

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348

INDSIGELSER TIL LOKALPLANFORSLAG FOR POSTGRUNDEN AF APRIL 2017.

På vegne af Ejendomsselskabet Projekt Nord P/S høringsvar til forslag for lokalplan til Postgrunden.

§4. VEJ-, STI- OG ADGANGSFORHOLD SAMT PARKERING

Stk. 5. Cykelparkering (lokalplanforslag, side 31)

"Cykelparkering skal på plint og på terræn mod Bernstorffsgade anlægges som "øer" med 30-40 pladser".

Det er væsentligt, at der sikres etablering af cykelparkeringspladser i nærheden af hvor der i forhold til funktioner i bygninger og byrum er behov for dem, og det meget store antal cykelparkeringspladser til etablering på plint og terræn mod Bernstorffsgade sammenholdt med ønsket om at skabe kvalitative byrum, fordrer at der ikke jævnt 'plastres' cykelparkeringspladser ud på plint og terræn, men at der kan udvikles en plan for byrum og landskab med en balanceret tilgang til størrelser for cykelparkerings-"øer" i forhold til funktioner og placering.

Cykelparkeringen skal på plint og terræn anlægges strategisk og med størst koncentration i forhold til adgange og brugsmønstre, og for at sikre de rumlige og disponeringsmæssige kvaliteter i de kommende byrum ønskes det, at lokalplanen giver mulighed for at "øer" med cykelparkering kan anlægges med en varierende kapacitet på 10-60 cykelparkeringspladser, og at et par af cykelparkerings-"øerne" kan etableres med op til 80-90 pladser, som illustreret ved bilag A – Princip for anlæg af cykelparkeringspladser på plint og terræn.

§5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 8. Bygningshøjder, etageantal og husdybde (lokalplanforslag, side 32)

Lokalplanforslagets retningslinjer for etablering af tagetager og -huse er funderet i ønsket om at sikre skalamæssig ordentlig sammenhæng mellem det nye bykvarter på Postgrunden, og den eksisterende omkringliggende by. Lokalplanforslaget er meget specifik i sin formulering af bestemmelserne vedrørende tagetager og -huse.

Det ønskes, at der i lokalplanen gives det nødvendige rum og fleksibilitet til en arkitektonisk, funktionel og teknisk videreudvikling og projektering af randbebyggelsens delprojekter, samtidig med at der sikres fasthold af de overordnede rammer for og ambitioner om at skabe et nyt bykvarter i balance med den eksisterende by.

Generelt ønskes teknikken og øvrige funktioner på tag integreret i bygningernes tagdesign. Dette muliggøres ved nedenstående foreslåede ændringer samtidig med, at højden for taghusene, og dermed den oplevelsesmæssige samlede højde, for den højeste erhvervsbygning på hjørnet af Carsten Niebuhrs Gade reduceres med 3 meter.

Det er vores overbevisning, at man med korrektion af lokalplanforslagets bestemmelser §5. stk. 8 og 9, vil få en bebyggelse på Postgrunden, der ud fra en arkitektonisk og byplansmæssig helhedsbetragtning, med en reduktion af tilladt højde på taghusene af bygningerne på byggefelt F og G, hvilket vil gøre dem langt mindre synlige for omgivelserne, og med fasthold af en helstøbt afslutning af bygningen på byggefelt H, med en veldefineret, lidt højere og begrønnet, tagetage, vil komme til at indgå i et vellykket sam- og modspil med den omkringliggende by.

Byggefelt F

"Bygningshøjde mod gade, forbindelser og plint er ca. 27,5 m og må maksimalt indeholde 4 etager over det højest beliggende plintniveau.

En tilbagerykket tagetage på 1 etage kan opføres derudover, jf. stk. 9, og højden må maksimalt være 32 m, idet et eventuelt ovenlys/atricé kan opføres 1,5 m højere. Udover den angivne bygningshøjde kan tillades opført to runde taghuse Fa og Fb med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder."

Bygningerne på byggefelt F og G er arkitektonisk og funktionelt sammenhængende, hvorfor de nedenfor beskrevet og ønskede overordnede principper for udformning af taghuse, og ved bilag B illustreret samlet for byggefelt F og G, er enslydende og gældende for udformning af taghuse på byggefelt F og G.

De i lokalplanforslaget fastlagte cirkulære taghuse på byggefelt F og G med en tilladt højde på 8 m over tagetagen vil blive meget synlige, og risikerer, ved en forveksling med tårnbygninger, at få den samlede bebyggelse til at fremstå sammenbygget og massiv.

Der ønskes i lokalplanen givet lov til at udforme taghusene på byggefelt F og G med en geometri, der tager sit afsæt i randbebyggelsens og karrebyens formsprog, hvilket vil give mulighed for at samtegne tagetage, taghuse og ovenlys, og udforme taghusene med en lavere højde, der – som illustreret ved bilag B – vil gøre dem mindre synlige for omgivelserne.

Det omtrentlige omfang af taghusenes arealudstrækning fremgår ligeledes af bilag B. Taghusene skal udformes, så de ikke fremstår som en sammenhængende ekstra etage, men derimod som en integreret del af tagetagen og ovenlyset, der vokser op som et sammenhængende og homogent taglandskab, udført i samme kvalitetsmateriale f.eks. keramik eller tegl. Derved vil bygningernes tage kunne sammenlignes med de homogene mansardtage fra nabobygningerne, tage som består af sammensatte flader beklædt med ensartet materiale.

Med afsæt i 'Eftervisning af taghuse på byggefelt F og G' (bilag B), som udtryk for en viderebearbejdet udformning af taghuse på et arkitektonisk og funktionelt højere erkendelsesniveau, end projektgrundlag for lokalplanforslaget, ønskes i lokalplanen givet mulighed for at opføre op til 2, ikke nærmere geometrisk bestemte, taghuse med en omtrentlig placering som vist på Tegning nr. 4.

Byggefelt G + H

"Bygningshøjde mod gade, forbindelser og plint er ca. 43,5 m og må maksimalt indeholde 8 etager over det højest beliggende plintniveau.

En tilbagerykket tagetage på 1 etage kan opføres derudover, jf. stk. 9, og højden må maksimalt være 48 m, idet et eventuelt ovenlys/atricie kan opføres 1,5 m højere.

På byggefelt G kan der udover den angivne etagehøjde tillades tre runde taghuse Ga, Gb og Gc med placering som vist på tegningen og med de i stk. 9 angivne maksimale højder.

Den sydvestlige facade på bygning G og den nordøstlige facade på bygning H kan parallelt forskydes med maksimalt 8 m, som vist på tegning nr. 4. Afstanden mellem bygning G og H skal på det smalleste sted være minimum 15 m."

Det ønskes, ligeledes med afsæt i 'Eftervisning af taghuse på byggefelt F og G' (bilag B), at der i lokalplanen for byggefelt G gives mulighed for at opføre op til 3, ikke nærmere geometrisk bestemte, taghuse med en omtrentlig placering som vist på Tegning nr. 4.

I forbindelse med opførelse af domicilbygningerne på byggefelt F og G, skal der etableres diesel-nødgeneratorer, som fordrer en skorsten over tag på bygning G. De tekniske bindinger i forhold til den nødvendige højde for en sådan skorsten, eksempelvis for at imødegå nedslag af røg i bygningen, er endnu ikke fuldt afdækket, hvorfor der ønskes givet mulighed for at en lokal overskridelse af højdegrænseplanet for en sådan skorsten vil kunne tillades. Skorstenen vil udtryks- og placeringsmæssigt skulle integreres med et taghus, eksempelvis som eftervist ved bilag B.

For fasthold af udformning af bygning H, som et afsluttet bygningsvolumen med teknik på tag integreret i tagetagen, uden taghuse, ønskes der givet mulighed for at øge højden på den tilbagetrukne tagetage, således at der på byggefelt H kan tillades en tilbagetrukket tagetage på 1-2 etager med en maksimal højde på 50 m.

Med 'Eftervisning af tagetage på byggefelt H' (bilag C) illustreres hvorledes den ændrede højdegrænse fra 48 til 50 m vil kunne opleves – på afstand og tæt på. Proportionering og begrønning af en samlet tagetage til en tilbagetrukket, rolig og præcis tagafslutning vil sikre at bygning H oplevelsesmæssigt vil fremstå som højden til stern af den underliggende primære facade.

Det teknik, der er placeret på tag af bygningen på byggefelt H, skal været placeret til det fri, og kan ikke flyttes ned i bygningen, hvorfor det at give mulighed for at etablere den ekstra højde på tagetagen vil sikre at teknikarealerne kan placeres øverst i tagetagen, og dermed frigive opholds- og arbejdsarealer i den nedre del af tagetagen placeret ud til / på niveau med tagterrassen.

Stk. 9. Tagetage og mindre taghuse på randbebyggelsen (lokalplanforslag, side 32-33)

"For randbebyggelse på matr.nr. UV1654 mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade gælder, at den øverste etage (tagetagen) skal rykkes 5-10 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt. Der kan etableres taghuse, jf. stk. 8, på bygningerne i byggefelt F og G.

På bebyggelse, placeret mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade, kan placeres de på tegning nr. 5 viste cirkulære taghuse med en maksimal diameter på 18 m. Taghuse må maksimalt være 8 m høje målt over tagetagen og skal rykkes mindst 1 m tilbage fra tagetagens facadeflugt.

For randbebyggelse på matr.nr. UV 1690 mod Carsten Niebuhrs Gade gælder, at de 1-3 øverste etager skal rykkes 1-2 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt.

Ved placering af boligbebyggelse over erhverv kan facaden til boliger mod Carsten Niebuhrs Gade rykkes 0,5-1 m tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt."

For at fastholde balancen i den samlede bebyggelses møde med eksisterende by, ønskes lokalplanforslagets tilladte makshøjde for taghusene på byggefelt F og G ændret fra maksimalt 8 m til maksimalt 5 m over tagetagen, med den tilføjelse at der lokalt vil kunne tillades en overskridelse med op til 2 m, dvs. 7 m målt over tagetagen, for imødegåelse af behov for integrering af skorsten til nødgeneratorer.

§6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 2. Ny bebyggelse / Altaner, karnapper (lokalplanforslag, side 34)

"Overordnet princip: Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Altaner skal ligge inden for byggefeltet. Bygninger med boliger placeret over kote 40 kan dog udformes med franske altaner."

Af hensyn til lejlighedsdisponering og -indretning samt funktionalitet og brug af altanløsning i forhold til vind ønskes det at mindre lejligheder kan udformes med franske altaner eller lignende facadeopluk, mens større lejligheder kan udformes med franske altaner, lukkede indeliggende altaner eller lignende.

Det er indretnings- og udnyttelsesmæssigt ikke muligt at etablere indeliggende altaner i de mindre lejligheder, og som eftervist ved bilag D er de cirkulære tårnbygninger af konstruktiv og installationsmæssig nødvendighed disponeret med ens lejlighedstyper / -størrelser placeret over hinanden, med både store og små lejligheder beliggende over og under kote 40.

Det ønskes derfor, at lokalplanen giver mulighed for at vurdere og godkende udformning af altaner i forhold til lejlighedsstørrelser, i stedet for ved en differentiering af altanløsning i forhold til en placering over/under kote 40.

Der er for nuværende planlagt etablering af 7 boligetager under kote 40 i hvert af boligtårnene, dvs. i alt 14 etager. Der etableres 4 lejligheder på hvert etageplan, i alt 56 lejligheder placeret under kote 40. Af de 56 lejligheder har 48 en størrelse, som gør at der kun kan etableres franske altaner, mens 8 lejligheder udformes med både indeliggende og fransk altanløsning.

§7. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 8b. Indretning af friarealer (lokalplanforslag, side 36)

”Områder beregnet til korte ophold, som eksempelvis stier og promenader, anlægges med en karaktergivende overfladebehandlet beton, og udsparede øer anlagt med grus, skærver eller lign.”

Bestemmelse vedrørende ”karaktergivende overfladebehandlet beton”, som eneste valgmulighed for belægningstype i områder beregnet til korte ophold, såsom stier og promenader, synes begrænsende i forhold til et eventuelt ønske om og behov for gennem variation i materialitet og udtryk at kunne differentiere de kommende sti og opholdszoner, og mulige materialevalg til belægning ønskes suppleret med natursten, hårdtræ eller lign.

Stk. 8d. Indretning af friarealer (lokalplanforslag, side 36)

”Mindst 20% af arealet skal etableres som ”grønne øer” med græsser og/eller plantebede. Grønne øer skal enten etableres med integreret siddekant eller afgrænsende stålkant i maksimalt 5cm over omgivende terræn. Langs den i § 4 stk. 2 fastlagte Banepromenade, samt de i § 8 stk. 2-3 fastlagte byrum skal plantekummer fremstå som værende i niveau med det omgivende terræn, og med afgrænsende stålkant i maksimalt 5 cm over omgivende terræn”

Bestemmelsestekst læses / tolkes således, at i de zoner og byrum hvor de ”grønne øer” må etableres med en højde på maksimalt 5 cm over omgivende terræn, skal de udformes med gennemgående siddekant. Det vil være ønskværdigt at kunne udforme integreret siddekant på kanter af de grønne øer, som punktvis siddekant indpasset i beplantningen, som illustreret på Tegning nr. 5d. Etablering af cykelparkering i sammenhæng med de grønne øer vil ligeledes konflikte med en kontinuerlig integreret siddekant.

Det ønskes, at der i lokalplanen gives mulighed for, at de 'grønne øer', der etableres uden for den i §4. stk. 2 fastlagte Banepromenade samt de i §8. stk. 2-3 fastlagte byrum, kan etableres med en afgrænsende kant med en minimumslysning på 5 cm og en maksimumslysning på 75 cm over omgivende terræn, og med sidde-/opholdsmulighed og cykelparkering som integrerede løsninger.

Stk. 8f. Indretning af friarealer (lokalplanforslag, side 36)

"Cykelparkering skal indrettes, så den indgår som en integreret del af friarealet, og må ikke placeres i de udpegede opholdszoner eller andre zoner, som allerede har en anden funktion"

For at sikre mulighed for efterlevelse af lokalplanforslagets bestemmelser for strategisk fordeling og placering af cykelparkeringspladser på terræn og plint i forhold til funktioner i bygninger og byrum bør det præciseres, at det er i de udpegede zoner til længerevarende ophold jf. Tegning nr. 5a og 5b, der ikke må placeres cykelparkering.

Stk. 10. Nyplantning af træer (lokalplanforslag, side 36-37)

Med afsæt i ønsket om at kunne etablere et nyt grønt bykvarter med så mange og større træer som muligt synes lokalplanforslagets minimumskrav til vækstvoluminer for de i skt. 9 beskrevne beplantningstyper Overskov og Mellemskov uforholdsmæssigt store.

Julie Kierkegaard as har stor erfaring med beplantning og plantehulsstørrelser over konstruktion – et artificielt plantemiljø som, ved korrekt drift udført af fagfolk, har bedre vækstbetingelser end plantehuller over råjord – og har anbefalet nedenstående balancerede minimumskrav til vækstvoluminer for beplantningstyperne Overskov- og Mellemskov, opdelt i beplantning "over KONSTRUKTION" og "over RÅJORD".
Al beplantning over konstruktion skal drypvandes og gødes.

For alle træplantninger gælder at træer kan dele vækstmedie (shared space) med andre træer uanset størrelse, dog skal hvert træ have voluminer som følger:

For beplantning over KONSTRUKTION gælder, at:

- ved beplantningstype Overskov jf. stk. 9 skal træerne plantes med muldbed på min. 85 cm beddybde (dybde for vækstmedie på min. 80 cm + drænlag på 5 cm) og med et minimumsvolumen på 8 m³ pr. træ, svarende til 10 m².
- ved beplantningstype Mellemskov jf. stk. 9 skal træerne plantes med muldbed på min. 80 cm beddybde (dybde for vækstmedie på min. 75 cm + drænlag på 5 cm) og med et minimumsvolumen på 5 m³ pr. træ, svarende til 9 m².

Referenceprojekter for beplantning over KONSTRUKTION:

- Ny Tøjhus, Weidekampsgade 6: drypvandet vækstvolumen på 6 m³ til 3 træer, anlagt 2004
- Niagara, Malmö högskola, Nordenskiöldsgatan 1: drypvandet vækstvolumen på 6 m³ til 1 træ, plantehulsdybde 85 cm, anlagt 2014

- Parkering Lyngby Kulturhus, Kanalvej: drypvandet træplantninger i glasfiberkar ophængt i dobbelt T-dæk, drypvandet vækstvolumen på 3½ m³ til 1 træ, anlagt 2000

For beplantning over RÅJORD gælder, at:

- ved beplantningstype Over- og Mellemskov jf. stk. 9 skal træerne plantes med muldbed på min. 100 cm beddybde og med et minimumsvolumen på 15 m³ pr. træ, svarende til 15 m² med en bedåbning på 2½ m².

BESTEMMELSESTEGNINGER

Tegning nr. 2

Der er i udviklingen af projekt for bebyggelsen på Postgrunden et grundlæggende ønske om at planlægge, udforme og sikre åbne og aktive stueetager – på terræn mod Bernstorffsgade og på plinten.

Anvendelseskategori jf. §3. stk. 10a (butik, cafe, restaurant eller lign.) for de 2 sydvestvendte hjørner af byggefelt F og det nordvendte hjørne af byggefelt H mod Plinten kan fastholdes, men i forhold til funktionsdisponering og for at sikre grobund og diversitet for de kommende åbne og publikumsorienterede funktioner i stueetagerne bør de øvrige, på Tegning nr. 2 markerede / skraverede, hjørner af byggefelt F, G og H planlægges med anvendelseskategori jf. §3. stk. 10b (som §3. stk. 10a samt erhvervsfunktioner og kulturelle funktioner).

Se bilag E.

Tegning nr. 6a - Beplantningszoner

Tegning nr. 6a svarer ikke til beplantningskonceptets intentioner og den ønskede fordeling af beplantningskategorier / 'skov'-typer.

Promenaden og området længst ud mod banen bør ikke som beskrevet ved Tegning nr. 6a, domineres af mellemskov, som vil tage udsigt, og endvidere er i modstrid med §8, stk. 2e "Beplantningen skal understøtte udsyn fra pladsen mod baneterrænet", samt Kantzonebeskrivelse §8 stk. 6: "opstammede træer" og kantzonedigram 5c 1.

For at opnå åbenhed og det ønskede udsyn fra plintens plads- og byrum ud over banen er det vigtigt at området ud mod banen og Promenaden domineres af lys Overskov med opstammede træer.

Det vil sikre passage og udsigt under træernes kroner til den åbne Promenade og baneterrænets stor træk. Af hensyn til ophold og vindkomfort kan der i mindre områder mod Promenaden / banen i nødvendigt omfang integreres beplantning af Mellemskov.

Beplantningszoner bør udformes og defineres / beskrives som på vedlagte skitse for tilretning af Tegning nr. 6a. (bilag F).

Michael Kvist, arkitekt MAA
Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S

BILAG

Bilag A; Princip for anlæg af cykelparkeringspladser på plint og terræn

Bilag B; Eftervisning af taghuse på byggefelt F og G

Bilag C; Eftervisning af tagetage på byggefelt H

Bilag D; Eftervisning af lejlighedsdisponering

Bilag E; Skitse for tilretning af Tegning nr. 2 - Anvendelse

Bilag F; Skitse for tilretning af Tegning nr. 6a - Beplantningszoner