



07-08-2014

INTERN HØRING

Sagsnr.

2014-0148065

Dokumentnr.

2014-0148065-1

Vedrørende: Høring i forbindelse med udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 367 "Sadolin & Holmblad" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Baggrund

Vi har modtaget et projekt fra Tegnestuen Vandkunsten på vegne af Byggeselskab Mogens de Linde til opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommene matr. nr. 4504, 4509 og 4512 Sundbyøster Kvarter, København, Oldenborggade nr. 8, 9 og 10. Den gældende lokalplan nr. 367 "Sadolin & Holmblad" giver mulighed for nye bebyggelse på ca. 5.000 m² fordelt på to bygninger i op til 7 etager.

Forvaltningen har foretaget en egenartsanalyse af nærområdet. De dominerende træk er de mange gavlmotiver, spring i bebyggelsen og gadelinjer, skift i skala og ufærdige stiforbindelser, mens bebyggelsesmønsteret kan karakteriseres som mangfoldigt, sammensat og broget. Problemerne omfatter de store udflydende rum, manglende forbindelser og mangel på programmering af byrum.

Den kommende bebyggelse skal definere og tydeliggøre byrum og forbindelser. Den skal binde sammen, variere, arbejde med op og nedtrapning, frem og tilbagerykning, som er en del af egenarten. Der skal arbejdes videre med byrummene. De gode steder, der er velegnede til ophold og som skalamæssigt indbyder til det, skal kortlægges og sættes i spil.

Projektet

Bebyggelsen består af tre indbyrdes forskellige bygningsanlæg, der er indbyrdes meget forskellige både i deres geometri og udformning men også i deres relation til den omgivende bygningsmasse og de byrum der skabes med dem. Endvidere skabes der mulighed for at indramme pladsrummet i den østlige del af Oldenborggade;

- Langs Meklenborggade foreslås en afrunding af karrébebyggelsen med en bygning i 6 og 7 etager højest mod Oldenborggade. Boligerne har adgang fra traditionelle opgange.
- Langs Oldenborggade en variation af karre-typologien med en aftrappet bygningskrop i 2 til 6 etager, lavest mod solen og Badensgade, højest mod Oldenborggade og det centrale byrum. Boligerne her har adgang fra et indre gårdrum, der via en bred port i gadeniveau står i åben forbindelse med gaderummet.
- Endelig foreslås i gården mellem Badensgade og Lyneborggade en mindre bebyggelse i 2 til 2,5 etager med karakter af baghus uden direkte kontakt til gade eller vej. Her tænkes opført familieboliger i form af rækkehuse i tre plan. Boligerne har adgang via karreen ved

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Lokale 5025
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 1379

E-mail
peniel@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk

Oldenborggade hvor også parkering, cykelparkering og renovation mm. løses.

- Endelig anviser volumenstudiet en byggemulighed i Oldenborggades østlige ende i form af en afrunding af randbebyggelsen med en bygning i 4 til 5 etager til boligformål og evt. erhverv i stueetagen.

De viste bygninger er tænkt som rene boligbyggerier. Det vil imidlertid være positivt på sigt, såfremt der er underlag for dette, at kunne konvertere den del af stueetagerne der retter sig mod gaderummene til erhverv, servering eller butik. Dette ville styrke lokalområdet og understøtte pladsens berettigelse yderligere.

Det samlede etageareal på de tre ejendomme udgør ca. 8.500 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 160, mens etagearealet på en eventuel bebyggelse i den østlige del af Oldenborggade udgør ca. 1.300 m². Bebyggelsesprocenten for området under ét udgør 150.

Centralt i forslaget er det centrale byrum, der anlægges som et tilskud til lokalområdet i form af et offentligt, bilfrit og grønt pladsrum på Oldenborggades midterste del. Den nuværende brug som et rum for passage udvides til også at rumme ophold for området som helhed og i tilknytning til den nye bebyggelse. Pladsen udlægges med en sammenbindende flade af fast belægning og grus med hævede plateauer tilplantet med løvtræer og med en bund af græs - et grønt vejrum men med urban karakter – grus og træer, pullerter, cykler og gående i samme rum. Pladsen sammenbinder de nye og eksisterende bebyggelser på tværs af gaderummet og den fremtidige brug understøttes af de nye bebyggelser.

Der etableres parkeringskælder under den centrale karrébebyggelse med adgang fra det nordvestlige hjørne, således at pladsrummet kan friholdes for biltrafik. Adgang sker via rampe eller elevator. Der anvises bilparkeringspladser svarende til 1 plads per 200m² boligareal – i alt 43 pladser, heraf 38 i kælder og 5 på terræn på egen grund i Meklenborggade. Cykelparkering etableres i direkte forbindelse med de enkelte bygningsanlæg i forholdet 2,5 pladser per 100m² bolig, hvoraf halvdelen er overdækkede eller i konstruktion.

Projektet har et omfang, som betyder, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2011 beliggende i et område til blandet boliger og serviceerhverv (C1-område), hvor bebyggelsesprocenten maksimalt må udgøre 110 og boligandelen af det samlede etageareal

må ligge mellem 25 og 75 procent. Det pågældende projekt er ikke i overensstemmelse hermed, og det forudsættes at der samtidige udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der fastlægger bebyggelsesprocenten til 150 og ændre rammen til et boligområde (B5-område).

Forudgående høring af ændring af Kommuneplan 2011

Denne ændring af kommuneplanen vurderes at være væsentligt, hvorfor der ifølge Planloven skal ske en forudgående høring med henblik på at indhente ideer til ændringen af kommuneplanen. Derfor har der i perioden 2. til 30. april 2014 været gennemført en sådan forudgående høring. Der er indkommet 62 henvendelser fra bl.a. Amager Øst Lokaludvalg og 3 boligforeninger i området. Henvendelserne vurderes ikke at give anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til projektet inden den 5. september 2014 til byensudvikling@tmf.kk.dk

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til projektet.

I er velkomne til at kontakte undertegnede på telefon 33 66 13 79 eller på mail peniel@tmf.kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Peter Juul Nielsen