

# "SUNDHOLM SYD"

## Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan - eventuelt efter forudgående parallelopdrag. Området ligger i bydelen Amager Vest.



Luftfoto af 12.11.2007

### Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i marts 2006 indstilling om billige boliger, hvori det besluttedes at alle egnede kommunale grunde reserveres til etablering af boliger. I indstillingen blev udpeget 7 kommunale grunde.

Borgerrepræsentationens beslutning i november 2007 om at flere kommunale grunde skal anvendes til boligudvikling - herunder billige boliger - betyder at Sundholm Syd kan gøres anvendelig til boligbyggeri med op til 250 boliger.

Med udpegningen af bl.a. Sundholm Syd til boliger forudsættes det, at "Væksthusets", Socialforvaltningens og Københavns Ejendomme aktiviteter på arealet flyttes - om muligt til andre steder på Sundholm. "Kulturfabrikens" aktiviteter på arealet forudsættes bibeholdt. Der optages endvidere forhandlinger med Københavns Energi om erhvervelse af tilstødende areal.

Med henblik på at sikre sammenhængen til tilgrænsende områder gennemføres et parallelopdrag eller en idékonkurrence for Sundholm Syd.

*Forsiden viser eksempel på eksisterende bebyggelse.*



Den bevaringsværdige garagebygning, jvf. bydelsatlas.



Den bevaringsværdige depotbygning, jvf. bydelsatlas.

### Sundholm

Københavns Kommune erhvervede i 1899 en del af Amager Fælled fra Staten, og nogle år senere blev det besluttet at opføre arbejdsanstalten Sundholm på en del af arealet. Sundholm blev opført i perioden 1905-08 ved arkitekt Emil Jørgensen. På grund af det lavtliggende terræn var det nødvendigt at foretage terrænhævninger.

Sundholm danner en selvstændig enklave på Amager - en by i byen.

Hovedadgangen til Sundholm sker via to smukke portbygninger ved henholdsvis Amagerfælledvej og Sundholmsvej. Portbygningerne forbindes af en halvcirkelformet øst-vestlig tværvej. Nord herfor ligger et symmetrisk bygningsanlæg med fem fritliggende bygninger i 1½-2½ etage. Syd for tværvejen ligger - i et stramt aksefast anlæg - bygninger i 2 og 4 etager. Anlægget er tredelt af nord-sydgående veje, og rummer bl.a. Sundholms hovedbygning. Syd og vest for det aksefaste anlæg ligger i en mere tilfældig udformning bl.a. en industribygning i 1-2 etager samt et areal med drivhuse (Sundholm Syd-området).

Sundholm's bygninger er overvejende udformet med vandret opdeltede facader: Stueetagerens facader er opført i blank, rød mur, og de øvrige etager fremstår med gulkalkede facader og røde murstensbånd. Sadeltagene er belagt med teglsten. Vinduespartierne er småsprossede og hvidmalede.

I Amager Bydelsatlas fra 1992 er der angivet to mindre bygninger i lokalplanområdet angivet med høj bevaringsværdi. Der er tale om en garagebygning og en depotbygning.

Området er smukt beplantet med mange karakterfulde træer. Der er mange fint anlagte grønne opholdsarealer i bebyggelsen. På luftfoto øverst på side 4 har Center for Park og Natur angivet, hvilke træer og beplantninger, der er af en særlig betydning for området og nærområdet.

Udpejning af værdifulde træer og bevaringsværdig beplantning, september 2008

Træ nr.	Bevaringsværdi
1	Høj
2	Høj
3	Høj
4	Høj
5	Høj
6	Høj
7	Middel
8-11	Lav
12	Middel
13	Middel
14	Høj
15	Høj
16	Høj
17	Middel
18	Middel
19	Middel
20	Middel
21	Høj



Sundholm blev bygget som afløsning for den gamle ladegård ved Åboulevarden. Forsørgelsesvæsenet anbragte her på Sundholm folk, der var afhængige af fattighjælp og folk, der var dømt til tvangsarbejde på grund af tiggeri, alfonseri, gadeprostitution eller lignende. Arbejdsvirksomheden på Sundholm omfattede hovedsageligt vaskeri, væveri, brændehugning og svineopfostring. Med en kapacitet til i alt 1.200 personer kunne der selvsagt produceres en hel del. I dag fungerer Sundholm som herberg, forsorgshjem, kursusvirksomhed og kunstnerværksted samt privat gartneri.

### Kvarteret

Sundholm Syd har en attraktiv beliggenhed ved det nye universitetskvarter og DR-byen i Ørestaden og er beliggende ca. 1 km fra henholdsvis metrostationerne "Universitetet/DR-byen" og "Islands Brygge".

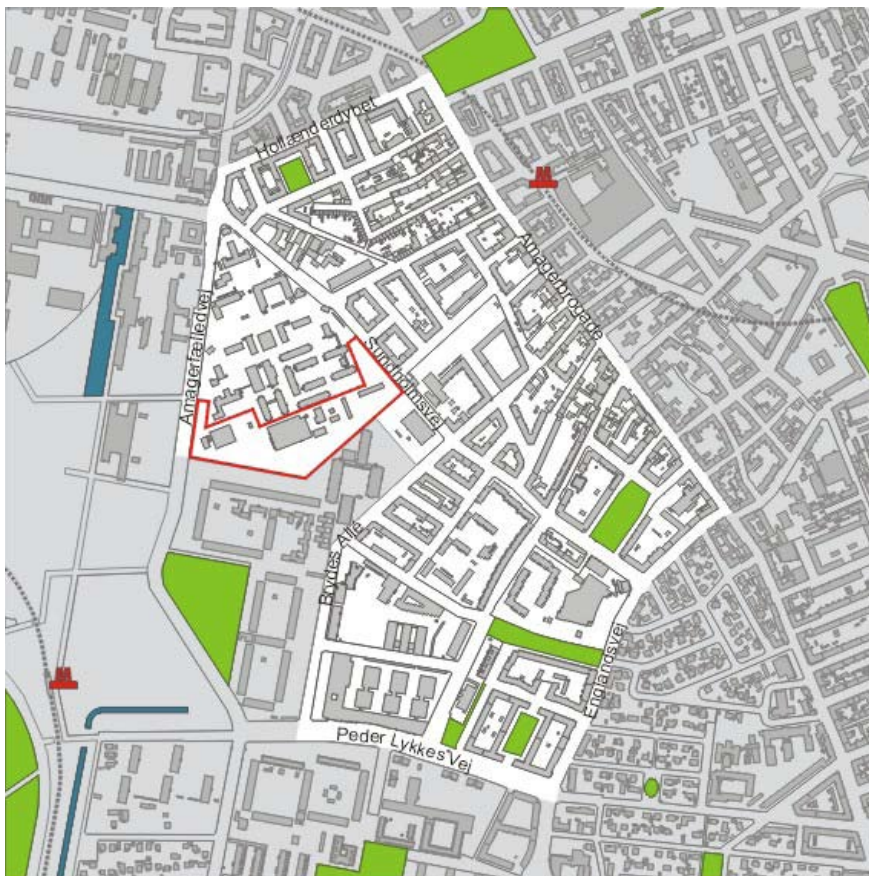
Naboejendommene mod syd "Hørgården" ligger i den nordlige del af Urbanplanen. Bebyggelsen "Hørgården" indeholder boliger, plejehjem, børneinstitutioner og butikksbebyggelse. Butikksbebyggelsen indgår i lokalcenter "Brydes Allé". Bebyggelsen Hørgården er opført ved Sundholm Syd.

Mod vest ligger Sundholm Varmecentral.

Kvarteret på den modstående side af Sundholmsvej er domineret af boligbebyggelse i 4-5 etager.

I skoleområdet nord for Sundholm ligger Amagerbro Skole fra 1909 og den otte år nyere Sundbyvester Skole fra 1917. Stilarten for de 2 skoler er forskellige, men begge med historiske forbilleder med et gedigent og stateligt præg.

### Områdeløft i Sundholmsvej kvarteret



Lokalplanområdet udgør en mindre del af området for Områdeløft i Sundholmsvej kvarteret.

Lokalplanområdet indgår i områdeløftområdet Sundholmsvej kvarteret der har et tidsforløb over 5 år.

Sundholmsvej kvarteret omfatter 12.000 indbyggere i 7.000 boliger. Heraf er der 22 almene afdelinger indeholdende 1.300 lejemål med i alt ca. 4.000 beboere.

MÅL		
Økonomisk	Socialt	Miljø
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gøre kvarteret attraktivt for private investeringer</li><li>- Fastholde de ressourcestærke borgere</li><li>- Få flere i arbejde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Styrke borgernes engagement i kvarteret</li><li>- Styrke de sociale netværk</li><li>- Styrke de boligsociale aktiviteter i tæt samarbejde med de almene boligafdelinger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Co2-udledningen skal reduceres</li><li>- Vandforbruget skal reduceres</li><li>- Affaldssortering</li><li>- Tæt samarbejde med Center for Miljø og Københavns Energi</li></ul>

### Trafikstøj fra veje

Bebyggelsens placering skal forholde sig til de kommende retningslinier for støj.

Kommunens oversigt over trafikstøj bygger på trafikdata fra 2005.

Blå signatur	> 75 dB
Violet signatur	70 - 74 dB
Rød signatur	65 - 69 dB
Orange signatur	60 - 64 dB
Gul signatur	55 - 59 dB



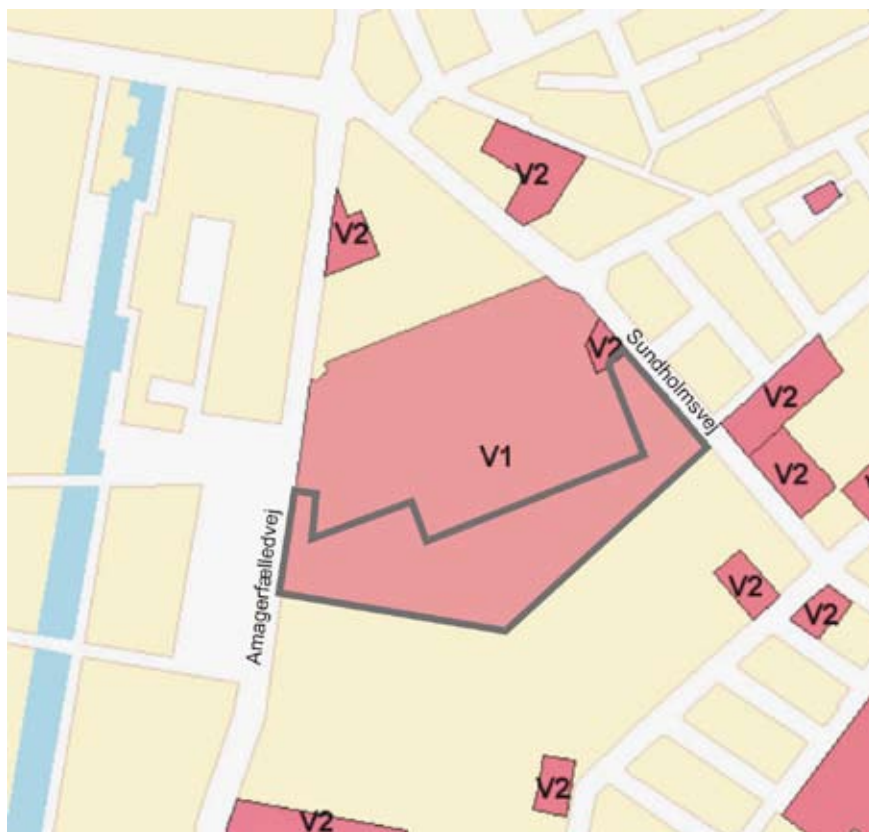
### Forurening

Sundholm Syd er kortlagt på vidensniveau 1 (V1-område) sammen med det meste af det øvrige Sundholm. På baggrund af de aktuelle planer om udvikling af området Sundholm Syd er der udarbejdet en rapport vedrørende historikken om miljømæssige mulige forureninger m.v. i området.

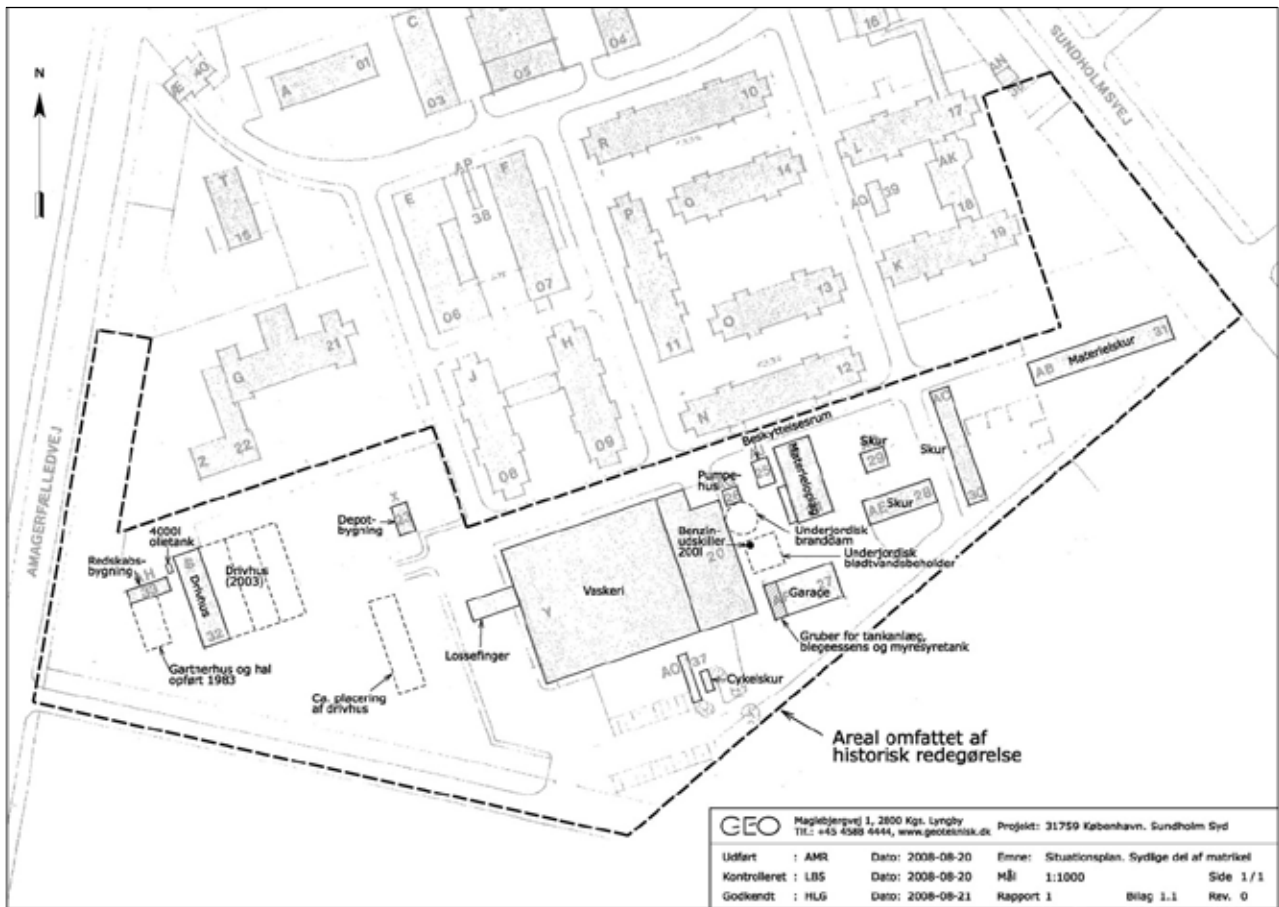
Ifølge rapporten er der risiko for forurening ved flere kilder, herunder forurening med kulbrinter ved en olietank, forurening med pesticider i forbindelse med aktiviteter ved gartneri, og i forbindelse med vaskeriets aktiviteter.

På baggrund af den fremtidige planlægning for området vil der i fornødent omfang blive igangsat undersøgelse rettet på kilderne til den mulige forurening.

### V1 og V2-områder



## Startredegørelse "Sundholm Syd"



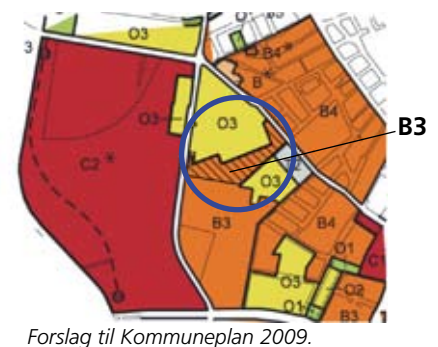
Oversigt fra rapport om miljøhistorisk redegørelse fra GEO om den tidligere anvendelse af den sydlige del af Sundholm.

### Kommuneplan

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005. Den nødvendige ændring er indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009. Lokalplanforslaget kan vedtages endeligt i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

#### OMRÅDER TIL BOLIGER, B3

Maksimal bebyggelsesprocent	110
Maksimalt etageantal, eks. tagetage	5
Friarealprocent, boliger	60
Friarealprocent, erhverv	15
Parkering pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal	1 p.plads



Skulptur ved indgangen til området



### Trafikbetjening

Det forudsættes, at trafiksystemet fra Sundholm i princippet fortsættes i Sundholm Syd-området.

Trafiksikkerhedsmæssigt skønnes det ikke forsvarligt med flere overkørsler mod Amagerfælledvej, hvorfor det forudsættes, at der kun er adgang til området fra Sundholmsvej. Trafikmæssigt medfører udbygning af området 500 biler pr. døgn.

### Oplæg til parallelopdrag

Det foreslås, at de foreslåede fremtidige rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 og et parallelopdrag med deltagelse af 3 tegnestuer danner grundlag for projektets gennemførelse.

### Volumenstudier for Sundholm Syd

Som et eksempel på fremtidig bebyggelses omfang er der i Center for Bydesign udarbejdet et volumenstudie. I volumenstudiet er der taget udgangspunkt i, at den nye bebyggelse kan spille sammen med Sundholms oprindelige bygningsanlæg samt med bebyggelsen og funktionerne i de øvrige tilgrænsende områder. Der er ikke taget hensyn til bevaring af beplantninger eller de to bygninger med høj bevaringsværdi (garage og depotbygning).



Volumenstudier, 5 etages bebyggelse



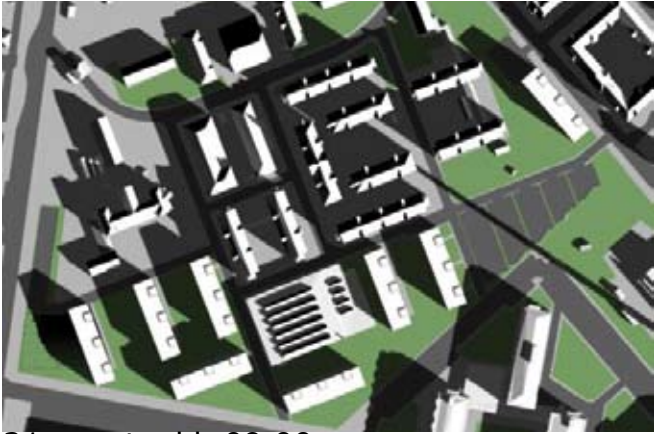
**Boligtyper**

<b>Etageantal</b>	<b>5</b>
Kulturfabrikken	2.790
Antal boliger	240
Grundareal	26.906
Bebygget areal	7.350
Etageareal	25.590
Etageantal	5
<b>Bebyggelsesprocent</b>	<b>95 %</b>
Friareal	17.150
Friareal%	67 %
Parkering + vej	2.406
svarende til p-pladser	128
50% parkering på terræn	128
Boligstørrelse	95

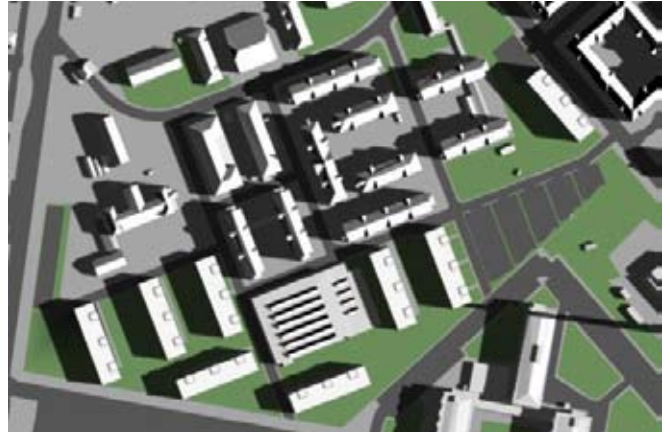
Bebyggelsesplanen er bestemt af de tre hovedakser: bygningernes retninger, højder, dybder og længder. Indkørslen til bebyggelsesplanen skal ske fra Sundholmsvej, så parkeringen er lagt ved indkørslen af hensyn til roen i bebyggelsen. Alternativt vil nogen parkering placeres ved Røde Mellemsvej, ligesom der er mulighed for at parkering nord for den skitserede parkeringsplads.

Boligerne er placeret af hensyn til Sundholms bebyggelsesplan. Der er dog i videst muligt omfang taget hensyn til sollyset, sådan at 6 boligblokke er placeret med opholdsstuerne vest-sydvest, hvor den bedste solplacering for lejlighederne er øst-vest. 2 boligblokke er placeret med opholdsstuerne syd-sydøst.

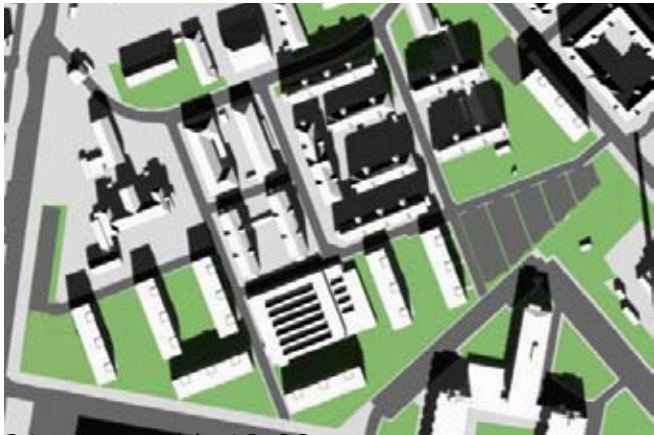
# Skyggediagrammer, 5 etages bebyggelse



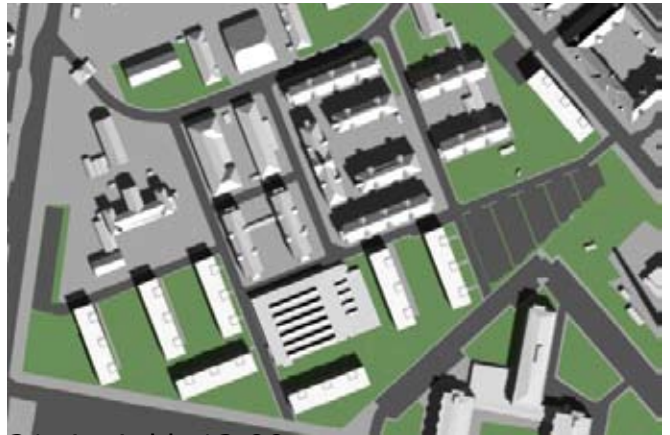
21. marts, kl. 09.00



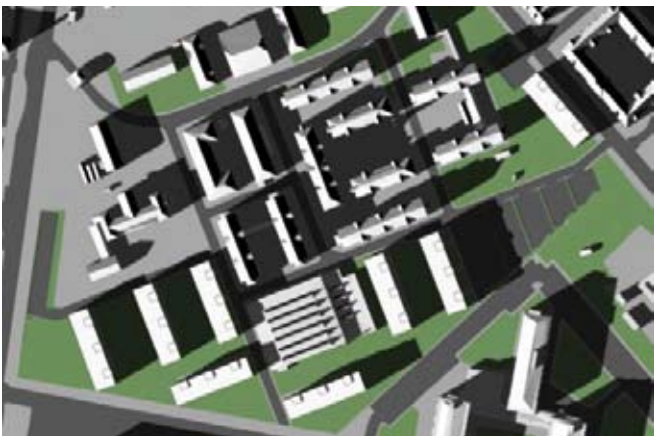
21. juni, kl. 09.00



21. marts, kl. 12.00



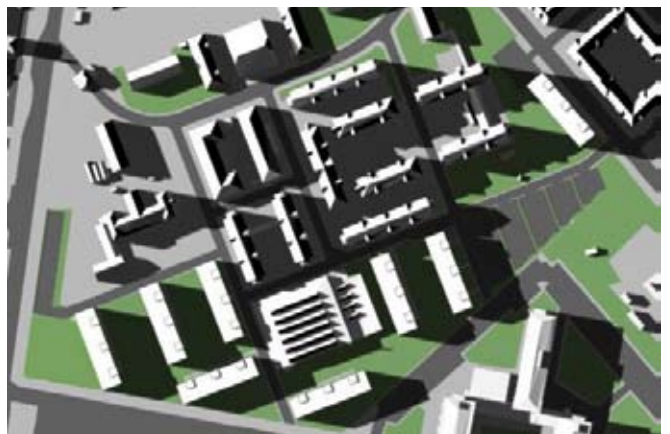
21. juni, kl. 12.00



21. marts, kl. 16.00



21. juni, kl. 16.00



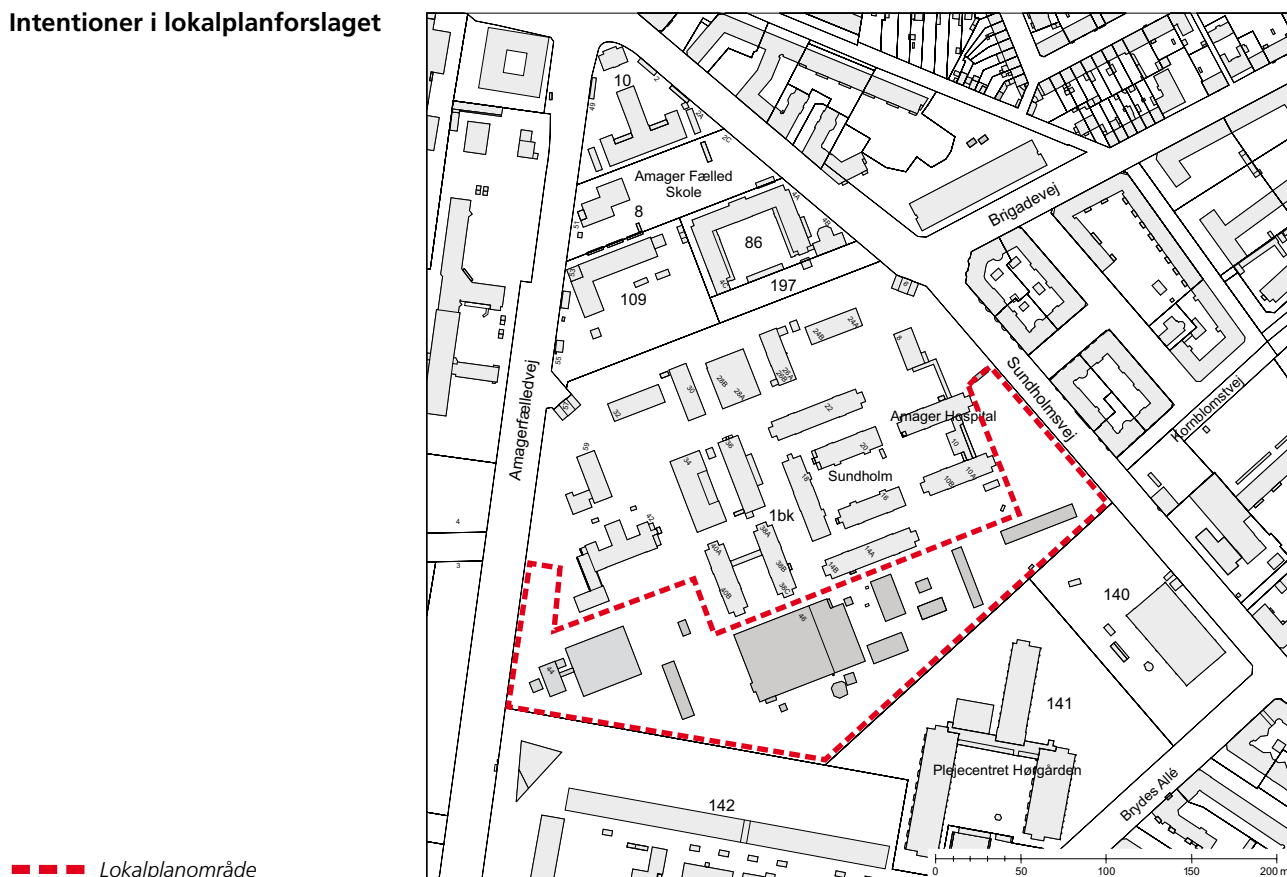
21. juni, kl. 19.00

## Volumenstudier, 3 etages bebyggelse



<b>Boligtyper</b>	
<b>Etageantal</b>	<b>3</b>
Kulturfabrikken	2.790
Antal boliger	187
Grundareal	26.906
Bebygget areal	9.642
Etageareal	20.555
Etageantal	5
<b>Bebyggelsesprocent</b>	<b>76 %</b>
Friareal	13.464
Friareal%	66 %
Parkering + vej	3.800
svarende til p-pladser	103
50% parkering på terræn	103
Boligstørrelse	95

### Intentioner i lokalplanforslaget



— Lokalplanområde

- Lokalplanen skal fastlægge anvendelsen af det ca. 27.000 m<sup>2</sup> store lokalplanområde af ejendommen matr. nr. 1bk Eksercerpladsen, København til helårsbeboelse. Idet der åbnes op for, at Kulturfabrikken opretholdes til den nuværende anvendelse.
- Lokalplanen skal desuden fastlægge den kommende bebyggelses omfang og placering under hensyntagen til bl.a. ubebyggede opholdsarealer, parkeringsdækning på terræn og/eller i konstruktion for biler og cykler, miljømæssige zoning ved trafikstøj og evt. miljøgener fra Sundby Varmecentral.
- Der indarbejdes i videst muligt omfang krav til "bæredygtighed" i planforslaget, jfr. oplægget til områdeløft.

Den endelige bebyggelsesplan forventes fastlagt på baggrund af parallelopdrag mellem 3 tegnestuer. Vilkaerne vil blive udformet med særlig vægt på bymæssige kvaliteter som byliv, arkitektur, miljø og energirigtige krav til CO<sub>2</sub>-udledning m.m.