

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

Att.: Line Pymont Kirkegaard

16. august 2019

Høringssvar vedr. lokalplanforslag "Vibenshus Runddel Vest"

ATP Ejendomme har siden 1985 ejet ejendommene Jagtvej 169a, b, c og siden 1996 Aldersrogade 3-5. Ejendommene har været drevet som erhvervsbygninger primært med kontorlejere.

I 2016 erhverver ATP Ejendomme Jagtvej 171 og Aldersrogade 1 som udgør spidsen af karréen mod Vibenshus Runddel, og som er underlagt lokalplan 475 med BIG projektet fra 2012. Erhvervelsen af ejendommen i 2016 har givet mulighed for at udvikle et nyt lokalplanforslag, som favner 3 matrikler i den spidse karré omkranset af Aldersrogade, Jagtvej og Teglværksgade.

Lokalplanforslagets overordnede form og disponering, er et resultat af et tæt samarbejde igennem det meste af 2018 mellem ATP Ejendomme, Københavns Kommune Teknik og Miljø og Dissing+Weitling architecture.

Erhvervsbygningen:

Med udgangspunkt i kommunens "Egenartsanalyse for Vibenshus Runddel, juni 2018" og et overordnet byggeprogram fra ATP, er der udarbejdet flere forslag som danner basis for en lang række projektmøder om lokalplan for området. Egenartsanalysen fremhæver de markante bygninger ved runddelen, Egmont Kollegiet og den gamle IBM bygning med deres højde og proportioner som de dominerende træk, der er mest karakteristiske for området og definerer egenarten. Bygninger langs Nørre Allé opfattes også som enkeltstående bygningsværker, og det er derfor oplagt at Erhvervsbygningen afslutter alléen som en selvstændig bygning og afgrænser rundellen i en højde og med proportioner der passer naturligt til stedet.

Der er arbejdet meget nøje med proportioner på bygningen som helhed, såvel som alle facader, samt den nødvendige aftrapning af volumen mod nord for at skalere huset ned mod Aldersrogade. Dette for at sikre gode lysforhold i naboejendomme i Aldersrogade. Den store skala mod Jagtvej lever op til den prominente placering, sammen med de omkringliggende bygninger omkring Vibenshus Runddel, mens den samtidig tilpasser sig skalaen i Aldersrogade.

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

De større aftrapninger (tre gang to etager) mod nord tilgodeser den 1:1 afstand fra de modstående bygninger og er med til at sikre at huset opleves i gadeplan, som et hus i fire etager. Herudover er facaden i stueetagen mod nord tilbagetrukket, hvilket giver en øget rummelig fornemmelse i gadeplan. Aftrapningen af etagerne fungerer også som tagterrasser, og er i forvejen tænkt som grønne opholdsarealer langs Aldersrogade. Vi er indstillet på at bearbejde facaden mod Aldersrogade yderligere, således at den får en større begrønning.

Som en kontrast til den eksisterende boligkarré med lyse hvide og grå nuancer, er erhvervs bygningen tænkt med facetteret facader i brunlige nuancer. Facetteringer er bearbejdet med to forskellige nuancer, der sammen med skiftende sollys og skygge, vil være med til at skabe et hus med en del variation. Projektholdet er indstillet på at arbejde videre med lysere nuancer af facaden end der er illustreret i lokalplanforslaget.

I forhold til den eksisterende og gældende lokalplan på området, (Lokalplan 475 med BIG projektet) er facaden mod nord mere venlig over for de omkringliggende bygninger og gademiljøet i Aldersrogade. Afstand (1:1 krav) til modstående bygninger mod nord er flyttet flere meter ned og højdegrænsen for byggeriet vil derfor også opleves som lavere end byggeriet i gældende lokalplan. Den nuværende lokalplan reducerer gadebredden i Aldersrogade med flere meter. Det nuværende lokalplanforslag arbejder med en lodret facade i fire etager i skel og med fuld bredde i gaderummet.

Stueplan indeholder en række udadvendte funktioner. Med hovedindgang mod Aldersrogade vil huset være med til at sikre et oplivende tilskud, til en allerede mangfoldig bygade.

Beboelsesbygningen:

Området kendetegnes ved en stor variation af bygningstypologier, fra steder med afsluttede karréer til klart enkeltstående bygningsværker. Det var en oplagt mulighed i planlægningen at understøtte den egenart, og afslutte de eksisterende boliger med en ny boligfløj mod nord og færdiggøre karréen.

Boligernes præcise placering og orientering, i forhold til verdenshjørnerne, giver ingen direkte skygevirkning på de eksisterende bebyggelser. Bebyggelsens sydvendte facade, ind mod gården derimod, vil rent faktisk give genskin fra solen inde i gården og derfor bedre lysforhold.

De nye boliger danner et samlet, lukket gårdrum sammen med de eksisterende, hvor der er ophold for beboerne uden generende støj fra Jagtvej. Gårdrummet understøtter også fælles mulighed for affaldsafhentning/renovation mod Aldersrogade. Gårdrummet er i skala med mange af de omkringliggende boligkarréer og helt i tråd med mange af de nye projekter i andre boligkvarterer i København fx Nordhavn og Ørestad.

Rum til cykler og affaldshåndtering er indrettet i arealer i stueetagen og i kælderens, for at sikre de bedste arealer altid er reserveret til opholds- og friarealer.

Som den sidste partner i "karrédannelsen", er det besluttet at bibeholde den eksisterende cigarillo fabrik ud mod Jagtvej. (Jagtvej 169A) Bygningen bliver indrettet som ungdomsboliger som sammen med de nye lejeboliger, også vil være med til at understøtte den mangfoldighed der præger området i dag.

Opsummering

ATP Ejendomme ønsker med lokalplanforslaget at gennemføre et erhvervsbyggeri som skal DGNB certificeres med minimum "GULD". Den certificerede bygning med den stationsnære beliggenhed, vil kunne understøtte virksomheder som gerne vil have en grøn profil, og samtidig tilbyde attraktive arbejdspladser til deres medarbejdere.

Beboelsesbygningen vil med den centrale beliggenhed, det lukkede gårdrum, begrønnede tagterrasser og friarealer på terræn være et attraktivt sted at bo. Dertil ikke mindst at både metrostation og fælledparken er i nærheden.

I forhold til lokalplanforslaget vil ATP Ejendomme gerne arbejde videre med tilpasning af forslaget. Baseret på dialogmøder, møder med naboerne og læste høringssvar finder vi det ganske fornuftigt af arbejde med mere begrønning af erhvervsbygningens facade mod Aldersrogade. Endvidere er vi indstillet på at det der arbejdes videre med finde den rette facadefarve som måske kan blive lysere end illustreret i visualiseringerne.

Venlig hilsen

ATP Ejendomme A/S
Ole Jan Ulrick Petersen