



Bilag 3 - Redegørelse på baggrund af BR beslutning

12-04-2013

Borgerrepræsentationen vedtog i møde den 11. april 2013 pkt. 29, at TMF og ØKF i forbindelse med fremlæggelsen af forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg for Sølund redegør for, hvordan der inden for rammerne af vinderforslaget tages højde for:

Sagsnr.
2013-51127

Dokumentnr.
2013-303605

- A. at byggeriet skaber passage og aktivitet på grunden
- B. at der tages højde for lysforhold for beboerne
- C. at parkering flyttes fra gadeparkering til underjordisk parkering

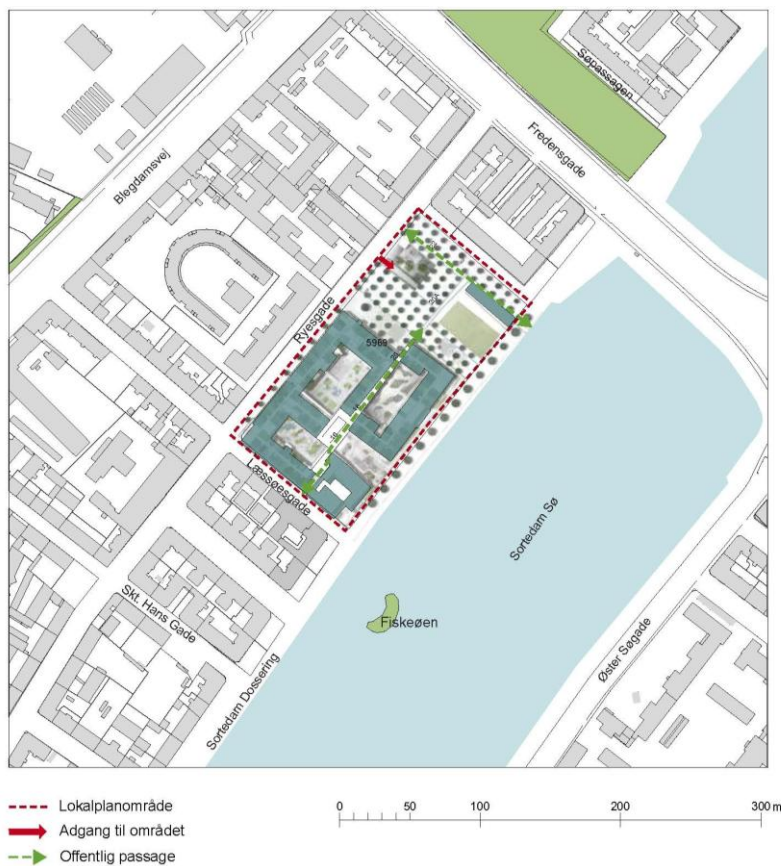
Sagsbehandler
Randi Dürr Harpøth

Ad A at byggeriet skaber passage og aktivitet på grunden

Ad A

Passager

Lokalplanen stiller krav om, at der bliver offentlig adgang til og passage igennem det fælles friareal/parken. Internt i bebyggelsen skal der etableres en promenadestruktur, der muliggør passage gennem bebyggelsen. Passagen binder hele bebyggelsen sammen på alle etager og tænkes i stueetagen åbnet for offentligheden. Børneinstitutionens areal bliver offentligt tilgængeligt uden for åbningstiden.



Tegning 2 fra lokalplanforslaget viser passager
Aktiviteter

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. Lokale
5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1349

E-mail
ranhar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

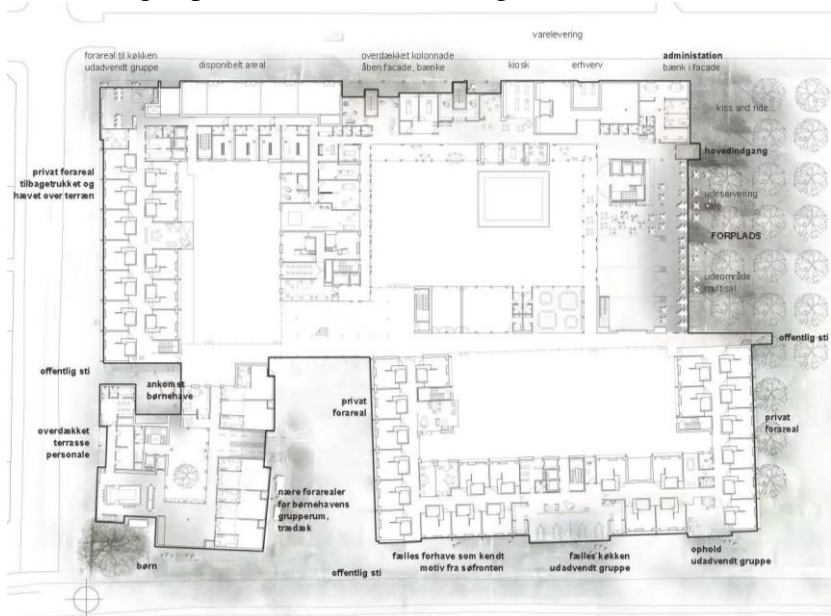
Lokalplanens bestemmelser er udarbejdet med henblik på at sikre, at den nye bebyggelse får en udformning og placering, så den tilfører kvarteret nye kvaliteter i form af offentligt tilgængelige friarealer og passager, og bylivet tilgodeses med varierede kantzoner og strækninger med åbne og/eller aktive stueetager.

Arkitektonisk skal der arbejdes med kendte volumener, opdelinger og facadeudtryk, der virker inviterende og bidrager til en fornyelse af området. Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af kollektive anlæg så som børneinstitutioner og lignende. Desuden åbnes der mulighed for indretning af serviceerhverv i stueetagen og mod Ryesgade desuden butikker.

Der stilles krav om varierede facader, hvor stueetagerne gives en anden udformning end de øvrige etager.

Bebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt med sammenhængende eller overvejende sammenhængende facader mod søerne, Læssøesgade og Ryesgade. Mod Læssøesgade og søerne skal bebyggelsen opføres tilbagetrukket i forhold til vejskel af hensyn til Læssøesgades smalle forløb og for at følge facadeflugten langs søfronten. Arealet mellem bebyggelsen og Læssøesgade og Ryesgade skal udformes som urbane kantzoner.

Et større område skal friholdes for bebyggelse og indrettes som fælles friareal, og der fastsættes bestemmelser med henblik på, at området indrettes og beplantes, så det bliver et grønt åndehul i kvarteret.



Tegning der viser forslagets behandling af kantzoner

Ad. B at der tages højde for lysforhold for beboerne

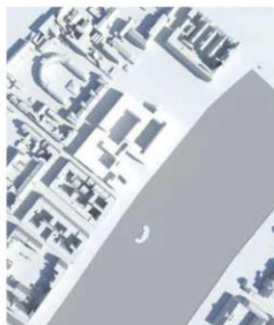
Lysforhold

I forhold til verdenshjørnerne bliver den kommende bebyggelse placeret, så ingen facader kommer til at vende direkte mod nord. Skyggediagrammer viser at alle dele af bebyggelsen får sollys i løbet af dagen. Bebyggelsen medfører ikke skyggegener for nabobebyggelserne ud

over, hvad man må forvente i brokvartererne. Mod Læssøesgade opføres bebyggelsen tilbagetrukket i forhold til vejskel af hensyn til Læssøesgades smalle forløb.



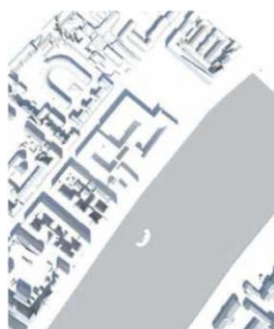
Marts kl. 09.00



Juni kl. 09.00



Marts kl. 12.00



Juni kl. 12.00



Marts kl. 16.00



Juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

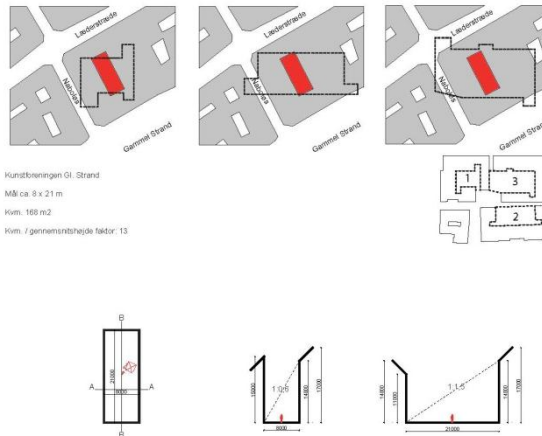
Byrumsanalyse og lysstudier

I det bearbejdede projektforslag, der ligger til grund for lokalplanforslaget, indgår en byrumsanalyse på baggrund af bl.a. studie af 8 af Københavns smukke og intime byrum. Der er endvidere foretaget lysstudier af boligerne. De foreslåede gårdrum og legeplads, som alle har en størrelse og udformning, der gør dem velegnede til indretning af indbydende gårdrum, er større end de undersøgte – se illustration på næste side. Lokalplanen stiller krav til gårdrummenes størrelse og indretning, så det sikres, at lysforholdene ikke forringes/formindskes i forhold til forslaget.

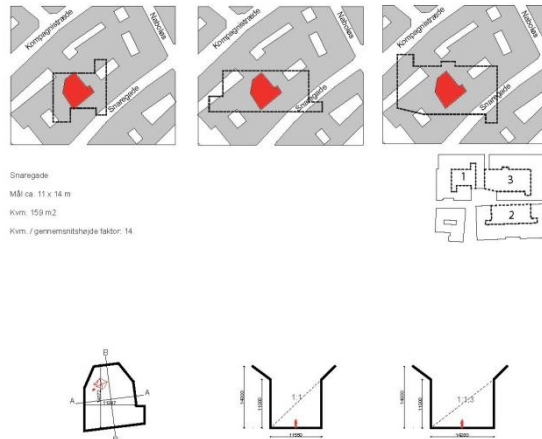
Bebyggelsens gårdrum bliver større end gårdrummene i mange af de nærliggende attraktive karrébebyggelser.



Kunstforeningen Gl. Strand



Snaregade



Eksempel fra byrumsanalysen i forhold til to af de undersøgte gårdrum

Friarealer

Det eksisterende Sølund har et ubebygget areal på 13.950 m², heraf er ca. 11.250 m² friareal. Der er ca. 1.200 m² af friarealet der er offentligt tilgængeligt (børnehavens areal)

Det nye Sølund får et ubebygget areal på ca. 13.600 m², heraf bliver ca. 12.250 m² friareal. Det offentligt tilgængelige areal bliver på ca. 9.900 m² (fortrinsvis parken). Derudover bliver der taghaver med et samlet areal på ca. 2.000 m².

Ad C at parkering flyttes fra gadeparkering til underjordisk parkering

Lokalplanen bestemmer, at der i forbindelse med det nye Sølund skal etableres ca. 95 parkeringspladser, heraf må højst 15 etableres på terræn.

Ud over de 95 parkeringspladser til plejecentret, må der i området etableres et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg med adgang fra Ryegade.

Undersøgelser viser, at det er muligt at etablere 80-100 pladser i et plan. Lokalplanforslaget bestemmer desuden, at områdets bebyggelsesprocent må overskrides med det areal, der udgøres af det offentlige, underjordiske parkeringsanlæg. Anlægget reducerer derfor ikke områdets byggemuligheder.