ph@howpl.dk



November 2014

INDHOLD

BAGGRUND	4
FORUDSÆTNINGER	
- Nuværende lokalplan 490	6
- Lokalplanforslag Tillæg1 til 490	8
- Eksisterende forhold	10
- Historie	12
- Pladsens skala	14
FORSLAG	
- Scenarie 1 bygninger	16
- Scenarie 2 bygninger	18
- Pladsen	20
DIAGRAMMER	
- Beplantning	22
- Belysning	23
- Flader og aktiviteter	24
- Genanvendte elementer	25
- Forbindelser og ophold	26
- Udveksling med omgivelser	27
BUDGETOVERSLAG	28

BAGGRUND

Lokalplan 490 og forslag til Lokalplantillæg 1

Sundbyøster Plads på Amager er i disse dage under forandring. I pladsens nordlige ende er et nyt byggeri ved at blive færdiggjort. Byggeriet indeholder en ny idrætshal, der kan supplere Sundbyøsterhallen, - nye boliger i tagetagen og bla. nyt supermarked i bunden. Byggeriet udgør imidlertid kun en del af et samlet nyt byggeri, der skal opføres ud mod pladsen. Derfor fremstår det nye byggeri i dag med en nøgen betonfacade ud mod Sundbyøster Plads hvorpå to ældre eksisterende bygninger stadig befinder sig.

Det kommende byggeri er indeholdt og beskrevet i Lokalplan 490 "Sundbyøster Skole og nu også i et ændringsforslag til denne kaldet tillæg 1.

Fælles for både lokalplanen og tillægget er:

- At nybyggeriet skal indeholde 5000 nye etagekvadratmeter.
- At de forudsætter nedrivningen af de eksisterende bygninger ud mod pladsen.

Forskellen på lokalplanen og tillægget er at store dele af de 5000 m² i tillæget omdannes fra erhverv til boliger og at byggefeltet udvides.

Amager Øst Lokaludvalg, har med dette alternative forslag ønsket at belyse, hvordan lokalplanens krav kan opfyldes samtidig med at to af pladsens eksisterende bygninger bevares. Dette har udmøntet sig i to ligeværdige "scenarier":

- Et hvor bygningsflugten og højden i det eksisterende murstenshus respekteres
- Og et hvor der skabes varierede bygningshøjder og kanter mod pladsen, på en måde der respekterer det eksisterende hus, og som afspejler omgivelsernes variation af volumner og rumligheder.

Det alternative forslag giver samtidig et bud på, hvordan den fremtidige plads kan disponeres

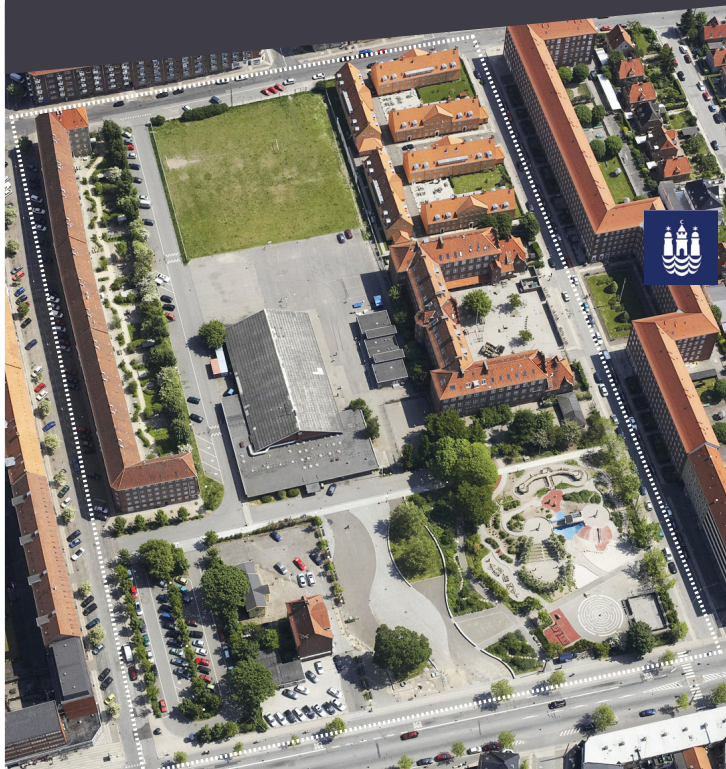


SUNDBYØSTER SKOLE

Lokalplan nr. 490

Borgerrepræsentationen har den 24. januar 2013 vedtaget lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole.

Lokalplanen er bekendtgjort den 6. februar 2013



SUNDBYØSTER SKOLE TILLÆG 1

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto, juni 2014. JW Luftfoto

Projektet

Bygherre	O. Adshøj & Sønner A/S
Arkitekt	Dorte Mandrup Arkitekter
Hovedgreb	Lokalplanen skal muliggøre byggeri af boliger på arealet ved siden af den nyopførte Sundbyøster Hal samt forbedre de fysiske rammer for Sundbyøster Plads. Lokalplanen skal: • øge byggefeltet mod Sundbyøster Plads • sikre en åben stueetage mod Sundbyøster Plads og Lille Parnagade • sikre boliger med gode dagslysforhold • sikre en bedre afgrænsning og nyindretning af pladsen
Etageareal	Nybyggeri ca. 5.000 m ²
Bebyggelsespct.	Ca. 255 % for ejendommen, matr.nr. 1505. 150 % beregnet for området under ét.
Bilparkering	Bolig: 1 pr. 200 m ² etageareal Erhverv: 1 pr. 100 m ² etageareal
Cykelparkering	Bolig: 2,5 pr. 100 m ² etageareal Butik: 4 pr. 100 m ² etageareal Pladskrævende cykler: 1 pr. 1.000 m ² etageareal. Mindst 75 pct. af cyklerne skal placeres i konstruktion.

Bygherre ønsker at opføre et supermarked og en café i stueetagen ud mod Sundbyøster Plads, og en første etage til enten boliger eller kulturelle servicefunktioner som fx bibliotek. Såfremt der etableres bibliotek eller lignende på 1. sal, skal der være mulighed for at have en del af etagearealet i stueetagen. Tredje og fjerde etage indrettes til boliger. Parkering etableres i kælder og friarealer etableres på fælles tagterrasser.

Ejendommen er i den eksisterende lokalplan nr. 490 'Sundbyøster Skole' fastlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 25 pct. boliger. Grunden er på 1.907 m². Det er en forudsætning for projektet, at det nuværende byggefelt udvides, og at der tilkøbes byggeri fra Sundbyøster Plads. I den nuværende lokalplan er det muligt at regne bebyggelsesprocenten for hele Område 1 under ét, således at den nyopførte hal og dette nybyggeri overholder bebyggelsesprocenten på 150. Udviklingen i området har ikke været gunstig for opførelse af erhverv på grunden. Derfor ønskes rammen til serviceerhverv (S2), hvor der kan bygges op til 25 pct. boliger, ændret til en boligramme (B5), hvor der kan bygges de ønskede boliger.

FORUDSÆTNINGER

Nuværende Lokalplan nr. 490

Den nuværende lokalplan for området giver mulighed for et byggeri på 5000 etagekvadratmeter, der primært skal placeres ca. 10 m bag matrikelskellet mod Sundbyøster Plads. Denne byggelinje opstår fordi byggeriets brandvej holdes indenfor egen matrikel. Lokalplanen forudsætter at det nye byggeri udelukkende indeholder liberalt erhverv, hvilket muliggør at nybyggeriet kan udføres som et samlet massiv, evt. med en et etagers mindre tilbygning langs "Lille Parmagade" ud mod Sundbyøsterhallen.

Lokalplanen forudsætter desuden som nævnt en nedrivning af samtlige eksisterende bygninger der i dag flankerer pladsens nordside.

Lokalplanen omfatter både pladsen, dens omgivelser, den eksisterende legeplads samt Sundbyøster Skole og en række nye tilbygninger til denne som placeres på den nuværende boldspilplæne bag Sundbyøsterhallen.

Som et led i denne lokalplan har man, som det fremgår af det modstående diagram, lagt vægt på to gennemgående akser, der skal binde det kommende område sammen både visuelt og som fodgængertrafikårer.

Dette forslag respekterer disse intentioner, både bygningsmæssigt og med den foreslåede disponering af pladsen.

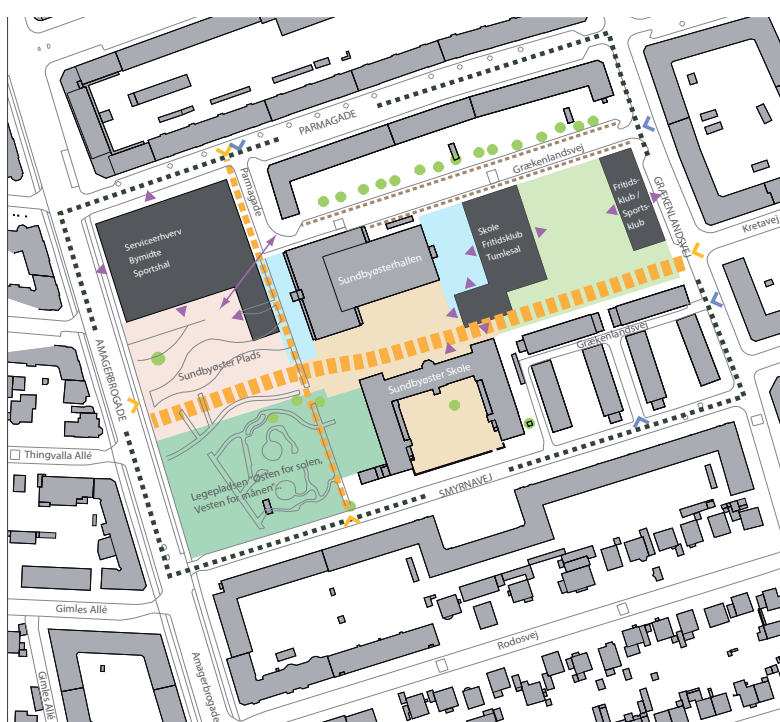
	BYGGEFELT		BILISTER OG CYKLISTER
	SKOLEGÅRD		EKSEMPEL PÅ ADGANGE TIL BYRUM FRA BYGNINGER
	PLADS		PARKERING
	ANKOMST OMRÅDE		FODGÆNGERADGANGE
	SPORTSAREAL / GRØNT AKTIVITETSOMRÅDE		FORBINDELSER
	LEGEPLADS		



Byggelinje ca. 10 m. bag eksist matrikelskel

5000 m² erhverv

ca. 4 etager massivt byggeri



Helhedsplan for lokalplanområdet

FORUDSÆTNINGER

Lokalplanforslag tillæg 1

Lokalplanforslagets tillæg betragter den nyligt færdigbyggede idrætshal, boliger og supermarked som første etape i et samlet byggeri med fælles arkitektonisk udtryk. Dette fremgår af nedenstående illustration udarbejdet af Dorte Mandrup Arkitekter, som ligeledes har givet et bud på den fremtidige disponering af pladsen.

Som nævnt forudsætter dette tillægssforslag , en konvertering af en væsentlig del af byggeriet fra liberalt erhverv til boliger.

Dette betyder at byggeriet ikke kan opføres som en massiv klods. De fremtidige boliger må overholde en vis maksimal bygningsbredde, og man får derfor bl.a. behov for at uvidde byggelinjen helt hen til matrikelgrænsen. Hvilket igen forudsætter at bygherren tilkøber dele af den eksisterende plads således at den fremtidige brandvej kan ligge indenfor byggeriets egen matrikel. Desuden tilkøbes der til byggeri i pladsens Østlige ende mod Sundbyøsterhallen hvor man forestiller sig en café i en etage kan ligge.





Stueetage 1700 m² (erhverv)

1.,2.,3. sal 3.300 m² (primært boliger)

i alt 5.000 m²

Der bygges til oprindeligt matrikelskel og
der tilkøbes 8m. areal til brandvej samt til café.



Situationsplan: Dorte Mandrup Arkitekter

FORUDSÆTNINGER

Eksisterende forhold

Sundbyøster Plads har som sine afgrænsninger i dag først og fremmest Amagerbrogade mod øst, og er som sådan en pause i denne hovedgades puls. Mod vest udgøres pladsens kant af Sundbyøsterhallen, mod syd af en meget grøn legeplads kaldet Østen for månen. En væsentlig aktør for pladsen er Sundbyøster Skole der ligger i dens sydøstlige hjørne. Mod nord findes den tidligere nævnte nyopførte bygning, der med sin nøgne betonfacade på nuværende tidspunkt danner baggrund for de to historiske bygninger, der er omdrejningspunktet i dette forslag. Der er tale, dels om en 4 etagers murstensbygning, der i dag bla. indeholder boliger,- dels om en mindre 2 etagers bindingsværksbygning som idag indeholder kontorer. (Desuden befinder der sig nu en bilforhandler i en et etagers bygning).

Skalamæssigt er pladsens omgivelser af meget forskellig karakter, hvilket afspejler den omgivende by, der på dette sted synes at være i en overgangsfase mellem den tætte by omkrng Amagerbrogade og det øvrige Amagers mere spredte og forskelligartede byggeri.

Incitamentet for at fortsætte Amagerbrogades fortættede gadebillede, synes her at være lige så stærkt, som incitamentet for en på dette sted mere collageagtig by, der netop synes at være Amagers særkende.

Ud fra argumentet om at skabe sammenhæng, kan der derfor godt argumenteres for at bevare de historiske bygninger, der ligesom pladsens eksisterende og vel-voksne træer, er med til at give karakter til stedet og pladsen.



View med det bevaringsværdige murstenshus set i sammenhæng med Amagerbrogades øvrige bygninger og det store gamle lønnetræ.



View mod Sundbyøsterhallen og de tre karakteristiske plataner.

FORUDSÆTNINGER

Historie

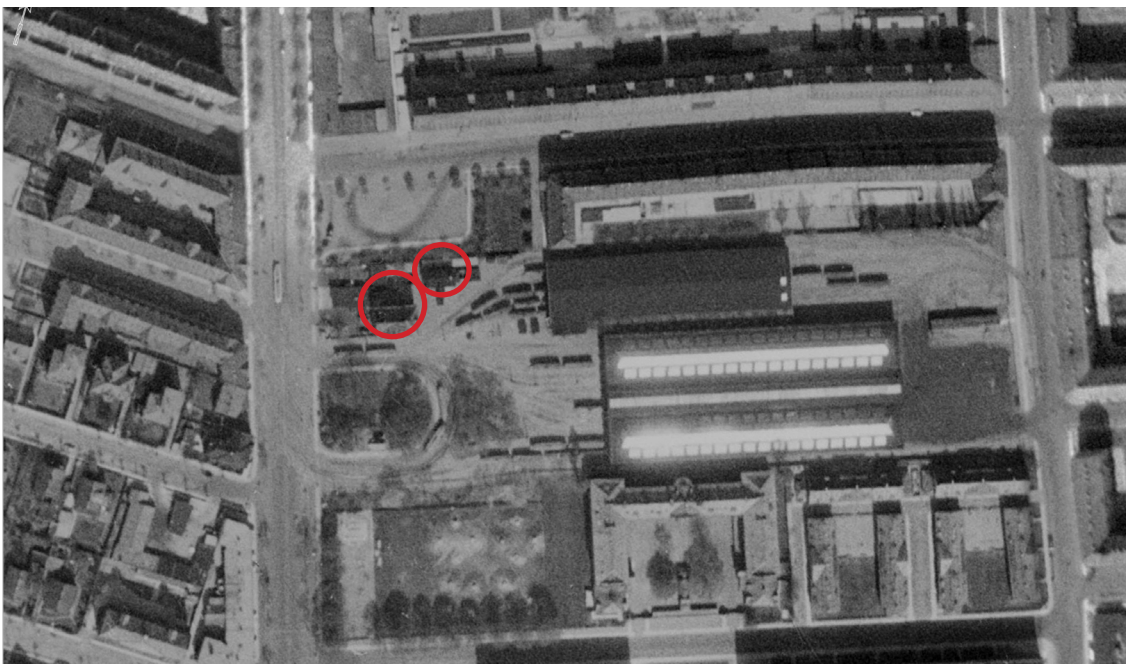
Sundbyøster Plads er ikke fra starten planlagt og tænkt som en egentlig plads, men er opstået som konsekvens af, at der har ligget flere remiser til sporvogne, hvor Sundbyøsterhallen ligger i dag.

Pladsen har således været remisernes forareal. Her har, først den gule bindingsværksbygning og siden den røde murstensbygning været "folkestue", administrationslokaler og lejligheder tilknyttet remiserne.

Begge bygninger har således en stor historisk betydning for stedet.

Den gule bindingsværksbygning er bedømt til at have karakteren 6 i bevaringsværdi mens murstensbygningen er vurderet til karakteren 4, altså begge med en middel bevaringsværdi, hvor murstensbygningen har en karakter der ligger lige før den høje bevaringsværdi.

Det er dette forslags overbevisning at begge bygninger kan bidrage til stedet med en stor kulturel værdi, der fortæller om stedets historiske funktion og samtidig kan bidrage til stedet med bevaringsværdige rammer til nye og eksisterende funktioner.



Luftfoto fra 1954 af det gamle remiseanlæg og forpladsen. De to bevaringsværdige bygninger vist med ring omkring



Sporvognsarealet med den røde bevaringsværdige bygning i baggrunden. Foto fra ca. 1960



Den første kontorbygning og folkestue fra starten af 1900 tallet

FORUDSÆTNINGER

Pladsens skala

For at give en fornemmelse af pladsens skala vises her til sammenligning to lignende københavnske pladser og deres afgrænsninger i samme målestok. De to øvrige pladser: Blågård's Plads og Litauens Plads benytter sig begge af det samme skalaformidlende greb:

At dele af pladsen er nedsækket. Dette skaber differentiering mellem forskellige aktiviteter uden at skabe barrierer, det skaber naturlige og uformelle siddepladser, og det gør at pladsen kan fungere som forsinkelsesbassin i en samlet skybrudssikringsplan.

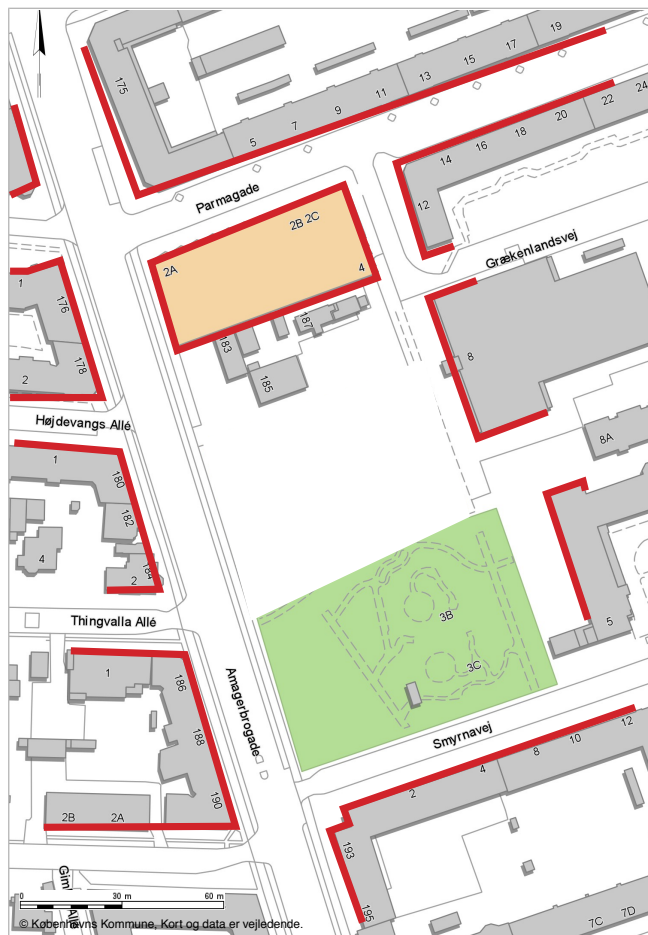
En lignende strategi kan med fordel benyttes på Sundbyøster Plads.



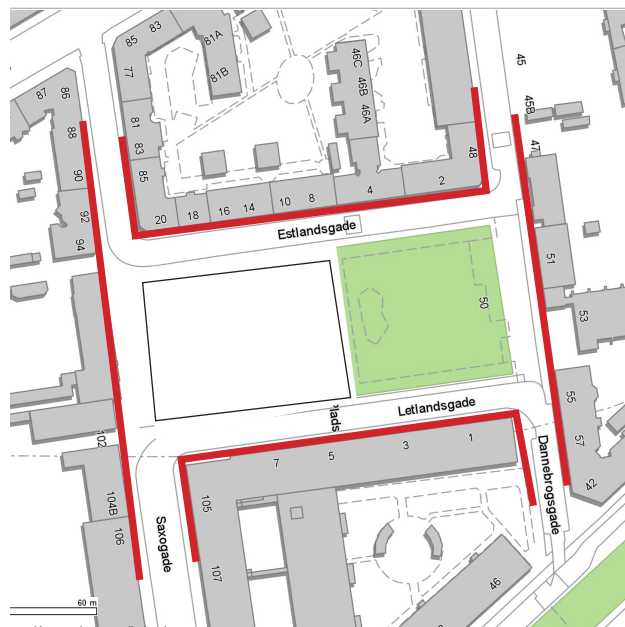
Blågård's Plads, Nørrebro



Litauens plads Vesterbro



Sundbyøster Plads Amager



Litauens plads, Vesterbro



Blågård's Plads, Nørrebro

FORSLAG

Scenarie 1

Skal de to bygninger bevares, og skal kravene i henholdsvis lokalplanen og tillægget samtidig overholdes, er det uomgængeligt at den mindre gule bindingsværksbygning ikke kan blive stående, hvor den står i dag. Den har til gengæld en størrelse og en beskaffenhed der gør, at det ikke er økonomisk uoverkommeligt at flytte den.

I dette scenarie forslås det at et nybyggeri i pladsens nordlige ende føjer sig til den eksisterende murstensbyggnings flugt og bygningshøjde, som en karré der slutter den nye bygning af mod pladsen. Der bygges i 5 etager med hhv. 12 og 10 m. dybe bygningskroppe på en stuetage der så at sige fylder hele arælet ud.

Det giver ligesom Dorthe Mandrups forslag i tillægget en meget ensartet og let fattelig kant til pladsen, der i dette tilfælde bliver en smule større, end tillæggets forslag.

Den røde murstensbyggnings gavl mod Amagerbrogade står rent og lukket og kan umiddelbart modtage et nybyggeri, mens den østlige gavl har valmet tag og der er derfor foreslået en sprække i den samlede bygningskrop.

Gårdrummet i dette scenarie kan umiddelbart virke smalt, men det bedres betydeligt af at gulvet i gården er hævet til 1. sals højde, og det vil derfor ikke være så skyggefuldt, som man umiddelbart skulle antage.





Scenarie 1

Stueetage 1375 m² (erhverv)

Eksisterende murstenshus 600 m²

Eksisterende bindingsværkshus 110 m²

1.,2.,3. delvis 4. sal 2915 m² (primært boliger)

i alt 5.000 m²

Der bygges til flugt med eksisterende murstensbygning

der tilkøbes 3 m. areal til brandvej

Eksisterende murstensbygning bevares

og bindingsværkshus flyttes

FORSLAG

Scenarie 2

I dette scenarie er den gule bygning ligesom i det tidligere scenarie flyttet ud på pladsen. Placeringen er her foran Sundbyøsterhallen med "ryggen" mod denne. Det giver ligesom "cafeen" i tillæggets forslag en moderering af pladsens skala, men her er det sket samtidig med at man bevarer en forbindelse mellem idrætshallens indgang og pladsen, - en forbindelse som er væsentlig for forslaget. En fortsat forbindelse er med til at sikre at hallen kan være med til skabe liv omkring pladsen. Samtidig vil det være muligt at den gule bygning kan varetage caféfunktionen

I dette scenarie opereres der med flere bygningshøjder og flugter. Der sikres en større stuetaage ved at denne på dele af pladsen strækker sig helt til matrikelskellet, mens den følger den eksisterende bygning på resten.

Scenariet sikrer mere lys i "gårdrummet" der har mulighed for, som en kantzone at henvende sig til pladsen. Disponeringen sikrer samtidig, at der på den nye bygnings bagside kan etableres tilbygninger som kan være med til at skabe visuel forbindelse mellem den nye hal og pladsen.

Der er i den videre bearbejdning af forslag til pladsen valgt at arbejde videre med dette scenarie, men disponeringen af pladsen kan nemt tilpasses begge scenarier.





Scenarie 2

Stueetage 1500 m² (erhverv)

Eksisterende murstenshus 600 m²

Eksisterende bindingsværkshus 110 m²

1.,2.,3. delvis 4. sal 2.790 m² (primært boliger)

i alt 5.000 m²

Der bygges delvist til oprindeligt matrikelskel

der tilkøbes 8m. areal til brandvej på nødvendigt stræk

Eksisterende murstensbygning bevares

og bindingsværkshus flyttes

FORSLAG

Pladsen

Forslaget til disponeringen af den fremtidige plads vil sikre en række parametre:

- Bevarelsen af en række af den eksisterende plads' kvaliteter og elementer heriblandt de tidligere omtalte bygninger, samt flere eksisterende træer og inventar.
- En varieret beplantning der bevarer og supplerer med elementer der kan bidrage til lokal nedsivning af regnvand.
- En belysning , der sikrer tryghed på pladsen og som samtidig understreger retninger og forbindelser på pladsen.
- En differentiering af flader og aktiviteter der formidler pladsens skala, skaber naturlige og uformelle opholdspladser.
- En sikring af stedets fremtidige og nuværende forbindelser visuelt og fodgængertrafikmæssigt.
- En udveksling mellem pladsens mange forskellige potentielle brugergrupper.

De forskellige parametre vil forklares i de kommende diagrammer, og der gives et overslag på hvad omlægningen af pladsen kan koste.



Rejst plan af pladsen

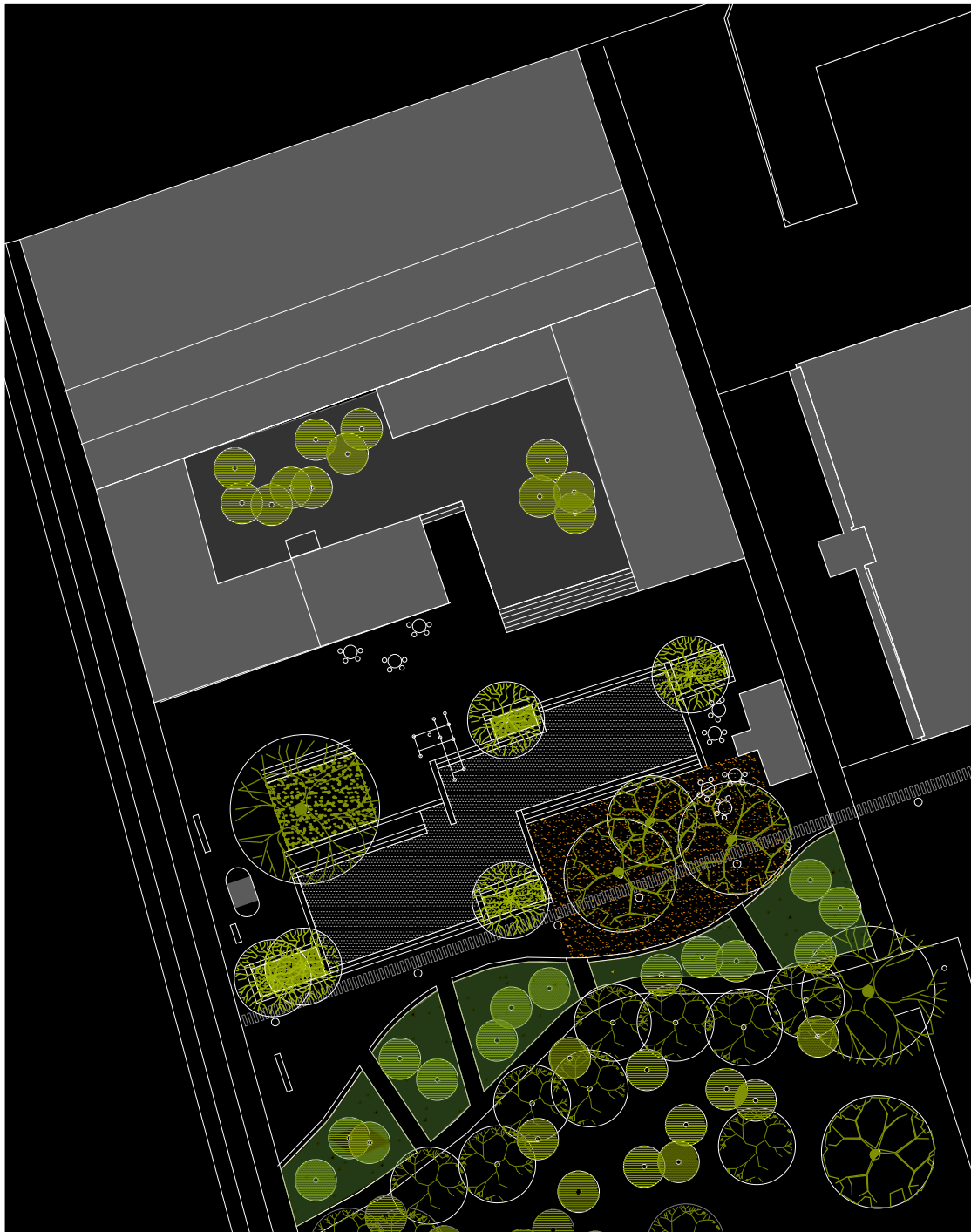
- | | | | |
|----|--|-----|---------------------------------------|
| 1. | Eksisterende sportshal mv. | 10. | Stiforbindelse til boldbaner |
| 2. | Tagterasse på nyt bygningsdæk | 11. | Bevaret granitplint |
| 3. | Eksisterende murstensbygning | 12. | Omlagt staudebed |
| 4. | Fliser/ chaussésten på renoveret plads | 13. | Parkour elementer |
| 5. | Nye træer i regvandsbede | 14. | Eksisterende legeplads |
| 6. | Eksisterende træ i hævet græs | 15. | Eksisterende granitsti og ny forplads |
| 7. | Forsænket aktivitetsflade. | 16. | Sportshal |
| 8. | Flyttet bindingsværkshus | 17. | Bordtennis, boule, skak mv. |
| 9. | Grus Under eksisterende plataner | | |



Plan af pladsen 1:500

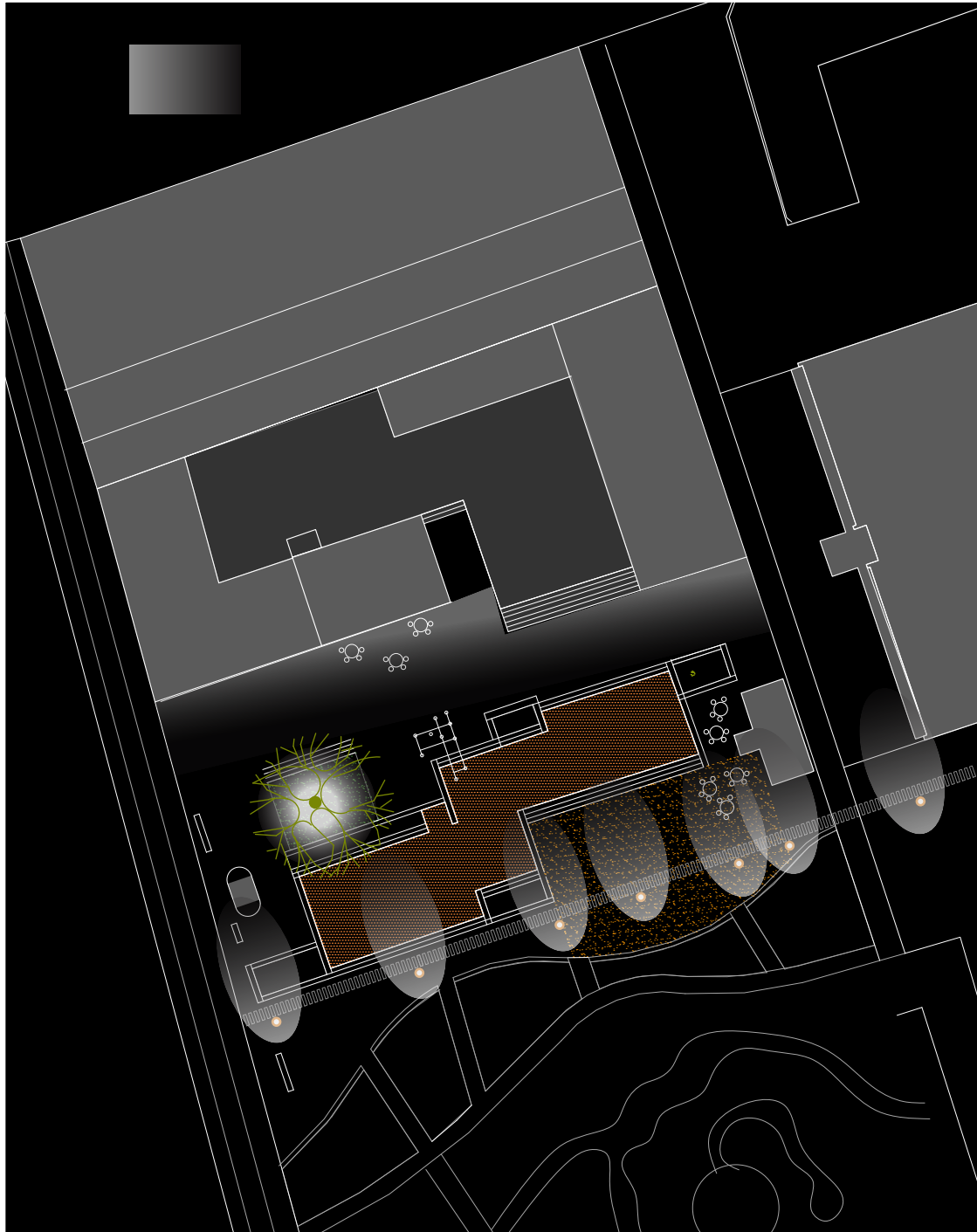
DIAGRAMMER

beplantning



Den eksisterende beplantning som består af legepladsens randbeplantning af mindre rønnetrær, stauedebeddets buske og blomster, tre plataner og en kæmpe gammel spidsløn suppleres med elletræer i regnvandsbede der placeres strategisk i hver deres ende af den forsænkede aktivitetsflade. Elletræerne vil med deres sorte silhuet være med til at give pladsen en særlig karakter.

belysning



Med en række nye lysmaster med projektorer langs akse der fører til skolen nye arealer forstærkes denne og pladsen forsynes med nødvendigt funktionslys. Aktivitetsfladen oplyses af bånd med LED lys indlagt i bånd og trin langs denne. Pladsens nordlige kant oplyses af nye butikker og caféers facader.

Den store gamle spidsløn tildeles en særlig rolle som det eneste træ der om natten illumineres med uplights.

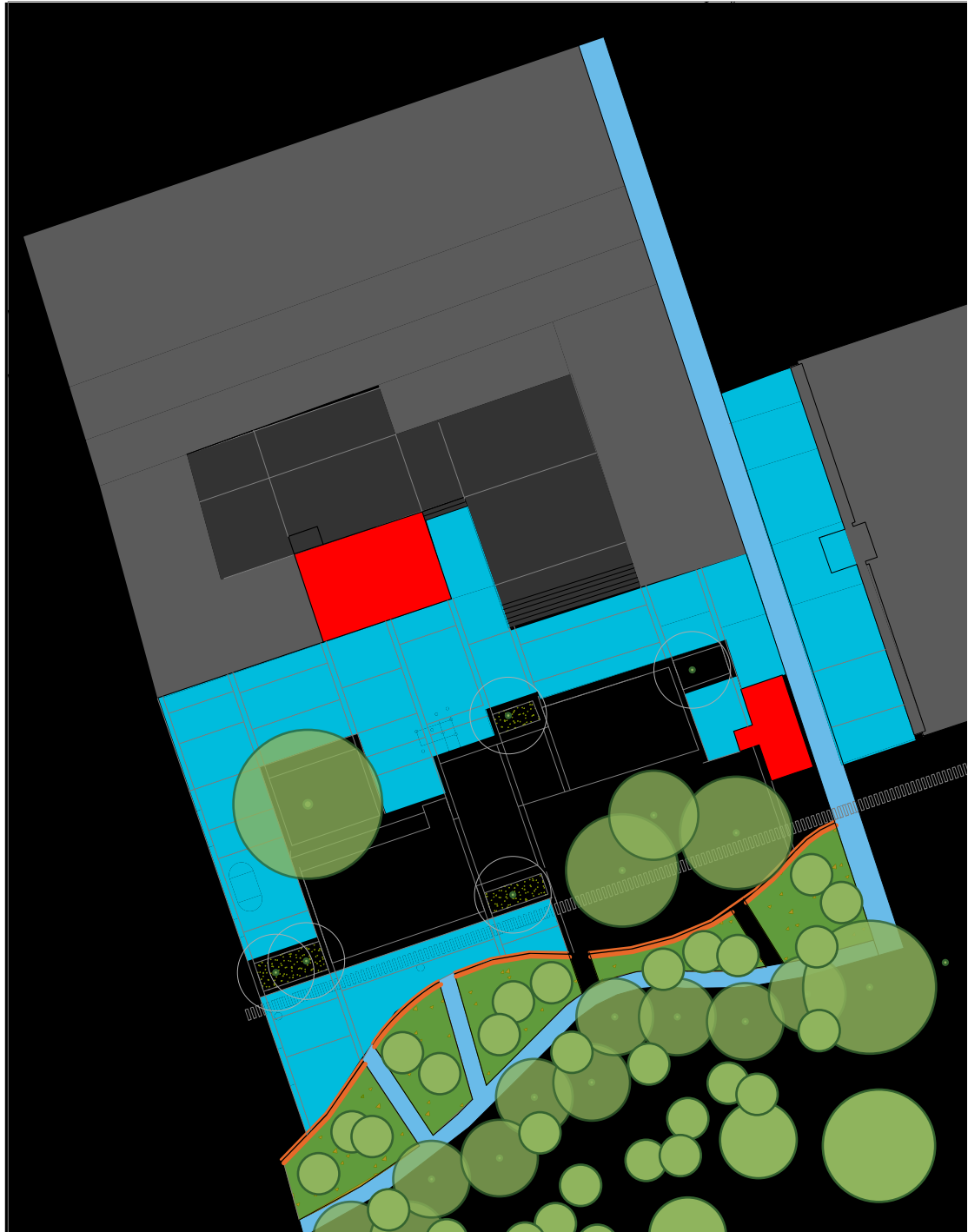
DIAGRAMMER

flader og aktiviteter



Pladsen opdeles i forskellige flader der kan anvendes til forskellige formål uden at disse afskærmes fra hinanden: Den nuværende plads chaussésten genanvendes som generel flade der bla. danner forareal på pladsens nordlige forareal til butikker og evt. cafe i murstensbygningen. Den forsænkede aktivitetsflade kan forsynes med permeabel gummi-asfalt. Under platanerne udlægges grus som danner gulv til petanque, bordtennis, skak og andre mindre spilaktiviteter. Blomsterhavens rolige rum omlægges en smule med nye stier.

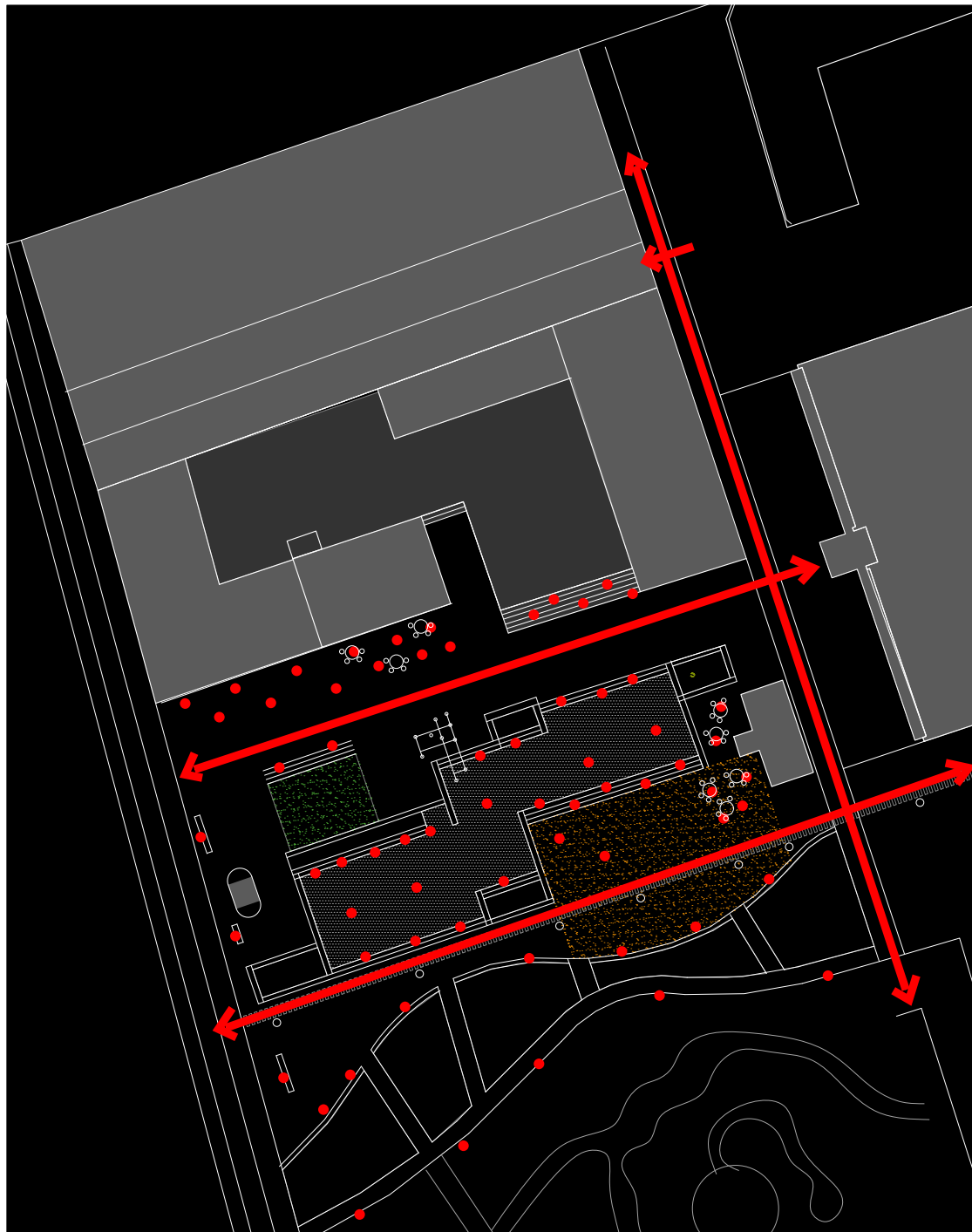
genanvendte elementer



Der genanvendes adskillige elementer fra den nuværende plads. Bygningerne kan få nye funktioner, begge med evt café i idet de begge indeholder ét åbent rum underetagen. Den gule bindingsværksbygning flyttes og kan benyttes som appendiks til Sundbyøsterhallen med udlån af udstyr til mindre spil på grusfladen. Desuden bevares blomsterhaven med den lange buede granitplint. Samtlige træer på pladsen bevares og chausséstenene genanvendes i den nye belægning.

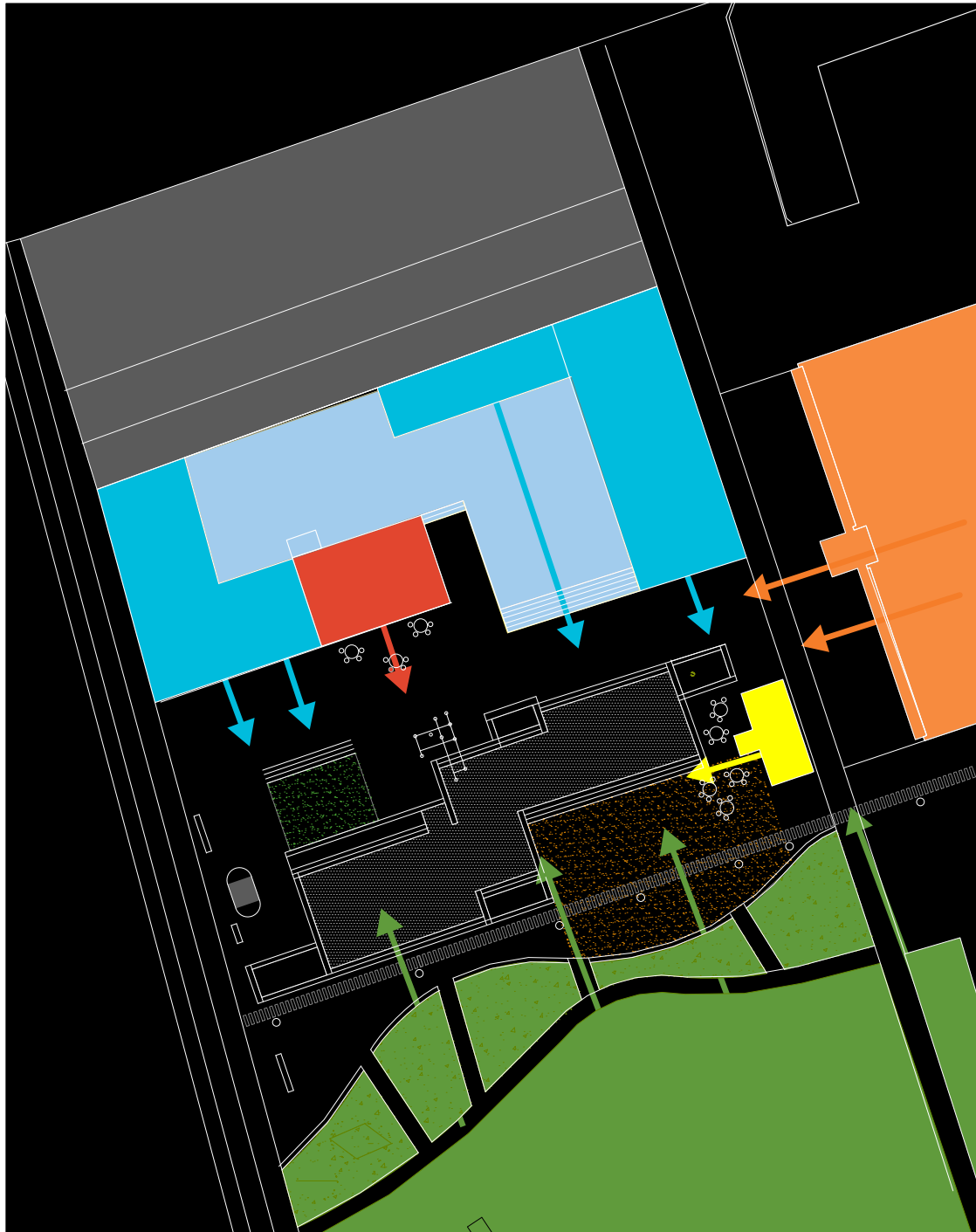
DIAGRAMMER

forbindelser og ophold



Der er på pladsen tre hovedforbindelser. Lokalplanens hovedakser varetages og som tilføjelse bevarer forbindelsen mellem Sundbyøsterhallens hovedindgang og pladsen. Forslaget anser denne for særligt væsentlig fordi hallen er med til at give pladsen dens liv og identitet. Der sikres et antal af både formelle og mere uformelle opholdssteder og funktioner.

udveksling med omgivelserne



Pladsen har allerede i dag flere aktører som er med til at give den liv: Legepladsen og skolen mod syd og Sundbyøsterhallen mod øst. Der tilføjes yderligere relationer til pladsen mod nord. Den aktiveres af nyt indhold i underetagen af såvel de nye som de to gamle bevarede bygninger.

BUDGETOVERSLAG

pladsen

1.	Opbrydning Bortkørsel af asfalt og jord, chaussésten i depot	900.000
2.	Flytning af bindingsværkshus	400.000
3.	Omlægning af staudehave nye stier mv.	180.000
4.	Belægninger (Asfalt/ fliser/ omlægning af chaussésten) 2750 m2 x 900 kr/m2=	2.475.000
5.	Støttemure, siddetrin , brystningsmure	600.000
6.	Inventar Bænke, borde , bordtennis, parkour, skak mv.	400.000
7.	Belysning master og indfældet belysning i bander mv.	500.000
	I alt	5.455.000
	Uforudsete udgifter 15%	818.250
	I alt håndværkerudgifter	6.273.250
	Rådgiverhonorar, Byggetilladelser, tryk mv. 15%	940.988
	Samlede udgifter i alt eksklusiv moms	7.214.238



*Fotocollage af forslag til Enghave Park med forsænket aktivitetsareal som det forslåede på Sundbyøster Plads.
Udarbejdet SLA og HOW planning+landscape.*

