

# SUNDBYØSTER SKOLE TILLÆG 1

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto, juni 2014. JW Luftfoto

## Projektet

<b>Bygherre</b>	O. Aadsbøll & Sønner A/S
<b>Arkitekt</b>	Dorte Mandrup Arkitekter
<b>Hovedgreb</b>	Lokalplanen skal muliggøre byggeri af boliger på arealet ved siden af den nyopførte Sundbyøster Hal samt forbedre de fysiske rammer for Sundbyøster Plads. Lokalplanen skal: <ul style="list-style-type: none"> <li>• øge byggefeltet mod Sundbyøster Plads</li> <li>• sikre en åben stueetage mod Sundbyøster Plads og Lille Parmagade</li> <li>• sikre boliger med gode dagslysforhold</li> <li>• sikre en bedre afgrænsning og nyindretning af pladsen</li> </ul>
<b>Etageareal</b>	Nybyggeri ca. 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsespct.</b>	Ca. 255 % for ejendommen, matr.nr. 1505. 150 % beregnet for området under ét.
<b>Bilparkering</b>	Bolig: 1 pr. 200 m <sup>2</sup> etageareal Erhverv: 1 pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
<b>Cykelparkering</b>	Bolig: 2,5 pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal Butik: 4 pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal Pladskrævende cykler: 1 pr. 1.000 m <sup>2</sup> etageareal. Mindst 75 pct. af cyklerne skal placeres i konstruktion.

Bygherre ønsker at opføre et supermarked og en café i stueetagen ud mod Sundbyøster Plads, og en første etage til enten boliger eller kulturelle servicefunktioner som fx bibliotek. Såfremt der etableres bibliotek eller lignende på 1. sal, skal der være mulighed for at have en del af etagearealet i stueetagen. Tredje og fjerde etage indrettes til boliger. Parkering etableres i kælder og friarealer etableres på fælles tagterrasser.

Ejendommen er i den eksisterende lokalplan nr. 490 'Sundbyøster Skole' fastlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 25 pct. boliger. Grunden er på 1.907 m<sup>2</sup>. Det er en forudsætning for projektet, at det nuværende byggefelt udvides, og at der tilkøbes byggeret fra Sundbyøster Plads. I den nuværende lokalplan er det muligt at regne bebyggelsesprocenten for hele Område 1 under ét, således at den nyopførte hal og dette nybyggeri overholder bebyggelsesprocenten på 150. Udviklingen i området har ikke været gunstig for opførelse af erhverv på grunden. Derfor ønskes rammen til serviceerhverv (S2), hvor der kan bygges op til 25 pct. boliger, ændret til en boligramme (B5), hvor der kan bygges de ønskede boliger.

## Stedet

Området afgrænses af Amagerbrogade, Parmagade, Lille Parmagade og legepladsen på Smyrnavej. Området er under udvikling fra oprindelig sporvognsremise til en idrætscampuskarré, hvor udendørsarealer tilbyder lege-, sports- og idrætsfaciliteter. Skolen på Smyrnavej vil blive udbygget, således at børnene kan færdes trygt mellem skolens bygninger, legepladsen og hallerne. I dag er der autohandel, serviceerhverv og to lejligheder, i alt tre bygninger, som rives ned, når projektet realiseres.

## Egenart

Uderummene og Sundbyøster Plads spiller en vigtig rolle for at få området til at fungere for brugerne.

Egenartsanalysen, som blev lavet i forbindelse med den gældende lokalplan, peger på, at den nuværende Sundbyøster Plads opleves for stor og udflydende og kun bruges i mindre grad, fx som parkeringsplads ved sportsarrangementer. Endvidere pegede analysen på, at lokalplanområdet opleves som en fragmenteret karrébebyggelse, som med fordel kan styrkes med facadeforløb mod Amagerbrogade, Parmagade og Grækenlandsvej for at skabe en sammenhængende bebyggelsesstruktur med mere veldefinerede rum til bevægelse og ophold. Der blev endvidere peget på, at området skal gøres mere tilgængeligt og imødekommende med mulighed for overblik, for at skabe trygge rammer for især børns færdsel i og gennem området.

## Opmærksomhedspunkter

Det er vigtigt, at afgrænse pladsen og skabe sammenhæng og kig, så pladsen opleves rummelig og inviterende. Kig fra pladsen til Højdevangs Allé og omvendt skal derfor så vidt muligt bevares og stueetagerne fremstå åbne - specielt mod Sundbyøster Plads og Lille Parmagade. Samtidig er det vigtigt at få indrettet Sundbyøster Plads, så den kan rumme en mangfoldighed af ophold og bevægelse, der retter sig mod alle aldersgrupper.

## Mobilitet

Man ankommer til Sundbyøster Plads fra Amagerbrogade, Parmagade eller Smyrnavej. Kollektivt betjenes området af bus 5A og nærmeste metro er Lergravsparken station.

## Mål og planer

Det ønskede projekt kræver en ændring af kommuneplanrammen for at muliggøre flere boliger.

## Kommuneplan

Området er beliggende i Amagerbrogade Bymidte. Bymidten omfatter butikker langs Amagerbrogade, Holmbladsgade og i Amager Centeret. Stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er nødvendigt for at muliggøre, at en større del af byggeriet kan opføres til boliger end den nuværende ramme giver mulighed for. Det sker ved at ændre anvendelsesmulighederne i den nuværende ramme fra serviceerhverv (S2) til boliger (B5).

Ved ændringen fastholdes den maksimale bebyggelsesprocent på 150, den maksimale bygningshøjde samt friarealkravene på 40 % for boliger og 10 % for erhverv.

## Byliv

I 'Metropol for mennesker' er målet, at København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er tanken, at den nye bebyggelse med supermarked, café, boliger og evt. et bibliotek vil få flere forskellige brugere til området. Intentionen er at gøre Sundbyøster Plads til en attraktiv plads med ophold og midlertidige byrumsaktiviteter som diverse markeder, byfester etc. Den muliggjorte stiforbindelse fra Amagerbrogade videre gennem pladsen og skoleområdet til Grækenlandsgade vil ligeledes bidrage til bylivet.

## Bæredygtighed

København har som ambition at blive verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hensigten med forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan er at udnytte nærheden til kollektiv trafik ved at fortætte området med boliger. Herved har flere mulighed for at vælge at bruge kollektiv trafik i stedet for mere miljøbelastende trafikformer. Der vil i det videre arbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger i byggeriet.

## Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog. Den nye bygning tænkes opført med samme arkitektoniske udtryk, som den nyopførte halbygning

### Gældende rammer i Kommuneplan 2011:

#### S2 - Serviceerhverv

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup>

### Foreslået fremtidig KP-ramme for området:

#### B5 - Boliger

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m <sup>2</sup> , højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup>



Illustration: Dorte Mandrup Arkitekter

med materiale af beton, træ og glas. Hertil kommer forskellige virkemidler som karnapper, variation i etagehøjde og siddnicher i stueetagen for at skabe variation og reliefvirkning i facaden.

Bygningen udføres som en randbebyggelse i primært fire etager. På pladsen etableres en mindre bygning i 1-2 etager foran den gamle hal og vinkelret på randbebyggelsen til brug for caféen. Pladsen bliver på den måde et meget mere indrammet rum sammen med de høje enkeltstående træer mod syd.

#### Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MMP). Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en miljøvurdering.

#### Andre planer

Der er en række planer i nærområdet, som man kan læse om på hjemmesiden. [www.kk.dk/Lokalplaner](http://www.kk.dk/Lokalplaner) blandt andre: 'Ny Amagerbrogade':

I 2013 blev der udarbejdet en helhedsplan for omdannelse af Amagerbrogade. De fire temaer, der er i fokus er Mennesker og mødesteder, Handel og handlende, Trafik og parkering, Stedsspecifikke ideer og visioner. Konkrete tiltag handler om fx om flere opholdssteder, mere grønt samt bedre belysning af bygninger og byrum.

#### Helhedsplanen i lokalplan 490

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 490, blev der udarbejdet en helhedsplan for hele området. Her var der blandt andet fokus på:

- synlighed, overblik, tryghed, flest mulige rumlige kvaliteter
- fælles skolevej via intern færdselsåre
- tilgængelighed og åbenhed, så der bliver en bedre fysisk kobling til lokalområdet
- min. 50 pct. synlighed af serviceerhverv i halbygningen
- bevaring af pladsen, legepladsen og træet
- optimering af adgangsforhold og udsigt fra skolen til området.

Om byrummene står der blandt andet, at 'Sundbyøster Plads ønskes styrket som et velfungerende torv for hele kvarteret. Den nuværende plads er for stor og udflydende og bruges kun i mindre grad. Helhedsplanen foreslår,



Situationsplan: Dorte Mandrup Arkitekter

#### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Stueetage	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Etage 1.-4	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	150

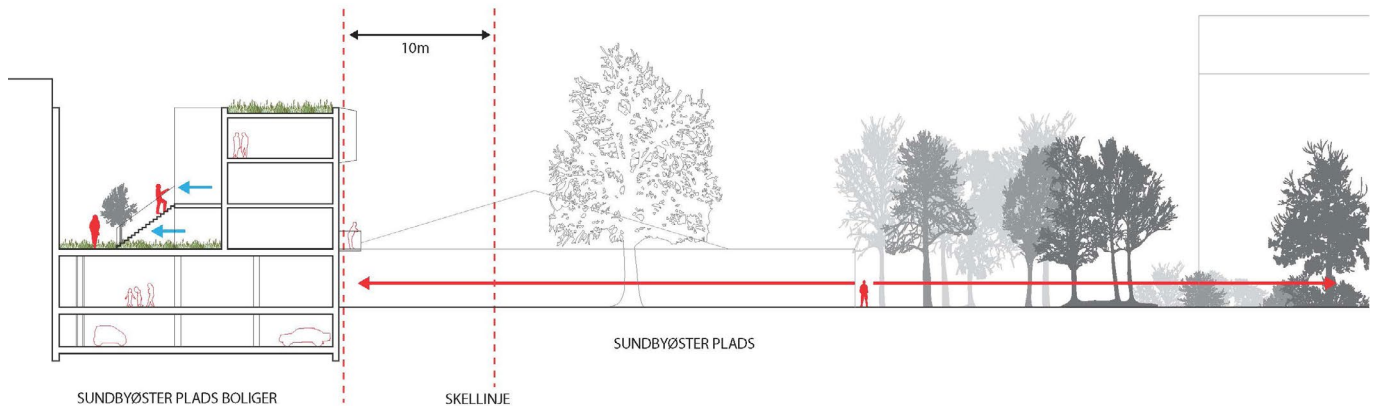
at pladsen skal kunne bruges aktivt til fx torvedage og idrætsarrangementer; og at den bliver opgraderet fysisk med fx bygninger, hvori der kan være funktioner som fx caféer, der kan være med til at skabe byliv.'

#### Strøggadelokalplan nr. 158 'Amagerbrogade'

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om anvendelse af stueetagerne til publikumsorienteret serviceerhverv og bestemmelser for ejendommenes facader.

#### Byplan nr. 25.

Byplanen fra 1954 for et område vest for Amagerbrogade fastlægger en zone med etagehusbebyggelse langs Amagerbrogade og villabebyggelse i det øvrige byplanområde.



Snit, der viser den nuværende byggemulighed og Sundbyøster Plads i eksisterende lokalplan. Illustration: Dorte Mandrup Arkitekter



Snit, der viser fremtidige byggemuligheder og Sundbyøster Plads i foreslået lokalplantillæg. Illustration: Dorte Mandrup Arkitekter

## Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at forslaget i det videre forløb, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt fokuserer på følgende temaer:

- At den ny bebyggelse får et varieret arkitektonisk udtryk, med en aktiv og åben stueetage, der kan formidle overgangen mellem pladsen, Lille Parmagade og Amagerbrogade.
- At det visuelle kig fra pladsen mod Højdevangs Allé bevares og indarbejdes i projektet.
- At man gående fra Amagerbrogade ledes ind på pladsen og gennem området.
- At der gives mulighed for, at der etableres et bibliotek på 1. sal med fodaftryk i stuen i hjørnet ved caféen.
- At pladsen indrettes med mulighed for attraktive aktivitets- og opholdsmuligheder.
- At der sikres sammenhæng i fodgænger- og cykelstinet samt plads til cykelparkering centralt ved byggeriets indgange.
- Sundbyøster Plads skal friholdes for cykelparkering.
- At der er gode dagslysforhold for alle boliger, og der sikres tilstrækkelige friarealer for boligerne.
- At der laves en udbygningsaftale vedrørende indretningen af Sundbyøster Plads.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen