



"SUNDBYGÅRD"

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag
"Sundbygård"



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nordvest (JW Luftfoto maj 2009).

Baggrund

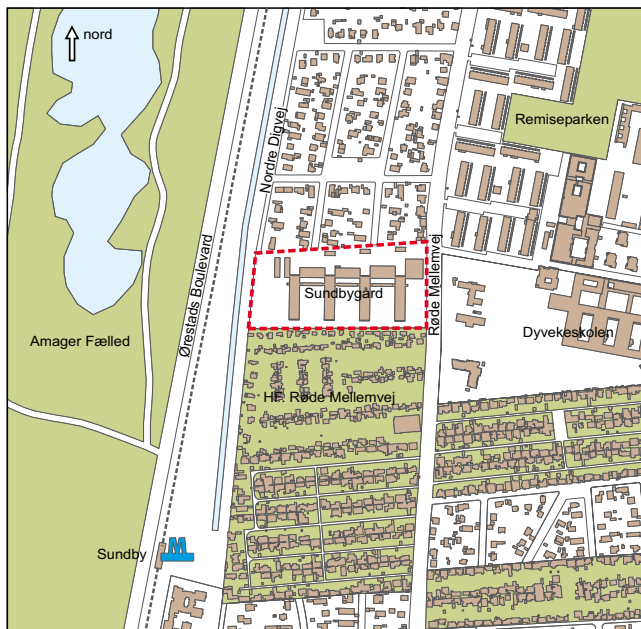
Kommunen har en målsætning om at sikre en blandet by, hvor ghettodannelser og dermed marginalisering af beboergrupper mindskes. Derfor skal botilbud til psykisk syge, handicappede og andre udsatte grupper integreres bedre i de omkringliggende boligkvarterer, istedet for at være isoleret i store institutionsbyggerier. Tanken er at give et mere interessant og trygt nærmiljø for beboerne og pårørende, såvel som de ansatte.

Bocentret Sundbygård er ejet af Københavns Kommune, og opført i begyndelsen af 1970'erne som montagebyggeri i 1-3 etager bestående af 4 blokke i 3 etager og 4 blokke i 1 etage. Bebyggelsen anvendes som boliger for psykisk syge administreret af Socialforvaltningen (SOF). Dele af bygningerne er utidssvarende, og i så dårlig stand at renovering ikke er økonomisk rentabelt. Halvdelen af bygningerne skal derfor nedrives som led i kommunens moderniseringsplan for Sundbygård. Samtidig ønsker kommunen flere almene boliger til almindelige indkomster.

2. april 2009 vedtog Borgerrepræsentationen Boligpakke 1, som indebærer at der bl.a. kan opføres almene plejeboliger og familieboliger efter AlmenBolig+ konceptet, som er et forsøgsprojekt udviklet af KAB og godkendt af Velfærdsministeriet. Det betyder at det tilhørende grundareal til de boliger som nedrives, sælges med henblik på at opføre nye tidssvarende plejeboliger og familieegnede boliger på Sundbygård.

Lokalplanområdet og kvarteret

Bydelen Sundbyvester er et varieret og sammensat byområde med mange grønne områder omkring karrébebyggelse fra 1920'erne, villakvarterer, haveforeninger og store sociale boligbebyggelser fra 1960'erne og -70'erne. Således grænser det sociale boligbyggeri Remiseparken op til lokalplanområdet. Bydelen er afgrænset af Amagerfælled og Ørestad. Udsyn til fælleden, som er det dominerende grønne træk i lokalområdet, er visuelt afgrænset af støjvolden langs metrostrækningen. Området omkring lokalplanområdet "Sundbygård" er begrænset af ny rækkehusbebyggelse i 3 etager mod vest, haveforeningen "Røde Mellevej" mod syd, Røde Mellevej med Dyvekeskolens arealer mod øst og et større villakvarter mod nord. Villaerne i kvarteret er opført i bedre byggeskik stilen - en såkaldt "muremestervilla", som der blev opført mange af i 1920'ernes København. Haveforeningens små fritidshuse har efterhånden fået karakter af helårsbebyggelse med sine mange til- og påbygninger. Rækkehusene er opført i 2002 i ny arkitekturstil med for- og baghave. Bebyggelsen i selve lokalplanområdet er betongråt elementbyggeri fra begyndelsen af 1970'erne, opført i 4 blokke i 3 etager der terrasserer ned mod villa- og haveforeningsbebyggelsen. Imellem blokkene er store grønne haverum med forskellig beplantning, der åbner sig op mod haveforeningen. Mod villabebyggelsen er placeret 1-2 etages blokke med fællesfaciliteter og parkeringsarealer. Mellem gangarealerne og blokkene er der indrettet små indre haverum. Mod Nordre Digevej ligger et grønt areal der idag anvendes som boldbane for beboerne på



Områdekort med angivelse af lokalplanområdet med rød streg. Som det ses ligger området tæt på grønne områder og institutioner som skoler, m.v. og har gode offentlige trafikforbindelser til metro station Sundby og 2 buslinier på Røde Mellemvej.

bocenteret. Boldbanen afgrænses mod Nordre Digevej af en begrønnet jordvold. De to forreste blokke mod Røde Mellemvej er for nyligt renoverede, og her har beboerne hver deres bolig med bad/toilet og køkken. Disse blokke bevares.

AlmenBolig+

KAB's forsøgsprojekt AlmenBolig+ gør det billigere at opføre og drive almene familieboliger, og medfører derfor en lavere husleje end traditionelt alment byggeri. Det er også muligt med visse justeringer at opføre plejeboliger under konceptet. Konceptet giver mulighed for blandede boformer, som dermed bidrager til den sociale mangfoldighed og dynamik, der kendetegner storbyen. Målgruppen er fortrinsvis yngre familier der ønsker en

lejebolig de selv kan være med til at præge og hvor de selv bestemmer driften af deres bolig og området de bor i.

AlmenBolig+ betyder at de konkrete projekter indgår i en industriel produktion som byggesystemer (som billigboligerne "Karens Minde"), der udbydes i prækvalifikation i en samlet rammeaftale for et større antal boligenheder. Rammeaftalen fungerer som paraply for det videre forløb mod totalentreprise for det enkelte byggeri. AlmenBolig+ har til formål at afprøve etableringen af moderne basisboliger kendetegnet ved:

- Et huslejeniveau der ligger 30% under normen for nyopførte almene boliger
- Rationalisering og nyindustrialisering ved at lave boligerne på fabrik som byggesystemer, der betyder at boligerne kan opføres væsentligt under rammebeløbet
- Boligen består af storrum, med wc/bad, køkken, færdige gulve, vægge og lofter, men hvor beboerne selv skal sørge for resten, f.eks. skillevægge.
- Udvidet råderet.
- Lavere omkostninger til drift, ved at beboerne selv varetager en del af disse opgaver.
- Vedligeholdelser og henlæggelser i nyt koncept.
- Mulighed for byggeri på lejet grund.
- løbende regulering af beboerindskud.
- Familieboliger på op til 125 m² organiseret i afdelinger med typisk 50-100 boliger under eksisterende boligorganisationer.

AlmenBolig+ forsøget udmærker sig endvidere ved at skulle bygges uden fordyrende elementer som elevatorer, fælles friarealer og parkering i konstruktion. Borgerrepræsentationen vedtog den 2. april 2009 en principiel beslutning om at deltage i forsøget med at opføre 620 nye almene familieboliger, herunder op til 500 familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ med billig husleje, samt ca. 240 nye almene plejeboliger.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser. Den røde markering viser det grundareal som frasælges til nybyggeri.

Økonomiforvaltningen, Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde udfærdiget vilkårene for opførelsen af de nye boliger. De grunde der er udvalgt til forsøget er foruden Sundbygård, Sundbyvang, Amagerfælledvej, Ragnhildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé.

Forsøget indebærer at en del af grundene frasælges til opførelse af de almene familieboliger, samtidig indgås aftale om opførelse af plejeboliger. Der er udarbejdet byggeprogram for grundene, som er sendt i udbud. Sundbygård og Sundbyvang er sendt i udbud for sig som en samlet pakke, da disse to grunde indeholder plejeboliger. De øvrige ejendomme er sendt i EU-udbud. Der forventes at indkomme projekter i september 2009.

Omdannelse af Sundbygård

KAB har indgået en aftale med SOF om den fremtidige anvendelse af arealerne/bygningerne, som idag udgør institutionen Sundbygård. Hele grundarealet udgør idag 30.600 m², og arealet der tænkes frasolgt udgør 14.975 m². Projektet omfatter 50 nye almene plejeboliger. Der skal tillige opføres 60 almene familieboliger efter forsøgs konceptet AlmenBolig+.

Familieboligernes gennemsnitlige bruttoareal er forudsat som 110 m², og bør opføres som tæt-lav bebyggelse, da der ikke skal etableres elevator.

Plejeboligernes bruttoareal er 55 m² fordelt på boligen og beboernes fællesarealer, samt 8 m² til servicearealer. Boligerne er som udgangspunkt 40 m² med stue inkl. køkken, soveværelse og toilet. Da det frasolgte areal indeholder det nuværende fælleshus, skal der indrettes nye fællesfaciliteter til beboerne i det gamle centralkøkken, der ligger på den del af grunden som ikke frasælges. Boligerne opføres i lavenergiklasse 1.

Der forefindes idag nogle indre haverum i forbindelse med terapirum, hvis funktioner ønskes flyttet til den del af bebyggelsen, som ikke nedrives.

Der foreligger pt. ikke et egentligt forslag til udformningen af projektet. KAB har fremsendt nogle skyggediagrammer af hvor meget man forestiller sig der kan bygges, samt angivelser af hvor meget der ønskes nedrevet og hvor meget der ønskes bevaret. På den baggrund har KAB lavet et byggeprogram, som er sendt i udbud. I september 2009 forventes tilbud på projekterne at indkomme, og hvorefter der skal udvælgendes det projekt som anses mest passende for udnyttelse af grunden efter de givne kriterier. Når der foreligger et resultat af udbudsrunderen i september 2009, vil det udvalgte projekt danne grundlag for lokalplanforslaget.

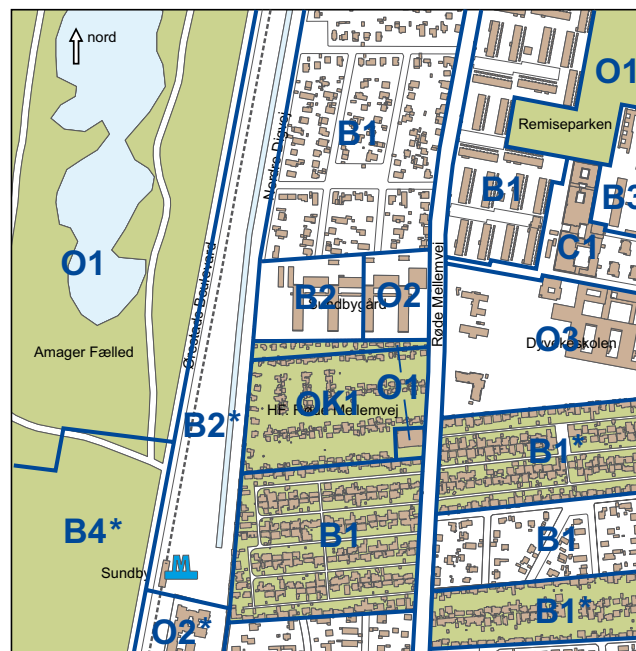
Grundlag for lokalplanforslaget

Der foreligger pt. ikke et egentligt forslag til udformningen af projektet. KAB har fremsendt nogle skyggediagrammer af hvor meget man forestiller sig der kan byg-

ges, samt angivelser af hvor meget der ønskes nedrevet og hvor meget der ønskes bevaret. På den baggrund har KAB lavet et byggeprogram, som er sendt i udbud. I september 2009 forventes tilbud på projekterne at indkomme, og hvorefter der skal udvælgendes det projekt som anses mest passende for udnyttelse af grunden efter de givne kriterier. Når der foreligger et resultat af udbudsrunderen i september 2009, vil det udvalgte projekt danne grundlag for lokalplanforslaget.

Ændring af Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er området fastlagt som et O2-område til institutioner og andre sociale formål. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 60. Kommuneplanrammerne for lokalplanområdet skal ændres, da en del af grunden frasælges til almene boliger, og dermed ændrer status fra institutionsområde til boligområde. I forslag til Kommuneplan 2009 er rammerne for det område der tænkes frasolgt ændret fra offentligt- / institutionsområde (O2-område) til boligområde (B2-område), mens det eksisterende byggeri og kommunale grundareal forbliver O2-område. Det betyder at bebyggelsespro-



Forslag til kommuneplanrammer 2009.

cententen må være 60 og friarealkrævet til familieboligerne skal være 100 % på det frasolgte areal.

Trafik

Lokalplanområdet er stationsnært med metrostationerne Universitetet/DR-byen og Sundby. Området betjenes af bus 77 og 78 på Røde Mellemvej. Forretningssmuligheder ligger overfor bebyggelsen i kvarteret Remisevænget, hvor også Dyvekeskolen og Solvang Kirke ligger.

I forbindelse med projektet forventes Socialforvaltningen at der til plejeboligerne indrettes 1 parkeringsplads pr. 5 plejeboliger, samt et større antal cykelparkerings-

pladser da både plejepersonale og nuværende beboere cykler meget.

Der foreligger ikke forslag til trafikafvikling i selve lokal-planområdet i projektet. Løsning af intern trafikafvikling i lokalplanområdet forventes sammen med det projekt, der vælges i september 2009.

Intentioner i lokalplanforslaget

Intentionerne i lokalplanforslaget bygger på de boligpolitiske intentioner som angivet i Boligpakke1, dvs. at billige familieboliger og plejeboliger opføres på samme grund/i samme område. Intentionerne i lokalplanen er således at gøre det muligt at udvikle et integreret byområde med blandede boligformer. Lokalplanen fastlægger området til boliger og institutioner (plejeboligerne). Ejerformen af boligerne kan ikke fastlægges i en lokalplan. Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre 60 nye familieboliger og 50 nye plejeboliger. Lokalplanen vil indeholde rammer og bestemmelser for boligernes størrelse, placering og anvendelse som helårsboliger samt rammer og bestemmelser for byggeriets placering og ydre fremtoning. Lokalplanen fastsætter ligeledes rammer og bestemmelser for det eksisterende institutionsbyggeri, således at det ved senere lejlighed vil være muligt at ombygge dette. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten på 60 for familieboligerne med en friarealprocent på 100, som angivet i rammerne for forslag til Kommuneplan 2009. Friarealprocenten for plejeboligerne fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, idet dette er afhængig af det projekt som vælges til september 2009.

Miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at det ikke vil være nødvendigt at udarbejde en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer i forbindelse

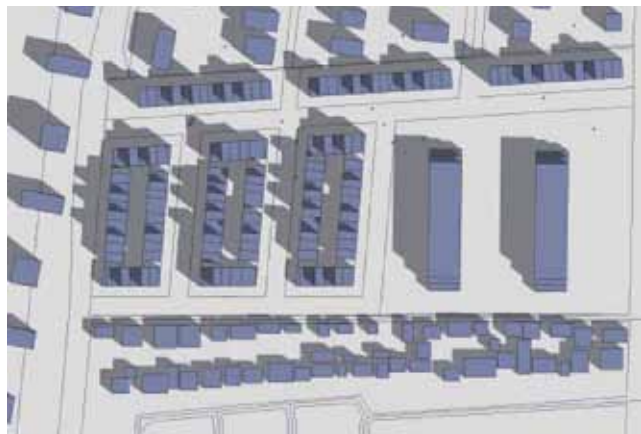
med udarbejdelsen af lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg.

Der vil under lokalplanproceduren løbende blive foretaget vurdering i forhold til spørgsmålet om udarbejdelse af miljørapport.

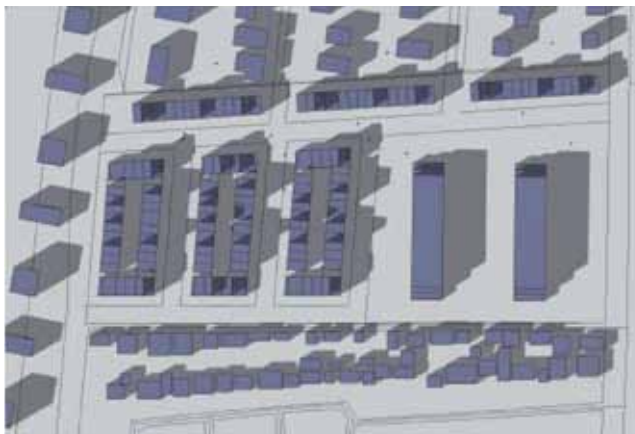


Volumenstudie fra CBD, viser et eksempel på udnyttelse af grundarealet med bebyggelsesprocent på 60 for nybyggeriet. Volumenstudiet er ikke et forslag til nybyggeriets udformning, idet et projektforslag forventes i september 2009.

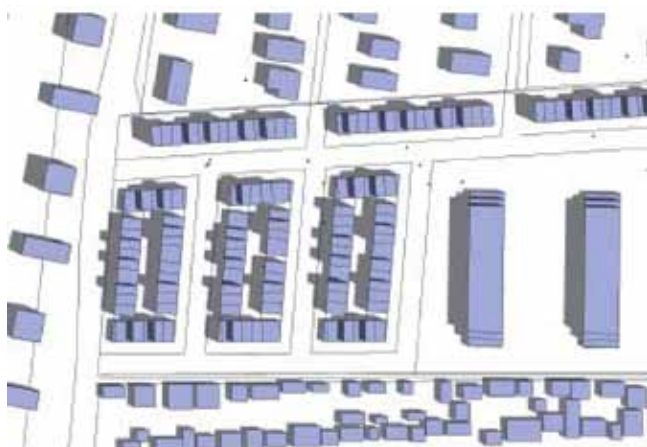
Skyggediagrammer fra KAB's byggeprogram der viser eksempel på en bebyggelsesplan der har en bebyggelsesprocent på 60



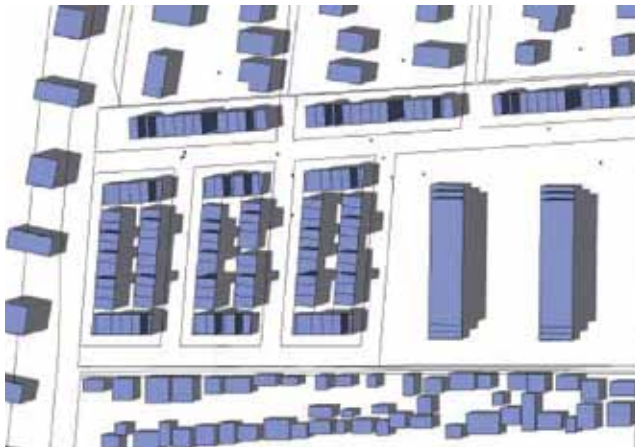
Marts kl. 9.00



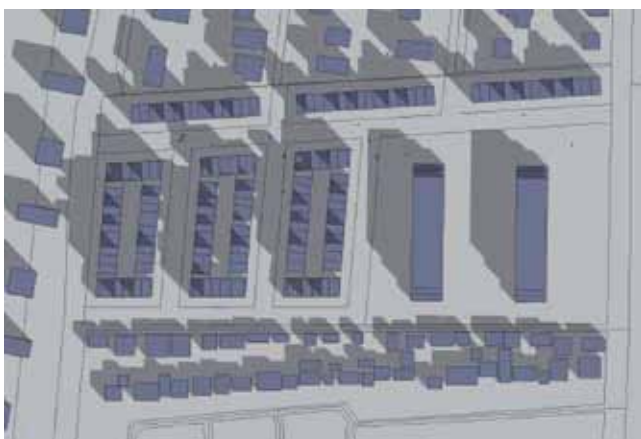
Marts kl. 16.00



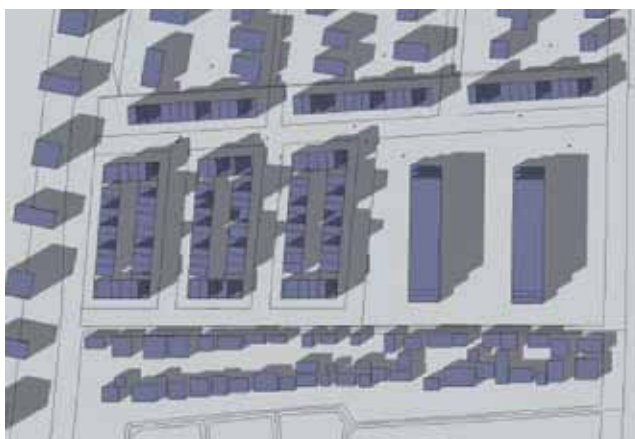
Juni kl. 9.00



Juni kl. 16.00



Oktober kl. 9.00



Oktober kl. 16.00

Skyggediagrammerne fra KAB viser et eksempel på en bebyggelsesplan der har en bebyggelsesprocent på 60. Skyggediagrammerne indgår i byggeprogrammet der er sendt i udbud. De er derfor ikke et udtryk for en endelig løsning eller et projektforslag, men skal blot bevise at bebyggelsesprocenten på 60 kan lade sig gøre. Der indkommer projekt i september 2009, som vil danne grundlag for det videre planarbejde.

Referencefotos, Oxford Have



Referencefoto fra Oxford have.



Bebyggelsen er opført i 1-3 etager med forhaver og interne stiferløb. Den variable bygningshøjde giver bl.a. mulighed for tagterrasser der ligger i læ.



En rækkehusbebyggelse i stil med denne kunne være en mulig løsning i forbindelse med omdannelsen af Sundbyvang.

Fotoregistrering og kommentarer til lokalplanområdet og de tilgrænsende bebyggelser



Rækkehusbebyggelsen opført 2007 langs Nordre Digevej. Rækkehusbebyggelsens højder og volumener svarer ca til de volumener der er opereret med i volumenstudierne fra CBD og KAB



Nordre Digevej set ned mod DR's koncerthus som svagt skimtes i horisonten. Metroen ligger langs med rækkehusbebyggelsen og Nordre Digevej. Lokalplanområdet ligger mellem metrostationerne Sundby og DR byen/Universitetet.



Kolonihaveforeningen "Røde Mellemvej" set fra Nordre Digevej

Fotoregistrering og kommentarer til lokalplanområdet og de tilgrænsende bebyggelser



Kolonihaveforeningen "Røde Møllevej" set fra Nordre Digevej



Kolonihaveforeningen "Røde Møllevej" er præget af fine selvbyggerhuse og velholdte haver.



Kig fra kolonihaven "Røde Møllevej" over mod Sundbygård hvor institutionsbyggeriet lige kan anes over hækkene. Det nye byggeri forventes ikke at blive højere end det eksisterende byggeri



Sundbygård set fra kolonihaveforeningen "Røde Møllevej". Byggeriet er 3 etager. Det nye byggeri forventes ikke at blive højere end det eksisterende byggeri, idet bebyggelsesprocenten på 60 skal overholdes.



Villakvarteret nord for lokalplanområdet er præget af murstenshuse fra 1920'erne og 1930'erne.



Villakvarteret nord for lokalplanområdet. Mange af husene har høj bevaringsværdi og området er præget af stilleveje.



Villakvarteret nord for lokalplanområdet. En del af husene er de såkaldte "murerestervillaer" opført efter bedre byggeskik, en type huse som fremkom i midten af 1920'erne.



Lokalplanområdet ligger ud til Røde Mellemvej som betjenes af bus 77 og 78



Overfor Sundbygård ligger indkøbsmuligheder, kirke, skole og børneinstitutioner



Remisevængets almene boligbyggeri ligger overfor Sundbygård ud til Røde Mellemvej. Her ses Remisevænget ned mod Røde Mellemvej



Den eksisterende indkørsel og adgangsforhold til Sundbygård fra Røde Mellemvej.



Sundbygårds garageanlæg mv. ligger langs med villakvarteret nord for institutionsbyggeriet. En del af dette anlæg forsvinder i forbindelse med ombygningsplanerne.

Fotoregistrering og kommentarer til lokalplanområdet og de tilgrænsende bebyggelser



Udsyn over en af de boligblokke som bevares i forbindelse med ombygningsplanerne for Sundbygård. Som det ses er byggeriet 1-3 etager højt



Udsyn over den interne have som bevares i forbindelse med ombygningsplanerne for Sundbygård



Eksisterende boligblok som bevares i forbindelse med ombygningsplanerne for Sundbygård



Det eksisterende byggeri er terrasseret mod kolonihavebebyggelsen og villabebyggelsen



Eksisterende byggeri og haverum som bevares i ombygningsplanerne for Sundbygård. De eksisterende boligblokke er 3 etager høje. Nybyggeriet forventes ikke at blive højere end det eksisterende byggeri da bebyggelsesprocenten på 60 skal overholdes



Kolonihaveforeningen "Røde mellemvej" er afgrænset af et trådhegn langs med Sundbygårds arealer



Eksisterende stiforløb mellem Sundbygård og kolonihaveforeningen "Røde Mellevej"



Eksisterende haverum og byggeri som skal nedrives i forbindelse med ombygningsplanerne for Sundbygård. Her skal istedet opføres nyt alment boligbyggeri



I dag er der trådhegn indtil de forskellige haverum mellem boligblokken på Sundbygård.



Mellem de eksisterende boligblokke ligger en 1-etages fordelingsgang med fællesfaciliteter til institutionen Sundbygård. Disse fællesfaciliteter skal indrettes i de bygninger der bevares i forbindelse med ombygningen.



Den grønne plæne som de nuværende beboere på Sundbygård anvender til boldspil. Plænen nedlægges i forbindelse med ombygningsplanerne for Sundbygård, da der netop her skal opføres almene familieboliger



Udsyn over institutionens fælles havearealer som bliver anvendt af plejepersonalet. Her forefindes også parkering til de pårørende. Havearealerne ligger direkte ud til Røde Mellevej overfor Remisevængets almene boligbyggeri.

