

BARDENFLETHSGADE

Startredøgørelse

Redegørelse for udarbejdelse af forslag for ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Amagerfælledvej danner skillelinje for de kompakte boligkarréer opført efter en samlet plan og den fragmenterede bydel



Luftfoto, set fra syd.

Projektet

Bygherre	Hoffmann A/S
Arkitekt	Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Hovedgreb	Lokalplanområdet har en markant placering på hjørnet af Amager Boulevard og Amagerfælledvej, og bebyggelsen omfatter en boligbebyggelse opført som sluttet randbebyggelse i 4-6 etager, der delvis er tilbagetrukket fra Amager Boulevard. Randbebyggelsen skal beskytte opholdsarealet mod trafikstøj fra Amager Boulevard og Amagerfælledvej. I gården placeres en daginstitution. Tilkørsel til bebyggelsen og daginstitutionen sker fra Peter Vedels Gade og den opretholdte del af Bardenfletshsgade.
Etageareal	13.125 m ²
Bebygg.pct	150
Parkering	For boligbebyggelsen er parkeringskravet mindst 1 plads pr. 200 m ² og højst 1 plads pr. 100 m ² etageareal og for daginstitutionen 1 plads pr. 200 m ² . Parkering etableres i kælder. Krav til cykelparkering er 2,5 pr. bolig og for børneinstitutionens vedkommende mindst 1,5 per 100 m ² . Halvdelen skal overdækkes. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 plads pr. 1.000 m ² etageareal ved boliger. Til daginstitutionen fastsættes antallet efter en konkret vurdering.

Ejendomsudviklingsselskabet Hoffmann A/S ønsker at opføre 114 moderne familieegnedede boliger samt efter ønske fra Børne- og Ungdomsforvaltningen en børneinstitution til 10 grupper. Parkering etableres i høj kælder, der placeres under bebyggelse samt en stor del af gårdrummet. Hoffmann A/S har gennem en årrække ejet ejendommen, som i den eksisterende lokalplan nr. 293 fra 1997 er fastlagt til boliger og serviceerhverv med mulighed for en børneinstitution. Grunden er på 7.183 m², og de ønsker at tilkøbe en del af den allerede lukkede Bardenfletshsgade på 1.561 m² således, at det byggeretsgivende areal i alt er 8.744 m². Udviklingen i området har ikke været gunstig for opførelse af erhverv på grunden, som i de seneste år har været oplagsplads for byggemateriel.

Stedet

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Amager Boulevard og Amagerfælledvej og henligger ubebygget. Inden for det eksisterende lokalplanområde ligger en boligbebyggelse i 5 etager på hjørnet af Amagerfælledvej og Peter Vedels Gade samt en skole i 1½ og 2½ etage plus høj kælder ved Peter Vedels Gade og Bardenfletshsgade. Disse bebyggelser indpasses i bebyggelsesplanen.





Situationsplan. Ill. Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

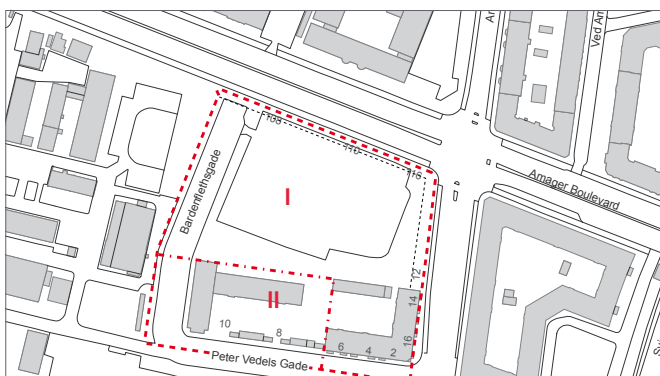
Egenart

Lokalplanområdet ligger mellem det fragmenterede byggeri på Serum instituttet og karrébebyggelserne på Amagerbro. Hvert af disse områder fremstår med særegne og karakterfulde udtryk. Karrébyen er, med sin klare, tunge geometri og ensartede facaderytmer, en klar kontrast til den mere spredte og mangfoldige struktur af enkeltbygninger, der er tilbagetrukket fra vejen, og som er placeret i grønne omgivelser på Serum instituttets område. Skala, formsprog og materialiteter er forskellige, og oplevelsen af byen skifter på kort tid. Det samme gør sig gældende for bebyggelsen på modsatte side af Amager Boulevard, der ligeledes er mere fragmenteret med korte facadelængder placeret langs vejen.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger i næsten lige stor afstand til metrostationerne Christianshavn, Islands Brygge og Amagerbro. Afstanden er hhv. 750, 850 og 700 m. Krydset Amager Boulevard og Amagerfælledvej er godt busbetjent med buslinjer i alle retninger. Boligbebyggelse på dette sted vil derfor være meget fint trafikbetjent, og trafikforøgelsen vil ikke være mærkbar i forhold til en erhvervsbebyggelse, som var planlagt i forhold til den eksisterende lokalplan. Tilkørsel til parkeringskælder vil foregå fra Peter Vedels Gade og den resterende del af Bardenflethsgade.

Forslag til lokalplanområdets afgrænsninger.



Fakta	
Boligetageareal	11.418 m ²
Daginstitution	1.707 m ²
Samlet bruttoetageareal	13.125 m ²
Bebyggelsespct.	150

Mål og planer

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns udvikling herunder et mangfoldigt boligtilbud samt et godt hverdagsliv.

Støj

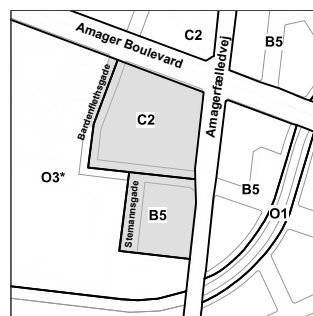
Støjanalyser viser, at støjniveauet fra de to veje er højt indenfor lokalplanområdet, og der tages højde for dette bl.a. ved tilbagetrækning af en del af bebyggelsen samt ved indretningen af boligerne.

Kommuneplan 2011

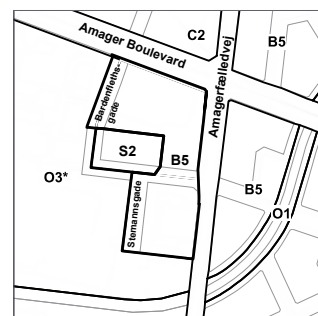
Området er i Kommuneplan 2011 udlagt til blandet bolig og serviceerhverv (C2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, en maksimal bygningshøjde på 24 m samt friarealkrav på 40 % for boliger og 10 % for erhverv. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg er nødvendig for at muliggøre boligbyggeriet, idet der skabes mulighed for en mindre ændring i fordelingen mellem bolig og erhverv. Det sker ved at opdele den nuværende ramme til blandet bolig og serviceerhverv (C2) til en boligramme (B5) for den aktuelle ejendom samt den eksisterende boligejendom og en ramme til serviceerhverv (S2) for den resterende del, hvor skolen i Peter Vedels Gade ligger. Boligrammen slås sammen med naborammen, der også er en B5, for at skabe så store sammenhængende rammeområder som muligt. Endelig lægges den del af rammen til offentlige formål for Serum instituttet (O3*), der udgør Bardenflethsgades vejareal ud for boligområdet, til B5-boligrammen.



Eksisterende Kommuneplanrammer



Foreslåede Kommuneplanrammer

Gældende rammer i Kommuneplan 2011

Ramme	C2
Boliger og serviceerhverv	
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	I størrelsesorden og højst 1 pr. 200 m ²

Foreslåede fremtidige KP-rammer for området

Ramme	B5 og S2
Boliger og serviceerhverv	
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning i B-ramme	Ml. 1 pr. 100 m ² og 1 pr. 200 m ²
Parkeringsdækning i S-ramme	I størrelsesorden og højst 1 pr. 150 m ²

Ved ændringen fastholdes i begge rammeområder den maksimale bebyggelsesprocent på 150, den maksimale bygningshøjde på 24 m samt friarealkravene på 40 % for boliger og 10 % for erhverv. Ændringen skaber mulighed for at variere parkeringsdækningen og dermed tilpasse dækningen til behovet.

Der vil fortsat kun være mulighed for placering af en enkeltstående butik med maksimalt 200 m² bruttoetageareal til dækning af lokalområdet behov.

Byliv

I "Metropol for mennesker" er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Ved attraktive stueetager sammen med indbydende pladسدannelser på begge sider af bebyggelsen, er det tanken, at den ny bebyggelse med familieboliger og en børneinstitution vil bidrage til dette. Stiforbindelser mellem pladserne og videre til Njalsgade vil ligeledes bidrage til bylivet.

Bæredygtighed

København har som ambition at blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst.

Hensigten med forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan er at udnytte nærheden til kollektiv trafik ved at fortætte området med boliger. Herved har flere mulighed for at vælge at bruge kollektiv trafik i stedet for mere miljøbelastende trafikformer. Der vil i det videre arbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger i byggeriet.

Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog. Bygningen udføres som en randbebyggelse i 4-6 etager mod de trafikerede veje og Seruminstituttet. Samspillet med områdets øvrige bebyggelser, både de tunge ensartede karréer, og de mere differentierede punkthuse er vigtig. Det aflæses dels i bygningens udformning og materialitet, der signalerer en moderne bebyggelse med små raffinerede variationer, bl.a. de støjregulerende udluftsriste, der er en del af det arkitektoniske udtryk.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MMP). Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Rendering af facade mod Amager Boulevard, Vilhelm Lauritzen Arkitekter.





Rendering af gårdfacaden, Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

Andre planer

I lokalplanen for "Faste Batteri" langs Njalsgade, er der udlagt en sti mod nord der føres op til Peter Vedels Gade. I forbindelse med denne lokalplan vil videreførelsen af denne sti blive implementeret.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at forslaget i det videre forløb, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt fokuserer på følgende temaer:

- At den nye bebyggelse får et varieret arkitektonisk udtryk, der kan formidle overgangen mellem det hvide, lave, fragmenterede byggeri på Seruminstittets ejendom og de høje, røde murstensbygninger i brokvarteret.
- At udbuddet af familievenlige boliger skal bidrage til områdets mangfoldighed af boligtilbud.
- At bebyggelsen udformes således, at støjkrauet i boligerne kan overholdes, samt at friarealer beskyttes mod trafikstøj.

- At der gives mulighed for, at der etableres en børneinstitution med attraktive friarealer i bebyggelsen samt gode tilkørselsforhold.
- At pladserne bearbejdes landskabeligt. Mod Amager Boulevard i form af træerækker og anden beplantning, bl.a. som afskærmning mod trafikstøj, og den sydlige plads for enden af Bardenfleetsgade som vejadgang til den nye bebyggelse, børneinstitutionen og deres funktioner. Passagen mellem pladserne henvender sig til de bløde trafikanter. Forløbet understreges af en træerække, og der muliggøres ophold og cykelparkering.
- Der skal sikres sammenhæng i fodgænger og cykelstinet, samt plads til cykelparkering centralt ved byggeriets indgange.
- Mulighed for indretning af fællesgård med den eksisterende bebyggelse, og adgang for beboerne til institutionens forarealer uden for institutionens åbningstid.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

