

## Indledning og præsentation

### Læsning af stedet og omgivelserne (Slide 1 – 4)

Lokalplanområdet er særligt idet, at der mod Englandsvej er to femetages karrébygninger på Englandsvej 23 og Torben Oxes Allé 2. De fritstående gavle på de to etageejendomme fremstår meget synlige og markante i området og giver sammen med de to lave længebygninger på Englandsvej 21 og 25 indtryk af en uafklaret og uafsluttet bebyggelse.

Englandsvej har gennem årene ændret karakter fra at være en landevej med lav bebyggelse, der forbandt Sundbyvester med den øvrige del af det vestlige Amager, til i dag at være en af de overordnede forbindelsesåre i Amager Vest og med en udtalt bymæssig karakter præget af etageejendomme, overvejende i fem etager.

Karrébygningerne langs Englandsvej giver en klar og veldefineret rumlig afgrænsning, dog undtaget strækning mellem Sæterlandsgade og Sundholmsvej, som ligger overfor lokalplanområdet. Her ligger tilbagetrukket på gunden en ældre industribebyggelse, der i dag huser et Kvickly-supermarked og et fitness-center. Arealet mellem bebyggelsen og Englandsvej anvendes til parkering og på hjørnet af Englandsvej og Sundholmsgade ligger en tankstation, hvilket samlet giver en udflydende rumlighed og en uklar afgrænsning af Englandsvej.

Det er indenfor disse rammer, at vores lokalplanområde ligger, og vi har set det som vores opgave at skabe et hovedgreb, der:

- Taler sig ind i Englandsvejs nutidige karakter
- Forholder sig til de to eksisterende etageejendomme, opført samtidig med Eberts Villaby, og som ikke kan og bør negligeres,
- Viser respekt for det bagvedliggende villakvarter.

Vi har gennem arbejdet med vores forslag, ved møder i Teknik- og Miljøforvaltningen været i dialog med Grundejerforeningen i Eberts Villaby og Amager Vest Lokaludvalg, og har søgt at være lydhøre over for deres syn på området og ønsker til projektet.

Bl.a. har vi:

- Tidligt i processen reduceret omfanget væsentligt ift. rammen i Kommunplan 19, fra 1450 m<sup>2</sup> til nu ca. 1100 m<sup>2</sup>.
- Arbejdet med den primære adgang fra Englandsvej
- Arbejdet med en tilpasning til det bagvedliggende villakvarter.
- Arbejdet med en forhavs-tematik langs Søren Norbys Allé.

Grundejerforeningens holdning til ny bebyggelse på grunden har dog ændret sig gennem vores arbejde med projektet, fra først at kræve at nyt byggeri skulle følge Byplanvedtægt 13, til nu at kræve en bevarelse af den eksisterende bebyggelse.

### Det eksisterende hus (slide 5)

Det eksisterende hus er stærkt ombygget til noget, der ligger meget langt fra det oprindelige hus, ligesom husets omgivelser gennem tiden har ændret sig voldsomt. Grundet husets dårlige stand og miljøskadelige materialer, vil det i praksis skulle nedrives og genopføres, såfremt huset skulle "bevares", hvilket hverken husets arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi, efter vores opfattelse berettiger til.

### Bygningens indpasning (slide 6-9)

Det foreslåede byggeri består af to sammensatte bygningsvolumen, som formidler en skalamæssig overgang mellem etageboligerne på Englandsvej 23 (og Torben Oxes Alle 2) og til det bagvedliggende villakvarter. Den højeste bygningskrop er en nedskalering ift. Englandsvej 23 og den laveste bygningskrop igen en tilpasning til villaen på Englandsvej 27 (modstående side af Søren Norbys Allé).

Bygningskroppenes placering forholder sig forskelligt til Englandsvej og Sørne Norbys Allé. Mod Englandsvej bygges i skel, som naboen Englandsvej 23 og generelt for den indre del af Englandsvej. Mod Søren Norbys Allé påbegyndes den tilbagetrækning fra skel, som er generel for villakvarteret.

Bebyggelsen giver en arkitektonisk opstramning af karréns facaderække mod Englandsvej, skaber en afslutning mod Søren Norbys Allé, og følger en generel tendens til fortætning omkring den indre del af Englandsvej. Af nyere eksempler kan nævnes Englandsvej 51, lokalplan 592, hvor der tillades op til fem etager / 19,5 m, samt Englandsvej 45 opført i 4 etager plus taghus/-terrasse, begge steder med bagved liggende villakvarterer.

Rammen i kommuneplan er meget større, men bygningen er tilpasset efter dialog med naboerne og forvaltningen til området og dermed allerede nu væsentlig reduceret i m<sup>2</sup> i forhold til rammen i kommuneplan 19, som tidligere nævnt fra 1.450 m<sup>2</sup> til ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

### Ungdomsboliger (slide 10)

Det er valgt at arbejde med etageboliger i form af ungdomsboliger til udlejning.

Det er vores opfattelse, at ungdomsboliger vil passe godt til stedet og kan bidrage positivt til området.

- Der er et meget begrænset antal ungdomsboliger i den østlige del af Amager Vest bydel, hvorfor dette byggeri vil bidrage til at rette op på dette.
- Grunden er placeret centralt på det indre Amager med gode trafikforbindelser, både offentlige og for cykeltrafik til en stor del af hovedstadens uddannelsesinstitutioner.
- Ungdomsboliger generere begrænset biltrafik, og med den gældende parkeringsnorm vil det aktuelle byggeri ikke kræve flere parkeringspladser end et byggeri med familiebøliger indenfor rammerne af Byplanvedtægt 13. I dette forslag er parkering placeret i konstruktion, hvilket næppe være tilfældet med et byggeri efter Byplanvedtægt 13.
- Ungdomsboliger giver øget cykeltrafik, men med placeringen ud til Englandsvej og cykelruterne til byens uddannelsesinstitutioner vil byggeriet næppe give en mærkbart forøget trafik gennem villakvarteret.

Amager Vest Lokaludvalg har udarbejdet Bydelsplan for Amager Vest, seneste udgave fra 2017, og det foreslåede byggeri understøtter på flere punkter visionerne i Bydelsplanen:

- Byggeriet vil understøtte en mangfoldig bydel ved at tilføre ungdomsboliger til et lokalområde præget af private ejerboliger og familiebøliger til udlejning.
- Med nye ungdomsboliger vil byggeriet ikke give øget pres på kvarterets skoler og institutioner.
- Med byggeriet fortættes et allerede bebygget område i stedet for at inddrage nye områder.

- Placering af fællesfaciliteter i bygningens stueetage vil skabe kontakt mellem bygningen og det offentlige rum, give liv til byen og medvirke til øget tryghed.