



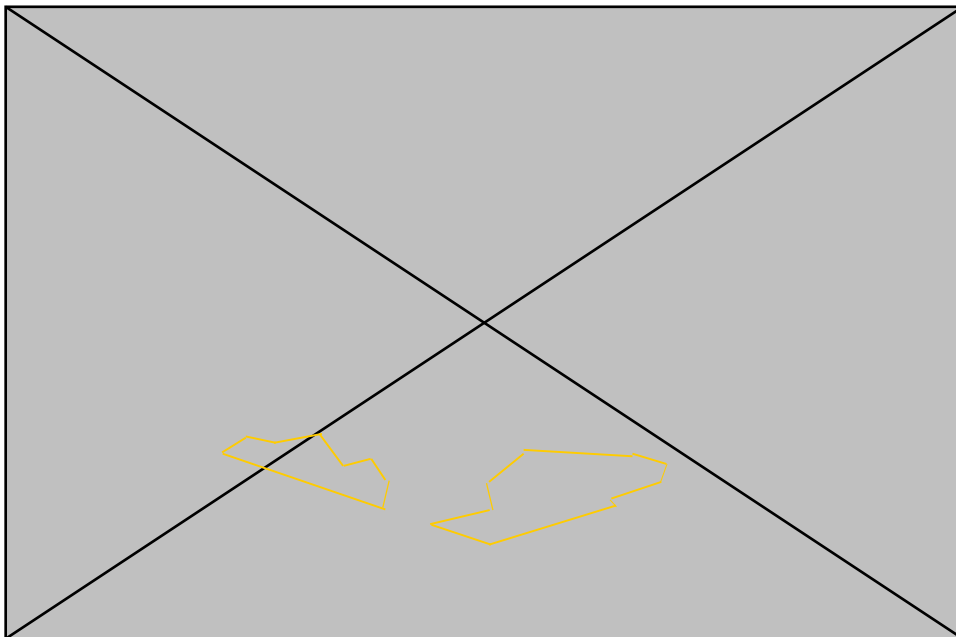
07.10.2010

Sagsnr.
2010-132367

Dokument nr.
2010-621722

Sagsbehandler
Sune Skovgaard

Bilag 1 til indstilling 'Sundholm Syd- Støtte til nybyggeri af almene familieboliger' - redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning



Grundene, der er en del af matr. nr. 1bk Eksercerpladsen, er beliggende imellem Amagerfælledvej og Sundholmsvej.

Sundholm Syd

Boligforeningen 3B har som bygherre og driftsherre ansøgt om at opføre 48 almene familieboliger med et samlet areal på 4.872 m² på 2 grunde beliggende imellem bebyggelserne Sundholm mod nord og Hørgården mod syd og øst for Amagerfælledvej. Den stiplede hvide linie på luftfotoet angiver lokalplanområdet, og de gule linier angiver de aktuelle grunde for de almene familieboliger. Linieafgrænsningerne er ikke fuldstændig korrekte.

Projektet tænkes udført efter konceptet AlmenBolig+, der er et forsøgsbyggeri godkendt af Velfærdsministeriet 29. november 2007. Boligforeningen 3B søger om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 om almene boliger m.v.

Eksisterende forhold

Ejendommen har indtil januar 2009 været brugt af Københavns Kommune.

Planforhold

Projektet er beliggende på 2 parceller af en parcel af matr.nr. 1bk Eksercerpladsen, København, og en parcel af matr. nr. 141 Eksercerpladsen, København, og er omfattet af forslag til lokalplan ”Sundholm Syd” med tilhørende kommuneplantillæg. Planerne er i offentlig høring frem til den 26. oktober 2010 i fortsættelse af Borgerrepræsentationens vedtagelse på møde den 26. august 2010. Planerne forventes forelagt Borgerrepræsentationen til endelig afgørelse.

Lokalplanområdet ligger på den sydlige del af ejendommen Sundholm og en parcel af Plejecentret Hørgården. Området er nabo til boligbebyggelsen Hørgården. Der er tale om et stationsnært område med metrostation inden for en afstand af 600 m. Området ligger endvidere tæt på indkøbsmuligheder i Brydes Allé og kvarterets skoler. Inden for lokalplanområdet er der endvidere mulighed for indretning af butikker i de kommende bebyggelser.



Helhedsplan for hele lokalplanområdet. De to grunde til de almene boliger er rammet ind med sorte priklinier.

Lokalplanforslaget muliggør op til 150 helårsboliger i punkthusene i 3-8 etager. Boligerne skal i gennemsnit være 95 m² og ingen bolig må være mindre end 75 m². Indtil 10 pct. af boligerne må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m².

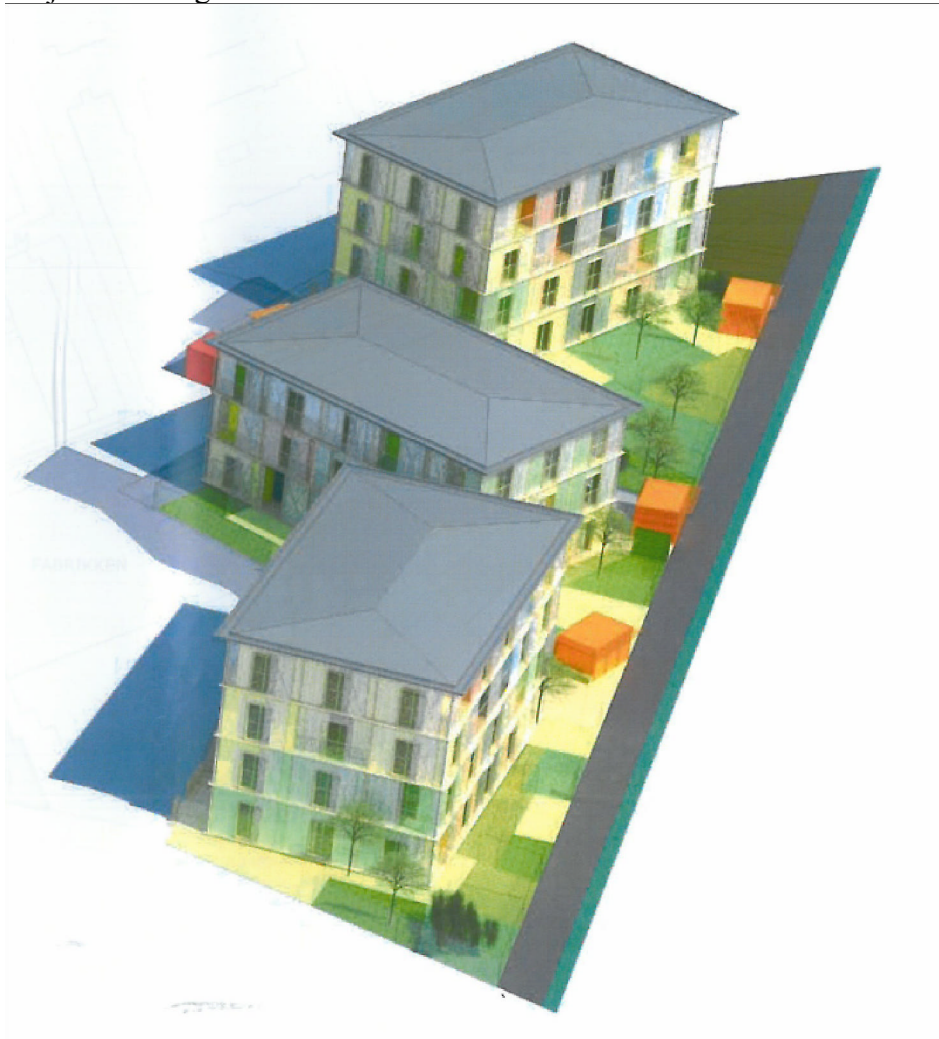
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 pct. Parkeringsdækningen til boliger er 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal samt 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m².

I lokalplanforslaget stilles der krav om en ”pixihave” til hver bolig, der hvis den ikke bruges skal anlægges med græs eller grus. Værdifulde træer og et bevaringsværdigt hus med bevaringsbestemmelser

må kun fjernes efter dispensation i forbindelse med konkrete projekter til gennemførelse af den fastlagte udvikling af området. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt og moderne formsprog.

Det aktuelle projekt

Ideoplægget fra Bertelsen & Scheving arkitekter er udført i et parallelopdrag som forarbejder til lokalplanen. Ideoplægget er derfor ikke dybere bearbejdet, men indeholder et arkitektonisk oplæg og et volumenstudie med mulige løsninger af bebyggelsesplan, bygningskroppe og indretning af friarealerne. I den videre proces vil projektet blive videreudviklet i dialog imellem Boligforeningen 3B og Teknik- og Miljøforvaltningen.



Isometri af bebyggelse på grunden nærmest Sundholmsvej.

De 48 almene familieboliger opføres som AlmenBolig+ og udformes som en punkthusbebyggelse fordelt på 6 bygninger i 3 og 4 etager. På hver af de to grunde kan der opføres 3 punkthuse.

For at fremhæve bebyggelsens karakter af punkthuse, er alle bygninger relativt korte, og alle gavle er udformet med vindues- og døråbninger som på bygningernes facader således, at bygningerne fremtræder med samme udtryk på alle sider.

Bebyggelsen indeholder lejligheder i henholdsvis et plan, to planer og tre planer. Alle boliger beliggende helt eller delvist i stueetagen har direkte udgang til egen have, mens boliger på øvrige etager har adgang til egen have via fælles stier.

Der etableres ikke elevator i denne bebyggelse jf. godkendelse af AlmenBolig+ konceptet. Lejlighedstyperne varierer i størrelse fra 85 m² til 125 m², og har en gennemsnitsstørrelse på 105 m².



Illustration af privathaverne imellem de spredte bygninger

Bebyggelsen kommer til at fremstå med et enkelt nutidigt arkitektonisk udtryk. Bygningerne tænkes udført i afstemte nuancer, som vist på illustrationsmaterialet. Facaderne afsluttes med en let beklædning.

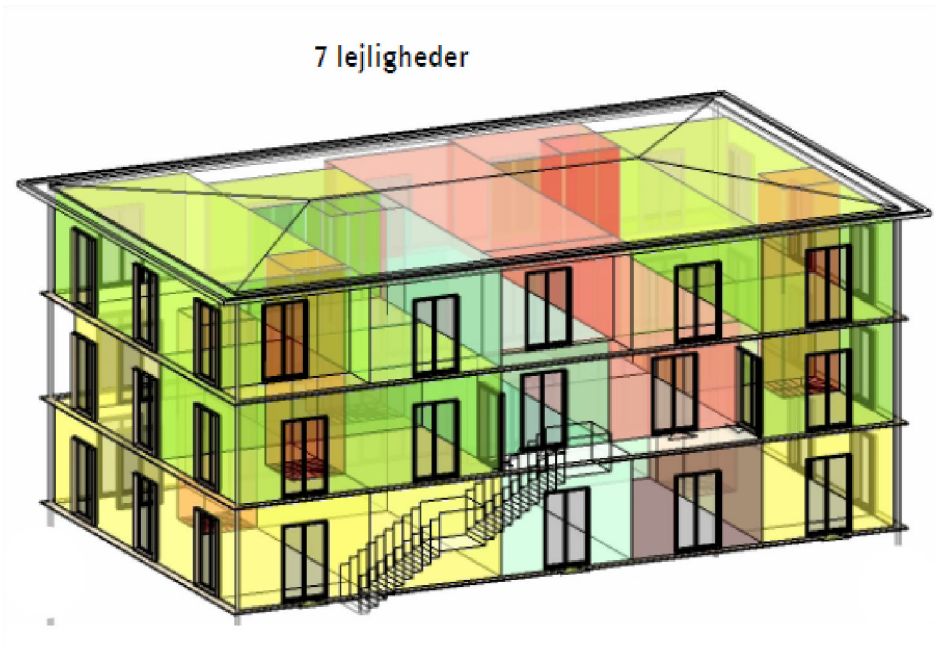
Der er ikke taget endelig stilling til udformningen eller detaljeringen af facaderne og heller ikke til farvesætningen af alle udvendige bygningsdele.

Den videre bearbejdning af lejlighedsplaner, facader, andre udvendige bygningsdele, udearealer og parkeringsforhold forudsættes at ske i samspil mellem bygherren, rådgiverne og Teknik- og Miljøforvaltningen frem mod behandlingen af skema B.

Familieboliger

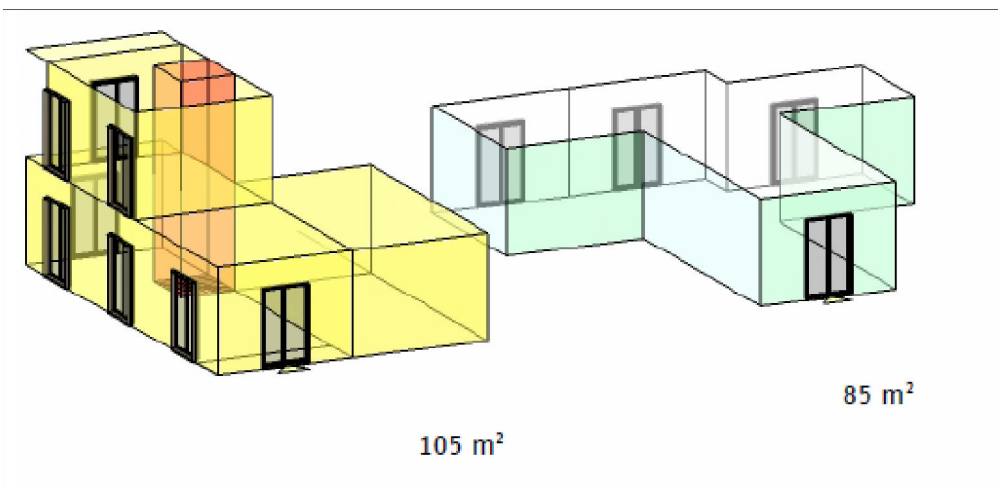
Boligerne bliver velisolerede, velbelyste og med stor indretnings fleksibilitet. Det valgte byggesystem er beskrevet som et energirigtigt industrielt byggekoncept med rumstore elementer i træ, i ca. 4,5 m bredde og fuld længde fra facade til facade. Bygningsmodulerne placeres på tværgående fundamenter støbt på terræn og modulerne stables så at sige oven på

hinanden.



Der er adgang til boligerne fra terræn eller via trapper til 1. sals boligerne.

De øverste elementer er fra fabrik forsynet med tagpap, som færdigsvejes efter opstilling på pladsen. Bygningerne er således allerede efter opstilling beskyttet imod vejrliget. De rumstore elementer har forskellig dybde, der ved forskydninger og forlængelser giver variation i facaden og mulighed for overdækkede udeopholdsarealer. Med en enkel byggeteknik, høj detaljeringsgrad og optimal indretning kan der opnås en positiv boligoplevelse til en lav boligudgift. Konceptet arbejder med moduler i et begrænset antal typer, der imidlertid kan kombineres på adskillige måder og med få justeringer frembringe et stort antal forskellige lejlighedstyper.

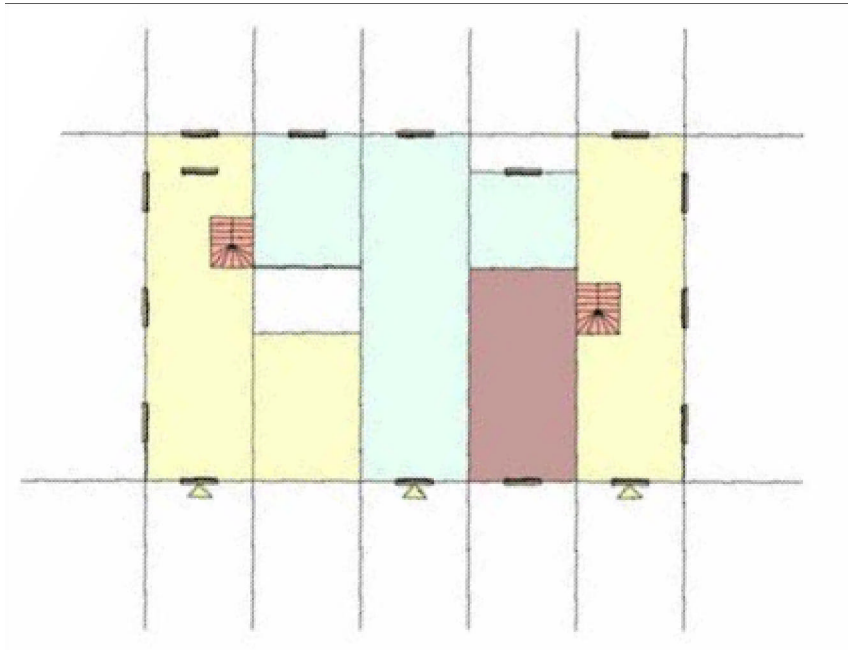


Eksempel på boliger i henholdsvis to og et plan.
Ingen af de viste tegninger er målfaste

Der er i ideoplægget vist flere forslag til sammenstilling af boligmodulerne, hvorved der opnås mange løsninger på boligtyper. Størrelserne varierer fra ca. 85 m² til ca. 125 m². Der er vist boliger i ét plan på 85 m² placeret i stueetagen og øvrige typer i 2 og 3 plan placeres henholdsvis på terræn og på 1. sal oven på typen i ét plan. 20 % af boligerne er 85 m², 60 % af

boligerne er 105 m² og 20 % af boligerne er 125 m².

Der er endnu ikke tegnet lejlighedsplaner for de enkelte boliger, men princippet er den fleksible bolig med køkken, badeværelse, installationsskakt og eventuelt intern trappe placeret midt i de enkelte moduler. Indretningen vil dermed blive svarende til boligerne i de øvrige AlmenBolig+ projekter.



Eksempel på en stueetageplan, hvor den brune farve illustrerer et muligt supplementsrum, den blå farve en et-plans bolig og den gule farve to-plans boliger. Som det ses er der ikke skitseret på indretning af boligerne endnu

Totaløkonomi

Boligerne opføres som AlmenBolig+ konceptet, der forudsætter stor vægt lagt på god totaløkonomi særligt med hensyn til lave driftsomkostninger og baseret på, at brugerne selv står for dele af driften og vedligeholdelsen. Facadebeklædning samt træ/aluvinduer og udvendige døre vælges under hensyn til lang holdbarhed og god totaløkonomi. De indvendige overflader som lofter, vægge og gulve er også standardmaterialer af god kvalitet med et lavt vedligeholdelsesniveau. Udformningen af de fælles friarealer med opdeling i private haver lægger ligeledes op til, at beboerne tager ansvar for pasning af de grønne områder.

Miljø

Gas

AlmenBolig+ konceptet fordrer, at der ikke stilles krav om tilslutning og etablering af bygas til madlavning, hvilket fraviger kravene i kommunens pjece ”Miljø i Byggeri og Anlæg”, der er gældende for byggeri med kommunal støtte.

Bygherren har derfor søgt om dispensation fra etablering af gas i familieboligerne.

Forvaltningerne beder om politisk stillingtagen til spørgsmålet om, hvorvidt der bør meddeles dispensation fra kravet om gas til madlavning for familieboligerne af hensyn til realisering af forsøgsbyggeriet.

Grønne tage

Bortset fra brug af gas til madlavning forventes minimumskravene i København Kommunes miljøretningslinier i pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg” opfyldt. Da AlmenBolig+ projektet endnu ikke er udbudt er der mulighed for at indarbejde kravet om grønne tage i udbudsmaterialet. Eftersom kravet dermed indarbejdes fra start, forventes grønne tage kun at medføre en beskeden merudgift således, at bebyggelsen kan opføres med grønne tage.

Bebyggelsen planlægges i øvrigt opført som bæredygtigt byggeri efter de vedtagne miljøretningslinier i energiklasse 1, hvor energiforbruget er reduceret med 50 % i forhold til byggeri godkendt efter det gældende Bygningsreglement. Vinduerne er forsynet med lavenergirisuder og opvarmningssystemet er baseret på genindvinding af varmen i den luft som ventileres fra boligerne. Genindvindingsystemet suppleres med mindre varmeplader, der sørger for varmetilførsel i særligt kolde perioder.



Illustration af fælles sti langs bygning og cykel- eller affaldsskure

Forurening og støj

Teknik- og Miljøforvaltningen gør opmærksom på, at blandt andet følgende betingelser vil indgå i de kommende byggetilladelser:

- Om regnvand: at der ikke etableres permanent dræning af grundvandet, at regnvandet håndteres indenfor egen matrikel
- Om støj: at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer

(0,35 m²) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik, at der ikke tillades byggeri med en støjbelastning på over L_{den} 68 dB for vejtrafik. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er ikke overstiger L_{den} 73 dB. forudsat, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes

- Om jordforurening: at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Anlægges der legearealer med små bakker, pukler eller volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter ren jord. Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurenet jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.