



# "SUNDBYVANG"

## Startredegørelse

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



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 deres pårørende, såvel som de ansatte. Bocentret Sundbyvang er ejet af Københavns Kommune og administreres under Socialforvaltningen (SOF). Bostederne er opført i 1977 som montagebyggeri i 1-4 etager. Bebyggelsen består af 16 atriumhuse i 1-2 etager og en boligblok på 4 etager. Bebyggelsen anvendes i dag som boliger for 197 fysisk og psykisk handicappede og 7 aflastningsboliger. Dele af bygningerne er utidssvarende, herunder i så dårlig stand at renovering ikke er økonomisk rentabelt. Halvdelen af bygningerne skal derfor nedrives som led i kommunens moderniseringsplan for Sundbyvang. Samtidig ønsker kommunen flere almene boliger til almindelige indkomster.

Den 2. april 2009 vedtog Borgerrepræsentationen en ny boligpakke baseret på forsøgskonceptet AlmenBolig+, som er udviklet af KAB som et forsøgsprojekt godkendt af Velfærdsministeriet. Forsøgsprojektet indebærer opførelse af almene familieboliger med billig husleje samt nye plejeboliger som led i kommunens moderniseringsplan for bl.a. Sundbyvang. Det tilhørende grundareal til de bygninger der nedrives, sælges med henblik på at opføre nye tidssvarende og familieegnede boliger og plejeboliger samt privatejede familieboliger.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Bydelen Sundbyvester er et varieret og sammensat by-

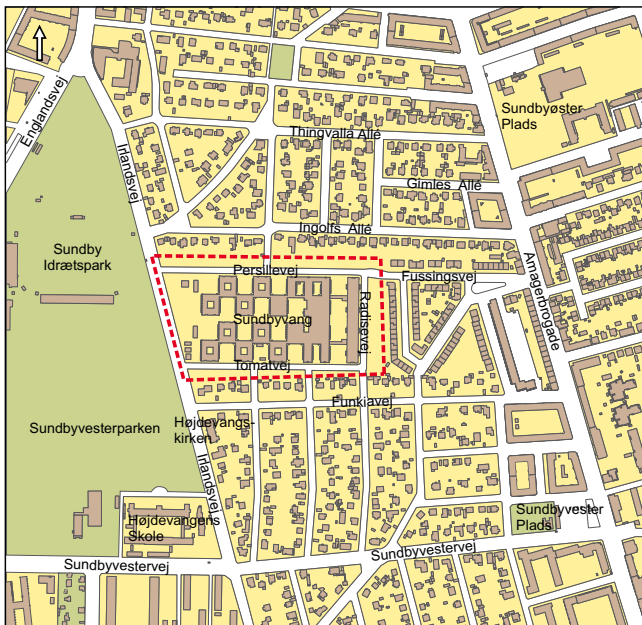
område med flere grønne områder omkring karrébebyggelse fra 1920'erne, villakvarterer og store sociale boligbebyggelser fra 1960'erne og -70'erne. Kvarteret omkring lokalplanområdet er præget af villa- og rækkehusbebyggelse og grønne arealer. Lokalplanområdet "Sundbyvang" grænser op til rækkehusbebyggelse fra 1920'erne i 3 etager mod øst, villabebyggelse mod nord og syd, samt Sundbyvester Park, Sundby Idrætspark og Højdevangens skole mod vest. Villaerne i kvarteret nord og syd for lokalplanområdet er opført i bedre byggeskik stilen - en såkaldt "muremestervilla", som der blev opført mange af i 1920'ernes København. Rækkehusene ved Oxford Allé har karakter af byggeforeningshuse med for- og baghaver samt tilhørende fælles grønne anlæg.

Selve lokalplanområdet afgrænses af Persillevej, Radisevej, Tomatvej og Irlandsvej, hvor sidstnævnte er hovedadgangsvej til lokalplanområdet. Lokalplanområdet afgrænses mod villakvarterer af brede grønne fællesarealer med græsplæner, sansehaver og større løvtræer. Bebyggelsens 1-2 etages atriumhuse ligger som enklaver om en intern hovedadgangsvej/allé der går fra Irlandsvej ind i lokalplanområdet. Hovedhuset på 4 etager ligger langs med Radisevej, hvor hovedindgangen til bostedet er placeret. Overfor hovedbygningen ligger et begrænnet parkeringsanlæg.

Sansehaven i områdets nordøstlige hjørne anvendes af kvarterets beboere, hvorfor der fra deres side er fokus på at bevare anlægget i forbindelse med moderniseringen af Sundbyvang.

## AlmenBolig+

KAB's forsøgsprojekt AlmenBolig+ gør det billigere at opføre og drive almene familieboliger, og medfører derfor en lavere husleje end traditionelt alment byggeri.



Områdekort med angivelse af lokalplanområdet med rød streg. Området ligger ud til Sundby Idrætspark og Sundbyvesterparken. Højevangs Skole ligger syd for idrætsparkens anlæg. Amagerbrogade er den primære indkøbsgade i området, med busforbindelse til Rådhuspladsen via linie 5A.

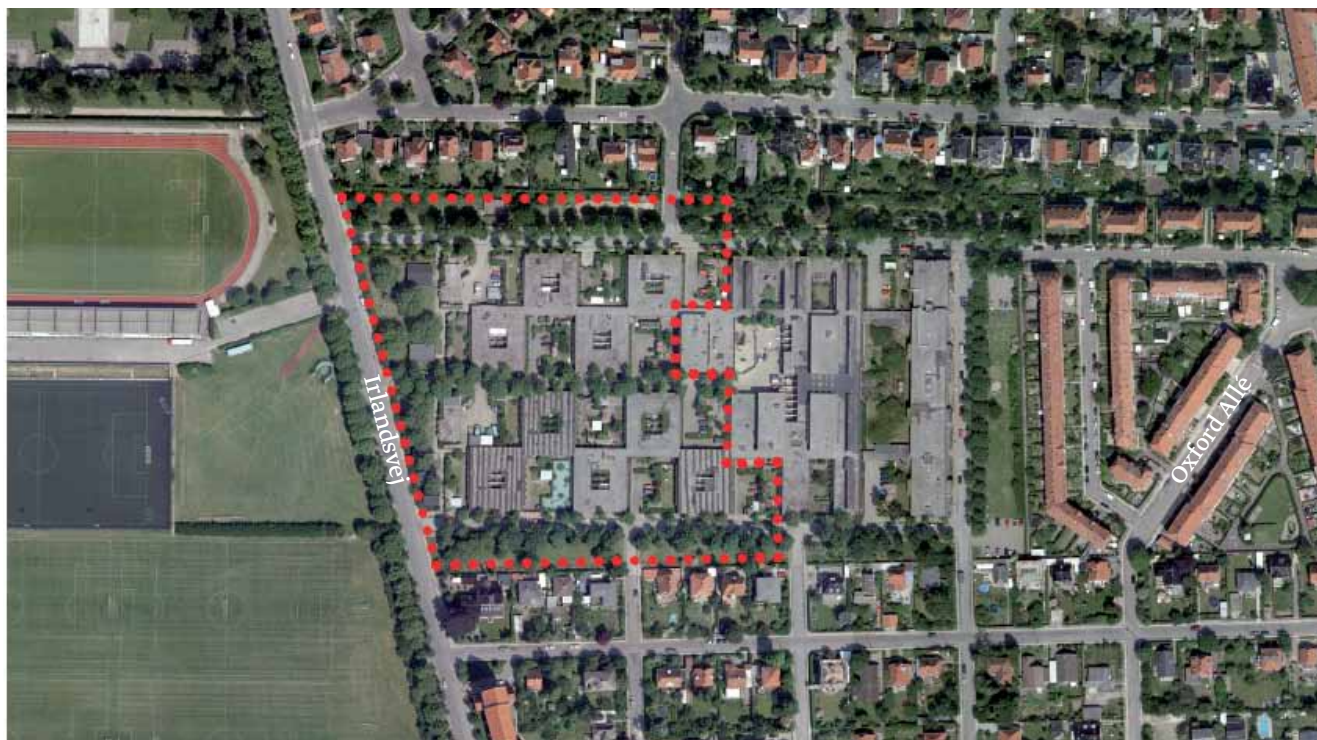
Det er også muligt med visse justeringer at opføre plejeboliger under konceptet. Konceptet giver mulighed for blandede boformer, som dermed bidrager til den sociale mangfoldighed og dynamik, der kendetegner storbyen. Målgruppen er fortrinsvis yngre familier der ønsker en lejebolig de selv kan være med 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 (i stil med billigboligerne "Karens Minde"), der udbydes i prækvali-

fiktaion 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 storrums, 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 m<sup>2</sup> 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 Økonomiforvaltningen, Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde udfærdiget vilkårene for opførelsen af de nye boliger. De grunde der er



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

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 Sundbyvang

KAB har indgået en aftale med SOF om den fremtidige anvendelse af arealerne som frasælges. Hele grundarealet for institutionen Sundbyvang udgør i dag 56.558 m<sup>2</sup>, og arealet der tænkes frasolgt udgør 31.207 m<sup>2</sup>. Projektet omfatter opførelse af ca. 65 nye almene familieboliger efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ og 72 almene plejeboliger. Derudover reserveres der et areal til ca. 65 privatejede familieboliger, der udbydes når markedsvilkårene for privat byggeri er mere gunstige.

Familieboligernes gennemsnitlige bruttoareal er forudsat som 110 m<sup>2</sup>, og bør opføres som tæt-lav bygelse, da der ikke skal etableres elevator. Plejeboligernes bruttoareal er 65 m<sup>2</sup> inkl. bolig og fællesareal, samt 12 m<sup>2</sup> til servicearealer. Boligerne opføres som lavenergiklasse 1. En del af den eksisterende bebyggelse bevares. Det drejer sig om hovedhuset, der idag huser 3 bosteder med i alt 72 beboere. Det nyindrettede bosted "Nordlys" med 12 plejeboliger bevares ligeledes sammen med de nuværende fællesarealer med ambulatorier, festsal, kantine, café, dagtilbud og varmtvandsbassin. Hovedparten af de her nævnte beboere skal genhuses i de nybyggede boliger på Sundbyvang. Hovedhusets fremtidige brug er pt. ikke afklaret.

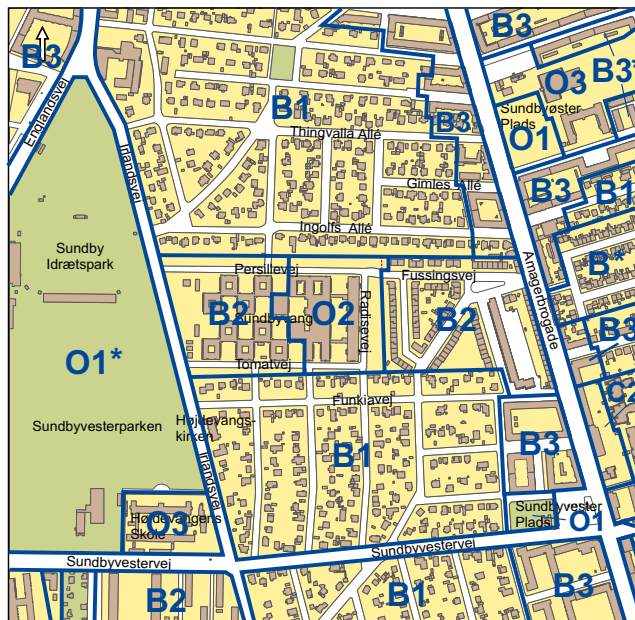
## Grundlag for lokalplanforslaget

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

planrammerne 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 bebyggelsesprocenten må være 60 og friarealkravet til familieboligerne skal være 100 % på det frasolgte areal.



Forslag til kommuneplanrammer 2009.

## Trafik

Irlandsvej og Amagerbrogade er de to hovedveje i kvarteret, hvor Amagerbrogade fungerer som primær forretningsgade for hele bydelen. Irlandsvej og Fussingsvej grænser direkte op til lokalplanområdet. Området betjenes af bus 35 på Irlandsvej og 5A på Amagerbrogade, hvor Sundbyvester Plads mod syd har busholdepladser for flere forbindelser. På Englandsgade nordvest for området kører busserne 33, 872 og natbus 96.

I forbindelse med ombygningsprojektet, har Socialforvaltningen vurderet at der til plejeboligerne bør indrettes 1 parkeringsplads pr. 5 plejeboliger, samt et antal parkeringspladser til handicappbusser.

Der foreligger ikke forslag til trafikafvikling i selve lokalplanområdet 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. billigere familieboliger og plejeboliger opføres på samme grund/i samme område. Lokalplanen fastlægger området til boliger og institutioner. Ejerformen af boligerne kan ikke fastlægges i en lokalplan.

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre 65 nye fami-

lieboliger og 72 plejeboliger. Bygherre ønsker derudover at reservere et areal til at opføre 65 privatejede boliger, når markedet igen er til det. Nedenstående volumenstudie fra forvaltningen viser et eksempel med 110 familieegnede boliger og 72 plejeboliger. Forvaltningen anser umiddelbart at bebyggelsesplanen vil blive for tæt pakket med 130 familieegnede boliger som forudsat i KAB's oplæg. Forvaltningen tager forbehold for antallet af privatejede boliger til der foreligger et konkret projekt i september. Når der indkommer projektforslag i september 2009, vil spørgsmålet om de 65 privatejede boliger blive nærmere vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

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.

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



*Volumenstudie fra forvaltningen, viser et eksempel på udnyttelse af grundarealet med bebyggelsesprocent på 60 for nybyggeriet., svarende til 110 familieegnede boliger og 72 plejeboliger. Opførelse af 130 familieboliger anses umiddelbart at blive for trangt på grunden. Volumenstudiet er ikke et forslag til nybyggeriets udformning, idet et projektforslag forventes i september 2009.*



*Referencefotos fra Oxford Have. En rækkehusbebyggelse som denne kunne være en mulig løsning i forbindelse med omdannelsen af Sundbyvang.*

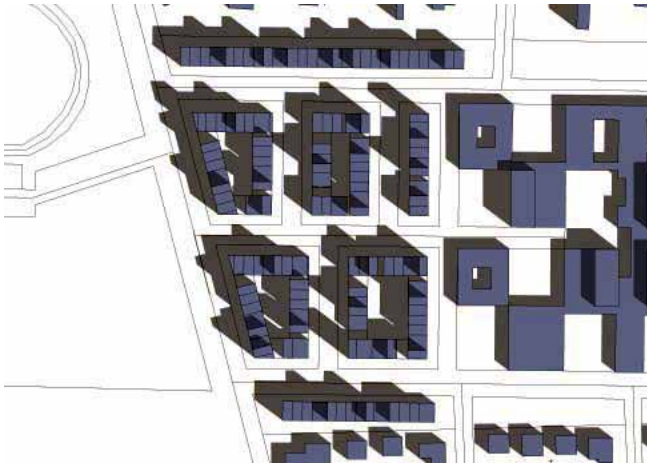


*Referencefotos fra Oxford Have. Bebyggelsen er i 1-3 etager med forhaver og interne stiferløb. Den variable bygningshøjde giver bl.a. mulighed for tagterrasser der ligger i læ.*



*Referencefotos fra Oxford Have.*

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



Marts kl. 9.00



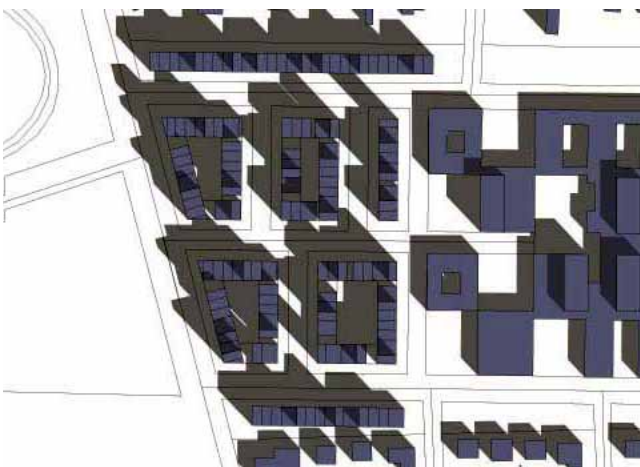
Marts kl. 16.00



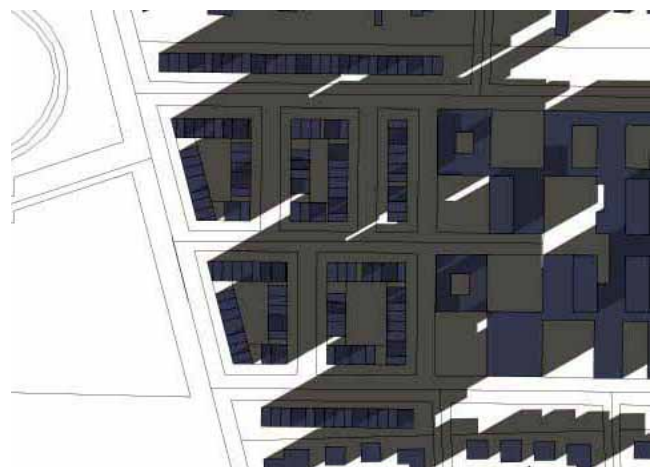
Juni kl. 9.00



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.

## Fotoregistrering og kommentarer til lokalplanområdet og de tilgrænsende bebyggelser



Villakvarteret "dyveke" nord for Sundbyvang ved Ingolfs Allé. Villaerne er for en stor dels vedkommende fra 1920'erne til 1930'erne.



Villakvarteret "Dyveke" nord for Sundbyvang ved Ingolfs Allé. Her et eksempel på en typisk murermestervilla.



Villakvarter nordøst for Sundbyvang ved hjørnet af Ingolfs Allé og Heklas Allé omfattet af byplanvedtægt nr. 25.



Villakvarter nordøst for Sundbyvang set fra sansehaven, der er et bredt grønt areal langs med Persillevej. Beboerne i kvarteret er meget glade for det grønne areal som bruges rekreativt.



Rækkehusbebyggelse øst for Sundbyvang. Vue ned ad Fussingsvej mod Amagerbrogade



Stokhusbebyggelsen Hyacintgården øst for Sundbyvang ved Oxford Allé og Hyacintvej.





*Rækkehusbebyggelse øst for Sundbyvang ved Oxford Allé.*



*Rækkehusbebyggelse øst for Sundbyvang ved Fussingsvej set ned mod Sundbyvang.*



*Parkeringsareal mellem rækkehusbebyggelsen øst for Sundbyvang og Radisevej. Sundbyvangs hovedbygning er i 3 etager og bliver bevaret i forbindelse med lokalplanforslaget.*



*Sansehaven langs Persillevej som beboerne i kvarteret omkring Sundbyvang er meget glade for, og derfor ønsker bevaret i forbindelse med den kommende lokalplan.*



*Villakvarteret "Heimdalen" sydøst for Sundbyvang ved Lotusvej.*



*Villakvarter syd for Sundbyvang ved det grønne areal langs Tomatvej mellem Kaktusvej og Pæonvej.*

## Fotoregistrering og kommentarer til lokalplanområdet og de tilgrænsende bebyggelser



Tomatvej med det grønne brede areal langs med vejen der adskiller villakvarteret "Heimdall" fra Sundbyvang.



En del af den eksisterende bebyggelse på Sundbyvang som bevarer.



Sundbyvang har små forhaver til hver enkelt bolig der vender ud mod Irlandsvej. Bygningen her sammen med haverne fjernes i forbindelse med nybyggeriet.



En af atriumhusene ved den interne fordelingsvej i Sundbyvangområdet. Bebyggelsen her skal fjernes og erstattes af nybyggeri.



Den interne fordelingsvej i Sundbyvangområdet.



Kantineskur tilhørende Sundbyvang placeret på det grønne areal ud mod Irlandsvej. Skuret skal væk i forbindelse med nybyggeriet. Arealet tænkes anvendt til opførelse af ejerboliger.





