

SANKT JOSEPH

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Sankt Joseph Søstrene plejecenter

Sankt Joseph Søstrene Kloster ved Strandvejen er et helstøbt bevaringsværdigt anlæg, der adskiller sig fra de fritliggende bygninger, der karakteriserer Strandvejen

Ny bebyggelse skal overvejende placeres på den nordlige og vestlige del af grunden

Ny bebyggelse skal placeres og udformes, så den samlede bebyggelse fremtræder som et samlet anlæg i et afgrænset grønt område

Skt. Joseph Søstrene, Strandvejen 91, set fra øst

Projektet

Beliggenhed	Strandvejen 91
Bygherre	Lejerbo
Arkitekt	Vilhelm Lauritzen Arkitekter*
Hovedgreb	Der udskrives en indbudt total-entreprisekonkurrence. Den nye bebyggelse skal placeres på den nordlige og vestlige del af grunden. Bebyggelsen skal i udførelse og materialevalg respektere den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Grundareal	10.102 m ²
Etageareal	ca. 11.100 m ²
Bebyggelsespct.	ca. 110

Parkering	Parkering for biler placeres på terræn. Der stilles krav om en plads pr. 5 plejeboliger, højst en plads pr. 100 m ² og mindst en plads pr. 200 m ² i øvrigt.
------------------	--

Baggrund

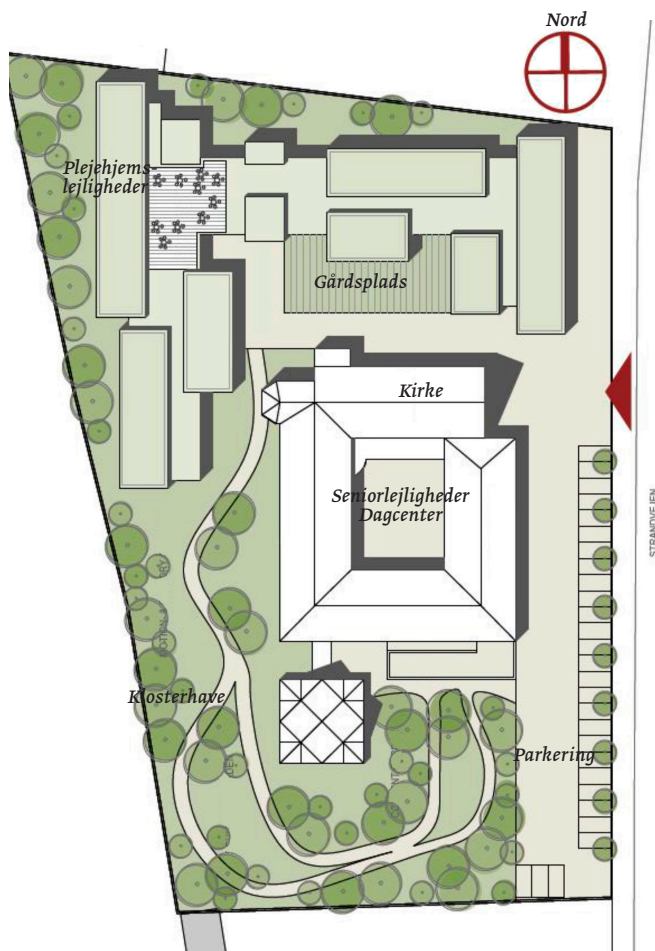
Lejerbo ønsker at istandsætte de eksisterende, oprindelige klosterbygninger, Sankt Joseph Søstrene, Strandvejen 95, samt nedrive en nyere bygning og opføre en ny bygning nord og vest for de eksisterende klosterbygninger. Der indrettes seniorbofællesskab, servicearealer og lignende i de eksisterende klosterbygninger og opføres ca. 100 plejeboliger som nybyggeri. Den eksisterende kirke tænkes indrettet til kulturelle formål.

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende på ydre Østerbro ved Strandvejen i et område afgrænset af Strandvejen, Vangehusvej, Svanemøllevej og Rosbækvej. Sankt Joseph Søstrene Kloster nedlægges som kloster. Klostret har drevet et mindre plejehjem i en enetages bygning fra 1970. Bebyggelsen består af et firelænget klosteranlæg i to etager med udnyttet tagetage, som bl.a. omfatter en kirke og en tidligere præstebolig.

*volumenstudier





Volumenstudie, Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

Egenart

Sankt Joseph Søstrenes kloster er opført i 1904 og en senere tilbygning i én etage er opført i 1970. Klosteret markerer sig som et enkeltstående, veldefineret anlæg ved Strandvejen. Udefra bemærker man ikke den nyere tilbygning.

Stilen er historicistisk. Udformningen er enkel og harmonisk med facader i rød blank mur og saddeltag beklædt med skifer.

Klosteret er et firelænget anlæg, opført i tre etager med udnyttet tagetage omkring en indre gård med klassisk søjlegang. Kirken ligger mod nord sammenbygget med hovedbygningen - med gavlen mod vejen og apsis mod bagskel. Facaden er trukket lidt tilbage i forhold til hovedbygningens facade. Kirken er her lidt højere end hovedbygningen.

Mod syd adskilt fra hovedbygningen ligger den tidligere præstebolig. En senere opført gang forbinder boligen med resten af klosteret.

Grunden afgrænses af en mur med en oprindelig og en nyere portåbning mod Strandvejen.

Højder og volumener kan genfindes i andre bebyggelser langs Strandvejen, men her er tale om et helstøbt anlæg, som bærer præg af, at det oprindeligt er opført i et langt mere åbent landskab med udsigt over Svanemøllebugten. Bebyggelsen langs Strandvejen er fragmenteret og

Fakta

Grundareal	10.102 m ²
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 11.045 m ²
Bebygget areal	ca. 2.500 m ²
Boligareal	ca. 6.174 m ²
Service- og fællesareal	ca. 4.501 m ²
Kirke	370 m ²
Bebyggelsesprocent	111

uensartet. Den består af forskellige, fritliggende bygninger og bebyggelser med store volumener langs med eller vinkelret på vejen. Anvendelsen er blandet - institutioner, erhverv og boliger samt enkelte butikker.

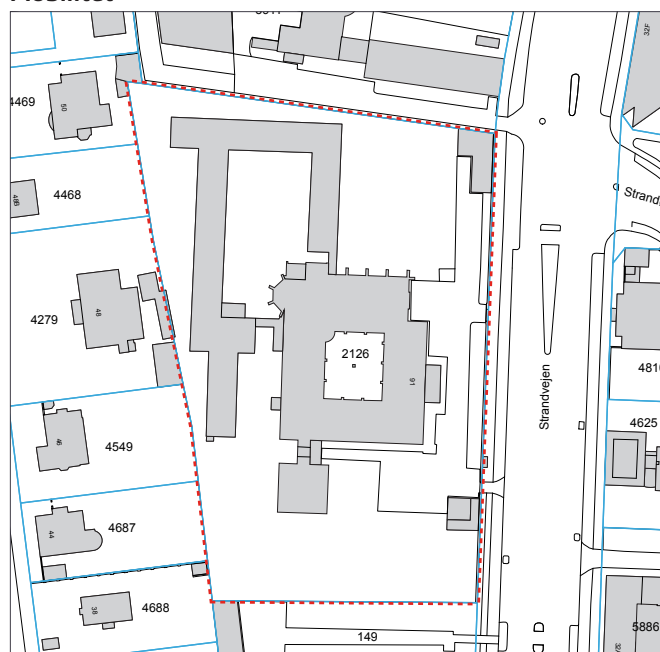
Der er ingen sammenhæng mellem klosteret og de andre bebyggelser langs Strandvejen og de bagvedliggende villaområder, men bebyggelsen danner en visuel afgrænsning af disse langs Strandvejen.

Strandvejen er bred med midterrabat og nogle steder allébeplantning. Den er stærkt trafikeret og fremstår som en barriere.

Svanemøllebugten er navngivet efter Svanemøllen som nedbrændte i 1892. Den er Københavns nordligste blå kile med udsigt til Øresund. Bugtens vandareal afgrænses i vest af Ydre Østerbros nordligste villakvarter og i øst af Nordhavns industrikajer.

Områderne øst og vest for Strandvejen består af ældre vilabebyggelser og enkelte rækkehusbebyggelser (mod øst). Områderne fremtræder grønne med bredt anlagte veje.

Mobilitet



Forslag til lokalplanområdets afgrænsninger.

Den eksisterende vejadgang fra Strandvejen bevares. Der er cykelstier langs Strandvejen. Der etableres parkering på terræn. Området er velforsynet med kollektiv transport i form af busser og S-tog. Nærmeste S-tog station er Svanemøllen Station.

Mål og planer

Kommuneplan

Området er omfattet af anvendelsesbestemmelser for O2-områder. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål og private institutioner af almen karakter. Endvidere kan der etableres ungdoms- og ældreboliger. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110 og bygningshøjden til maks. 24 m. Der kan tillades en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten, når der er tale om bebyggelse, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdig. Det gælder også ved en forøgelse af bebyggelsens etageareal gennem om- eller tilbygning. Der kan kan i fornødent omfang fastsættes friarealkrav. Friarealprocenten fastsættes til 40 for boliger og for erhverv 10.

De oprindelige klosterbygninger er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Detailhandel

Området på vestsiden af Strandvejen mellem Strandøre og Solvænget er udlagt til lokalcenter. Der er en enkelt dagligvarebutik og enkelte butikker derudover.

Byliv

Benyttelsen af den tidligere kirke til kulturelle formål kan medvirke til at skabe aktiviteter og blive et samlingspunkt i kvarteret.

Bæredygtighed

København har ambitioner om at blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. I projektet skal det undersøges om regnvand fra tage på nybyggeriet kan opsamles og genbruges. Regnvand i



Sankt Joseph Søstre set fra nordvest

Kommuneplanens rammer

Anvendelse	O2 Offentlige formål og private institutioner
Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	-
Friarealpct. erhverv	-
Parkeringsdækning	1 pr. 100 m ² /1 pr. 5 plejeboliger

øvrigt skal nedsives på egen grund.

Det skal i forbindelse med ny bebyggelse undersøges hvordan der bedst kan integreres solceller og udføres grønne tage og/eller andre tiltag, der kan medvirke til at opfylde kommunens målsætning for bæredygtighed.

Arkitektur

Den nye bebyggelse tænkes overvejende placeret mod nord og vest for det oprindelige kloster. Bebyggelsen skal have et nutidigt formsprog samtidig med, at den spiller sammen med de eksisterende bygninger, så det samlede anlæg opleves som en helhed, og fortællingen om det oprindelige anlæg bevares.

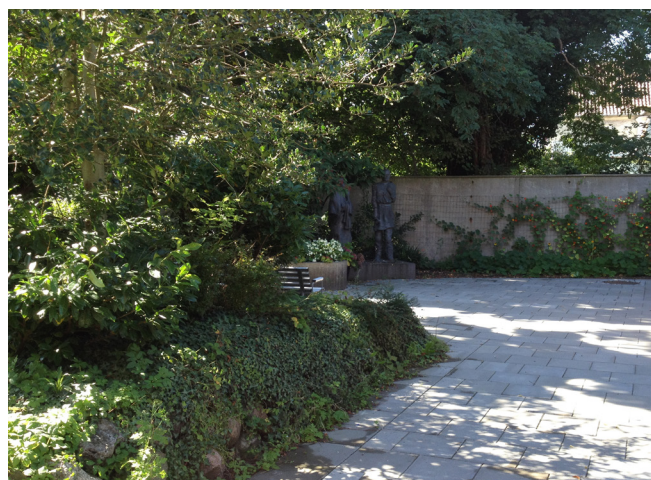
Miljøforhold

MMP (Miljøvurdering af planer og programmer)

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en miljøvurdering.

Sol, vind og skygge

Det skal i det videre forløb udarbejdes skyggediagrammer, så især bebyggelsen nord for, men også bebyggelsen vest for nybyggeriet ikke udsættes for unødige skyggegener. Også internt i bebyggelsen skal skyggeforhold indgå i vurderingerne.



Det grønne areal set mod syd

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler startredøgørelsen, idet konkurrencen skal belyse følgende forhold:

- Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse bør istandsættes og ombygges med respekt for den oprindelige arkitektur, materialevalg og detaljering. Nødvendige udvendige ændringer skal tilpasses bygningernes særlige arkitektur.
- Nybyggeriet skal udføres i et moderne formsprog, der kan ses som en nyfortolkning med referencer til klostret med hensyn til materialer og volumener
- Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et helstøbt, afgrænset anlæg i et grønt område



Den indre klostergård

- Nybyggeriet bør placeres, så der sammen med kirkens facade mod nord dannes en ny indre gård.
- Nybyggeri vil umiddelbart påvirke Pædagogseminaret nord for klostret og Svanemøllevej 48 og 50 vest for klostret. Hensyn til lys, skygge og indbliksgener skal indtænkes i udformningen.
- Der skal i forbindelse med byggeriet udvikles en strategi for bæredygtighed med fokus på grøn bæredygtighed.



Den lave bygning, der tænkes nedrevet og nabobebyggelsen på Svanemøllevej mod mod vest.

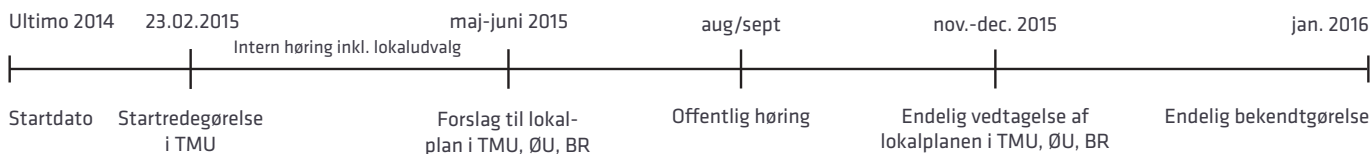


Til venstre kirken og til højre pædagogseminariet. Den lave bygning på den nordlige del af grunden skjules af murene.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 45 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen